05102019020004902612
报告文号：中证天通[2019]特审字第1801004号

2019年无锡市城乡建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专 项 评 价 报 告

目 录

一、专项评价报告 1-2

二 、项目收益及现金流入编制说明.....3-10

三、项目收益与融资自求平衡明细表.....11

四、附件

1、营业执照

2、项目合伙人及注册会计师执业证书

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

中国·江苏

2019年无锡城乡建设专项债券
项目收益与融资自求平衡
专 项 评 价 报 告

中证天通（2019）特审字第1801004号

无锡市财政局：

我们接受无锡市财政局委托，对2019年无锡市城乡建设专项债券（以下简称"城乡建设债券"）相关城乡建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的无锡市城乡建设项目，预期出让收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

北京中证天通会计师事务所
（特殊普通合伙）
江苏分所
中国·江苏

中国注册会计师：
张伟
中国注册会计师：
施静逸
2019年2月18日

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

项目收益及现金流入编制说明

（除特别说明外，金额单位均为人民币万元）

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市城乡建设项目对应的预期土地出让收益对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、政策性基金规费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年无锡市城乡建设项目实施后周边或对应土地的预期出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控 政策无重大变化；国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

2、对发行人和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动，可出让面积、用途、容积率参照宗地图上的规划信息进行假设设定；

5、项目单位申请城乡建设债券项目和预期出让收益项目提交审核的资料、文件和土地估价报告真实、完整且合规、合法；

6、假设纳入本次申请发行的无锡市预期土地出让项目，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；

7、根据无锡市财政局和无锡市梁溪区财政出具的情况说明，无锡市土地出让收入地方各项基金及规费的扣除比例：区级地块约为 22%，市本级约为 7%；

8、2019 年 1 年发行的四川省城乡基础设施专项债券(一期)-2019 年四川省政府专项债券（十期）10 年期等多支票面利率为 3.38%，2018 年 8 月 17 日发行的江苏省政府专项债券（六期）10 年期的票面利率为 3.98%，本次预测从客观、谨慎角度出发，暂定十年期发行利率以 4%作为债券付息利率；

9、根据 2016-2018 年无锡市人民政府工作报告中的 GDP 增速分别为 7.5%、7.4%、7.4%，2019 年 1 月的 2019 年无锡市人民政府工作报告预测的增速为不低于 7%，本次预测以 7%作为土地价格的增幅进行敏感性分析；

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、申请发行债券应付本息情况

本次无锡市城乡建设项目计划总投资金额 246.69 亿元，本次拟发行城乡建设专项债券金额 28 亿元。假设债券票面利率为 4%，债券期限为十年，每年年末支付利息，第十年年末一次性偿还本

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

金，应还本付息情况如下：

所在区域	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	利息	本息合计
经开区	30,000.00	第 1 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 2 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 3 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 4 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 5 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 6 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 7 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 8 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 9 年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00	
		第 10 年	30,000.00	30,000.00	-	4%	1,200.00	
		合计					12,000.00	42,000.00
梁溪区	60,000.00	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	利息	本息合计
		第 1 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 2 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 3 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 4 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 5 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 6 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 7 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 8 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 9 年	60,000.00		60,000.00	4%	2,400.00	
		第 10 年	60,000.00	60,000.00	-	4%	2,400.00	
		合计					24,000.00	84,000.00
锡山区	110,000.00	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	利息	本息合计
		第 1 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 2 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 3 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 4 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 5 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 6 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 7 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 8 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 9 年	110,000.00		110,000.00	4%	4,400.00	
		第 10 年	110,000.00	110,000.00	-	4%	4,400.00	
		合计					44,000.00	154,000.00
滨湖区	80,000.00	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	利息	本息合计
		第 1 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 2 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 3 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 4 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 5 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 6 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 7 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 8 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 9 年	80,000.00		80,000.00	4%	3,200.00	
		第 10 年	80,000.00	80,000.00		4%	3,200.00	
		合计					32,000.00	112,000.00
总计	280,000.00						112,000.00	392,000.00

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

四、城乡建设项目概况

（一）工程项目基本情况

1、经开区

无锡市经开区申报项目为经开区太湖新城片区水环境治理工程项目，本项目依托当地太湖和相关湿地资源的区位优势，进行整体水环境治理，以整体提升无锡市水资源和水环境的质量，其中包括金匮里东南侧地下停车和环境绿化配套设施工程、太湖新城方庙睦邻中心一期、太湖新城体育公园、贡湖湾湿地保护区四期（退渔还湖）、梁塘河生态湿地恢复工程（太湖新城部分）、清晏路（观顺道-立信大道）北侧体育设施项目、秀水河（太湖新城段）河道综合治理工程、具区路地铁车辆段周边水系综合整治工程，共计 8 个子项目。

2、梁溪区

无锡市梁溪区申报项目为梁溪区旧城区提升改造项目，本项目为无锡市旧城区整体改造的一部分，具体的 3 个单独项目为：黄巷上地块地上建筑物征收、下甸桥地块定销商品房建设、太极二分厂地块定销商品房建设。

3、锡山区

无锡市锡山区申报项目为锡山区锡东片区生态环保惠民项目，本项目围绕锡东电厂（垃圾焚烧电厂）建设项目，进行周边环境整治，土地征收后安居房建设，各类生活配套设施建设，在提升锡东地区环保水平的同时，促进地区生态平衡，提升当地百姓的居住和生活质量。其中包括锡东电厂惠民工程和羊尖花苑南区安置房新建工程，共计 2 个子项目。

4、滨湖区

无锡市滨湖区申报项目为滨湖区沿湖风光带保障性安居工程项目，包括相关区域道路路网建设和河道整治等环境治理，以整体提升房屋被征收后居民的人居生活环境，其中包括安南路（南湖北路-南湖中路）项目、仙河苑五期保障房项目、方泉苑五期棚户区改造（保障性安置房建设）项目、瑞雪家园棚户区改造（保障性安置房建设）项目、南湖中路延伸（塘绛路-南湖北路）项目、富安三期 E、F 地块安置房项目、胡埭镇河道环境综合整治工程（直湖港水系）、霞光路（紫竹路-十里明珠堤）新建工程、碧波支路（陆马公路-十里明珠堤）改建工程、渔港路（环岗路-永固路）大修工程、XDG-2010-53 号地块定销商品房开发建设项目、唐巷幼儿园周边道路改造项目，共计 12 个子项目。

（二）工程项目投资资金来源情况

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
经开区太湖新城片区水环境治理工程项目	553,481.53	173,711.40			30,000.00	349,770.13
梁溪区旧城区提升改造项目	127,999.17	25,649.17	42,000.00		60,000.00	350.00

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

其中：1、黄巷上地块地上建筑物征收	14,166.60	2,866.60	7,000.00		3,950.00	350.00
2、太极二分厂地块定销商品房建设	49,696.15	9,946.15	15,000.00		24,750.00	
3、下甸桥地块定销商品房建设	64,136.42	12,836.42	20,000.00		31,300.00	
锡山区锡东片区生态环保惠民项目	333,981.06	66,796.22	90,000.00		110,000.00	67,184.84
滨湖区沿湖风光带保障性安居工程项目	1,451,472.43	994,430.46		200,000.00	80,000.00	177,041.97
合计	**2,466,934.19**	**1,260,587.25**	**132,000.00**	**200,000.00**	**280,000.00**	**594,346.94**

说明：其他资金需要通过继续发行债券等方式解决资金需求，且预计期日在本期债券存续期内到期，在计算本期债券存续期内应付债务资金本息之和中考虑了这一资金需求计划。

五、项目投资和拟发行的债券额度

无锡市本次拟申请发行发行城乡建设专项债券项目的投资总额以批准的可行性研究报告上的预算数或批准的项目建议书中的预算数作为投资总额投资总额，自有资金、发行债券、银行贷款等如下表：

所在区域	项目名称	序号	子项目名称	项目总投资	自有资金	已发行债券	银行贷款	资金需求	拟发行额度
经开区	经开区太湖新城片区水环境治理工程项目	1	金匮里东南侧地下停车和环境绿化配套设施工程	28,013.00	6,700.00			21,313.00	1,200.00
		2	太湖新城方庙睦邻中心一期	19,955.00	12,000.00			7,955.00	3,500.00
		3	太湖新城体育公园	13,102.35	2,620.40			10,481.95	4,500.00
		4	贡湖湾湿地保护区四期（退渔还湖）	93,354.00	57,221.00			36,133.00	4,000.00
		5	梁塘河生态湿地恢复工程(太湖新城部分)	300,000.00	68,000.00			232,000.00	6,800.00
		6	清晏路（观顺道-立信大道）北侧体育设施项目	11,698.00	9,698.00			2,000.00	2,000.00
		7	秀水河（太湖新城段）河道综合治理工程	55,359.18	11,072.00			44,287.18	2,500.00
		8	具区路地铁车辆段周边水系综合整治工程	32,000.00	6,400.00			25,600.00	5,500.00
			合计	**553,481.53**	**173,711.40**			**379,770.13**	**30,000.00**
梁溪区	梁溪区旧城区提升改造项目	1	太极二分厂地块定销商品房建设	64,136.42	12,836.42	20,000.00		31,300.00	31,300.00
		2	下甸桥地块定销商品房建设	49,696.15	9,946.15	15,000.00		24,750.00	24,750.00
		3	黄巷上地块地上建筑物征收	14,166.60	2,866.60	7,000.00		4,300.00	3,950.00
			合计	**127,999.17**	**25,649.17**	**42,000.00**		**60,350.00**	**60,000.00**
锡山区	锡山区锡东片区生态环保惠民项目	1	锡东电厂惠民工程项目	272,304.47	54,460.90	90,000.00		127,843.57	80,000.00
		2	羊尖花苑南区安置房新建项目	61,676.59	12,335.32			49,341.27	30,000.00
			合计	**333,981.06**	**66,796.22**	**90,000.00**		**177,184.84**	**110,000.00**

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

滨湖区	滨湖区沿湖风光带保障性安居工程项目	1	安南路（南湖北路-南湖中路）	5,059.69	811.94			4,247.75	4,200.00
		2	仙河苑五期项目	450,219.00	180,087.60		200,000.00	70,131.40	29,000.00
		3	方泉苑五期项目	377,080.61	301,664.49			75,416.12	7,000.00
		4	瑞雪家园项目	215,554.97	172,443.98			43,110.99	3,600.00
		5	南湖中路延伸（塘绛路-南湖北路）	32,731.37	16,365.69			16,365.68	10,000.00
		6	富安三期 E、F 地块拆迁安置项目	210,000.00	205,000.00			5,000.00	5,000.00
		7	胡埭镇河道环境综合整治工程（直湖港水系）	14,886.79	2,977.36			11,909.43	5,000.00
		8	霞光路（紫竹路-十里明珠堤）新建工程	2,600.00				2,600.00	2,500.00
		9	碧波支路（陆马公路-十里明珠堤）改建工程	1,643.00				1,643.00	1,500.00
		10	渔港路（环岗路-永固路）大修工程	5,897.00	1,179.40			4,717.60	1,600.00
		11	XDG-2010-53 号地块定销商品房开发建设项目	135,000.00	113,700.00			21,300.00	10,000.00
		12	唐巷幼儿园周边道路改造项目	800.00	200.00			600.00	600.00
			合计	**1,451,472.43**	**994,430.46**		**200,000.00**	**257,041.97**	**80,000.00**
			总计	**2,466,934.19**	**1,260,587.25**	**132,000.00**	**200,000.00**	**874,346.94**	**280,000.00**

六、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目收益

项目收益即预期出让收益，具体为因实施城乡建设项目后周边区域或对应的土地的预期土地出让收入，扣减地方基金及规费后作为可用于资金平衡的预期出让收益，即预期出让收益形成的政府性基金收入。

1、土地出让楼面单价测算

假设纳入本次申请发行的无锡市区域城乡建设项目建成后的周边区域或对应的土地，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。土地出让收入按照最近一期评估报告或周边已成交土地案例进行估算。土地出让楼面单价测算如下：

①经开区

地块名称	用途	出让面积㎡	出让总价	容积率	楼面地价
XDG-2016-14 号地块	居住商业	73,400.00	331,000.00	2.5	18,038.15
XDG-2016-23 号地块	居住商业	96,800.00	383,388.00	2.2	18,002.82
XDG-2017-17 号地块	居住商业	108,276.60	412,000.00	2.3	16,543.78
XDG-2017-29 号地块	居住商业	66,829.20	218,500.00	2.3	14,215.34
			平均价（元/平方米）		**16,700.02**

②梁溪区

地块名称	土地面积㎡	容积率	楼面地价	土地评估报告
太极二分厂 1-杨木桥地块	95,000.00	1.5	8,500.00	（江苏）金宁达（2018）（估）字第 WX083011 号
太极二分厂 2-朝阳广场 BC 块	44,500.00	2	15,000.00	（江苏）金宁达（2018）（估）字第 WX083004 号
下甸桥 1-新联地块	41,040.21	1.2	16,000.00	（江苏）金宁达（2018）（估）字第 WX083010 号
下甸桥 2-谢巷地块	28,767.14	1.8	8,800.00	（江苏）金宁达（2018）（估）字第 WX083003 号

中天恒会计师事务所
江苏分所审核专用章

黄巷上地块	22,441.56	2.5	9,500.00	(江苏)金宁达(2018)(估)字第 WX083006 号
合计	**231,748.91**			

梁溪区的城乡建设项目的未来预期收益为对应的以上宗地预期出让收益。

③锡山区

地块名称	用途	出让面积㎡	出让总价	容积率	楼面地价
XDG-2016-26 号地块	居住商业	42,360.21	105,000.00	2.2	11,267.01
XDG-2016-34 号地块	居住商业	63,661.00	186,000.00	2.5	11,686.90
XDG-2016-13 号地块	居住商业	62,270.00	144,500.00	2.2	10,547.91
			平均价(元/平方米)		**11,167.27**

④滨湖区

地块名称	用途	出让面积㎡	出让总价	容积率	楼面地价
XDG-2018-39 号地块	居住商业	146,285.10	166,260.00	1	11,365.48
XDG-2017-28 号地块	居住商业	34,982.20	71,855.00	1.6	12,837.78
XDG-2017-33 号地块	居住商业	21,589.80	63,000.00	2	14,590.22
			平均价(元/平方米)		**12,931.16**

2、地块出让价和预期出让收益

根据无锡市财政局和无锡市梁溪区财政出具的情况说明，地方基金及规费是以当地土地出让收入实际支付的地方基金与规费计算，属于区级地块约为 22%、属于市本级约为 7%。可出让面积、用途、容积率参照宗地图上的规划信息设定。具体测算如下：

①经开区

预期出让地块名称	可出让面积㎡	设定用途	设定容积率	楼面地价	土地估算出让价	地方基金及规费	预期出让收益
具区路与立信大道交叉口西北侧地块	351,168.00	居住	2	16,700.02	1,172,902.67	82,103.19	1,090,799.48

②梁溪区

预期出让地块名称	可出让面积㎡	设定用途	设定容积率	楼面地价	土地估算出让价	地方基金及规费	预期出让收益
太极二分厂 1-杨木桥地块	95,000.00	居住	1.5	8,500.00	121,125.00	8,478.75	112,646.25
太极二分厂 2-朝阳广场 BC 块	44,500.00	居住	2	15,000.00	133,500.00	9,345.00	124,155.00
下甸桥 1-新联地块	41,040.21	居住	1.2	16,000.00	78,797.20	5,515.80	73,281.40
下甸桥 2-谢巷地块	28,767.14	居住	1.8	8,800.00	45,567.15	3,189.70	42,377.45
黄巷上地块	22,441.56	居住	2.5	9,500.00	53,298.71	3,730.91	49,567.80
合计	231,748.91				432,288.06	30,260.16	402,027.90

③锡山区

预期出让地块名称	可出让面积㎡	设定用途	设定容积率	楼面地价	土地估算出让价	地方基金及规费	预期出让收益
金捷地块	14,500.00	居住	4.5	11,167.27	72,866.45	16,030.62	56,835.83
	59,200.00	居住	2.3	11,167.27	152,053.58	33,451.79	118,601.79
	28,700.00	居住	4.5	11,167.27	144,225.32	31,729.57	112,495.75

中证天通会计师事务所
证券分所专用章

	67,380.00	居住	2.3	11,167.27	173,063.68	38,074.01	134,989.67
合计	169,780.00				542,209.03	119,285.99	422,923.04

④滨湖区

预期出让地块名称	可出让面积㎡	设定用途	设定容积率	楼面地价	土地估算出让价	地方基金及规费	预期出让收益
刘闾路与民盛路交叉 D 地块	89,499.00	居住	3	12,931.16	347,197.76	76,383.51	270,814.25
启帆路与闾江路交叉口地块	82,717.00	居住	1.7	12,931.16	181,836.55	40,004.03	141,832.52
北桥中巷地块	17,310.00	居住	2	12,931.16	44,767.68	9,848.89	34,918.79
万达二期 1	51,046.00	居住	1.7	12,931.16	112,214.28	24,687.14	87,527.14
万达二期 2	102,287.00	居住	1.7	12,931.16	224,857.22	49,468.59	175,388.62
合计	342,859.00				910,873.49	200,392.16	710,481.32

（二）本息覆盖倍数

预期出让相关收益与本息覆盖的倍数的测算结果汇总如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数③=①/②
	①		②	
经开区太湖新城片区水环境治理工程项目	1,090,799.48	10	531,678.18	2.05
梁溪区旧城区提升改造项目	402,027.90	10	134,750	2.98
其中：1、黄巷上地块地上建筑物征收	49,567.80	10	14,280.00	3.47
2、太极二分厂地块定销商品房建设	115,658.85	10	52,650.00	2.20
3、下甸桥地块定销商品房建设	236,801.25	10	67,820.00	3.49
锡山区锡东片区生态环保惠民项目	422,923.04	10	374,058.78	1.13
滨湖区沿湖风光带保障性安居工程项目	710,481.32	10	639,858.76	1.11
合计	**2,626,231.74**		**1,680,345.72**	

七、风险分析

对无锡市区域内的城乡建设项目进行全市的覆盖风险分析，经测试，结果如下：

（一）在不考虑 GDP 增速下，出让价格假设分别波动为-20%、-15%、-10%、-5%，0%、5%、10%、10%、15%、20%作为敏感性分析因素。测试如下：

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期出让收益	2,100,985.39	2,232,296.98	2,363,608.57	2,494,920.15
总融资本息	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72
本息覆盖倍数	1.25	1.33	1.41	1.48

续上表

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期出让收益	2,626,231.74	2,757,543.33	2,888,854.91	3,020,166.50	3,151,478.09
总融资本息	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72
本息覆盖倍数	1.56	1.64	1.72	1.80	1.88

（二）根据2016-2018年无锡市人民政府工作报告中的GDP增速分别为7.5%、7.4%、7.4%，2019年1月的2019年无锡市人民政府工作报告预测的增速为不低于7%，本次预测以7%作为土地价格的增幅进行测试。在假设GDP增速为7%，出让价格假设分别波动为-20%、-15%、-10%、-5%，0%、5%、10%、10%、15%、20%作为敏感性分析因素。测试如下：

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期出让收益	2,836,330.28	3,013,600.92	3,190,871.57	3,368,142.20
总融资本息	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72
本息覆盖倍数	1.69	1.79	1.90	2.00

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期出让收益	3,545,412.85	3,722,683.50	3,899,954.13	4,077,224.78	4,254,495.42
总融资本息	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72	1,680,345.72
本息覆盖倍数	2.11	2.22	2.32	2.43	2.53

八、评价结论

1、本次申请发行城乡建设专项债券的无锡市区域内城乡建设项目，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的无锡市区域城乡建设项目，预期出让收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

2、根据本次城乡建设项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让价格影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次城乡建设项目预期出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

项目收益与融资自求平衡明细表

金额单位:人民币万元

所在区域	项目名称	项目总投资	项目自有资金	已发行债券	银行贷款	资金需求	本次发行计划		已有融资本息合计	已发行债券本息合计	计划未来融资本息	合计融资本息	预期出让收益	预期出让收益对融资成本覆盖倍数
							发行额度	融资成本						
经开区	经开区太湖新城片区水环境治理工程项目	553,481.53	173,711.40			379,770.13	30,000.00	12,000.00			489,678.18	531,678.18	1,090,799.48	2.05
梁溪区	梁溪区旧城区提升改造项目	127,999.17	25,649.17	42,000.00		60,350.00	60,000.00	24,000.00		50,400.00	350.00	134,750.00	402,027.90	2.98
	其中：1、黄巷上地块地上建筑物征收	14,166.60	2,866.60	7,000.00		4,300.00	3,950.00	1,580.00		8,400.00	350.00	14,280.00	49,567.80	3.47
	2、太极二分厂地块定销商品房建设	64,136.42	12,836.42	20,000.00		31,300.00	31,300.00	12,520.00		24,000.00		67,820.00	236,801.25	3.49
	3、下甸桥地块定销商品房建设	49,696.15	9,946.15	15,000.00		24,750.00	24,750.00	9,900.00		18,000.00		52,650.00	115,658.85	2.20
锡山区	锡山区锡东片区生态环保惠民项目	333,981.06	66,796.22	90,000.00		177,184.84	110,000.00	44,000.00		126,000.00	94,058.78	374,058.78	422,923.04	1.13
滨湖区	滨湖区沿湖风光带保障性安居工程项目	1,451,472.43	994,430.46		200,000.00	257,041.97	80,000.00	32,000.00	280,000.00		247,858.76	639,858.76	710,481.32	1.11
	合计	2,466,934.19	1,260,587.25	132,000.00	200,000.00	874,346.94	280,000.00	112,000.00	280,000.00	176,400.00	831,945.72	1,680,345.72	2,626,231.74	1.56

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

编号 320200000201808150083

营业执照

统一社会信用代码 91320200MA1MG27KX9

名　　称	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
类　　型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	无锡市太湖西大道2168号佳诚国际大厦A幢8楼南侧806-810室
负 责 人	张伟
成立日期	2016年03月10日
营业期限	2016年03月10日至******
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询；税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018年08月15日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张伟

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974/01/06

工作单位 Working unit　无锡宝光会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　320222197401062073

证书编号 No. of Certificate　320200050013

批准注册协会： Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance　2002 年 07 月 25 日

4

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

无锡宝光会计师事务所 CPAs
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 07 月 26 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible] CPAs
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 [illegible] 月 [illegible] 日

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期至
This certificate is valid for this renewal.

张伟(320200050013)
您已通过2010年年检
江苏省注册会计师协会

CPA
年 月 日

2011.1.1

9

中证天通会计师事务所
江苏分所审核专用章



姓　　名
Full name　[redacted]

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1988-[redacted]

工作单位
Working unit　北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码
Identity card No.　[redacted]

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate　110002670065

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：　年　月　日
Date of Issuance　2015　3　3

年　月　日
为　加　期

5

江南大学宜兴研究生院一期工程
项目专用债券收益与融资自求平衡

专项评价报告

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所

2019 年 **2** 月

江南大学宜兴研究生院一期工程项目专用债券
收益与融资自求平衡专项评价报告

天衡宜专评字（2019）002号

宜兴市财政局：

我们接受贵单位的委托，对2019年江南大学宜兴研究生院一期工程项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明时披露。现将评价结果报告如下：

一、项目概述

江南大学宜兴研究生院东至范蠡大道绿化带、南至东沈北路、西至芳塍路、北至太湖大道绿化带。一期建设用地面积250亩。拟建设7栋单体建筑，包括图书馆、体育馆、学生食堂、学生公寓、教师公寓、联合研究中心、一号科研楼，以及标准田径场、室外篮球、排球、网球场地和相关基础设施配套工程，总建设规模约100684平方米。建设工期为两年，自2018年9月至2020年9月。项目投入总资金94,248.67万元，其中宜兴市财政拨款出资75%、江南大学自筹25%。

为保障公益性城乡建设项目的合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等文件精神，结合本项目的实际情况，为满足建设项目的融资要求，宜兴市政府决定发行地方政府城乡建设专项债券，并由宜兴市教育局实施本项目。

二、评估要素

2017年，财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对江南大学宜

兴研究生院专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1．资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.54倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考2019 年2 月13 日三年期国债收益率2.64%、五年期国债收益率2.87%，以及 2019 年1月 31 日“2019 年广东省政府专项债券（一期）”五年期发行票面利率 3.19%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.00%，发行费率取0.1%进行测算，据此估算总投资为 94,248.67万元，详见表1:

表1　项目总投资估算

单位：人民币万元

项目	金额
一、工程费用	
建筑工程	49,601.15
景观配套	10,915.00
二、工程建设其他费用	
工程建设其他费用	4,681.59
三、开办费用	
各学科开办费用	10,575.00
四、工程预备费	
工程预备费	1,955.93
五、土地费	
土地费	12,500.00
四、债券发行及利息费用	
专项债券发行费用	20.00
债券利息费用	4,000.00
估算总额	94,248.67

1.2 资金筹措

江南大学宜兴研究生院一期工程项目资金筹措总额94,248.67万元。其中：由宜兴市财政局和江南大学足额筹集74,248.67万元；本期计划于2019年申请发行五年期专项债券20,000万元。本项目投资资金资金来源如表2：

表2　宜兴市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
江南大学宜兴研究生院一期工程	74,248.67			20,000.00	

各年度投资计划及资金筹措方案详见表3：

表3　项目总投资估算

单位：人民币万元

项目	报告日投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
资金筹措								
资本金	358.93	43,924.34	26,765.41	800.00	800.00	800.00	800.00	74,248.67
债券发行		20,000.00						20,000.00
财政安排		6,000.00	7,000.00				10,000.00	23,000.00
项目现金流入			1,700.00	2,920.00	2,970.00	3,070.00	3,270.00	13,930.00
上年余额			11,603.20	14,700.00	17,620.00	20,590.00	23,660.00	88,173.20
合　　计	358.93	69,924.34	47,068.61	18,420.00	21,390.00	24,460.00	37,730.00	131,178.67
资金使用								
建设资金使用金额合计	358.93	58,321.14	32,368.61	800.00	800.00	800.00	800.00	94,248.67
资金余额（资金筹措-资金使用）		11,603.20	14,700.00	16,820.00	18,990.00	21,260.00	33,730.00	33,730.00

注：报告日前投入资金为358.93万元。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程专项债券本息资金覆盖率可达到1.54倍，系项目资金流入金额与财政安排资金合计金额与本期债券还本付息总额之比率。如表4 所示：

表 4　宜兴市城乡建设项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 （年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
江南大学宜兴研究生院一期工程	36,930.00	5	2,4000.00	1.54

项目期内各期现金流分析测算如表5：

表5　现金流分析测算表

单位：人民币万元

项目	报告日前投入	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入								
资本金流入	358.93	43,924.34	26,765.41	800.00	800.00	800.00	800.00	74,248.67
债券资金流入		20,000.00						20,000.00
财政安排		6,000.00	7,000.00				10,000.00	23,000.00
项目现金流入			1,700.00	2,920.00	2,970.00	3,070.00	3,270.00	13,930.00
合　计	358.93	69,924.34	35,465.41	3,720.00	3,770.00	3,870.00	14,070.00	131,178.67
现金流出								
工程费用	100.50	42,260.81	18,154.85					60,516.15
工程建设其他费用	89.73	2,251.06	2,340.80					4,681.59
开办费用		4,230.00	6,345.00					10,575.00
工程预备费		977.97	977.97					1,955.93
土地费	168.70	8,581.30	3,750.00					12,500.00
债券发行费用		20.00						20.00
债券还本付息			800.00	800.00	800.00	800.00	20,800.00	24,000.00
合　计	358.93	58,321.14	32,368.61	800.00	800.00	800.00	20,800.00	114,248.67
现金净流量								
当年项目现金净流入		11,603.20	3,096.80	2,920.00	2,970.00	3,070.00	-6,730.00	
期末项目累计现金结存额		11,603.20	14,700.00	17,620.00	20,590.00	23,660.00	16,930.00	

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2．资金稳定性

宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程专项债券还本付息以项目现金流入为基础，同时配合财政安排资金，按照现金流入与流出的测算，本期宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程专项债券存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在2024年项目本金偿还后仍有16,930.00万元的期末结余。（各期现金结存金额见表5“期末项目累计现金结存额”）

综上，针对宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计项目现金流入及财政安排资金对其拟使用的募集资金保障程度较高；考虑到在项目现金流入与预测现金流发生较大差距而难以实现，导致难以偿还基本债券到期本息时，可通过追加资本金、财政安排资金等方式来满足还本付息要求，或者在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还本期债券的本金和利息。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目现金流入的收入以及财政安排资金所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程项目的资金需求，应当是现阶段较优的资金解决方案。

五、其他事项说明

我们提醒报告使用者注意，在编制资金测算时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且发生较为重大的变化，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

（此页无正文）

附件：项目预期收益及成本分析说明

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所

2019 年 2 月 15 日

项目预期收益及成本分析说明

一、项目收入

本项目收入主要来源于江南大学宜兴研究生院项目收益以及财政资金（详见表6）。

表6　江南大学宜兴研究生院项目收益计划表

单位：人民币万元

序号	年度	财政安排资金	研究生院项目收入	合计
1	2019 年	6,000.00		6,000.00
2	2020 年	7,000.00	1,700.00	8,700.00
3	2021 年		2,920.00	2,920.00
4	2022 年		2,970.00	2,970.00
5	2023 年		3,070.00	3,070.00
6	2024 年	10,000.00	3,270.00	13,270.00
合计		23,000.00	13,930.00	36,930.00

本项目财政安排资金拟通过出让土地取得出让金收入后予以安排，计划如表7：

表7　财政安排资金计划表

单位：人民币万元

序号	计划出让年度	计划出让面积（亩）	预期出让价款（万元）	扣除各项规费基金后净收入
1	2019 年	23.54	6,593.41	6,000.00
2	2020 年	27.48	7,692.31	7,000.00
3	2024 年	39.23	10,989.00	10,000.00
合计		90.25	25,274.72	23,000.00

注：预期土地出让价格按每亩约280万元测算。

二、成本费用分析

宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程项目债券存续期内成本费用主要包括以下几部分：

1.投资构成

本项目涉及的投资构成包括工程费用、工程建设其他费用、开办费用、工程预备费、土地费等，详见附件1。

2.财务费用

本次债券发行按照每年付息，到期一次性还本的方式，假定 2019年3月31日发行成功，从4月1日起计息，利率以4.00%计算。本次债券发行按照每年付息、到期一次性还本的方式。经估算，债券存续期间利息支出为4,000.00万元，债券发行费用为20万元。应付本息情况如

表8：

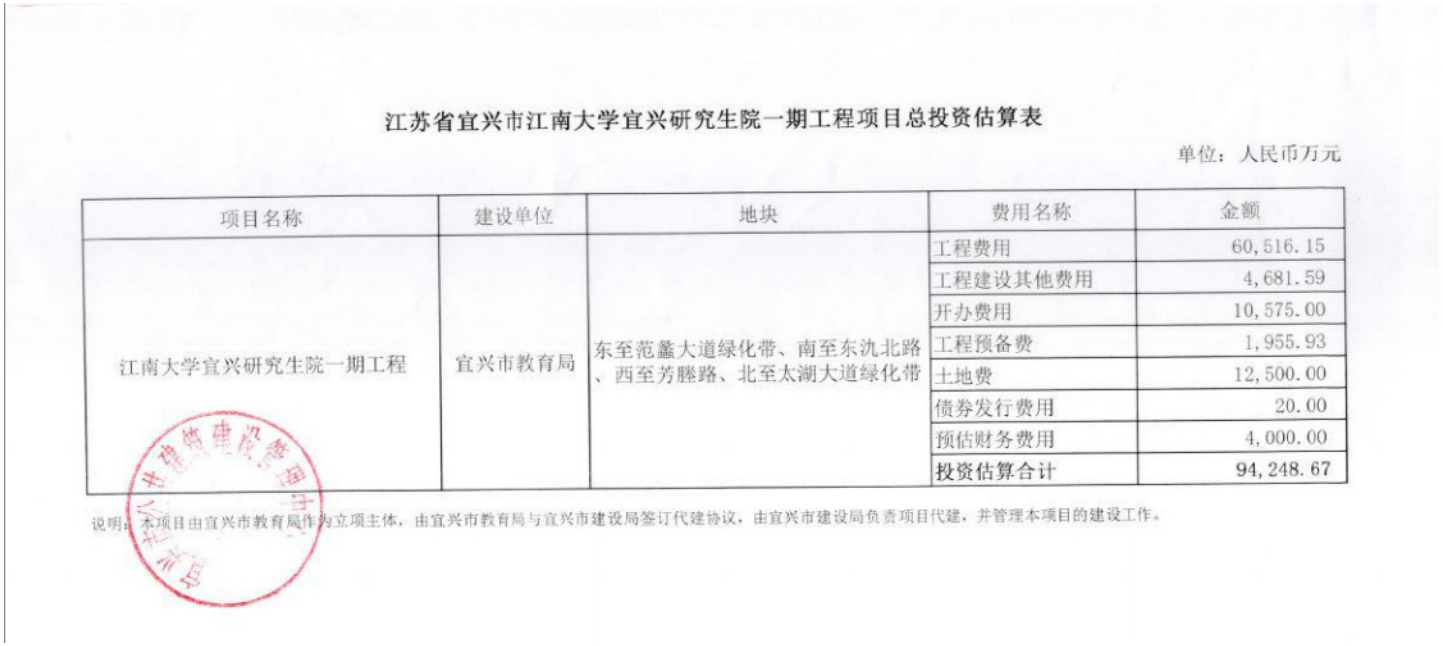
表8　江南大学宜兴研究生院项目还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第五年	20,000.00	20,000.00		4.00%	800.00
合计		20,000.00			4,000.00

附件 1：项目总投资估算表

江苏省宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程项目



江苏省宜兴市江南大学宜兴研究生院一期工程项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目名称	建设单位	地块	费用名称	金额
江南大学宜兴研究生院一期工程	宜兴市教育局	东至范蠡大道绿化带、南至东氿北路、西至芳塍路、北至太湖大道绿化带	工程费用	60,516.15
			工程建设其他费用	4,681.59
			开办费用	10,575.00
			工程预备费	1,955.93
			土地费	12,500.00
			债券发行费用	20.00
			预估财务费用	4,000.00
			投资估算合计	94,248.67

说明：本项目由宜兴市教育局作为立项主体，由宜兴市教育局与宜兴市建设局签订代建协议，由宜兴市建设局负责项目代建，并管理本项目的建设工作。

天衡会计师事务所授权书

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所：

根据《分所管理办法》的有关规定，为规范你分所承接业务、出具业务报告行为，特授权如下：

你分所对外承接企业会计报表审计、验证企业资本及相关专项审计等法定业务，可以宜兴分所名义签订业务约定书，对外出具上述业务报告，加盖分所公章。你分所在执业中必须严格按《中国注册会计师审计准则》规范审计程序和审计行为，认真执行业务工作底稿的复核制度，保证业务报告的质量，并承担审计风险和法律责任。

你分所承接证券、期货相关业务和其他特定业务，仍须以天衡会计师事务所（特殊普通合伙）总所名义签订业务约定书，出具业务报告，并加盖总所公章。

首席合伙人：

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一四年一月一日

编号 320100000201801260078

请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320000083158582l (1/1)

名　　称　天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　南京市建邺区江东中路106号1907室

执行事务合伙人　余瑞玉 狄云龙 荆建明 汤加全 虞丽新 郭澳 骆竞 宋朝晖 谈建忠 陆以平 陈惠珍

成立日期　2013年11月04日

合伙期限　2013年11月04日至2033年10月31日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　南京市工商行政管理局

2018 年 01 月 26 日

00069601

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

编号 320200000201708080002

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086991916T (1/1)

名　　称　天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　江苏省宜兴市陶都路111号（宜兴花园豪生酒店南楼12楼）

负 责 人　史勤

成立日期　2013年12月27日

营业期限　2013年12月27日至******

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　宜兴市工商行政管理局

2017年　08月　08日



05162019020001013015
报告文号：徐众合经审字[2019]第048号

2019年江苏省城乡建设专项债券之
徐州市项目收益与融资自求平衡
评价报告

徐众合经审字(2019)第048号

徐州众合会计师事务所有限公司
审验专用章

徐州众合会计师事务所有限公司

地址：建国西路288号恒盛广场10楼　　电话：85739169　　传真：85612612　　邮编：221006

徐众合经审字(2019)第048号

2019年江苏省城乡建设专项债券之
徐州市项目收益与融资自求平衡
评价报告

徐州市财政局：

我们接受委托，对徐州市2019年江苏省城乡建设专项债券投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及徐州市本级及云龙区、泉山区、铜山区各建设相关部门（以下统称“建设主体”）提供的资料。各建设主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

由于各建设主体在编制项目融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。

一、评价结论

经专项审核，我们认为，在各建设主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的徐州市2019年江苏省城乡建设专项债券投资项目的预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

二、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1. 项目介绍

本次募投项目徐州市本级有4项，主要为城市快速路、市管道路建设，园林绿化提升、水环境整治等。云龙区3项，主要为区管道路整治、河流清淤、老旧小区改造等。泉山区6项，主要为新建道路、绿化工程，老旧小区改造及垃圾分类项目。铜山区1项，为樵村社区建设。具体见下表（ 金额单位亿元）：

徐州众合会计师事务所有限公司
审验专用章

地区	项目名称	债券额度	债券期限（年）	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源
市本级	交通快速路工程	3.99	10	对三环南路等多条出城线路进行快速路改造，方便市民出行	11.06	交通局	项目收入
	城管道路工程	3.45	10	对市区道路进行延伸连接，对拥堵路段进行扩容改建等	3.45	城管局	项目收入
	园林公园绿化工程	2.55	10	开展市郊山体生态修复，建设山体公园，市内公园敞园改造等	2.8	园林局	项目收入
	水环境治理工程	2.01	10	市区排水提升工程，微山湖西水源保障建设，试点区域水系管网项目等	7.63	水利局	项目收入
云龙区	区管道路整治，户户通村内道路、黑臭河整治及老旧小区项目	0.5	5	对辖区内主要道路进行整治及污染河道治理，提升道路通行能力及周边环境。	2.1	云龙区园林水利局、云龙区城市管理局	项目收入
泉山区	卧牛山路	0.66	7	自徐商公路至徐萧公路，全长2000米，宽24米	0.66	泉山区住建局	项目收入

徐州众合会计师事务所有限公司
审验专用章

	华润地块、开元二小、矿山路二小配套道路	0.31	7	南北路：长430米，宽20米；东西路：长360米，宽20米，南侧路：长450米，宽20米；西侧路：长340米，宽20米，西侧路：长630米，宽12米；北侧路：长550米，宽20米	0.31	泉山区住建局	项目收入
	顺堤路绿化工程一期	0.25	7	顺堤路绿化工程南起腾飞路，北至腾达路，长为1300米，宽为65米，绿化面积为84500平方米	0.25	泉山经济开发区	项目收入
	姚庄定销房三期门前绿地	0.08	7	西起京沪铁路线，东至奎河，长700米，宽10至50米，面积约22000平方米改	0.08	泉山区园林局	项目收入
	老旧小区改造	0.6	7	针对55个老旧小区外立面进行整治，涉及楼房608栋，外立面工程量85.8万平方米	0.6	泉山区房产服务中心	项目收入
	垃圾分类项目	0.1	7	垃圾分类和治理项目：2019年城区垃圾分类设施覆盖率达到60%以上。垃圾分类容器投入0.05亿，分类宣传设施0.02亿，分类运输车辆0.01亿，大件垃圾分拣中心0.04亿。	0.1	泉山区城管局局	项目收入

铜山区	樵村社区建设项目	10	10	铜山区樵村社区项目位于位于华山路西侧、珠江路南侧；征收面积约45万平方米	15	铜山区住建局	项目收入
小计		24.5			44.04		

2. 投资估算及资金筹措方式

本次募投项目总投资约191.414亿元，建设期1-2年。

项目资金来源为资本金、本期债券资金、其他资金，其中本期债券资金24.50亿元，其他资金中包含市本级下期拟发行专项债券17.53亿元。具体见下表:

徐州市市区城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
一、市本级					
交通快速路工程				39900	990664
城管道路工程				34500	385450
园林公园绿化工程				25500	44300
水环境治理工程				20100	130480
二、区级					
樵村社区项目	20000	0	0	100000	78110.16
区管道路整治，户户通村内道路、黑臭河整治及老旧小区项目				5000	16000
卧牛山路				6600	
华润地块、开元二小、矿山路二小配套道路				3100	
顺堤路绿化工程一期				2500	840
姚庄定销房三期门前绿地				800	300
老旧小区改造				6000	2000
垃圾分类项目				1000	1000

（二）项目建设背景

2018年来徐州市以贯彻落实习总书记视察徐州重要指示为主线，全面落实省委

“六个高质量”要求，更加注重调结构、强基础、补短板、增后劲、惠民生，经济社会发展总体平稳、稳中有进、稳中向好，全市实现地区生产总值7000亿元左右，产业结构调整明显加快，经济发展质效明显提升、后劲明显增强，产业项目实现量质双升，污染防治取得显著成效，为下一步发展打下了坚实基础。徐州市以建设淮海经济区中心城市为主抓手，聚力建设“四个中心”，持续增强产业支撑力、城市承载力、发展竞争力和辐射带动力，徐州荣膺联合国人居奖，成功举办“世界城市日”中国主场活动，成为国务院表彰的老工业基地调整改造真抓实干成效明显城市，徐州资源枯竭城市转型发展经验全国推广，跻身国家创新型城市、国家知识产权示范市，通过全国文明城市和国家森林城市复检，淮海经济区协同发展机制初步建立，中心城市地位进一步巩固！

2016-2018年度徐州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	5319.88（全市）	5808.52（全市）	6755.23（全市）
一般公共预算收入	268.56	274.72	526.21
政府性基金收入	105.55	224.45	181.63
其中：国有土地使用权出让收入	92.45	206.6	165.49
政府性基金支出	134.4	288.55	238.1
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	116.98	268.13	200.26

为加快建设淮海经济区中心城市，坚持以城建重点工程项目为抓手，加固底板，补齐短板，全面提升城市承载力集聚力和首位度，徐州市政府2019年1月8日下发《市政府关于印发徐州市2018年度城建重点工程计划的通知》，各区政府也对区内重点项目进行立项。

三、项目收益及现金流编制基础

1.本次募投项目已经政府审批立项，投资估算已经财政评审。

2.募投项目新增收入来源，例如广告位、车位等按预计时间建设完成，新增水资源费、污水处理费单独归集，老旧小区改造形成商业增值、新增旅游收入等以税收或基金等形式核算归集，参与项目配套的国有建设土地使用权按预计时间转让，以上收入预计款项全部用于偿还本次发债形成的债务。

3.各项收入预测以预测期间经济环境等的最佳估计数为前提。

4.本次募投项目其他资金来源已落实，如果存在债务类资金，也不从项目预计收入中偿还本息。

四、基本假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.土地出让价格维持在近期交易水平上，不发生重大变化；

4.徐州市人口及工业水平无较大变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对债券发行人造成重大不利影响。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1.应付本息情况

徐州市2019年江苏省城乡建设专项债券投资项目计划投资44.04亿元，本次申请融资24.5亿元，其中10年期22亿元，7年期2亿元，5年期0.5亿元。每年年末支付利息，到期偿还本金。

假设融资利率5年期为3.7%，7年期3.8%，10年期4%，高于同期国债实际利率50基点以上，符合财政部相关规定。

2019年江苏省城乡建设专项债券应付本息表-市本级

金额：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
第一年	120000		120000	4%	4800
第二年	295300		295300	4%	11812
第三年	295300		295300	4%	11812
第四年	295300		295300	4%	11812
第五年	295300		295300	4%	11812
第六年	295300		295300	4%	11812
第七年	295300		295300	4%	11812
第八年	295300		295300	4%	11812
第九年	295300		295300	4%	11812
第十年	295300	120000	175300	4%	11812
合计		120000			111108

注：市本级募投项目拟下期发行专项债券17.53亿元，因此从次年计算利息。

2019年江苏省城乡建设专项债券应付本息表-云龙区

金额：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
第一年	5000		5000	3.7%	185
第二年	5000		5000	3.7%	185

第三年	5000		5000	3.7%	185
第四年	5000		5000	3.7%	185
第五年	5000	5000	0	3.7%	185
合计		5000			925

2019年江苏省城乡建设专项债券应付本息表-泉山区

金额：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
第一年	20000		20000	3.8%	760
第二年	20000		20000	3.8%	760
第三年	20000		20000	3.8%	760
第四年	20000		20000	3.8%	760
第五年	20000		20000	3.8%	760
第六年	20000		20000	3.8%	760
第七年	20000	20000		3.8%	760
合计		20000			5320

2019年江苏省城乡建设专项债券应付本息表-铜山区

金额：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金	融资利率	应付利息
第一年	100000		100000	4%	4000
第二年	100000		100000	4%	4000
第三年	100000		100000	4%	4000
第四年	100000		100000	4%	4000
第五年	100000		100000	4%	4000
第六年	100000		100000	4%	4000
第七年	100000		100000	4%	4000
第八年	100000		100000	4%	4000
第九年	100000		100000	4%	4000
第十年	100000	100000		4%	4000
合计		100000			40000

以上合计应付本金24.5亿元，应付利息15.7353亿元。

2.项目产生的效益预测情况

（1）市本级

①交通局建设的三环南路快速化改造等项目，产生收益的来源有道路广告及附近土地出让收入，债券存续期内可实现收入121,215.00万元。

根据市场调查，快速路两侧可以建设立柱型三面翻广告牌，每500米设一柱广告

徐州众合会计师事务所有限公司
审验专用章

牌，26.6 公里道路可以设置 53 柱。每柱广告牌建设成本 15 万元，可长期使用，每柱广告年租金 10 万元，按 8 年收益进行预测（道路建设期 2 年，10 年末还本）。快速路广告净收益=10*53*8-15*53=3,445.00 万元。

三环南路南侧十里铺有空地 316.5 亩。参照徐州市国有建设土地使用权网上交易结果公示，选取近期交易的 2018-46#、48#地块（按最接近待出让地块原则选取），通过平均、并扣去 5%收益基金、2%业务费用、每亩 3000 元的农业开发资金，每亩土地出让收入为 372.11 万元。该地块净收益=372.11*316.5=117,770 万元。

②城管局建设的市区道路，产生收益的来源有道路两侧广告及附近土地出让收入，债券存续期内可实现收入 102,046 万元。

市区道路每 500 米设公交站（2 侧），新建道路 22.825 公里可设站台广告灯箱 91 处，每处 4 组，每组灯箱成本 1.5 万元，每组灯箱年租金 1 万元。市区道路广告净收益=1*91*4*8-1.5*91*4=2,366.00 万元。

黄河路西延至老徐萧公路，可出让土地 241.5 亩，按三环西路出让地块（2018-1#）成交价格扣去上缴收益基金、业务费、农发资金，每亩土地出让收入为 412.75 万元。该地块净收益=412.75*241.5=99,680 万元。

③园林局建设的湿地公园、山体公园等，产生收益的来源有旅游收入及附近土地升值。经测算每年带动旅游 9 万人次，旅游收入 18,000 万元。周边地块升值每亩 100 万元，可出让地块预计面积 390 亩，产生收益 39,000 万元。合计产生效益 57,000 万元。

④水利局建设的市区雨污管网及分流工程、微山湖西水源保障工程等，带来农民灌溉效益及水资源费、污水处理费收入，合计 48,000.00 万元。

综上，市本级募投项目收入为 32.826 亿元。

（2）云龙区

根据云龙区测算，通过道路广告、小区停车位收费、以及老旧小区整治增加的商业价值，2019 年城乡建设债投资项目创造价值约 8,000.00 万元。

（3）泉山区

根据泉山区测算，2019 年城乡建设债投资项目可产生道路广告、小区广告收入 2432 万元，车位收益 3500 万元，老旧小区改造提升房屋市值 5%估算，608 栋居民楼每楼按层、3 个单元，每单元 2 户，每户 60 平米，每平方 4000 元。提升市值 26000 万元，小区配套 5%商业升值 10%，提升市值 6500 万元。以上合计 38,432.00 万元。

（4）铜山区

樵村社区改造项目位于华山路西侧，珠江路南侧，项目拆迁 820 亩土地，使用 185.51

亩，建设面积23万平米，配套建设5%商业店铺。

根据铜山区近期国有建设土地交易公告，选取类比地块，成交均价为每亩419.6万元，扣去收益基金、业务费、农发资金，每亩土地出让净收入为389.928万元；商业店铺按每平米20000元预计。总收入=389.928*（820-185.51）+2*230000*5%=270,400.00万元。

3.项目收益融资平衡情况

募投项目应付本息合计40.2353亿元，用于资金平衡的相关收益合计64.509亿元，合计本息覆盖倍数为1.60倍。具体见下表：

徐州市市区城乡建设项目平衡情况（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一、市本级				
交通快速路工程	121215	10	86496	1.40
城管道路工程	102046	10	72600	1.41
园林公园绿化工程	57000	10	36600	1.56
水环境治理工程	48000	10	35412	1.36
二、区级				
樵村社区项目	270400	10	140000	1.93
区管道路整治，户户通村内道路、黑臭河整治及老旧小区项目	8000	5	5925	1.35
卧牛山路	12683	7	8355.6	1.52
华润地块、开元二小、矿山路二小配套道路	5957	7	3924.6	1.52
顺堤路绿化工程一期	4804	7	3165	1.52
姚庄定销房三期门前绿地	1537	7	1012.8	1.52
老旧小区改造	11530	7	7596	1.52
垃圾分类项目	1922	7	1266	1.52

分项目列示募投项目本息覆盖倍数情况如下：

本息覆盖倍数计算表-市本级交通快速路工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		1596	1596	
第二年		5000	5000	
第三年		5000	5000	-265
第四年		5000	5000	530
第五年		5000	5000	530
第六年		5000	5000	530
第七年		5000	5000	530
第八年		5000	5000	118300
第九年		5000	5000	530
第十年	39900	5000	44900	530
合计			86496	121215
本息覆盖倍数				1.40

注：交通快速路工程资金来源中含未来融资资金8.51亿元，自本期融资的第二年起支付利息，本金不在本期融资期限内偿还，由交通局自筹。

本息覆盖倍数计算表-市本级城管道路工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		1380	1380	
第二年		4080	4080	
第三年		4080	4080	-182
第四年		4080	4080	364
第五年		4080	4080	364
第六年		4080	4080	364
第七年		4080	4080	364
第八年		4080	4080	100044
第九年		4080	4080	364
第十年	34500	4080	38580	364
合计			72600	102046
本息覆盖倍数				1.41

注：城管道路工程资金来源中含未来融资资金6.75亿元，自本期融资的第二年起支付利息，本金不在本期融资期限内偿还，由城管局自筹。

本息覆盖倍数计算表-园林公园绿化工程

金额：万元

徐州众合会计师事务所有限公司
审验专用章

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		1020	1020	
第二年		1120	1120	
第三年		1120	1120	2250
第四年		1120	1120	2250
第五年		1120	1120	2250
第六年		1120	1120	2250
第七年		1120	1120	2250
第八年		1120	1120	41250
第九年		1120	1120	2250
第十年	25500	1120	26620	2250
合计			36600	57000
本息覆盖倍数				1.56

注：园林公园绿化工程资金来源中含未来融资资金0.25亿元，自本期融资的第二年起支付利息，本金不在本期融资期限内偿还，由园林局自筹。

本息覆盖倍数计算表-水环境治理工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		804	804	
第二年		1612	1612	
第三年		1612	1612	6000
第四年		1612	1612	6000
第五年		1612	1612	6000
第六年		1612	1612	6000
第七年		1612	1612	6000
第八年		1612	1612	6000
第九年		1612	1612	6000
第十年	20100	1612	21712	6000
合计			35412	48000
本息覆盖倍数				1.36

注：水环境治理工程资金来源中含未来融资资金2.02亿元，自本期融资的第二年起支付利息，本金不在本期融资期限内偿还，由水利局自筹。

本息覆盖倍数计算表-云龙区建设工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		185	185	

第二年		185	185	2000
第三年		185	185	2000
第四年		185	185	2000
第五年	5000	185	5185	2000
合计			5925	8000
本息覆盖倍数				1.35

本息覆盖倍数计算表-泉山区卧牛山路工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		250.8	250.8	
第二年		250.8	250.8	2114
第三年		250.8	250.8	2114
第四年		250.8	250.8	2114
第五年		250.8	250.8	2114
第六年		250.8	250.8	2114
第七年	6600	250.8	6850.8	2116
合计			8355.6	12686
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-泉山区华润地块等配套道路工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		117.8	117.8	
第二年		117.8	117.8	993
第三年		117.8	117.8	993
第四年		117.8	117.8	993
第五年		117.8	117.8	993
第六年		117.8	117.8	994
第七年	3100	117.8	3217.8	994
合计			3924.6	5960
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-泉山区顺堤路绿化工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		95	95	
第二年		95	95	800
第三年		95	95	800
第四年		95	95	800
第五年		95	95	800
第六年		95	95	800
第七年	2500	95	2595	800
合计			3165	4800
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-泉山区姚庄三期门前绿地工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		30.4	30.4	
第二年		30.4	30.4	256
第三年		30.4	30.4	256
第四年		30.4	30.4	256
第五年		30.4	30.4	256
第六年		30.4	30.4	256
第七年	800	30.4	830.4	256
合计			1012.8	1536
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-泉山区老旧小区改造

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		228	228	
第二年		228	228	1921
第三年		228	228	1921
第四年		228	228	1921
第五年		228	228	1921
第六年		228	228	1921
第七年	6000	228	6228	1925

合计			7596	11530
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-泉山区垃圾分类项目

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		38	38	
第二年		38	38	320
第三年		38	38	320
第四年		38	38	320
第五年		38	38	320
第六年		38	38	320
第七年	1000	38	1038	320
合计			1266	1920
本息覆盖倍数				1.52

本息覆盖倍数计算表-铜山区樵村社区建设工程

金额：万元

年度	本金	应付利息	本息合计	用于资金平衡的相关收益
第一年		4000	4000	
第二年		4000	4000	
第三年		4000	4000	23000
第四年		4000	4000	
第五年		4000	4000	247400
第六年		4000	4000	
第七年		4000	4000	
第八年		4000	4000	
第九年		4000	4000	
第十年	100000	4000	104000	
合计			140000	270400
本息覆盖倍数				1.93

徐州众合会计师事务所有限公司

中国　徐州

中国注册会计师：张艳

中国注册会计师：

二〇一九年二月十八日

编号 320311000201801290015

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320311754619459O (1/1)

名　　称	徐州众合会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	徐州市泉山区恒盛广场1号楼3-1003
法定代表人	李兴阳
注册资本	50万元整
成立日期	2003年10月27日
营业期限	2003年10月27日至2033年09月08日
经营范围	审计、查证、验资、基建工程预决算审核验证；资产、房地产评估；经济案件鉴定；财务会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018年 01月 29日

丰县城乡建设专项债券项目
财务审计报告

苏公 X[2019]E6008 号



0516201902000090
报告文号：苏公X[2019]E6008号

目　　录

一、专项审计报告
二、江苏公正天业会计师事务所徐州分所营业执照复印件

目录

一、 编制基础 1
二、 基本假设 1
三、 测算说明 2
四、 本期债券募投项目概述 2
五、 本期债券募投项目资金平衡测算 3
六、 结论性意见 7
七、 其他事项说明 7

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)分公司
审验专用章

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
徐 州 分 所
地址：徐州市和平路64号帝都大厦26楼　电话（0516）83905008 传真83905088　邮编：221009

丰县城乡建设专项债券项目
财务审计报告

苏公X[2019]E6008号

丰县财政局：

我们接受委托，对2019年第二批公开发行江苏省政府债券-丰县城乡建设专项债券的项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们是根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111 号—预测性财务信息的审核》进行评价的。相关城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

一、编制基础

本次预测以丰县中等专业学校新校区建设项目、丰县汉祖皇陵一期开发工程、2019徐州市丰县二坝水生态修复工程3个城乡建设项目预期收入为基础，结合项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）项目收入在预测的正常范围内变动；

（五）各城乡建设项目符合相关文件要求，项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、可靠；

（六）按现有计划发行债券，融资利率参照 2018 年江苏省政府专项债券发行结果（10 年期土储、棚改专项债券年利率为 3.93%，），考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00%确定，发行期限为七年、十年，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

（七）项目收益对融资本息覆盖倍数为项目收益除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（1）根据丰县住房和城乡建设局提供的各建设项目的项目规划、收益预测等作测算依据。

（2）根据《计划资金来源》，测算各项目融资本息，融资本金包括本次计划发行债券，按 4.00%年利率测算 5 年期利息。

四、本期债券募投项目概述

本期债券募投项目为丰县中等专业学校新校区建设项目、丰县汉祖皇陵一期开发工程、2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程共 3 个城乡建设项目。3 个项目总投资为 99,901.78 万元，其中丰县中等专科学校新校区建设项目与丰县汉祖皇陵一期开发工程为在建项目。3 个项目拟使用本期债券募集资金 60,000.00 万元，自有资金共计 39,901.78 万元。

本次申请发行城乡建设专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以各项目收入和财政性补贴收入偿还。

项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目简介	项目总概算	前期已投入资金	预计后期需投入资金
1	丰县中等专业学校新校区建设项目	丰县中等专业学校新校区建设项目位于丰县经济开发区，南环路北、经九路东、华张路西，占地约 470 亩。项目总建筑面积 192820 平方米，规划建设教学楼、生活区及附属配套。截至目前，项目教学楼建设已基本完成，运动场及体育看台工程已完成工程量的 80%；园林绿化、电气安装、室内装修及其他附属配套工程正在施工阶段，已完成工程量的 30%。	29,384.78	7,024.78	22,360.00

序号	项目名称	项目简介	项目总概算	前期已投入资金	预计后期需投入资金
2	丰县汉祖皇陵一期开发工程	丰县汉皇祖陵一期开发工程项目位于丰县赵庄镇 321 省道北侧，白银河南侧，赵庄镇界西侧，金刘寨村西宅基地南北向线东侧，规划用地面积 678 亩。项目总建筑面积 22970 平方米，总景观铺地面积 118143 平方米，主要建设汉源大道、祖陵大道、汉皇祖陵神道、景区管理中心及旅游商业配套、汉文化博物馆、汉坊安置区、山门及祾恩门、祭祀大殿、寝殿及偏殿、封土祖陵及汉祖陵苑、刘邦塑像等。截至目前，汉文化博物馆、刘邦塑像、室外铺装工程已完工；汉源大道、祖陵大道、汉皇祖陵神道、景区管理中心及旅游商业配套等工程正在有序施工，已完成总工程量的 20%。	40,872.00	13,220.00	27,652.00
3	2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程建设工程	本工程建设内容主要包括管理中心，建设 1000 平方米管理中心，含接待中心，展览厅，多媒体放映室等。管理区集散广场及停车厂等，建设 5000 平方米的集散广场，20000 方米的生态停车场。	29,645.00	0	29,645.00
4	合计		99,901.78	20244.78	79,657.00

五、本期债券募投项目资金平衡测算

(一)测算融资本息

沛县 3 个城乡建设项目本期拟融资金额 60,000.00 万元，其中 7 年期 22,000.00 万元，10 年期 38,000.00 万元，假设融资利率 4.00%，按年付息；拟于 2019 年发行债券本金 60,000.00 万元，融资共计利息 21,360.00 万元。各项目还本付息情况如下：

1、丰县中等专业学校新校区建设项目

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2019 年	-	22,000.00	-	22,000.00	-
2020 年	22,000.00	-	-	22,000.00	880.00
2021 年	22,000.00	-	-	22,000.00	880.00
2022 年	22,000.00	-	-	22,000.00	880.00
2023 年	22,000.00	-	-	22,000.00	880.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2024 年	22,000.00	-	-	22,000.00	880.00
2025 年	22,000.00		-	22,000.00	880.00
2026 年	22,000.00		22,000.00	-	880.00
合计		22,000.00	22,000.00		6,160.00

2、丰县汉祖皇陵一期开发工程

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2019 年	-	27,000.00	-	27,000.00	-
2020 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2021 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2022 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2023 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2024 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2025 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2026 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2027 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2028 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1,080.00
2029 年	27,000.00	-	27,000.00	-	1,080.00
合计		27,000.00	27,000.00		10,800.00

3、2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2019 年	-	11,000.00	-	11,000.00	-
2020 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2021 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2022 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2023 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2024 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2025 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2026 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2027 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2028 年	11,000.00	-	-	11,000.00	440.00
2029 年	11,000.00	-	11,000.00	-	440.00
合计		11,000.00	11,000.00		4,400.00

(二)测算项目预期收益

根据前述方法及原则，预测出各城乡建设项目在债券存续期间收益：

1、丰县中等专业学校新校区建设项目：

单位：万元

序号	收入来源	年均金额	债券存续期合计
1	专科教育	1,941.49	13,590.43
2	本科教育	2,870.59	20,094.13
3	网络教育	858.60	6,010.20
4	企业技术培训	198.40	1,388.80
5	农民学历提升	121.25	848.75
6	合计	5,990.33	41,932.31

2、丰县汉祖皇陵一期开发工程：

单位：万元

序号	收入来源	年均金额	债券存续期合计
1	门票收入	3,500.00	35,000.00
2	摊位租赁费	110.00	1,100.00
3	海内外刘氏宗亲捐赠	560.00	5,600.00
4	企业捐赠	300.00	3,000.00
5	财政补助	500.00	5,000.00
6	停车场收费	80.00	800.00
7	土特产旅游产品销售	120.00	1,200.00
8	合计	5,170.00	51,700.00

3、2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程：

单位：万元

序号	收入类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	营业收入门票收入	420.00	504.00	656.05	785.78	1,005.84	1,203.95
2	停车场收费	200.00	200.00	200.00	280.00	280.00	280.00
3	商业租金	100.00	100.00	100.00	120.00	120.00	120.00
4	财政补贴	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	500.00
5	特色田园乡村	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	200.00
6	宣教服务收入	30.00	33.60	37.63	56.20	62.94	70.49
7	合计	1,150.00	1,237.60	1,393.68	1,641.97	1,868.78	2,374.44

续上表：

单位：万元

序号	收入类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	债券存续期合计
1	营业收入门票收入	1,443.79	1,734.53	2,087.43	2,516.25	12,357.61
2	停车场收费	350.00	350.00	350.00	350.00	2,840.00
3	商业租金	200.00	200.00	200.00	200.00	1,460.00
4	财政补贴	500.00	500.00	500.00	500.00	4,000.00
5	特色田园乡村	200.00	200.00	200.00	200.00	1,500.00
6	宣教服务收入	98.69	110.53	123.80	138.65	762.54
7	合计	2,792.48	3,095.07	3,461.22	3,904.90	22,920.16

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所 审验专用章

单位：万元

序号	项目名称	融资本金	融资本息	融资期预测期收益	项目收益对融资本息覆盖倍数
1	丰县中等专业学校新校区建设项目	22,000.00	28,160.00	41,932.31	1.48
2	丰县汉祖皇陵一期开发工程	27,000.00	37,800.00	51,700.00	1.37
3	2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程建设工程	11,000.00	15,400.00	22,920.16	1.49

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在丰县住房和城乡建设局提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县中等专业学校新校区建设项目、丰县汉祖皇陵一期开发工程、2019 徐州市丰县二坝水生态修复工程 3 个城乡建设项目，各项目收益均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

七、其他事项说明

（一）丰县住房和城乡建设局确认各城乡建设项目符合《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）的相关规定。

（二）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（三）由于本次债券存续期间涉及未来 7-10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（四）本次评价依据了丰县住房和城乡建设局提供的项目投资总额、融资总额、预计现金流入等资料，资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

（五）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的。

江苏公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）徐州分所

中国·徐州

中国注册会计师

中国注册会计师

2019 年 2 月 17 日

编号 320303000201512090060

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320303355009514l （1/1）

名　　称　江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1902

负 责 人　夏玲

成立日期　2015年09月09日

营业期限　2015年09月09日至******

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所

与原件一致

登记机关　徐州市工商行政管理局

2015年12月09日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

沛县城乡建设专项债券项目
财务审计报告

苏公 X[2019]E6005 号



0516201902000060
报告文号：苏公X[2019]E6005号

目　　录

一、专项审计报告
二、江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所营业执照复印件

目录

一、 编制基础 1
二、 基本假设 1
三、 测算说明 2
四、 本期债券募投项目概述 3
五、 本期债券募投项目资金平衡测算 3
六、 结论性意见 5
七、 其他事项说明 5

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)分所
审验专用章

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
徐 州 分 所
地址：徐州市和平路64号帝都大厦26楼　电话（0516）83905008 传真83905088　邮编：221009

沛县城乡建设专项债券项目
财务审计报告

苏公X[2019]E6005号

沛县财政局：

我们接受委托，对2019年第二批公开发行江苏省政府债券-沛县城乡建设专项债券的项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们是根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》进行评价的。相关城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)徐州分所 审验专用章

一、编制基础

本次预测以沛县共计10个城乡建设项目的类似项目历史成交情况为基础，结合项目的建设期、2016-2018年江苏省GDP增速、2019年江苏省预计GDP增速、预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测2019年沛县10个城乡建设项目收益，并测算项目收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预计的土地指标交易计划能够顺利执行；

（五）设定土地指标交易价格增速与江苏省GDP增速正相关，并以预计2019年江苏省GDP增速6.50%的80%，即作为本次发行债券期间土地价格的年环比增长率；

（六）指标交易价格在预测的正常范围内变动；

（七）项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整，城乡建设项目本金投入、复垦结余土地面积以相关城乡建设实施单位提供的资料确认，不考虑各地块实际交易进度；

（八）按现有计划发行债券，利率参照 2018 年江苏省政府专项债券发行结果（5 年期土储、棚改专项债券年利率为 3.9%），考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.00%确定，发行期限为五年，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

（九）根据《省级改善苏北地区农民群众住房条件专项资金管理办法（试行）》的规定，专项补助资金为一个标准村 1,200 万元，设定各项目均为一个标准村；

（十）项目收益对融资本息覆盖倍数为项目收益除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡；

（十一）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（1）根据南京市国土资源局溧水分局与徐州市沛县国土资源局 2018 年 8 月 2 日签订的“易地补充耕地指标转让协议”，以其成交价 36 万元/亩作为基准年度（2018）的成交价格。

审验专用章

（2）预测转让年度价格（万元/亩）：

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
价格	36.00	38.34	40.83	43.49	46.31	49.32

（一）江苏省 2016 年至 2018 年全省生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7.20%、和 6.70%，近三年平均增速 7.23%， 2019 年江苏省预期 GDP 增速 6.5%以上，此次预测根据谨慎性原则以前两者孰低的 80%作为本次发行债券期间交易价格的年增长率，即 GDP 增速 6.50%的 80%。

（二）以相关项目实施单位确定的各年度土地指标交易计划，作为本次测算的依据。

（三）根据《计划资金来源》，测算各项目融资本息，融资本金包括本次计划发行债券，按 4.00%年利率测算 5 年期利息。

（四）按 2019 年江苏省预期 GDP 增速 6.50%的 80%环比增长率情况下，测算城乡建设项目收益对融资总额本息覆盖倍数。

四、本期债券募投项目概述

本次申请发行 10 个城乡建设项目由徐州市沛县国土资源局负责实施土地指标交易，自 2019 年开始分批交易，2022 年全部交易完成。项目计划总投资 113,543.45 万元，拟使用本期债券募集资金 70,000.00 万元，自有资金 43,543.45 万元。

本次申请发行城乡建设专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以土地指标交易收入和财政补贴收入偿还。

城乡建设专项债券对应项目情况如下：

序号	项目	项目简介	结余土地（亩）
1	朱寨镇朱寨村桥西	3+1 住宅，容积率 1.3 左右，配套相关的基础设施水、电绿化等，并在旁边建设一座 30 余亩的休闲广场。	161.00
2	魏庙镇魏庙村	总建筑面积 7.5 万平方米，其中住建面积 7 万平方米，建筑类型 7 层及以上。	712.00
3	魏庙镇韩营	总建筑面积 4.3 万平方米，其中住建面积 4 万平方米，建筑类型为“3+1”。	288.00
4	张庄镇夹河	总建筑面积 16.32 平方米，其中住宅面积 12.61 平方米。	641.67
5	胡寨镇符庄	3+1 多层住宅。	400.00
6	栖山镇梁庄新型社区	建筑面积 7.64 万平方米，1-3 层住宅，总户数 610 户，容积率 0.6。	550.00
7	栖山镇魏庄新村	总建筑面积约 6.5 万平方米，包括安置、商业等。	280.00
8	河口镇袁圩子	新建集中居住区 3.65 万平方米，其中住宅面积 2.40 平方米，建筑类型为 2 层低层住宅，总户数 163 户，容积率为 0.62 配套建设公共服务设施及基础设施。	281.95
9	敬安镇郭楼	总建筑面积 6 万平方米，4-6 层多层住宅，总体容积率约为 1.0。	287.00
10	敬安镇袁大庄	总建筑面积 1.6 万平方米，1-3 层新型农村社区，总体容积率约为 0.7。	72.00
11	合计		3673.62

五、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息

沛县 10 个城乡建设项目本期拟融资金额 70,000.00 万元，期限 5 年，按年付息，到期还本；拟于 2019 年发行债券本金 70,000.00 万元，5 年融资利息 14,000.00 万元。汇总情况如下：

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
2019 年	-	70,000.00	-	70,000.00	-
2020 年	70,000.00	-	-	70,000.00	2,800.00
2021 年	70,000.00	-	-	70,000.00	2,800.00
2022 年	70,000.00	-	-	70,000.00	2,800.00
2023 年	70,000.00	-	-	70,000.00	2,800.00
2024 年	70,000.00	-	70,000.00	-	2,800.00
合计		70,000.00	70,000.00		14,000.00

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所 审验专用章

(二)测算土地出让收益

根据前述方法及原则，以本次设定的土地指标交易价格为 GDP 增速 6.5 的 80%%，预测出各城乡建设项目在各年度的收益：

单位：万元

序号	项目	结余土地（亩）	交易年度				收入来源		收入合计
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	土地指标交易收入	财政补贴收入	
1	朱寨镇朱寨村桥西	161.00	40.00	51.00	40.00	30.00	6,546.09	1,200.00	7,746.09
2	魏庙镇魏庙村	712.00	200.00	112.00	200.00	200.00	29,237.76	1,200.00	30,437.76
3	魏庙镇韩营	288.00	74.00	74.00	70.00	70.00	11,771.18	1,200.00	12,971.18
4	张庄镇夹河	641.67	300.00	120.00	180.00	41.67	25,524.26	1,200.00	26,724.26
5	胡寨镇符庄	400.00	100.00	100.00	100.00	100.00	16,371.90	1,200.00	17,571.90
6	栖山镇梁庄新型社区	550.00	200.00	100.00	100.00	150.00	22,363.73	1,200.00	23,563.73
7	栖山镇魏庄新村	280.00	40.00	100.00	70.00	70.00	11,519.41	1,200.00	12,719.41
8	河口镇袁圩子	281.95	120.00	120.00	30.00	11.95	11,109.90	1,200.00	12,309.90
9	敬安镇郭楼	287.00	100.00	50.00	40.00	97.00	11,732.77	1,200.00	12,932.77
10	敬安镇袁大庄	72.00	72.00	-	-	-	2,592.00	1,200.00	3,792.00

（三）测算项目收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的土地指标交易价格为 GDP 增速 6.5%的 80%，测算各项目预期收益覆盖融资本息为：

单位：万元

序号	项目	融资本金	利息	本息合计	收入合计	项目收益覆盖融资本息倍数
1	朱寨镇朱寨村桥西	3,500.00	700.00	4,200.00	7,746.09	1.84
2	魏庙镇魏庙村	11,000.00	2,200.00	13,200.00	30,437.76	2.31
3	魏庙镇韩营	3,700.00	740.00	4,440.00	12,971.18	2.92
4	张庄镇夹河	13,500.00	2,700.00	16,200.00	26,724.26	1.65
5	胡寨镇符庄	9,000.00	1,800.00	10,800.00	17,571.90	1.63
6	栖山镇梁庄新型社区	7,600.00	1,520.00	9,120.00	23,563.73	2.58
7	栖山镇魏庄新村	6,800.00	1,360.00	8,160.00	12,719.41	1.56
8	河口镇袁圩子	6,700.00	1,340.00	8,040.00	12,309.90	1.53
9	敬安镇郭楼	6,500.00	1,300.00	7,800.00	12,932.77	1.66
10	敬安镇袁大庄	1,700.00	340.00	2,040.00	3,792.00	1.86
11	合计	70,000.00	14,000.00	84,000.00	160,769.00	-

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所 审验专用章

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在相关城乡建设项目实施单位提供的相关资料、对项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次评价的沛县 10 个城乡建设项目，各项目收益均能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

七、其他事项说明

（一）相关项目实施单位确认各城乡建设项目符合法律、法规、规章的相关规定。

（二）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（三）由于本次债券存续期间涉及未来 5 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（四）本次评价依据了相关城乡建设单位提供的项目投资总额、融资总额、未来土地指标交易计划等资料，资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

（五）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，主要结合了土地指标历史成交案例，并以本次设定的土地指标交易价格为 GDP 增速 6.5%的 80%，测算未来出让价格。

江苏公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）徐州分所

中国·徐州

中国注册会计师

中国注册会计师

2019 年 2 月 14 日

编号 320303000201512090050

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320303336090951 41 (1/1)

名　　称　江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1907

负 责 人　夏玲

成立日期　2015年09月09日

营业期限　2015年09月09日至*****

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　徐州市云龙区市场监督管理局

2015年12月09日

www.jsgsj.gov.cn:58888 province

睢宁县财政局

专项报告



00002019020010926799
报告文号：中兴华专字[2019]第020045号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District , Beijing,China

2019年江苏省城乡建设专项债券之
睢宁县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告

中兴华专字（2019）第020045号

中兴华会计师事
报告审

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），2019年，江苏省财政厅印发了《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，对2019年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省城乡建设专项债券之睢宁县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目、睢宁县原水输送工程项目、城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设工程项目为基础，结合项目建设情况、近五年来睢宁港区的发展与自身优势、睢宁县区域供水的实际情况以及中医院的经营情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年睢宁县城乡建设专项债券项目收益预测表。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）睢宁县人口及工业水平无较大变动；

（五）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

根据睢宁县中医院提供的说明，城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设工程项目债券本息以睢宁县中医院的营运净现金流入优先偿付。

1、项目营运收入

徐州港睢宁港区沙集作业区码头、睢宁县原水输送工程项目、睢宁县中医院收入。

2、项目净现金流入

徐州港睢宁港区沙集作业区码头、睢宁县原水输送工程项目、睢宁县中医院的营运收入扣除经营所需的付现成本后的净收入。

3、本息覆盖倍数

徐州港睢宁港区沙集作业区码头、睢宁县原水输送工程项目、睢宁县中医院的净现金流入加上政府性基金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目介绍

（1）徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目介绍

徐州港在全国区域经济发展中具有承东启西、沟通南北、全方位开放的战略地位，是全国 28 个内河主要港口之一，睢宁港区是徐州港 6 大港区之一，以散货和杂货运输为主，主要为当地及周边地区经济发展、城市建设服务。睢宁境内，规划有徐洪河、徐沙河等等级航道，水运条件良好，但睢宁境内缺少规模化、现代化、大型化的公共作业区，仅有南浦港为成规模的港口，其余均为未经批准的临时砂站码头。2015 年，睢宁港区实现吞吐量 213 万吨，泊位数量、吞吐能力均低于徐州市其他港区。

随着睢宁县经济的快速发展，交通运输量大增，在公路、铁路网发达的今天，水上运输能耗低、运价低、投资小、运量大、污染小等诸多优势仍不可替代，因此，推进内河航道综合整治，畅通内河航道，推进内河港口建设是睢宁经济发展和交通基础设施建设的重要部分。徐洪河是睢宁境内规划的唯一一条三级航道，也是睢宁水上运输的大动脉，上经刘集船闸达到京杭大运河，下通洪泽湖进入淮河入海水道，功能定位为京杭运河的分流航道。

港口是航道的节点，是内河运输货物上下水的枢纽，没有港口的支撑，徐洪河航道的经济效益和社会效益将无法充分发挥，睢宁县适合水运的物资也没有运输出路，在这种背景下，徐州港睢宁港区沙集作业区的规划被提上了日程，其建设也是非常迫切的。

沙集作业区位于徐洪河陆楼（高速公路桥）与徐淮公路大桥之间，项目总投资预计

31391.53 万元，规划利用徐洪河西岸 1000 米岸线建设顺岸式港池，共布置 13 个 500 吨级（兼顾 1000 吨）泊位，分别为 5 个 500 吨级散货泊位，3 个 500 吨级件杂货泊位 1 个 500 吨级多用途泊位及 4 个 500 吨级待泊泊位，设计吞吐量 329.6 万吨，主要货种为建材、木材、钢材等。作业区后方陆域纵深 200 米，堆场面积 5.1 万平方米。从码头前沿依次布置堆场，仓库，生产和生活辅助区。

（2）睢宁县原水输送工程项目介绍

睢宁县水网密布，具有就近取水的自然条件，由于工业和生活“三废”排放对水体的污染，以及来自农业生产的面源污染，致使农村水生态环境恶化，浅层地下水水质差，达不到饮用水卫生标准。

由于部分地区取水井较为集中，长期过度开采，造成深层地下水位逐年下降，易形成地下漏斗，严重时甚至会造成地面的沉降。另外，因为地下水开采而诱发的岩溶地面塌陷现象和地面沉降很有可能出现，地面沉降形势严峻。

睢宁供水无备用水源，一旦水源污染，部分城乡居民将无水可用，将严重影响城市供水稳定性与安全性，给居民和企事业单位带来极大不便。

现状城区和乡镇已分割为独立的供水系统，且缺乏统筹规划的城乡供水系统及与之相适应的建设管理机制，没有形成区域供水的格局，在一定程度上造成了水资源的浪费和重复投资。小水厂分散分布，各自为政，管理粗放，难以保证供水安全，且分散的供水模式不利于合理利用水资源，不利于供水事业的规模经营，难以发挥现有供水设施的能力。

区域供水是水资源调配的一种方式，可有效解决城乡居民生活用水和工业用水需求，保障用水安全。随着睢宁县城镇化、工业化进程加快，供需矛盾更加突出，现有水厂供水能力不能满足日益增长的用水量需要。

统筹睢宁县及周边村镇水源设置，规划睢宁县以构建“地表水为主，地下水为辅，资源再生水为补充”的供水水源结构、及“双水源、多路径联网”的供水安全格局为目标，加快城市区域水厂、尤其是地面水厂的建设进程，大力推进城乡统筹区域供水实施进程。

为落实睢宁县区域供水规划，提高地面水厂原水水质，规划由邳睢交界处开始铺设一根 DN1200 球墨铸铁管至睢宁庆安水库取水泵站，管长约 16.4Km。

（3）城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设工程项目介绍

睢宁县为推进县医疗卫生事业发展，提高人民群众医疗卫生服务质量，拟建设中医院分院，总建筑面积 88960 平方米（不含附属工程），其中门急诊医技楼面积 24600 平方米，病房楼 35400 平方米，辅助用房 4300 平方米，地下室 24660 平方米。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

睢宁县本次融资涉及的徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目、睢宁县原水输送工程项目、城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设工程项目等三个项目，总投资约为 82,392.39 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金筹集及债券资金，其中，自有资金筹集 26,392.39 万元，本期债券资金 45,000.00 万元，已发行债券资金 11,000.00 万元。

睢宁县城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
徐州港睢宁港区沙集作业区码头	7,391.53			24,000.00	
睢宁县原水输送工程	1,849.06			6,000.00	4,000.00
城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设	17,151.80			15,000.00	7,000.00
合计	**26,392.39**			**45,000.00**	**11,000.00**

（二）项目建设背景

睢宁位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218 年建县。面积 1769 平方公里，人口 145 万，耕地面积 155 万亩，辖 15 个镇、3 个街道办事处、2 个省级经济开发区、1 个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着 4000 多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项 1660 个，有 4 幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。我县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县

境，距高铁入口仅 40 分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在我县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019 年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口 6 个，各园区 10 分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线 27 条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场 2025 年旅客吞量 460 万人次、年货邮吞吐量为 5 万吨、年航班起降架次 5.2 万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州 6 大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系协同发展。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产 100 万纱锭，新投资 20 亿元 30 万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，我县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。

2018 年，全县地区生产总值完成 577 亿元，比上年增长 4.5%；一般公共预算收入完成 41.74 亿元，增长 4.6%；规模以上固定资产投资完成 257 亿元，增长 9%；社会消费品零售总额完成 210 亿，增长 11%；居民人均可支配收入完成 21768 元，增长 9.3%。在经济下行压力持续加大、困难挑战不断增多的情况下，主要经济指标保持了较快增速，全县经济运行“稳中有进”，综合实力持续提升，跃居全国投资潜力百强县 76 名、科技创新百强县 86 名。

2016-2018 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	497.38	560.07	577.30
一般公共预算收入	42.52	39.92	41.74
政府性基金收入	13.98	16.11	64.02
其中：国有土地使用权出让收入	13.07	14.83	62.38

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金支出	21.26	27.61	89.51
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	18.36	25.92	87.41

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目、睢宁县原水输送工程项目、城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设工程项目等三个项目本次拟发行城乡建设专项债券金额 4.5 亿元，假设融资利率 3.90%（根据 2019 年江苏省政府一般债券(一期)十年期年利率 3.38% 和 2018 年第七至十批公开发行江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.90%孰高选取），期限十年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第二年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第三年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第四年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第五年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第六年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第七年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第八年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第九年	45,000.00		45,000.00	3.90%	1,755.00
第十年	45,000.00	45,000.00			1,755.00
合计		**45,000.00**			**17,550.00**

2、项目净现金流入

徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目预测未来十年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
项目净现金流入			2,180.00	2,144.00	2,185.00	2,225.00
	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	合计	
项目净现金流入	2,266.00	2,279.00	2,191.00	2,184.00	17,654.00	

根据睢宁县财政局睢财预（2019）4 号文声明在相应债券到期日前一次性从政府性基金收入中列支不低于 1.8 亿元作为徐州港睢宁港区沙集作业区码头项目偿债保障。项目净现金流入加上政府性基金总计 35,654 万可作为债务的偿债保障。

睢宁县原水输送工程项目预测未来十年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
项目净现金流入		339.00	890.00	890.00	890.00	890.00
	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	合计	
项目净现金流入	890.00	890.00	890.00	890.00	7,459.00	

根据睢宁县财政局睢财预（2019）4 号文声明在相应债券到期日前一次性从政府基金收入中列支 1 千万作为睢宁县原水输送工程项目偿债保障。项目净现金流入加上政府性基金总计 8,459 万可作为债务的偿债保障。

睢宁县中医院近五年部分财务数据如下所示：

金额单位：人民币万元

	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	平均数
总资产	20,431.37	24,203.74	33,584.52	37,466.80	50,229.97	33,183.28
项目营运收入	21,864.53	23,618.13	29,489.58	29,004.65	33,599.11	27,515.20
营业利润	2,502.72	1,175.07	4,086.03	2,809.13	4,847.27	3,084.04
固定资产折旧	908.79	1,122.03	1,147.06	1,293.89	1,181.18	1,130.59

假设以近 5 年营业利润加计固定资产折旧平均值作为项目净现金流入，预测未来十年项目净现金流入如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业利润	3,084.04	3,084.04	3,084.04	3,084.04	3,084.04	3,084.04
固定资产折旧	1,130.59	1,130.59	1,130.59	1,130.59	1,130.59	1,130.59
项目净现金流入	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**
	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	合计	
营业利润	3,084.04	3,084.04	3,084.04	3,084.04	30,840.40	
固定资产折旧	1,130.59	1,130.59	1,130.59	1,130.59	11,305,90	
项目净现金流入	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**	**4,214.63**	**42,146.30**	

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为徐州港睢宁港区沙集作业区码头、睢宁县原水输送工程项目、城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设等三个项目未来十年运营收入扣除付现成本的现金流入，所有项目的资金利息由项目建设金及日常经营收到的现金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起扣除付现成本的收入全部优先偿还项目融资本息；睢宁县本次融资项目的本息覆盖倍数为 1.38。详情如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
徐州港睢宁港区沙集作业区码头	35,654.00	10	33,360.00	1.07
睢宁县原水输送工程	8,459.00	10	8,340.00	1.01
城区东部医疗服务中心（中医院分院）二期建设	42,146.30	10	20,850.00	2.02
合计	**86,259.30**		**62,550.00**	**1.38**

六、结论性意见

经上述测算，在对徐州港睢宁港区沙集作业区码头、睢宁县原水输送工程项目、城区东部医疗服务中心(中医院分院)二期建设等三个项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的睢宁县融资项目，预期扣除付现成本的收入加上相应政府性基金能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2019 年江苏省睢宁县城乡建设专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2019 年 2 月 18 日

会计师事务所

执业证书

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审计章（1）

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　三月　九日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000446

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24　　发证时间：二〇一七年十二月十一日

证书有效期至：二〇一九年十二月十一日

编号: 1 05288627

营业执照

(3-1)

(副 本)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名　　称　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人　李尊农

成 立 日 期　2013年11月04日

合 伙 期 限　2013年11月04日至 长期

经 营 范 围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登 记 机 关

2018 年 12 月 07 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓　　名 樊晓军
Full name

性　　别 男
Sex

出 生 日 期 1979-05-25
Date of birth

工 作 单 位 ~~中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）~~江苏分所
Working unit

身份证号码 321281197905255830
Identity card No.

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

证书编号：320000150034
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 11 月 30 日
Date of Issuance

2016 09 01

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

樊晓军(320000150034)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



姓　　名 缪新
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1989-02-06
Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Working unit

身份证号码 320481198902064814
Identity card No.

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

证书编号：110001673884
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 08 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

缪新(110001673884)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

缪新(110001673884)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

徐州博远会计师事务所有限公司

报

告

书

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

徐州博远会计师事务所有限公司
专项审计报告

报 告 文 号：徐博会专审字[2019]018
客 户 名 称：新沂市财政局
报 备 时 间：2019-02-15 18:42:56
签字注册会计师：李道立
陈红燕

05162019020000933500
报告文号：徐博会专审字[2019]018

新沂市财政局
专项审计报告

事务所名称： 徐州博远会计师事务所有限公司
事务所电话： 0516-83716215
传 真： 0516-83716215
通 讯 地 址： 徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室
电 子 邮 件： ldlby01@163.com
事务所网址： 无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

博远会计师事务所
地址 (Add)：徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室
电话 (Tel)：(0516) 83716216 83716211
传真 (Fax)：(0516) 83716215 邮编 (Post)：221003
网址：www.xzhby.com 邮箱 (E-mail)：

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Add: Huiyuan Building Jiefang northRoad Xuzhou CHINA

徐博会专审字(2019)018号

2019年江苏省新沂市城乡建设专项债券实施方案项目预期收益与融资平衡财务评价报告

徐州博远会计师事务所有限公司作为江苏省新沂市（以下简称“发行人”）申请发行2019年江苏省新沂市城乡建设专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的。发行人及相关城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关城乡建设项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审核的江苏省新沂市城乡建设项目共2个，涉及2家单位，预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

业务专用章

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

江苏省新沂市城乡建设项目共2个，项目涉及2家单位，本次计划发行债券投资总额为122,000.00万元，其中：新沂金地城乡建设投资发展有限公司“农民集中居住区项目”拟融资110,000.00万元、新沂市卫计委“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”拟融资12,000.00万元。预计2019年发行80,000.00万元、2020年发行42,000.00万元，共发行122,000.00万元，假设融资利率4%，期限10年期，每期期末支付利息，第十期期末偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
第1年期		80,000	-	80,000	4%	3,200	3,200
第2年期	80,000	42,000	-	122,000	4%	4,880	4,880
第3年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第4年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第5年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第6年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第7年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第8年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第9年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第10年期	122,000	-	122,000	-	4%	4,880	126,880
合计	-	122,000	122,000			47,120	169,120

二、项目产生的净现金流入

1.参考文件

(1)《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预[2018]34号)；

(2)《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库[2018]61号)；

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

(3)《中共中央、国务院关于卫生改革与发展的决定》;

(4)《中共江苏省委江苏省人民政府关于加快改善苏北地区农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》(苏发[2018]19号);

(5)《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]9号);

(6)《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015-2020年)》;

(7)《国家发展改革委国家卫生和计划生育委员会关于印发地市级医院建设方案的通知》(发改社会[2013]637号);

(8)关于印发《新沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的通知新政发〔2016〕12号;

(9)《江苏省医疗服务项目价格手册》(2010年修订版);

2.基本假设条件及依据

(1)预测期内,国家及地方现行政策、法律法规,当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

(2)预测期内,项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;

(3)预测期内,国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4)预测期内,发行人制定的城乡建设用地增减挂钩节余指标(以下简称"用地指标")流转计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(5)预测期内,城乡建设用地增减挂钩节余指标流转收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成;

(6)预测期内,用地指标流转价格在正常范围内变动;

(7)假设"新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目"建设期内原址存续并持续经营;

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

(8)根据新沂市妇幼保健计划生育服务中心2016年至2018年医疗收入平均增长情况，同时考虑新建项目完工后对收入增长的影响（包括年就诊人次及人均诊疗费），遵循谨慎性原则，预测收益期收入增长幅度。成本预测方面，根据新沂市妇幼保健计划生育服务中心及新沂市主要医院近三年的成本收入比来预测未来期间的成本费用。

(9)无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3.项目产生的净现金流入

(1)农民集中居住区项目

农民集中居住区项目的现金流入通过城乡建设用地增减挂钩节余指标在省市补充耕地指标交易平台交易实现。农民集中居住区项目完成后，预计可新增城乡建设用地增减挂钩节余指标8,354.90亩。

根据2018年补充耕地指标流转协议，江苏省用地指标交易平均单价定为33.50万元/亩，每年的交易量为500亩。

根据新沂市规划国土管理委员会2018年4月27日《市规划国土委员会第15次会议纪要》，推行用地指标市场化交易，新沂市用地指标交易单价为7.5万元/亩。

假设项目实施单位预测的城乡建设用地增减挂钩节余指标流转均可按计划实现，按照项目实施单位拟流转用地指标时间和预测现金流入情况，进行敏感性分析，分别以预测的用地指标流转价格年平均增长率 6%的 100%、90%、80%比例计算用地指标流转价格的增长，计算债券存续期十年的用地指标交易的现金流入，遵循谨慎性原则，估计拟流转用地指标的交易收入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”），可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项 目	按预测增速6%的100%	按预测增速6%的90%	按预测增速6%的80%
农民集中居住区项目土地相关收益金额（万元）	231,282.73	223,841.99	216,636.82

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

(2)新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目，计划建设工期为24个月，预计于2020年6月底竣工。根据项目实施单位提供的相关财务资料的审核，以及对新沂市主要医院关键业务指标的分析，结合医疗机构相关政策文件，综合考虑医疗业务成本费用，遵循稳建性的处理原则估算未来十年的医疗净现金流入（详见后附的“项目现金流收益规模分析”）可用于融资资金平衡的医疗相关收益情况如下：

序号	项　目	医疗相关收益（万元）
1	新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目	17,243.48

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为农民集中居住区项目用地指标交易、新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目医疗业务产生的现金流入。农民集中居住区项目用地指标未交易前、新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目产生收益前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含债券资金、项目资本金或自筹项目资金。

1.农民集中居住区项目

通过对近年项目周边用地指标交易成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：用地指标按债券存续期第三年起至第十年流转完成；土地价格的增长按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的100%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为1.52；土地价格的增长按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的90%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为1.47；土地价格的增长按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的80%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为1.42。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的100%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表：

年度	借贷本息支付（万元）			土地指标流转收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年末		2,720	2,720	
第二年末		4,400	4,400	
第三年末		4,400	4,400	23,496.44
第四年末		4,400	4,400	25,309.09
第五年末		4,400	4,400	26,827.64
第六年末		4,400	4,400	28,437.29
第七年末		4,400	4,400	29,079.64
第八年末		4,400	4,400	30,824.42
第九年末		4,400	4,400	32,673.89
第十年末	110,000	4,400	114,400	34,634.32
合计	110,000	42,320	152,320	231,282.73
本息覆盖倍数				1.52

按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的90%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表：

年度	借贷本息支付（万元）			土地指标流转收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年末		2,720	2,720	
第二年末		4,400	4,400	
第三年末		4,400	4,400	23,231.20
第四年末		4,400	4,400	24,881.74
第五年末		4,400	4,400	26,225.36
第六年末		4,400	4,400	27,641.52
第七年末		4,400	4,400	28,105.90
第八年末		4,400	4,400	29,623.62
第九年末		4,400	4,400	31,223.30
第十年末	110,000	4,400	114,400	32,909.35
合计	110,000	42,320	152,320	223,841.99
本息覆盖倍数				1.47

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

按2019年新沂市近三年土地价格平均增速6%的80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数表：

年度	借贷本息支付（万元）			土地指标流转收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年末		2,720	2,720	
第二年末		4,400	4,400	
第三年末		4,400	4,400	22,967.46
第四年末		4,400	4,400	24,459.23
第五年末		4,400	4,400	25,633.27
第六年末		4,400	4,400	26,863.67
第七年末		4,400	4,400	27,159.49
第八年末		4,400	4,400	28,463.14
第九年末		4,400	4,400	29,829.37
第十年末	110,000	4,400	114,400	31,261.18
合计	110,000	42,320	152,320	216,636.82
本息覆盖倍数				1.42

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

根据近三年新沂市妇幼保健计划生育服务中心的收入平均增长水平，结合建设期新沂市妇幼保健计划生育服务中心及新沂市主要医院收入成本构成等因素，并考虑迁建后的规模效益，计算新沂市妇幼保健计划生育服务中心自发行债券起未来十年产生的现金净收益，考虑本期债券还本付息后本息覆盖倍数列表反映如下：

年度	借贷本息支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	医疗相关收益
第一年末		480	480	25.77
第二年末		480	480	814.01
第三年末		480	480	1,676.78
第四年末		480	480	1,893.72
第五年末		480	480	2,138.87
第六年末		480	480	2,138.87
第七年末		480	480	2,138.87
第八年末		480	480	2,138.87
第九年末		480	480	2,138.87
第十年末	12000	480	12480	2,138.87
合计	12000	4800	16800	17,243.48
本息覆盖倍数	1.03			

徐州博远会计师事务所有限公司　　主任会计师：

中国注册会计师：

中国·徐州　　二零一九年二月十五日

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

附件一：

项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

江苏省新沂市城乡建设项目共2个，项目涉及2家单位，分别是：新沂金地城乡建设投资发展有限公司“农民集中居住区项目”、新沂市卫计委“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”。

“农民集中居住区项目”，以项目预期城乡建设用地增减挂钩节余指标在省市补充耕地指标交易平台交易收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近年项目周边用地指标交易成交情况、2019 年新沂市近三年 GDP 平均增速、土地价格增幅等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，根据 2018 年补充耕地指标省平台交易情况及新沂市规划国土管理委员会 2018 年 4 月 27 日《市规划国土委员会第 15 次会议纪要》的规定，遵循谨慎性原则，选取适用的增长率，预测未来十年收益情况，编制 2019 年新沂市“农民集中居住区项目”用地指标流转收益预测表(以 2019 年新沂市土地价格平均增速 6%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”，根据新沂市妇幼保健计划生育服务中心 2016 年至 2018 年医疗收入增长情况，同时考虑新建项目完工后对收入增长的影响（包括年就诊人次及人均诊疗费），遵循谨慎性原则，选取适用的增长率以及收治病员规模等，预测未来十年收入增长幅度。成本预测方面，根据新沂市妇幼保健计划生育服务中心及新沂市主要医院近三年的成本收入比来预测未来期间的成本费用。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

二、项目现金流收益预测假设

（一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

（二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）政府制订的城市规划未发生重大变化；

（五）政府审批的收费政策未发生重大变化；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位情况

1.新沂金地城乡建设投资发展有限公司

新沂金地城乡建设投资发展有限公司成立于2014年8月，是由新沂市人民政府《市政府关于成立新沂金地城乡建设投资发展有限公司的批复》（新政复[2014]26号）批准成立的有限责任公司(国有独资)，注册资本9800万人民币，新沂市人民政府授权国资办履行出资人职责。公司的经营范围是土地开发整理、旧城改造、村庄搬迁整理。

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心

成立于1953年3月，随着卫生事业体制改革的发展，2017年2月更名为新沂市妇幼保健计划生育服务中心。开办资金1192万元，是国家指定的新沂市唯一专为妇女儿童提供基本公共卫生项目、重大妇幼卫生项目和基础医疗保健服务的专业机构，主要承担辖区内妇女保健、儿童保健、孕前和孕产期保健、婚前医学检查，产前筛查(诊断)，新生儿疾病筛查、计划生育技术服务、信息咨询、避孕药具不良反应监测、出生缺陷综合防治、妇女儿童常见疾病防治。

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

目前，市妇幼保健计划生育服务中心内设孕产保健部、妇女保健部、儿童保健部、生殖健康保健部等4大部，下辖6个中心、9个一级科室26个二级专业组室。拥有进口彩超、乳腺诊断仪、微波治疗仪、电子阴道镜、无痛人流设备、微量元素测定仪、新生儿听力筛查仪、智力测定仪、视力筛查仪、胎儿监护仪、自动血球计数仪、生化仪、酶标仪、钼靶、盆底康复治疗、产后康复治疗仪、人体成分分析仪、骨密度检测仪等先进的医疗设备和功能齐全的管理系统。

（二）项目概况

1.农民集中居住区项目

根据《徐州市委、徐州市人民政府关于加快改善农民群众住房条件推进城乡融合发展的意见》（徐委发〔2018〕54号），《中共新沂市委新沂市人民政府关于加快改善农民群众住房条件推进城乡融合发展的实施意见》（新委发〔2018〕58号），《市委办公室市政府办公室关于印发新沂市加快改善农民群众住房条件推进城乡融合发展三年行动计（2018-2020年）的通知》（新委办发〔2018〕111号）文件，为实施乡村振兴战略，建设生态宜居新家园。

本项目建筑面积634,726平方米，项目涉及11个镇13个农民集中居住区。各集中居住区均取得了新沂市发展改革与经济委员会《集中居住区项目核准的批复》、新沂市规划局《项目规划选址意见》、新沂市国土资源局《项目用地预审意见》，项目总投资142,032.95万元。

本项目建设期约24个月，2018年底陆续开工，预计2020年完工。农户搬迁后，腾出的宅基地等农村建设用地，由政府主导组织拆除、复垦。预计可新增城乡建设用地增减挂钩节余指标8,354.90亩。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

按照三级妇幼保健院的标准,新沂市新建妇幼保健计划生育服务中心项目总用地面积44533.56平方米；总建筑面积69032平方米，其中：地上建筑面积为51032平方米，主要内容为建设12F住院楼一栋；5F医技楼一栋；5F门急诊楼一栋；5F门诊楼2栋；5F保健中心2栋；停车位750个，其中地上380个，地下370个。随着新沂市经济的发展以及二胎政策的展开，现医疗条件已不能满足人们对妇幼保健及儿童就医的需求。项目建成投入使用后能够提高新沂市卫生系统疾病救治能力,及时应对突发公共卫生事件；将使全区整体医疗技术水平上一个新台阶，有利于推进新沂市新型农村合作医疗工作。

本项目原计划建设工期为24个月，即从2018年6月开始，于2020年6月底竣工。其中：2018年6月-2018年10月，完成项目土地前期勘察、方案的设计、报批等前期工作。2018年11月-2020年2月，完成项目主体工程的施工、装修及绿化工作。2020年2月-2020年5月，完成项目区域管线等配套工程及配套设备的安装。2020年6月，完成项目扫尾工程、验收工作等。目前，土地拆迁补偿款已经付清。因资金有缺口，土地挂钩占补平衡费用未能缴纳，导致土地、规划、建设项目施工许可证等证照无法办理，工期预计将顺延。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

(一)农民集中居住区项目

1.用地指标流转价格预测

(1)江苏省级用地指标交易单价确定

2018年4月新沂市人民政府与江苏常州经济开发区管理委员会签订的《补充耕地指标流转协议》，流转2017年度土地开发复垦项目补充耕地

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
专用章

指标500亩，价格35万元/亩。2018年11月新沂市国土资源局等十三家单位与江苏南沿江城际铁路有限公司签订的《江苏省补充耕地指标出让合同》，共出让耕地5546.649亩，价格32万元/亩，其中新沂市国土资源局499.9995亩。

根据上述信息，江苏省用地指标交易单价确定为33.50万元/亩，每年的交易量为500亩。

(2)新沂市用地指标交易单价确定

根据新沂市规划国土管理委员会2018年4月27日《市规划国土委员会第15次会议纪要》，推行用地指标市场化交易，新沂市内企业用地指标交易单价为7.5万元/亩。

(3)用地指标流转价格年平均增长率

新沂市2015年-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.6%、9.4%和8.6%，近三年平均增速9.53%。2018年GDP预计增速为8.6%，预计2016年-2018年平均增速8.88%。

遵循稳健及谨慎性原则，2019年后用地指标流转价格年平均增长率确定为6%。

(4)可新增增减挂钩建设用地指标

根据“农民集中居住区项目”方案，预计可新增城乡建设用地增减挂钩节余指标8,354.90亩。

综上，假设项目实施单位预测的用地指标交易均可按计划实现，按照项目实施单位拟用地指标流转时间和预测现金流入情况，进行敏感性分析，分别以预测的用地指标流转价格年平均增长率6%的100%、90%、80%比例计算用地指标流转价格的增长，计算债券存续期十年的用地指标交易的现金流入。遵循谨慎性原则，估计拟流转用地指标的交易收入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

①按2017年新沂市近三年土地价格平均增速6%的100%比例计算土地价格增速的情况下，土地相关收益表：

年度	可供流转土地指标（亩）	土地指标流转计划（亩）		流转价格（万元/亩）		土地收益（万元）		
		省土地指标交易	市土地指标交易	省土地指标流转价格	市土地指标流转价格	省土地指标流转收益	市土地指标流转收益	总收益
第1年末	-							
第2年末	-							
第3年末	1,054.90	500	554.90	37.64	8.43	18,820.30	4,676.14	23,496.44
第4年末	1,100.00	500	600.00	39.90	8.93	19,949.52	5,359.57	25,309.09
第5年末	1,100.00	500	600.00	42.29	9.47	21,146.49	5,681.15	26,827.64
第6年末	1,100.00	500	600.00	44.83	10.04	22,415.28	6,022.02	28,437.29
第7年末	1,000.00	500	500.00	47.52	10.64	23,760.20	5,319.45	29,079.64
第8年末	1,000.00	500	500.00	50.37	11.28	25,185.81	5,638.61	30,824.42
第9年末	1,000.00	500	500.00	53.39	11.95	26,696.96	5,976.93	32,673.89
第10年末	1,000.00	500	500.00	56.60	12.67	28,298.77	6,335.55	34,634.32
合计	8,354.90	4,000	4,354.90			186,273.32	45,009.41	231,282.73

②按2017年新沂市近三年土地价格平均增速6%的90%比例计算土地价格增速的情况下，土地相关收益表：

年度	可供流转土地指标（亩）	土地指标流转计划（亩）		流转价格（万元/亩）		土地收益（万元）		
		省土地指标交易	市土地指标交易	省土地指标流转价格	市土地指标流转价格	省土地指标流转收益	市土地指标流转收益	总收益
第1年末	-							
第2年末	-							
第3年末	1,054.90	500	554.90	37.22	8.33	18,607.84	4,623.35	23,231.20
第4年末	1,100.00	500	600.00	39.23	8.78	19,612.67	5,269.07	24,881.74
第5年末	1,100.00	500	600.00	41.34	9.26	20,671.75	5,553.60	26,225.36
第6年末	1,100.00	500	600.00	43.58	9.76	21,788.03	5,853.50	27,641.52
第7年末	1,000.00	500	500.00	45.93	10.28	22,964.58	5,141.32	28,105.90
第8年末	1,000.00	500	500.00	48.41	10.84	24,204.67	5,418.95	29,623.62
第9年末	1,000.00	500	500.00	51.02	11.42	25,511.72	5,711.58	31,223.30
第10年末	1,000.00	500	500.00	53.78	12.04	26,889.35	6,020.00	32,909.35
合计	8,354.90	4,000	4,354.90			180,250.60	43,591.39	223,841.99

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

③按2017年新沂市近三年土地价格平均增速6%的80%比例计算土地价格增速的情况下，土地相关收益表：

年度	可供流转土地指标（亩）	土地指标流转计划（亩）		流转价格（万元/亩）		土地收益（万元）		
		省土地指标交易	市土地指标交易	省土地指标流转价格	市土地指标流转价格	省土地指标流转收益	市土地指标流转收益	总收益
第1年末	-							
第2年末	-							
第3年末	1,054.90	500	554.90	36.79	8.24	18,396.59	4,570.87	22,967.46
第4年末	1,100.00	500	600.00	38.56	8.63	19,279.63	5,179.60	24,459.23
第5年末	1,100.00	500	600.00	40.41	9.05	20,205.05	5,428.22	25,633.27
第6年末	1,100.00	500	600.00	42.35	9.48	21,174.89	5,688.78	26,863.67
第7年末	1,000.00	500	500.00	44.38	9.94	22,191.29	4,968.20	27,159.49
第8年末	1,000.00	500	500.00	46.51	10.41	23,256.47	5,206.67	28,463.14
第9年末	1,000.00	500	500.00	48.75	10.91	24,372.78	5,456.59	29,829.37
第10年末	1,000.00	500	500.00	51.09	11.44	25,542.67	5,718.51	31,261.18
合计	8,354.90	4,000	4,354.90			174,419.38	42,217.44	216,636.82

(二)新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

1.收入预测假设

由于2019年至2020年上半年仍处于建设期，原新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建前仍将正常运营。因此，2019年收入预测数据使用2016-2018年收入的平均数；2020年收入预测分新址与旧址：假设旧址经营至2020年度末，旧址收入以上年度数据为基数，按略高于新沂市妇幼保健计划生育服务中心2016-2018年收入的平均增长比率预测。假设新址2020年下半年开始启用，2020年迁建后的基期收入预测考虑二孩政策以及营业规模扩大的影响：2020年基期人均收入预测采用新沂市妇幼保健计划生育服务中心及新沂市主要医院近三年平均值；收入增长比率按略高于新沂市妇幼保健计划生育服务中心2016-2018年收入的平均增长比率预测；基期规模数据（门诊、住院年均就诊人次）基于2019年平均规模数据，考虑医疗保健用新增建筑面积较原建筑面积的增长比率进行预测，

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

遵循谨慎性原则，往后年度规模数据不考虑增长；债券存续期第三年以后基数采用上年度数据。

(2)成本预测假设

2019年成本预测数据采用2016-2018年成本平均数；2020年迁建后基期成本费用采用新沂市妇幼保健计划生育服务中心及新沂市主要医院成本费用占收入的比率进行预测，往后年度基数使用上一年数据．折旧摊销方面，新沂市妇幼保健计划生育服务中心执行事业单位会计政策，不计提折旧与摊销。

2.历史数据（单位：人民币万元）

项目	历史数据			三年平均值	选取的增长率
	2016年	2017年	2018年		
财政补助收入	**851.14**	**1,335.10**	**993.50**	**1,060**	
事业收入	**756.05**	**781.39**	**938.86**	**825**	13%
门诊收入	461.35	438.47	680.79	527	
年门诊人次(万人次)	4.80	4.50	4.60	5	
人均门诊医疗费（元）	96.12	97.44	148.00	114	
住院收入	294.70	342.92	258.08	299	
年住院人次(万人次)	0.17	0.08	0.06	0.10	
人均住院费（元）	1726.41	4254.61	4169.25	3,383	
财政补助支出	**814**	**1325**	**1016**	**1,052**	
事业支出	**720**	**818**	**885**	**808**	
人员经费	107	84	185	125	
卫生材料费	491	594	483	523	
药品费				-	
固定资产折旧费				-	
无形资产摊销费				-	
提取医疗风险基金				-	
其他费用	123	140	217	160	
项目损益				-	
折旧与摊销					
项目现金流收益	72.61	-26.32	31.02	25.77	

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

3、预测数据（单位：人民币万元）

项目	预测期间数据					
	建设期		收益期			
	第一年	第二年上半年	第二年下半年	第三年	第四年	第五年
财政补助收入	1,335	530	530	1,060	1,060	1,060
事业收入	781	981	10,549	23,840	26,939	30,441
门诊收入	438	505	5,848	13,216	14,934	16,875
年门诊人次（万人）	5	5	35	69	69	69
人均门诊医疗费（元）	98	110	170	192	216	245
住院收入	343	477	4,701	10,624	12,005	13,566
年住院人次（万人）	0	0	1	2	2	2
人均住院费（元）	4,255	4,765	5,876	6,640	7,503	8,478
财政补助支出	1,325	526	526	1,052	1,052	1,052
事业支出	808	913	9,810	22,171	25,053	28,310
人员经费	84	125	1,570	3,547	4,009	4,009
卫生材料费	594	523	6,377	14,411	-	-
药品费						
固定资产折旧费						
无形资产摊销费						
提取医疗风险基金						
其他费用	160	160	1,962	4,434	5,011	5,011
项目损益						
折旧与摊销						
项目现金流收益	-16	73	742	1,677	1,894	2,139

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

项目	预测期间数据				
	收益期				
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
财政补助收入	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
事业收入	30,441	30,441	30,441	30,441	30,441
门诊收入	16,875	16,875	16,875	16,875	16,875
年门诊人次（万人）	69	69	69	69	69
人均门诊医疗费（元）	245	245	245	245	245
住院收入	13,566	13,566	13,566	13,566	13,566
年住院人次（万人）	2	2	2	2	2
人均住院费（元）	8,478	8,478	8,478	8,478	8,478
财政补助支出	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052
事业支出	28,310	28,310	28,310	28,310	28,310
人员经费	4,009	4,009	4,009	4,009	4,009
卫生材料费	-	-	-	-	-
药品费					
固定资产折旧费					
无形资产摊销费					
提取医疗风险基金					
其他费用	5,011	5,011	5,011	5,011	5,011
项目损益					
折旧与摊销					
项目现金流收益	2,139	2,139	2,139	2,139	2,139

上表数据为全年度数据，在针对债券期限和完工投入适用时间点进行折算后，本项目医疗业务收入256,364万元，在扣除医疗业务成本费239,121万元后，可用于项目融资收益平衡的医疗业务收益为17,243万元。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

附件 2:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

(一)投资估算

1.农民集中居住区项目

本项目涉及 11 个镇 13 个农民集中居住区,建筑面积 634,726 平方米,规划总户数 3815 套。项目估算总投资 142,032.95 万元,其中:场平工程 1,959.06 万元、建安工程 101,050.62 万元、设备工程费 726.86 万元、工程建设其他费用 19,057.96 万元、设施工程费用 11,246.95 万元、土地使用权费用 3,272.20 万元、预备费用 4,719.30 万元。

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

按照三级妇幼保健院的标准,新沂市新建妇幼保健计划生育服务中心项目总用地面积 44533.56 平方米,总建筑面积 69032 平方米。其中地上建筑面积为 51032 平方米,主要内容为建设 12F 住院楼一栋;5F 医技楼一栋;5F 门急诊楼一栋;5F 门诊楼 2 栋;5F 保健中心 2 栋;停车位 750 个,其中地上 380 个,地下 370 个。

实施单位	项目	金额
新沂市妇幼保健计划生育服务中心	工程费	26,565.20
	其中:建筑安装工程费	25,533.20
	室外工程费	1,032.00
	工程建设其他费用	2,388.09
	预备费	1,158.00
	总投资	30,111.29

(二)资金筹措

1.农民集中居住区项目

本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行农民集中居

徐州博远会计师事务所有限公司 业务专用章

住区项目专项债券，其中：自筹项目资本金32,200.00万元、新沂市专项债券110,000万元。

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目专项债券，其中：自筹项目资金18,112.00万元、新沂市专项债券12,000万元。

二、还本付息现金流量预测

(一)还本付息情况说明

本期债券拟发行规模122,000.00万元，用于新沂金地城乡建设投资发展有限公司“农民集中居住区项目”110,000.00万元、新沂市卫计委“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”12,000.00万元。预计2019年发行80,000.00万元，其中：“农民集中居住区项目”68,000.00万元、“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”12,000.00万元；2020年发行42,000.00万元，为“农民集中居住区项目”债券。

假设融资利率4%，期限10年期，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
第1年期		80,000	-	80,000	4%	3,200	3,200
第2年期	80,000	42,000	-	122,000	4%	4,880	4,880
第3年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第4年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第5年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第6年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第7年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第8年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第9年期	122,000	-	-	122,000	4%	4,880	4,880
第10年期	122,000	-	122,000	-	4%	4,880	126,880
合计	-	122,000	122,000			47,120	169,120

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

1. 农民集中居住区项目

本期债券用于新沂金地城乡建设投资发展有限公司“农民集中居住区项目”110,000.00万元，其中：2019年发行68,000.00万元、2020年发行42,000.00万元。假设融资利率4%，期限10年期，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
第1年期		68,000	-	68,000	4%	2,720	2,720
第2年期	68,000	42,000	-	110,000	4%	4,400	4,400
第3年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第4年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第5年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第6年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第7年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第8年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第9年期	110,000	-	-	110,000	4%	4,400	4,400
第10年期	110,000	-	110,000	-	4%	4,400	114,400
合计	-	110,000	110,000			42,320	152,320

2. 新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

本期债券用于新沂市卫计委“新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目”12,000.00万元，2019年发行，假设融资利率4%，期限10年期，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	期末偿还利息	期末还本付息金额
第1年期		12,000	-	12,000	4%	480	480
第2年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第3年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第4年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第5年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第6年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第7年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第8年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第9年期	12,000	-	-	12,000	4%	480	480
第10年期	12,000	-	12,000	-	4%	480	12,480
合计	-	12,000	12,000			4,800	16,800

（二）还本付息现金流量预测

1.农民集中居住区项目

用地指标流转收益价格分别以 2019 年新沂市近三年 GDP 平均增速 8.8%调整后的 6%的 100%、90%、80%比例增长时，预期用地指标流转收入分别为 231,282.73 万元、223,841.99 万元、216,636.82 万元。

项 目	按预测增速6%的100%	按预测增速6%的90%	按预测增速6%的80%
农民集中居住区项目土地相关收益金额（万元）	231,282.73	223,841.99	216,636.82
债券存续期内应还本付息（万元）	152,320.00	152,320.00	152,320.00
本息覆盖倍数	1.52	1.47	1.42

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

妇幼保健服务中心医疗业务收益按规模及适用的增长率增长时，预期的医疗收益为 17,243 万元，本息覆盖倍数为 1.03。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

序号	年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一、	现金流入					
1	资本金流入					
2	债券资金流入	12000				
3	其他融资资金流入		18112			
4	医院业务收入流入	1885	12574	24900	27999	31501
小计	现金流入总额	13885	30686	24900	27999	31501
二、	现金流出					
1	建设期支出	12000	18112			
2	运营期支出	1860	11760	23223	26105	29362
3	债券发行费用					
4	其他还本付息					
5	债券还本付息	480	480	480	480	480
小计	现金流出总额	14340	30352	23703	26585	29842
三、	现金净流量					
1	当年现金净流入	-454	334	1197	1414	1659
2	期末累计现金结存额	-454	-120	1077	2490	4149
3	本息覆盖倍数					

序号	年度	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
一、	现金流入						
1	资本金流入						0
2	债券资金流入						
3	其他融资资金流入						
4	医院业务收入流入	31501	31501	31501	31501	31501	256364
小计	现金流入总额	31501	31501	31501	31501	31501	286476
二、	现金流出						
1	建设期支出						30112
2	运营期支出	29362	29362	29362	29362	29362	239121
3	债券发行费用						
4	其他还本付息						
5	债券还本付息	480	480	480	480	12480	16800
小计	现金流出总额	29842	29842	29842	29842	41842	286033
三、	现金净流量						
1	当年现金净流入	1659	1659	1659	1659	-10341	443
2	期末累计现金结存额	5808	7467	9126	10785	443	443
3	本息覆盖倍数						1.03

注：本息覆盖倍数＝医疗业务净现金流量/债券还本付息

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

徐州博远会计师事务所有限公司
业务专用章

三、项目收益与融资平衡

1.农民集中居住区项目

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的新沂市“农民集中居住区项目”，在用地指标流转收益价格分别以2019年新沂市近三年GDP平均增速8.8%调整后的6%的100%、90%、80%比例增长时，预期用地指标流转收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2.新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目

经上述测算，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的新沂市妇幼保健计划生育服务中心迁建项目，在妇幼保健服务中心医疗业务收益按规模及适用的增长率增长时，预期的医疗收益对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

编 号 320302000201708220052

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320302753231508H （1/1）

名　　称	徐州博远会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	徐州市解放北路2号汇源置地广场1#-1-1108
法定代表人	李道立
注册资本	60万元整
成立日期	2003年09月03日
营业期限	2003年09月03日至2023年08月01日
经营范围	审计、验资；会计咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2017年08月

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

执业证书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关 江苏省财政厅

批准文号：苏财会（2003）31号
证书编号：32030024

2003 年 8 月 27 日

中华人民共和国财政部

徐州博远会计师事务所有限公司
XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地　址:江苏省徐州市解放北路2号汇源·置地广场1107-1109
邮　编:221003
电　话:(86) 0516-83716211　83716213　61885078
　　83716215　83716216　83716256
传　真:(86) 0516-83716215



0519201902000179615O
报告文号：苏公C[2019]E7010号

2019年江苏省城乡建设专项债券
之常州市本级项目
财务评估报告

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
Changzhou Branch, JiangsuGongzhengTianyeCertified Public Accountants,SGP
中国 . 江苏 . 常州 Changzhou . Jiangsu .China
总机：86（519）86622612 Tel：86（519）86622612
传真：86（519）86605893 Fax：86（519）86605893
电子信箱：czfs@jsgztycpa.com E-mail：czfs@jsgztycpa.com

2019年江苏省城乡建设专项债券之常州市本级项目
财务评估报告

苏公C[2019]E7010号

常州市财政局：

我们接受贵局委托，对常州市纳入2019年江苏省城乡建设专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审计，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预测那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供发行本次2019年江苏省城乡建设专项债券项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

一、 编制基础

本次预测以常州市城乡建设项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析进行评估，测算常州市城乡建设项目收益覆盖专项债券还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、 基本假设条件

1、国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

（一）项目测算相关依据

1、《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）；

2、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）；

3、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）；

4、《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债（2019）9 号）

5、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）

四、本期债券募投项目概述

（一）本期债券募投项目的建设内容和规模

本期债券募投项目共包括十七个子项目，其中，常州市本级九个，金坛区七个，钟楼区一个。

1、皇粮浜片区整体改造提升：该项目位于常州市区，包括皇粮浜生态绿道工程和皇粮浜片区路网完善。皇粮浜生态绿道工程东至南运河、南至新运河、西至龙江路、北至中吴大道，含区域内绿地和绿道 24.7ha。包括内外两个环形绿道，均与皇粮浜公园联通，总长度 7.6km。其中，内环绿道 1.7km，外环绿道 5.9km。皇粮浜片区路网完善即常州市城西片区皇粮浜配套工程、皇粮浜生态居住区配套工程、常州市城西片区部分规划河道工程三个项目，包含中吴大道以北 6 条道路，2 条河道和中吴大道以南 9 条道路。

2、新北污水管网完善工程：该项目位于常州市，在新北区各街镇建设污水主管网，修复部分污水主管网，建设污水泵站自动化控制及监控系统。

3、江边污水处理厂（四期工程）：该项目位于常州市，江边污水处理厂现有用地及厂界北侧新增用地内，建设规模污水处理能力 20 万吨/天，出水执行《城镇污水处理厂污染物排放一级 A 标准》。另外配套建设有人工湿地、污水泵站、污水管网、中水管网、附属工程等。

4、生活废弃物处理中心续建三期工程：该项目位于常州市，工程位于武进区雪堰镇浒庄村夹山南麓市生活废弃物处理中心填埋库区，内容为设计新增库容为 130 万立方，处理规模为原生垃圾 959t/d、炉渣 92t/d、固化飞灰 75t/d。

5、青果巷历史文化街区修缮保护工程：该项目位于常州市，项目规划

用地面积126000平方米，总建筑面积115337平方米，分33个组团进行修缮保护。一期至2018年年底已完成主巷两侧20个修缮组团，配套工程有支巷管线，市政道路，主巷、东下塘景观及东、西广场，智能化，VI标识标牌，燃气管道，供电，消防。二期地下两层47400平方米，地上建筑（13个组团）42000平方米，保留修缮4500平方米。2019完成地下室施工、剩余地上建筑主体、景观亮化、基础配套等各项施工。

6、文化广场工程：该项目位于常州市，规划用地面积176900㎡，总建筑面积489370㎡。建设内容：地基基础、房屋结构、防水、保温、室内装饰、外墙装饰、幕墙、一般水电、机电安装工程、通风空调工程、消防工程、建筑智能化工程、楼宇照明。

7、溧阳至宁德公路江苏段：该项目位于常州市，本项目是江苏省扬溧高速公路的南延段，项目起自宁杭高速公路和扬溧高速公路交叉的新昌枢纽，向南至苏皖两省交界，并与安徽省规划扬州至绩溪高速公路安徽段衔接，是苏皖两省高速公路网的主要连接道路。

8、常泰过江通道常州段：该项目位于常州市，内容为建设过江大桥段3.27公里，高速公路接线9.5公里，一级公路接线2.21公里。

9、薛家北公交枢纽站工程：该项目位于常州市，规划用地面积11619平方米；总建筑面积1074.5平方米。

10、江苏省华罗庚中学滨湖校区项目：该项目位于常州市金坛区，滨湖新城汇贤路西侧、钱资湖大道北侧。总用地面积174583平方米，建筑面积124870平方米，包括行政服务中心、科技楼、艺术教育中心、学术交流中心、游泳馆、体育馆、女生宿舍、男生宿舍、国际交流中心、学生活动中心、图书馆、礼堂、教学楼、食堂等。项目建筑为框

架结构，建筑耐久年限为 70 年，建筑安全等级为二级：建设配套设施，购置相应教学、办公设备等。

11、常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目：该项目位于常州市金坛区薛埠镇茅麓村。该项目主要建设综合楼、配电房、消防水池、泵房、室外道路、绿化、综合管网等配套附属工程、原办公楼改造工程及相关配套设备和医疗设备等。

12、常州市金坛西城幼儿园项目：位于常州市金坛区西环一路东侧、沿河西路北侧，规划总用地面积 9676.70 平方米，约 14.5 亩，建筑面积 7820.84 平方米；新建教室、活动室、办公室、教职工食堂、厨房区等相关建设配套设施；办学规模为 4 轨 12 个班制幼儿园。

13、常州市金坛区第三人民医院：位于常州市金坛区西门大街以北、镇广公路以东，项目用地总面积 40068 平方米，其中原有用地面积 16388 平方米，新增用地 10784 平方米，预留用地 12949 平方米；总建筑面积 37538 平方米，其中原有改建建筑面积 10000 平方米，新建建筑面积 27538 平方米（含地下车库 7500 平方米）。建设内容包括新建病房大楼、急诊、妇幼保健院，改建原门、急诊、医技和病房大楼，配套水电气等公用设施、道路工程、绿化工程及配套的医疗设备等。

14、九洲里幼儿园：位于常州市金坛区，金武公路西延南侧，镇广公路西侧，九洲里花园社区内。项目规划用地面积 9625.9 平方米。本项目拟建幼儿园规划规模为 12 个班，主要建设 1 幢教学楼（2-3 层）、1 幢门卫（1 层）、同步实施环境绿化、活动场地及室外水、电、气等综合配套设施。

15、岸头佳园幼儿园工程：该项目位于常州市金坛区，曹巷西侧、高沿路北侧，岸头佳园西。项目规划用地面积 16479 平方米，总建筑面积 9128

平方米，幼儿园规划规模为18个班，要建设1幢教学楼（2-3层）、同步实施环境绿化、活动场地及室外水、电、气等综合配套设施。

16、金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程：位于常州市金坛区金湖路（岸头泵站-233国道）。本项目建设内容主要包括管线迁移工程以及道路加固维修工程。具体建设规模包括：顶管施工敷设 d1000钢承口钢筋混凝土污水管3317米、顶管施工敷设D1020x12钢管277米、敷设de560PE管392米、新建钢筋混凝土井91座、新建逆作法井2座、新建砖砌井5座、对旧污水管道废除d800管端封堵95只、填埋检查井50座、压密注浆31995立方米、路面恢复16053平方米、绿化恢复1600平方米。

17、邹新花园C区安置房建设项目：该项目位于常州市钟楼区邹区镇，东至规划环镇路，南至新城路，西至邹新路，北至规划广灵路。核定总用地面积40185㎡，总建筑面积99786.95㎡，其中地上计容建筑面积 73319.85㎡、不计容建筑面积920.01㎡、地下建筑面积25547.10㎡。项目内容主要包括建设8栋10层、3栋11层住宅楼、1栋4层配套用房，并配套建设地下车库，同步实施环境绿化、地面停车场及水、电、气等综合配套设施。

（二）项目投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总需求3,325,373.30万元，其中：

（1）皇粮浜片区整体改造提升：总投资150,345.00万元，具体包括城西片区部分规划河道工程涉及征地、杆线迁移 1,239.00 万元，河道、绿化等工程投资 3,150.00 万元，合计 4,389.00 万元；城西片区皇粮浜配套工程涉及征地、房屋征收费12,000.00万元，道路、桥梁、绿化等工程投资9,335.00万元，给水、污水、燃气、通信等管线工程投资880.00万元，合计22,215.00万元；皇粮浜生态绿道工程涉及征地、房屋征收费 24,000.00 万元，土方、

园林、绿化等工程投资 13,036.00 万元，合计 37,036.00 万元；皇粮浜生态居住区配套工程涉及征地费 5,615.00 万元，征收费 22,733.00 万元，道路、桥梁、管廊、管线、绿化等工程投资 54,916.00 万元，给水、污水、燃气、通信等管线投资 3,441.00 万元，合计 86,705.00 万元。

（2）新北污水管网完善工程：总投资约 48,362.00 万元，其中工程建设投资 35,533.00 万元，其他费用 3,782.00 万元，基本预备费 1,966.00 万元，建设期贷款利息 7,081.00 万元。

（3）江边污水处理厂（四期工程）：总投资约 115,109.00 万元，其中建安工程投资 78,114.00 万元，其他费用 21,148.00 万元，基本预备费 4,944.00 万元，建设期贷款利息 10,903.00 万元。

（4）生活废弃物处理中心续建三期工程：总投资约 9,616.00 万元，其中工程费用 5,343.00 万元，其他费用 2,665.00 万元，基本预备费 400.00 万元，拆迁安置费 1,208.00 万元。

（5）青果巷历史街区保护与修缮工程：总投资约 35 亿元。

（6）文化广场项目：总投资约 660,586.00 万元，其中建安工程费用 314,725.00 万元，土地及相关费用 232,456.00 万元，其他费用 113,405.00 万元。

（7）溧阳至宁德公路江苏段：总造价约 332,700.00 万元，其中建筑安装工程费 179,400.67 万元，设备及工具器具购置费 6,448.14 万元，工程建设其他费用 105,260.54 万元，基本预备费 14,026.40 万元，占补平衡耕地指标交易费服务区商业用地拍卖费用 27,218.15 万元。

（8）常泰过江通道常州段：总投资约 1,445,600.00 万元。

（9）薛家北公交枢纽站工程：总投资约 2,320.20 万元，其中：建安工

程费 1,413.99 万元，工程建设其他费用 734.35 万元，预备费 171.87 万元。

（10）江苏省华罗庚中学滨湖校区：总投资约 108,000.00 万元，其中建设投资 104,920.00 万元，建设期利息 5,145.00 万元，铺底流动资金 135.00 万元。建设投资中建筑工程费用 42,709.16 万元，设备购置费用 8,404.48 万元，安装工程费用 581.80 万元，工程建设及其他费用 43,686.38 万元（含土地征用费 40,656.02 万元），预备费 9,538.18 万元。

（11）常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程：总投资约 3,350.00 万元，其中土地费用 484.00 万元，前期费用 67.20 万元，工程费用 2,085.00 万元，设备购置及安装费用 402.96 万元，其他费用 85.11 万元，基本预备费 217.01 万元。项目建设单位常州江东资源经营有限公司。

（12）常州市金坛西城幼儿园项目：总投资 7,200.00 万元，其中土地费用 2,175 万元，前期费用 110.00 万元，工程费用 3,673.00 万元，其他费用 1,008.00 万元，基本预备费 234.00 万元。

（13）常州市金坛区第三人民医院：总投资约 36,968.00 万元，其中建筑安装工程 21,244.00 万元，其他费用 12,363.00 万元，基本预备费 3,361.00 万元。

（14）九洲里幼儿园：总投资约 5,965.00 万元，其中建安工程费用 2,193.94 万元，土地取得费用 3,358.83 万元，其他费用 219.47 万元，基本预备费 193.07 万元。

（15）岸头佳园幼儿园：总投资约 8,550.00 万元，其中建安工程费用 4,037.90 万元，土地取得费用 3,707.80 万元，其他费用 364.40 万元，基本预备费 440.33 万元。

（16）金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程：总投

资约 2,617.10 万元，其中工程费用 1,980.51 万元，工程建设其他费用 398.68 万元，预备费用 237.92 万元。

（17）邹新花园 C 区安置房建设项目：总投资约 38,085.00 万元，其中建安工程费用 33,779.14 万元，工程建设其他费用 2,492.09 万元，基本预备费用 1,813.56 万元。

2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为 2019 年期初已发债券 175,900.00 万元（其中三年期 36,300.00 万元，七年期 56,900.00 万元，十年期 82,700.00 万元），本期拟发行常州市 2019 年城乡建设债券 250,000.00 万元（其中十年期 250,000.00 万元），预计未来发行十年期专项债券 62,000.00 万元，资本金 2,837,473.30 万元，合计 3,325,373.30 万元。具体为：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	资金来源				
			资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
				已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
	常州市本级：						
1	皇粮浜片区整体改造提升	150,345.00	147,045.00			3,300.00	
2	新北污水管网完善工程	48,362.00	20,362.00	3,000.00		5,000.00	20,000.00
3	江边污水处理厂四期工程	115,109.00	42,209.00	15,900.00		15,000.00	42,000.00
4	生活废弃物处理中心续建三期工程	9,616.00	1,316.00	2,300.00		6,000.00	

5	青果巷历史文化街区修缮保护工程	350,000.00	260,000.00	40,000.00		50,000.00	
6	文化广场工程	660,586.00	560,586.00	40,000.00		60,000.00	
7	溧阳至宁德公路江苏段	332,700.00	289,400.00	33,300.00		10,000.00	
8	常泰过江通道常州段	1,445,600.00	1,415,600.00			30,000.00	
9	薛家北公交枢纽站工程	2,320.20	1,620.20			700.00	
	小计	**3,114,638.20**	**2,738,138.20**	**134,500.00**	**-**	**180,000.00**	**62,000.00**
	金坛区：						
10	江苏省华罗庚中学滨湖校区项目	108,000.00	57,500.00	32,900.00		17,600.00	
11	常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目	3,350.00	650.00	1,500.00		1,200.00	
12	金坛西城幼儿园项目	7,200.00	5,200.00			2,000.00	
13	常州市金坛区第三人民医院	36,968.00	14,968.00	7,000.00		15,000.00	
14	九洲里幼儿园项目	5,965.00	4,365.00			1,600.00	
15	岸头佳园幼儿园项目	8,550.00	6,550.00			2,000.00	
16	金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管	2,617.10	2,017.10			600.00	

	道迁移工程项目						
	小计	**172,650.10**	**91,250.10**	**41,400.00**	**-**	**40,000.00**	**-**
	钟楼区：						
17	邹新花园C区安置房建设项目	38,085.00	8,085.00			30,000.00	
	小计	**38,085.00**	**8,085.00**	**-**	**-**	**30,000.00**	**-**
	合计	**3,325,373.30**	**2,837,473.30**	**175,900.00**	**-**	**250,000.00**	**62,000.00**

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1、项目收益及现金流入预测

（1）项目收入预测

本项目总收入预计为 4,009,002.70 万元，具体为：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	安置房/商品房/商业销售收入	出租/租金/停车费收入	收费项目收入	政府性基金补助	其他收入	小计
	常州市本级：						
1	皇粮浜片区整体改造提	1,494,501.00					1,494,501.00

	升						
2	新北污水管网完善工程			16,472.21	35,990.66		52,462.87
3	江边污水处理厂四期工程			121,987.87	68,946.50		190,934.37
4	生活废弃物处理中心续建三期工程			9,720.00	1,500.00		11,220.00
5	青果巷历史文化街区修缮保护工程	444,027.90	20,559.60	44,800.00	17,623.12	2,400.00	529,410.62
6	文化广场工程	779,156.76	159,993.48		8,310.80	8,100.00	955,561.04
7	溧阳至宁德公路江苏段			118,883.00			118,883.00
8	常泰过江通道常州段			355,851.00			355,851.00
9	薛家北公交枢纽站工程			2,245.00			2,245.00
	小计	**2,717,685.66**	**180,553.08**	**669,959.08**	**132,371.08**	**10,500.00**	**3,711,068.90**
	金坛区：						
10	江苏省华罗庚中学滨湖校区项目			7,890.00	66,400.00	1,000.00	75,290.00
11	常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目			8,460.00	12,388.80	60.00	20,908.80
12	金坛西城幼儿园项目			2,700.00	1,576.00	648.00	4,924.00
13	常州市金坛区第三人民医院		365.00	130,220.00			130,585.00
14	九洲里幼儿园项目			2,340.00	1,846.00		4,186.00
15	岸头佳园幼儿园项目			3,510.00	2,105.00		5,615.00
16	金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程项目			1,100.00			1,100.00
	小计		**365.00**	**156,220.00**	**84,315.80**	**1,708.00**	**242,608.80**
	钟楼区：						
17	邹新花园 C 区安置房建	24,325.00			31,000.00		55,325.00

	设项目						
	小计	**24,325.00**			**31,000.00**		**55,325.00**
	合计	**2,742,010.66**	**180,918.08**	**826,179.08**	**247,686.88**	**12,208.00**	**4,009,002.70**

（2）项目收益测算

本项目收益为预计收入扣除经营成本后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	项目收入	成本费用	项目收益
	常州市本级：			
1	皇粮浜片区整体改造提升	1,494,501.00	1,016,092.00	478,409.00
2	新北污水管网完善工程	52,462.87	10,790.49	41,672.38
3	江边污水处理厂四期工程	190,934.37	80,164.77	110,769.60
4	生活废弃物处理中心续建三期工程	11,220.00		11,220.00
5	青果巷历史文化街区修缮保护工程	529,410.62	290,455.00	238,955.62
6	文化广场工程	955,561.04	659,746.14	295,814.90
7	溧阳至宁德公路江苏段	118,883.00	20,686.00	98,197.00
8	常泰过江通道常州段	355,851.00	66,170.00	289,681.00
9	薛家北公交枢纽站工程	2,245.00	444.00	1,801.00
	小计	**3,711,068.90**	**2,144,548.40**	**1,566,520.50**
	金坛区：			
10	江苏省华罗庚中学滨湖校区项目	75,290.00	4,380.00	70,910.00
11	常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目	20,908.80	15,841.30	5,067.50
12	金坛西城幼儿园项目	4,924.00	1,718.00	3,206.00
13	常州市金坛区第三人民医院	130,585.00	82,500.00	48,085.00
14	九洲里幼儿园项目	4,186.00	1,680.00	2,506.00

15	岸头佳园幼儿园项目	5,615.00	2,400.00	3,215.00
16	金坛金湖路（岸头泵站-233国道）段污水管道迁移工程项目	1,100.00	100.00	1,000.00
	小计	**242,608.80**	**108,619.30**	**133,989.50**
	钟楼区：			
17	邹新花园C区安置房建设项目	55,325.00		55,325.00
	小计	**55,325.00**		**55,325.00**
	合计	**4,009,002.70**	**2,253,167.70**	**1,755,835.00**

上述收费项目测算，分别参考了以下收费文件：

常州市物价局常价管（2015）100号“关于调整市区自来水到户价格和完善居民生活用水阶梯政策的通知”、常州市城市管理局“关于明确生活垃圾焚烧飞灰填埋处理费收费标准的通知”、常州市城市管理局“关于调整生活垃圾填埋处理费收费标准的通知”、常州市金坛区发展和改革委员会、常州市金坛区财政局、常州市金坛区教育局坛发改价（2017）16号“关于下达公办幼儿园收费标准的通知”、常州市金坛区发展和改革委员会、常州市金坛区卫生和计划生育局、常州市金坛区人力资源和社会保障局、常州市金坛区财政局坛发改价（2018）8号“关于调整基层医疗卫生机构医疗服务价格的通知”。

同时，对项目收入和成本费用的测算，还参考了以下资料：常州市市政工程设计研究院有限公司《黑臭河道整治工程—江边污水处理厂管网完善工程可行性研究报告》、上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司《常州市江边污水处理厂四期工程可行性研究报告》、江苏兰瑞工程咨询有限公司《青果巷历史街区保护与修缮工程财务分析报告》、江苏兰瑞工程咨询有限公司《常州市文化广场项目财务分析报告》、江苏省交通规则设计院股份

有限公司《溧阳至广德高速公路（江苏段）工程可行性研究报告》、中铁大桥勘测设计院集团有限公司《常泰过江通道工程可行性研究报告》、江苏省建设工程设计院有限公司《常州市薛家北公交枢纽建设工程可行性研究报告》、江苏金坛滨湖新城开发建设有限公司《江苏省华罗庚中学滨湖校区可行性研究报告》、浙江建安工程管理有限公司《常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程可行性研究报告》、常州武安工程咨询有限公司《金坛区岸头佳园幼儿园项目可行性研究报告》、《金坛区九洲里幼儿园项目可行性研究报告》、江苏省纺织工业设计研究院有限公司《常州市金坛第三人民医院改扩建公司可行性研究报告》、江苏信达建设工程咨询有限公司《常州市西城实验幼儿园新建项目可行性研究报告》、江苏中联工程项目管理有限公司《金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程可行性研究报告》。

2、测算融资本息

根据各项目资金来源情况，测算各项目融资本息，融资本金包括年初已发行债券 175,900.00 万元（包括三年期 36,300.00 万元，年利率 3.58%和 3.60%，七年期 56,900.00 万元，年利率 3.94%、十年期债券 82,700.00 万元、年利率 3.98%，每年末支付利息，到期一次归还本金）；本期拟计划发行十年期债券 250,000.00 万元（年利率 3.98%，每年末支付利息，到期一次归还本金）和期后计划发行十年期债券62,000.00万元（年利率3.98%，每年末支付利息，到期一次归还本金）。

还本付息情况表（1）-期初发债余额

金额单位：人民币万元

年度	2019年期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	2019年期初应计利息	当期应计利息	当期还本付息合计
2019	175,900.00		175,900.00	2,277.77	6,833.32	6,833.32

2020	175,900.00		175,900.00		6,833.32	6,833.32
2021	175,900.00	36,300.00	139,600.00		6,399.99	42,699.99
2022	139,600.00		139,600.00		5,533.32	5,533.32
2023	139,600.00		139,600.00		5,533.32	5,533.32
2024	139,600.00		139,600.00		5,533.32	5,533.32
2025	139,600.00	56,900.00	82,700.00		4,786.03	61,686.03
2026	82,700.00		82,700.00		3,291.46	3,291.46
2027	82,700.00		82,700.00		3,291.46	3,291.46
2028	82,700.00	82,700.00			2,194.31	84,894.31
小计		82,700.00		2,277.77	50,229.85	226,129.85

还本付息情况表（2）-本期发债

金额单位：人民币万元

期限	年度	2019期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应计利息	当期还本付息合计
十年期	2019		250,000.00		250,000.00	8,291.67	8,291.67
	2020	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2021	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2022	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2023	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2024	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2025	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2026	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2027	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2028	250,000.00			250,000.00	9,950.00	9,950.00
	2029	250,000.00		250,000.00		1,658.33	251,658.33
	小计		250,000.00	250,000.00		99,500.00	349,500.00

还本付息情况表（3）-期后融资计划

金额单位：人民币万元

期限	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期应计利息	当期还本付息合计
十年期	第一年		62,000.00		62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第二年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第三年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第四年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第五年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第六年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第七年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第八年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第九年	62,000.00			62,000.00	2,467.60	2,467.60
	第十年	62,000.00		62,000.00		2,467.60	64,467.60
	小计		62,000.00	62,000.00		24,676.00	86,676.00

上述合计，城乡建设项目总计发债金额 487,900.00 万元（其中，期初发债余额 175,900.00 万元，本期拟发债金额 250,000.00 万元，期后计划发债金额 62,000.00 万元），利息合计 176,683.62 万元，本息合计 664,583.62 万元。

3、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以项目收益测算对融资总额本息的覆盖倍数为：

序号	项目名称	期初发债本金余额	本期发债本金	期后计划本金	融资本息（万元）	项目收益（万元）	覆盖倍数
	常州市本级：						
1	皇粮浜片区整体改造提升		3,300.00		4,613.40	478,409.00	103.70
2	新北污水管网完善工程	3,000.00	5,000.00	20,000.00	39,144.00	41,672.38	1.06
3	江边污水处理厂四期工程	15,900.00	15,000.00	42,000.00	101,914.20	110,769.60	1.09
4	生活废弃物处理中心续	2,300.00	6,000.00		10,936.40	11,220.00	1.03

	建三期工程						
5	青果巷历史文化街区修缮保护工程	40,000.00	50,000.00		120,676.40	238,955.62	1.98
6	文化广场工程	40,000.00	60,000.00		134,656.40	295,814.90	2.20
7	溧阳至宁德公路江苏段	33,300.00	10,000.00		60,533.40	98,197.00	1.62
8	常泰过江通道常州段		30,000.00		41,940.00	289,681.00	6.91
9	薛家北公交枢纽站工程		700.00		978.60	1,801.00	1.84
	小计	**134,500.00**	**180,000.00**	**62,000.00**	**515,392.80**	**1,566,520.50**	**3.04**
	金坛区：						
10	江苏省华罗庚中学滨湖校区项目	32,900.00	17,600.00		64,052.62	70,910.00	1.11
11	常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目	1,500.00	1,200.00		3,774.60	5,067.50	1.34
12	金坛西城幼儿园项目		2,000.00		2,796.00	3,206.00	1.15
13	常州市金坛区第三人民医院	7,000.00	15,000.00		30,756.00	48,085.00	1.56
14	九洲里幼儿园项目		1,600.00		2,236.80	2,506.00	1.12
15	岸头佳园幼儿园项目		2,000.00		2,796.00	3,215.00	1.15
16	金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程项目		600.00		838.80	1,000.00	1.19
	小计	**41,400.00**	**40,000.00**		**107,250.82**	**133,989.50**	**1.25**
	钟楼区						
17	邹新花园 C 区安置房建设项目		30,000.00		41,940.00	55,325.00	1.32
	小计		**30,000.00**		**41,940.00**	**55,325.00**	
	合计	**175,900.00**	**250,000.00**	**62,000.00**	**664,583.62**	**1,755,835.00**	**2.64**

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在各项目单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常州市城乡建设发债项目，总体项目收益对融资本息覆盖倍数为2.64，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	常州市本级：				
1	皇粮浜片区整体改造提升	478,409.00	10	4,613.40	103.70
2	新北污水管网完善工程	41,672.38	10	39,144.00	1.06
3	江边污水处理厂四期工程	110,769.60	10	101,914.20	1.09
4	生活废弃物处理中心续建三期工程	11,220.00	10	10,936.40	1.03
5	青果巷历史文化街区修缮保护工程	238,955.62	10	120,676.40	1.98
6	文化广场工程	295,814.90	10	134,656.40	2.20
7	溧阳至宁德公路江苏段	98,197.00	10	60,533.40	1.62
8	常泰过江通道常州段	289,681.00	10	41,940.00	6.91
9	薛家北公交枢纽站工程	1,801.00	10	978.60	1.84
	小计	1,566,520.50		515,392.80	3.04
	金坛区：				
10	江苏省华罗庚中学滨湖校区项目	70,910.00	10	64,052.62	1.11
11	常州市金坛区薛埠镇茅麓卫生院改扩建工程项目	5,067.50	10	3,774.60	1.34
12	金坛西城幼儿园项目	3,206.00	10	2,796.00	1.15

13	常州市金坛区第三人民医院	48,085.00	10	30,756.00	1.56
14	九洲里幼儿园项目	2,506.00	10	2,236.80	1.12
15	岸头佳园幼儿园项目	3,215.00	10	2,796.00	1.15
16	金坛金湖路（岸头泵站-233 国道）段污水管道迁移工程项目	1,000.00	10	838.80	1.19
	小计	133,989.50		107,250.82	1.25
	钟楼区：				
17	邹新花园 C 区安置房建设项目	55,325.00	10	41,940.00	1.32
	小计	55,325.00		41,940.00	1.32
	合计	1,755,835.00		664,583.62	2.64

七、其他事项说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（2）资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，综合考虑了各方面因素，但是由于估算所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该资料。

（此页无正文）

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
常州分所

中国·常州

中国注册会计师

中国注册会计师

2019 年 2 月 15 日

编 号 320400000201603070122

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320400084398844 3 (1/1)

名　　称　江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼

负 责 人　戴伟忠

成立日期　2013年11月13日

营业期限　2013年11月13日至******

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　常州市工商行政管理局

2016年 09月 07日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所

负 责 人：戴伟忠

办公场所：常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼

分所编号：320200283201

批准设立文号：苏财协[2000]75号

批准设立日期：2000-09-05

证书序号：NO.502495

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三 年 十 月 三十 日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　戴伟忠

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1965-02-18

工作单位 Working unit　江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所

身份证号码 Identity card No.　310104196502184833



320400010002

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　1992 年 10 月 30 日

江苏省注册会计师协会会员专项监管章
2017年04月26日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

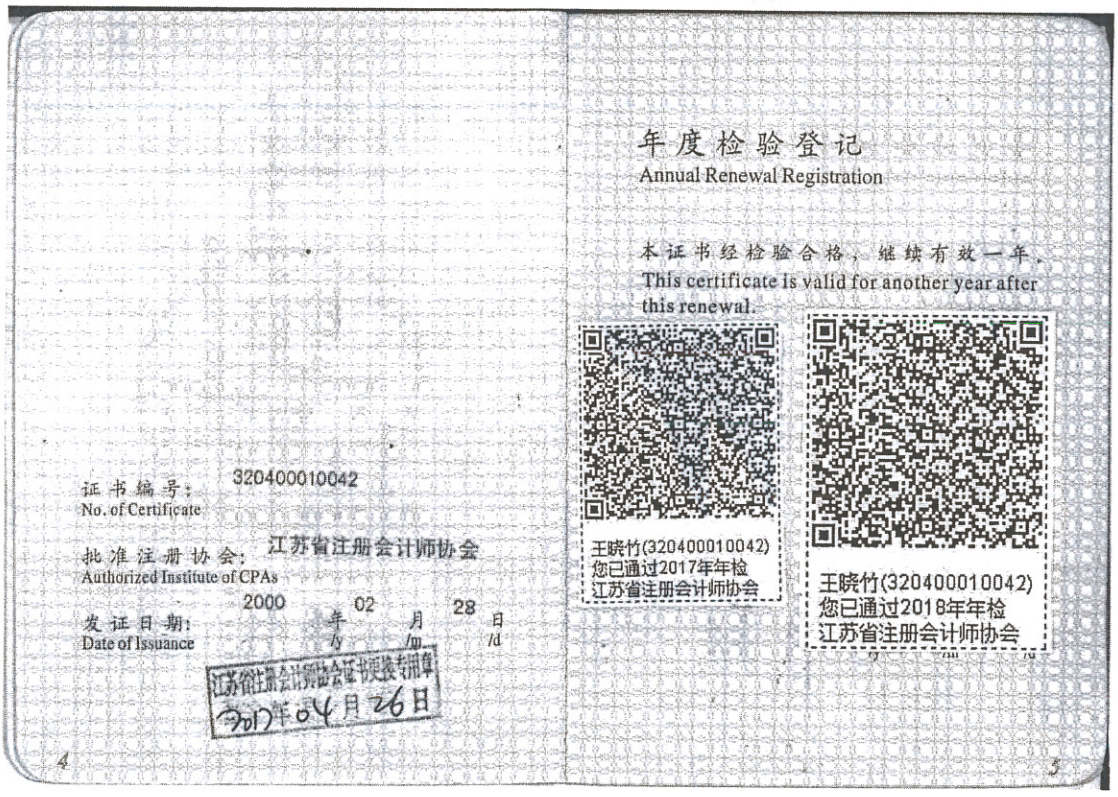
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

戴伟忠(320400010002)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

戴伟忠(320400010002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

5


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓 名 王晓竹
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1975-08-24
Date of birth
工作单位 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所
Working unit
身份证号码 320421750824314
Identity card No.


证书编号：320400010042
No. of Certificate
批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2000 年 02 月 28 日
Date of Issuance
江苏省注册会计师协会证书领发专用章
2017年04月26日
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
王晓竹(320400010042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会
王晓竹(320400010042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
3

常州金谷会计师事务所有限公司
专项审计报告

报 告 文 号：常金会专审[2019]第120号
客 户 名 称：溧阳市财政局
报 备 时 间：2019-02-21 10:47:07
签字注册会计师：许晓军
王金华

05192019020003024962
报告文号：常金会专审[2019]第120号

溧阳市财政局
专项审计报告

事务所名称：常州金谷会计师事务所有限公司
事务所电话：0519-86962060
传 真：0519-86989887
通讯地址：常州市天宁区劳动西路九洲新世界15-2幢1804室
电子邮件：363205091@qq.com
事务所网址：www.jingucap.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。
防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

常州金谷会计师事务所有限公司

Changzhou JinGu Certified Public Accountants Co.,Ltd

中国. 江苏. 常州　　Changzhou . Jiangsu . China

电话:86(519)86962060　　Telephone:86 (519)86962060

传真:86(519)86989887　　Fax: 86 (519)86989887

溧阳市2019年城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

常金会专审[2019]第120号

溧阳市财政局：

我们接受委托，对溧阳市2019年城乡建设专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他签证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

溧阳市2019年城乡建设专项债券项目计划总投资28,000.00万元，其中资本金8,000.00万元，项目融资14,000.00万元，其他资金6,000.00万元。假设融资利率4%计算，期限10年，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金，本息合计金额为19,600.00万元。自融资之日起10年存续期应还本付息情况如下：

溧阳市城乡建设项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
上姚殡仪馆项目	2019		14,000.00		14,000.00		
	2020	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2021	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2022	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2023	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2024	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2025	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2026	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2027	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2028	14,000.00			14,000.00	560.00	560.00
	2029	14,000.00		14,000.00	0.00	560.00	14,560.00
	合计					5,600.00	19,600.00

二、存续期内收入净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本期融资资金投资项目现金流入通过财政补贴收入和专项收入实现。溧阳市2019 年城乡建设专项债券项目为溧阳市上姚殡仪馆项目，相应地块位于溧阳市上兴镇上姚村。项目规划用地面积为200 亩左右，包括业务接待中心、悼念楼、守灵房、接尸楼、火化间、骨灰寄存楼、花房、车库、仓库等，地下室等。项目配套建设室外道路、给排水、污水处理、供电、供热、供暖、智能监控、照明系统、锅炉房、水泵房、绿化、地坪、围墙大门、停车场等附属设施。假设债券存续期内溧阳市殡仪服务中心收入逐年递增。

（二）存续期内收入净现金流入

本期融资资金投资项目现金流入通过财政补贴收入和专项收入实现，存续期内预期收入合计为21,500.00 万元。

溧阳市2019 年城乡建设专项债券项目资金平衡收益情况表

单位：万元

项目名称	财政补贴收入	专项收入	项目总收益	备注
上姚殡仪馆项目	9,000.00	12,500.00	21,500.00	专项收入以溧阳市殡仪服务中心2018 年收入情况进行预测
合计	9,000.00	12,500.00	21,500.00	

专项收入 12,500.00 万元，其中：火化收入 1,498.75 万元，接尸车收入 907.50 万元，整容处置收入 110.00 万元，告别厅收入 1,970.00 万元，丧葬用品收入 7,401.25 万元，停车费收入 287.50 万元，其他收入 325.00 万元。

三、本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

假设不考虑成本，本次融资项目收益为财政补贴收入、惠民殡葬收入和其他服务收入，项目收益覆盖倍数为 1.10。

溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目	资金平衡收益	债券本息之和	项目收益覆盖倍数
上姚殡仪馆项目	21,500.00	19,600.00	1.10
合计	21,500.00	19,600.00	1.10

四、审计结论

通过对溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目融资收益与平衡方案进行审核测算，我们认为项目现金流入能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息的风险较低。

五、其他事项说明

本报告仅供发行本次溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目融资之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：项目收益及现金流入评价说明

常州金谷会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　　江苏　　常州　　2019 年 02 月 19 日

附件：项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以溧阳市 2019 年城乡建设专项债券发行申请报告中涉及预期收入为基础，结合项目的建设期、溧阳市殡仪服务中心 2018 年收入情况进行了预测，并编制溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目收益与融资平衡情况表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及范围

项目位于溧阳市上兴镇上姚村。

2、项目内容及规模

溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目计划总投资 28,000.00 万元，项目规划用地面积为 200 亩左右，包括业务接待中心、悼念楼、守灵房、接尸楼、火化间、骨灰寄存楼、花房、车库、仓库等，地下室等。项目配套建设室外道路、给排水、污水处理、供电、供热、供暖、智能监控、照明系统、锅炉房、水泵房、绿化、地坪、围墙大门、停车场等附属设施。

3、投资估算与资金筹措方式

溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目计划总投资 28,000.00 万元，其中资本金 8,000.00 万元，项目融资 14,000.00 万元，其他资金 6,000.00 万元。

4、项目收益与融资自求平衡

本期融资资金投资项目现金流入通过财政补贴收入和专项收入实现。溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目为溧阳市上姚殡仪馆项目，相应地块位于溧阳市

上兴镇上姚村。假设债券存续期内溧阳市殡仪服务中心收入逐年递增。依据溧阳市殡仪服务中心 2018 年收入情况，本着安全性、保守性的原则，对预期收入进行预测。

溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目	资金平衡收益	债券本息之和	项目收益覆盖倍数
上姚殡仪馆项目	21,500.00	19,600.00	1.10
合计	21,500.00	19,600.00	1.10

根据上述测算，在城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的溧阳市 2019 年城乡建设专项债券项目，预期资金平衡收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

编 号 320404000201606240035

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320404765100230A （1/1）

名　　称	常州金谷会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	钟楼区永红街道紫阳花园9幢甲单元401室
法定代表人	缪晓红
注册资本	30万元整
成立日期	2004年07月26日
营业期限	2004年07月26日至2024年07月25日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告，资产评估业务；会计、税务业务咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

常州市钟楼区市场监督管理局

2016 年 06 月 24 日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务



05122019020011927440
报告文号：苏公L[2019]E6002号

2019年常熟市城乡建设专项债券
项目收益与融资平衡方案

专项评价报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
其他业务报告

报 告 文 号：苏公L[2019]E6002号
客 户 名 称：常熟市财政局
报 备 时 间：2019-02-16 13:53:45
签字注册会计师：刘震
　　陈志岗

05122019020011927440
报告文号：苏公L[2019]E6002号

常熟市财政局

其他业务报告

事务所名称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
事务所电话：0512-51533688
传　　真：0512-51533620
通讯地址：常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101
电子邮件：mailcs@jsgztycpa.com
事务所网址：无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
Changshu Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP
中国 . 江苏 . 常熟 Changshu . Jiangsu . China
总机：86（512）51533688 Tel：86（512）51533688
传真：86（512）51533620 Fax：86（512）51533620
电子信箱：mailcs@jsgztycpa.com E-mail：mailcs@jsgztycpa.com

2019年常熟市城乡建设专项债券
项目收益与融资平衡方案
专项评价报告

苏公 L[2019]E6002 号

致：常熟市财政局

我们接受委托，对2019年常熟市城乡建设专项债券项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次城乡建设专项债券资金拟用于常熟市通港路快速化改造工程和新世纪大道北延伸一期工程，经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常熟市城乡建设专项债券项目，预期项目产生的收入及土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、2019年常熟市城乡建设专项债券项目概算总投资722,600万元，明细如下：

序号	项目名称	概算总投资（万元）
1	通港路快速化改造工程	550,489.87
2	新世纪大道北延伸一期工程	172,110.13
	合　计	722,600.00

2、本期拟申请专项债券资金100,000万元，剩余部分资金来源：资本金155,000.00万元、已申请发行专项债券资金85,000万元、其他资金382,600.00万元。项目资金来源情况如下表：

（单位：万元）

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
通港路快速化改造工程	550,489.87	120,000.00	30,000.00	-	50,000.00	350,489.87
新世纪大道北延伸一期	172,110.13	35,000.00	55,000.00	-	50,000.00	32,110.13
合计	722,600.00	155,000.00	85,000.00	-	100,000.00	382,600.00

二、应付专项债券本息情况

1、已申请发行专项债券明细如下表：

项目名称	债券编码	利率%	债券期限	债券金额（万元）	起息日期	年息（万元）	本金偿还日期
通港路快速化改造工程	1705198	4.04	10 年	22,500	2017-07-12	909.00	2027 年 7 月
	1705197	3.99	7 年	2,500	2017-07-12	99.75	2024 年 7 月
	1705196	3.9	5 年	5,000	2017-07-12	195.00	2022 年 7 月
新世纪北延伸一期	1705197	3.99	7 年	20,000	2017-07-12	798.00	2024 年 7 月
	1805174	3.94	7 年	20,000	2018-08-20	788.00	2025 年 8 月
	1805173	3.58	3 年	15,000	2018-08-20	537.00	2021 年 8 月
小计				85,000		3,326.75	

2、假设本期发行专项债券利率为 4%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。本期发行债券存续期内应付本息情况如下表（为便于计算，债券利息均按完整年度计取）：

（单位：万元）

年 度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	应付债券利息			还本付息合计
				已发行	本期发行	小计	
2018 年	85,000		85,000				
2019 年	185,000		185,000	3,326.75	4,000	7,326.75	7,326.75
2020 年	185,000		185,000	3,326.75	4,000	7,326.75	7,326.75
2021 年	185,000	15,000	170,000	3,326.75	4,000	7,326.75	22,326.75
2022 年	170,000	5,000	165,000	2,789.75	4,000	6,789.75	11,789.75
2023 年	165,000	100,000	65000	2,594.75	4,000	6,594.75	106,594.75
合 计		120,000		15,364.75	20,000	35,364.75	155,364.75

三、项目产生的净现金流入情况

1、项目专项收益

项目专项收益即项目自身产生的现金流入，主要指项目计划配套停车场收入，根据停车场建设规模，充分考虑动车组工作量、客流等因素对现金流入情况进行预测。经预测，债券存续期内停车场预计产生收入420万元。

2、国有土地出让收益

（1）基本假设条件及依据

通港路快速化改造工程，意义在于缓解交通压力，顺联主城与港城，成为双城模式发展中的中轴线，构筑常熟国际物流快速通道集疏运体系，服务沿线产业转型升级；新世纪大道北延伸一期工程的实施，可实现新世纪大道北延三环至火车站同步建设目标，完善沪通铁路常熟站集疏运体系。

根据常熟市土地储备中心的评估，上述项目的实施对项目周边地块价值尤其是沪通铁路常熟枢纽站附近地块的价值提升能起到较大作用。常熟城铁27号地块位于城铁片区，距常熟枢纽站正南1.2公里，目前正在办理征收手续，规划用途为住宅用地，该地块邻近常熟站客运枢纽，拟安排该地块的土地出让收入作为项目偿债资金主要来源。鉴于上述地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与项目自身产生的收入（主要指停车场收入）与融资进行自求平衡评价。

经查询常熟市公共资源交易信息网土地出让信息，选取自2017年至今常熟市出让城镇住宅地块5宗，作为常熟城铁27号地块基准地价的参考标准。

根据常熟市国民经济和社会发展统计公报信息，常熟市2016年-2018年区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为7.5%、7.2%、6.8%，近三年平均增速7.2%；在《常熟市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中2016年至2020年地区生产总值年均增长7.5%左右；此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地格的增长，即增速7.2%。

预测采取的方法和原理为：根据项目周边的土地交易出让信息，选取项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

（2）国有土地出让产生的净现金流入

假设常熟城铁 27 号地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于当年内出让完毕。本次评价分别以 2019 年常熟市 GDP 增速（7.2%）的 100%、90%、 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，预测可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项　目	按 2019 年 GDP 增速 7.2%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 7.2%的 90%（6.48%）	按 2019 年 GDP 增速 7.2%的 80%(5.76%)
常熟城铁 27 号地块用于资金平衡土地相关收益	143,821.33 万元	139,047.52 万元	134,401.09 万元

3、已申请发行债券 85,000 万元在本期债券偿债期内的本息和为 35,364.75 万元（本金 20,000 万元、利息 15,364.75 万元，详见应付本息情况表），假设对应的预期收益也为 35,364.75 万元，本期债券存续期内预期收益覆盖应付本息情况如下：

（1）本期债券存续期内预期收益情况如下：

GDP 增速假设	本期债券存续期内预期收益			
	已申请发行债券预期收益	停车场收益	土地出让收益	小计①
7.20%	35,364.75	420.00	143,821.33	179,606.08
6.48%	35,364.75	420.00	139,047.52	174,832.27
5.76%	35,364.75	420.00	134,401.09	170,185.84

（2）项目收益覆盖应付付本息情况：

GDP 增速假设	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
7.20%	179,606.08	5 年	155,364.75	1.16
6.48%	174,832.27	5 年	155,364.75	1.13
5.76%	170,185.84	5 年	155,364.75	1.10

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常熟市城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年预计 GDP 增速（7.2%）的 100%、90%、80%比例增长下的本息覆盖倍数分别为 1.16、1.13、1.10，预期项目自身产生的收入和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，本次评价的 2019 年常熟市城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与现金流入评价说明

附表一：已申请发行专项债券明细表

附表二：本期发行债券存续期内应付本息明细表

附表三：本期债券存续期内预期收益及本息覆盖情况表

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·常熟

2019 年 2 月 16 日

2019年常熟市城乡建设专项债券
项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

通港路快速化改造工程，意义在于缓解交通压力，顺联主城与港城，成为双城模式发展中的中轴线，构筑常熟国际物流快速通道集疏运体系，服务沿线产业转型升级；新世纪大道北延伸一期工程的实施，可实现新世纪大道北延三环至火车站同步建设目标，完善沪通铁路常熟站集疏运体系。

根据常熟市土地储备中心的评估，上述项目的实施对项目周边地块价值尤其是沪通铁路常熟枢纽站附近地块的价值提升能起到较大作用。常熟城铁27号地块位于城铁片区，距常熟枢纽站正南1.2公里，目前正在办理征收手续，规划用途为住宅用地，地块邻近常熟站客运枢纽，拟安排该地块土地出让收入作为项目偿债资金主要来源。

本次预测以常熟城铁27号地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019年GDP的增速、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地出让收益预测表（2019年GDP增速7.2%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

鉴于拟收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与项目自身产生的收入（主要指停车场收入）与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目相关单位及项目概况

（一）项目相关单位

项目单位名称：常熟市交通运输局。

项目具体实施单位：常熟市交通工程管理处。

（二）项目概况

1、项目内容及规模

通港路快速化改造工程起自黄河路与三环路互通枢纽，沿现状线路向东途径龙腾片区、海虞镇、梅李镇、碧溪新区，与苏州路、规划沪通铁路、新 G204、沿江高速、S308、福支线、江夏路、天字路、浦江路、规划沿江一级路相交，终于碧浒路交叉口，全长约 15.165 公里。全线按照“主线高架+地面辅道”方式进行快速化改造，其中主线高架桥架桥采用双向六车道快速路标准，设计速度 80 公里/小时，高架桥断面宽 25 米；地面辅道全宽 44.5 米；人行道宽度 2.5 米。全线设 8 对上下匝道。工程建设年限为 2017 年-2019 年。

新世纪大道北延伸一期工程起自新世纪大道与北三环交叉口处，向北采用高架形式跨越黄浦路、琴川大道、沪通铁路口止于常昭路，全长约 2.342 公里。全线按照“主线高架+地面道路”方式进行建设，其中高架桥按城市快速路标准，双向六车道快速路标准，设计速度 80 公里/小时；地面道路按双向六车道一级公路标准，设计速度 80 公里/小时，一般路基段宽度 48.5 米。工程建设年限为 2017 年-2020 年。

2、投资估算

通港路快速化改造工程项目概算总投资 550,489.87 万元、新世纪大道北延伸一期工程项目概算总投资 172,110.13 万元，合计 722,600.00 万元。

本期拟申请专项债券资金 100,000 万元，剩余部分资金来源：资本金 155,000.00 万元、已申请发行专项债券资金 85,000 万元、其他资金 382,600.00 万元。

3、资金平衡

因本项目自身产生的收入主要指停车场收入较小，拟安排常熟城铁 27 号地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入作为本项目发行债券融资的本金和利息的主要偿债资金来源。

4、常熟城铁 27 号地块概况

项目位置：该地块位于城铁片区规划黄浦路南侧、规划泰山路西侧，距常熟枢纽站正南 1.2 公里，土地面积 65,019 平方米（面积 97.5285 亩），规划用途为住宅，该地块目前正在办理征收手续，资金由财政承担，地块条件比较成熟，预计可以于 5 年内出让。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）停车场专项收益及现金流入预测

1、预测采取的方法和原理

根据项目计划配套停车场建设规模，充分考虑动车组工作量、客流等因素对现金流入情况进行预测。

2、现金流入预测

项目	停车场收入（万元）
2017-2019 年（建设期）	0
2020 年	60
2021 年	90
2022 年	120
2023 年	150
合 计	420

（二）土地出让收益及现金流入预测

1、预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

2、常熟城铁27号地块土地出让价格预测：

经查询常熟公共资源交易信息网土地出让信息，自2017年至今选取与项目地块相邻或类似出让住宅地块5宗，对该项目土地出让价格进行预测。

（1）项目地块周边或类似土地出让情况表

序号	地块编号	土地座落	土地面积（㎡）	规划用途	每亩均价（万元/亩）	交易日期
1	2018A-010	青墩塘北侧、金山路东侧	58364	城镇住宅用地	1,565.67	2018.8.3
2	2018A-007	深圳路南侧、南沙路西侧	56936	城镇住宅用地	1,271.07	2018.7.10
3	2017A-010	南部新城规划新沈路以西、规划庙港路以北	59747	城镇住宅用地	1,457.43	2017.11.03
4	2017A-002	虞山镇开元大道以北、香山路以东	47719	城镇住宅用地	2,231.76	2017.5.4
5	2017A-003	虞山镇白龙江以南、规划柳州路以西	42967	城镇住宅用地	1,319.84	2017.5.4

（2）项目地块周边或类似土地价格预测表

序号	地块编号	土地面积（㎡）	每亩均价（万元/亩）	权重	计算权重（万元/亩）
1	2018A-010	58364	1,565.67	0.2	313.13
2	2018A-007	56936	1,271.07	0.2	254.21
3	2017A-010	59747	1,457.43	0.2	291.49
4	2017A-002	47719	2,231.76	0.2	446.35
5	2017A-003	42967	1,319.84	0.2	263.97
综合每亩均价				1.0	1569.15

3、项目地块出让价格及出让金收入预测

（1）根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以常熟市2019年GDP（7.2%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增长率
常熟城铁27号地块	1,569.15	1,682.13	1,803.24	1,933.08	2,072.26	2,221.46	7.2%
常熟城铁27号地块	1,569.15	1,670.83	1,779.10	1,894.39	2,017.14	2,147.85	6.48%
常熟城铁27号地块	1,569.15	1,659.53	1,755.12	1,856.22	1,963.14	2,076.21	5.76%

（2）土地出让收入预测

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增长率
常熟城铁27号地块	153,036.85	164,055.50	175,867.49	188,529.95	202,104.11	*216,655.61	7.2%
常熟城铁27号地块	153,036.85	162,953.63	173,513.03	184,756.67	196,728.91	*209,476.94	6.48%
常熟城铁27号地块	153,036.85	161,851.77	171,174.43	181,034.08	191,461.64	*202,489.83	5.76%

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测。

4、土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

①国有土地收益基金

根据《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（苏财综[2007]25 号）文件规定，目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为5%。

②农业土地开发支出

根据《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》的通知（苏政办发[2004]104 号的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发支出为每平方米7.95元。

③新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）的文件规定，本地区出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米48元。

④2018年起，暂停土地出让收入的政策性计提，即暂停计提农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金。从2018年起，从土地出让收益安排30%，统筹用于偿还保障性安居工程、教育、水利等领域债务。

（2）假设自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土地相关收益情况分别如下：

项　目	计算	常熟城铁 27 号地块	常熟城铁 27 号地块	常熟城铁 27 号地块
GDP 增速		7.2%	6.48%	5.76%
一、出让土地回款	1	216,655.61	209,476.94	202,489.83
减：国有土地收益基金	2=1*5%	10,832.78	10,473.85	10,124.49
农业土地开发资金	3=面积*7.95	51.69	51.69	51.69
新增建设用地土地有偿使用费	4=面积*48	312.09	312.09	312.09
统筹	5=(1-2-3-4)*30%	61637.72	59591.79	57,600.47
二、用于资金平衡土地相关收益		**143,821.33**	**139,047.52**	**134,401.09**

（三）还本付息的测算

已申请发行债券 85,000 万元在本期债券偿债期内的本息和为 35,364.75 万元（本金 20,000 万元、利息 15,364.75 万元），假设对应的预期收益也为 35,364.75 万元。本期债券存续期内预期收益覆盖应付本息情况如下：

1、本期债券存续期内预期收益情况如下：

GDP 增速假设	本期债券存续期内预期收益			
	已申请发行债券预期收益	停车场收益	土地出让收益	小计①
7.20%	35,364.75	420.00	143,821.33	179,606.08
6.48%	35,364.75	420.00	139,047.52	174,832.27
5.76%	35,364.75	420.00	134,401.09	170,185.84

2、项目收益覆盖应付付本息情况：

GDP 增速假设	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
7.20%	179,606.08	5 年	155,364.75	1.16
6.48%	174,832.27	5 年	155,364.75	1.13
5.76%	170,185.84	5 年	155,364.75	1.10

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常熟城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年预计 GDP 增速（7.2%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目自身产生的收入和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现本次城乡建设专项债券项目收益和融资平衡。

五、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流行性。

（三）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）其他风险

常熟市2018年地区生产总值按可比价格计算，比上年增长6.8%。长期以来，常熟市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致常熟市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而会给本期专项债券的投资者带来一定的风险。

附表一：已申请发行专项债券明细表

项目名称	债券编码	利率%	债券 期限	债券金额（万元）	起息日期	年息（万元）	本金偿还 日期
通港路快速化改造工程	1705198	4.04	10年	22,500	2017/7/12	909	2027年7月
	1705197	3.99	7年	2,500	2017/7/12	99.75	2024年7月
	1705196	3.9	5年	5,000	2017/7/12	195	2022年7月
新世纪大道北延伸一期	1705197	3.99	7年	20,000	2017/7/12	798	2024年7月
	1805174	3.94	7年	20,000	2018/8/20	788	2025年8月
	1805173	3.58	3年	15,000	2018/8/20	537	2021年8月
小计				85,000		3,326.75	

附表二：本期发行债券存续期内应付本息明细表

年 度	期初本金	本期偿还本金		期末本金	应付债券利息							还本付息		
					已发行债券			已发行债券（4%）			合计			
		通港路	新世纪大道		通港路	新世纪大道	小计	通港路	新世纪大道	小计		通港路	新世纪大道	合计
2018年	85,000			85,000										
2019年	185,000			185,000	1,203.75	2,123.00	3,326.75	2,000.00	2,000.00	4,000.00	7,326.75	3,203.75	4,123.00	7,326.75
2020年	185,000			185,000	1,203.75	2,123.00	3,326.75	2,000.00	2,000.00	4,000.00	7,326.75	3,203.75	4,123.00	7,326.75
2021年	185,000		15,000	170,000	1,203.75	2,123.00	3,326.75	2,000.00	2,000.00	4,000.00	7,326.75	3,203.75	19,123.00	22,326.75
2022年	170,000	5,000		165,000	1,203.75	1,586.00	2,789.75	2,000.00	2,000.00	4,000.00	6,789.75	8,203.75	3,586.00	11,789.75
2023年	165,000	50,000	50,000	65000	1,008.75	1,586.00	2,594.75	2,000.00	2,000.00	4,000.00	6,594.75	53,008.75	53,586.00	106,594.75
合 计		55,000	65,000		5,823.75	9,541.00	15,364.75	10,000.00	10,000.00	20,000.00	35,364.75	70,823.75	84,541.00	155,364.75

附表三：本期债券存续期内预期收益及本息覆盖情况表

GDP增速假设	本期债券存续期内预期收益①							本期债券存续期内应付债务资金本息之和②			项目收益覆盖倍数③=①/②		
	已发行债券预期收益		停车场收益	土地出让收益	小计①	其中：		小计②	通港路	新世纪大道	小计③	通港路	新世纪大道
	通港路	新世纪大道				通港路	新世纪大道						
7.20%	10,823.75	24,541.00	420.00	143,821.33	**179,606.08**	82,944.42	96,661.67	**155,364.75**	70,823.75	84,541.00	**1.16**	1.17	1.14
6.48%	10,823.75	24,541.00	420.00	139,047.52	**174,832.27**	80,557.51	94,274.76	**155,364.75**	70,823.75	84,541.00	**1.13**	1.14	1.12
5.76%	10,823.75	24,541.00	420.00	134,401.09	**170,185.84**	78,234.30	91,951.55	**155,364.75**	70,823.75	84,541.00	**1.10**	1.10	1.09

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）意愿分所审校章

编 号 320581000201709110509

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91320581MA1PBWXQ1Q （1/1）

名　　称　江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101

负 责 人　刘震

成立日期　2017年07月06日

营业期限　2017年07月06日至******

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

仅供验资.审计报告用

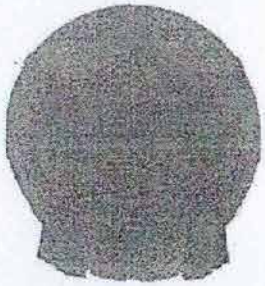
登记机关

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 07月 11日

企业信用信息公示系统网址： www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所

负 责 人：刘震

经 营 场 所：常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101

分所执业证书编号：320200283210

批准执业文号：苏财会[2017]86号

批准执业日期：2017年12月27日

证书序号：5000557

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

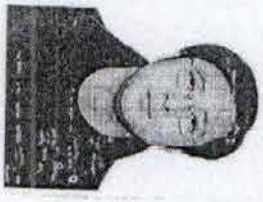
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一七年十二月二十八日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name 刘霞

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-07-06

工作单位 Working unit 会计师事务所有

身份证号码 Identity card No. 320520197607060114

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

江苏会计师事务所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA
年检专用章
2017 年 3 月 31 日

证书编号: 110001022598
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 /y 4 月 /m 30 日 /d
Date of Issuance

刘霞(110001022598)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2017 年 4 月 30 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘震(110001022598)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘震(110001022598)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 07月 21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 07月 21日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年 01月 04日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年 01月 04日

11



姓　　名 陈志岗
Full name

性　　别 男
Sex

出 生 日 期 1974-09-25
Date of birth

工 作 单 位 常熟天瑞会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 321102197409251071
Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈志岗(320506120005)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

陈志岗(320506120005)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320506120005
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 05 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈志岗(320506120005)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转所专用章 会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 01 月 04 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

11

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
其他业务报告

报 告 文 号：苏公L[2019]E6001号
客 户 名 称：张家港市财政局
报 备 时 间：2019-02-16 13:21:49
签字注册会计师：刘震
　　陈志岗

05122019020011843019
报告文号：苏公L[2019]E6001号

张家港市财政局

其他业务报告

事务所名称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
事务所电话：0512-51533688
传　　真：0512-51533620
通 讯 地 址：常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101
电 子 邮 件：mailcs@jsgztycpa.com
事务所网址：无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

05122019020011843019
报告文号：苏公L[2019]E6001号

2019年张家港市城乡建设专项债券
项目收益与融资平衡方案
专项评价报告

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
Changshu Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP
中国 . 江苏 . 常熟 Changshu . Jiangsu . China
总机：86（512）51533688 Tel：86（512）51533688
传真：86（512）51533620 Fax：86（512）51533620
电子信箱：mailcs@jsgztycpa.com E-mail：mailcs@jsgztycpa.com

2019年张家港市城乡建设专项债券
项目收益与融资平衡方案
专项评价报告

苏公 L[2019]E6001 号

致：张家港市财政局

我们接受委托，对2019年张家港市城乡建设专项债券项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次城乡建设专项债券资金拟用于江苏省新建江苏南沿江城际铁路张家港段征地、拆迁项目，经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江苏省新建江苏南沿江城际铁路张家港段征地、拆迁项目，预期项目产生的收入及土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、江苏省新建江苏南沿江城际铁路张家港段征地、拆迁项目概算总投资 404,000 万元。项目概算总投资情况如下表：

序号	项　目	金　额	备　注
1	苏南沿江铁路初步设计批复总投资	503.01 亿元	
2	苏南沿江铁路全长	278.53 公里	
3	张家港段线路长度	38.523 公里	
4	按长度分摊投资(含建设费用)	695,704 万元	(=1/2*3)
	其中：征地、拆迁概算总投资	404,000 万元	

2、本期拟申请专项债券资金 40,000 万元，剩余部分资金来源：资本金 90,350 万元、其他资金 273,650 万元。项目的资金来源情况如下表：

（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
404,000	90,350	-	-	40,000	273,650

二、应付专项债券本息情况

假设本期发行专项债券利率为 4%，期限为 10 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。应付本息情况如下表：

（单位：万元）

年 度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第二年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第三年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第四年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第五年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第六年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第七年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第八年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第九年	40,000		40,000	4%	1,600	1,600
第十年	40,000	40,000		4%	1,600	41,600
合 计					16,000	56,000

三、项目产生的净现金流入情况

1、项目自身产生的净现金流入

本项目自身产生的现金流入主要指项目计划配套停车场收入，根据停车场建设规模，充分考虑动车组工作量、客流等因素对现金流入情况进行预测。经预测，债券存续期内停车场预计产生收入 1,500 万元。

2、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

苏南沿江铁路地处长江经济带，是长江经济带综合立体交通走廊规划中的重要线路，项目的实施不仅是落实“一代一路”国家战略的需要，也是扩大沪宁城市带辐射面、提升长三角区域经济一体化和旅游产业发展的需要。

根据张家港市土地储备中心的评估，苏南沿江铁路的实施对铁路沿线地块的价值尤其是枢纽站附近地块的价值提升能起到较大作用。

张家港 2012-A21 城东新区东横河北侧地块为已收储地块，规划用途为住宅用地，该地块距张家港站客运枢纽 10 公里以内，本项目拟安排该地块的土地出让收入作为偿债资金主要来源。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

经查询张家港市公共资源交易信息网土地出让信息，选取自 2017 年至今张家港市出让城镇住宅地块 5 宗，计划安排地块基准地价参考上述出让土地价格。

根据张家港市国民经济和社会发展统计公报信息，张家港市 2016 年-2018 年区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、7.3%、6.8%，近三年平均增速 7.03%：在《张家港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中 2016 年至 2020 年地区生产总值年均增长 7.0%左右；此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地格的增长，即增速 7.0%。

预测采取的方法和原理为：根据项目周边的土地交易出让信息，选取项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

（2）出让产生的净现金流入

假设张家港 2012-A21 地块，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且于当年内出让完毕。本次评价分别以 2019 年张家港市 GDP 增速（7.0%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，预测可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

（单位：万元）

项　目	按 2019 年 GDP 增速 7.0%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 7.0%的 90%（6.3%）	按 2019 年 GDP 增速 7.0%的 80%(5.6%)
张家港 2012-A21 地块用于资金平衡土地相关收益	82,530.39	76,771.15	71,379.33

3、项目自身产生收入和预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

GDP增速假设	本期债券存续期内预期收益			发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数③=①/②
	停车场收益	土地出让收益	小计①		②	
7.00%	1,500.00	82,530.39	84,030.39	10年	56,000.00	1.50
6.30%	1,500.00	76,771.15	78,271.15	10年	56,000.00	1.40
5.60%	1,500.00	71,379.33	72,879.33	10年	56,000.00	1.30

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的张家港城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格分别以2019年预计GDP增速（7.0%）的100%、90%、80%比例增长下的本息覆盖倍数分别为1.50、1.40、1.30，预期项目自身产生的收入和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，本次评价的2019年张家港市城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与现金流入评价说明

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所

中国注册会计师 刘震

中国 注册会计师 刘震 110001022598

中国注册会计师 陈志岗

中国 注册会计师 陈志岗 320506120005

中国·常熟

2019年2月16日

2019年张家港市城乡建设专项债券
项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

实施苏南沿江铁路工程，是为贯彻落实“长江经济带”“东部地区率先发展”等战略，完善区域城际轨道交通网，提高铁路运输能力和服务质量，促进区域经济协调可持续发展。根据张家港市土地储备中心的评估，苏南沿江铁路工程对铁路沿线地块的价值尤其是枢纽站附近地块的价值提升能起到较大作用。

张家港2012-A21城东新区东横河北侧地块为已收储地块，规划用途为住宅用地，该地块距张家港站客运枢纽10公里以内，江苏省新建江苏南沿江城际铁路张家港段征地、拆迁项目（以下简称本项目或项目）拟安排该地块的土地出让收入作为偿债资金主要来源。

本次预测以张家港2012-A21城东新区东横河北侧地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019年GDP的增速、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地出让收益预测表（2019年GDP增速7.0%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与项目自身产生的收入（主要指停车场收入）与融资进行自求平衡评价。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目相关单位及项目概况

（一）项目相关单位

项目单位名称：张家港市财政局。

项目管理使用单位：张家港市铁路建设服务中心。

（二）项目概况

1、项目内容及规模

苏南沿江铁路是以江苏省为主投资建设的铁路项目，为沪宁第二通道高速铁路，设计时速350公里/小时，线路全长278.53公里，设八座车站，总投资503.01亿元，建设工期4年。

江苏南沿江城际铁路在张家港市境内大致成东西走向，长约 38.523 公里，西起与江阴市交界的东横河，东至常熟交界处。线路经东横河进入张家港市境内，跨越申张线、G346国道和S82疏港高速后折向东边；跨越朝东圩港沿晨丰公路南侧并行，跨越一干河、二干河、S19锡通高速、G204国道和G346国道后折向南边，采用线路别引入沪通铁路在建张家港站；出站后沿在建沪通铁路南侧并行，跨越S38常合高速和走马塘后止于常熟交界处。线路自西向东依次途径金港镇、杨舍镇、南丰镇、塘桥镇和凤凰镇5个区镇22个行政村，征地2122.1亩，拆迁住宅约783户、非住宅约83家。

2、投资估算

江苏省新建江苏南沿江城际铁路张家港段征地、拆迁项目概算总投资404,000万元，主要内容为征地拆迁、三线迁改和河道补偿费用。

本期拟申请专项债券资金40,000万元，剩余部分资金来源：资本金90,350万元、其他资金273,650万元。

3、资金平衡

因本项目自身产生的收入主要指停车场收入较小，拟安排张家港2012-A21城东新区东横河北侧地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入作为本项目发行债券融资的本金和利息的主要偿债资金来源。

4、张家港2012-A21地块概况

项目位置：该地块位于张家港市城东新区东横河北侧，距张家港枢纽 10 公里以内，面积 50 亩，规划用途为住宅，该地块目前已收储结案，资金由财政承担，已拆平，地块条件比较成熟，预计可以于 5-10 年内出让。

四、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）停车场收益及现金流入预测

1、预测采取的方法和原理

根据项目计划配套停车场建设规模，充分考虑动车组工作量、客流等因素对现金流入情况进行预测。

2、现金流入预测

项目	停车场收入（万元）
建设期（2018.10-2022.9）	0
2022.10-2022.12	30
2023.01-2023.12	120
2024.01-2024.12	150
2025.01-2025.12	180
2026.01-2026.12	210
2027.01-2027.12	240
2028.01-2028.12	270
2029.01-2029.12	300
合 计	1500

（二）土地出让收益及现金流入预测

1、预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等

因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

2、张家港 2012-A21 地块土地出让价格预测：

经查询张家港公共资源交易信息网土地出让信息，自 2017 年至今选取与项目地块相邻或类似出让住宅地块 5 宗，对该项目土地出让价格进行预测。

（1）项目地块周边或类似土地出让情况表

序号	地块编号	土地座落	土地面积（㎡）	规划用途	容积率	每亩均价（万元/亩）	交易日期
1	2014-A09-A	市区泗港路东侧	40874.8	住宅	1.0＜R≤1.8	1020	2018.10.23
2	2012-A23-A-1	市区东二环路东侧	45512.92	住宅	1.0＜R≤1.5	1132	2018.03.20
3	2012-A23-A-2	市区南苑路北侧	69857.74	住宅、商业	1.0＜R≤1.8	1302	2018.03.20
4	2011-A17-A	市区泗港路东侧	58444.63	住宅、商业	1.3＜R≤1.7	1124	2017.10.17
5	2011-A08-G	市区泗杨路北侧	59064.6	住宅、商业	1.5≤R≤2.2	1329	2017.06.06

（2）项目地块周边或类似土地价格预测表

序号	地块编号	土地面积（㎡）	每亩均价（万元/亩）	权重	计算权重（万元/亩）
1	2014-A09-A	40874.8	1020	0.2	204.0
2	2012-A23-A-1	45512.92	1132	0.2	226.4
3	2012-A23-A-2	69857.74	1302	0.2	260.4
4	2011-A17-A	58444.63	1124	0.2	224.8
5	2011-A08-G	59064.6	1329	0.2	265.8
综合每亩均价				1.0	1181.4

3、项目地块出让价格及出让金收入预测

（1）根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以张家港市 2019 年 GDP（7.0%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目出让区土地价格如下：

项目	位置	规划土地性质	2018 年	2019 年	2024 年	2029 年	增长率
张家港 2012-A21 地块	城东新区	住宅	1181.40	1264.10	1772.96	*2486.67	7.0%

张家港 2012-A21 地块	城东新区	住宅	1181.40	1255.83	1704.50	*2313.46	6.3%
张家港 2012-A21 地块	城东新区	住宅	1181.40	1247.56	1638.25	*2151.30	5.6%

（2）土地出让收入预测

项目	2018 年	2019 年	2024 年	2029 年	增长率
张家港 2012-A21 地块	59,070.00	63,205.00	88,648.00	*124,333.50	7.0%
张家港 2012-A21 地块	59,070.00	62,791.50	85,225.00	*115,673.00	6.3%
张家港 2012-A21 地块	59,070.00	62,378.00	81,912.50	*107,565.00	5.6%

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测。

4、土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

①国有土地收益基金

根据《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（苏财综[2007]25 号）文件规定，目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为 5%。

②农业土地开发支出

根据张家港市人民政府办公室《转发市财政局、国土局<关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见>的通知》（张政办发[2004]98 号）的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发支出为每平方米 8.85 元。

③新增建设用地土地有偿使用费

根据《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）的文件规定，本地区出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米 56 元。

④2018 年起，暂停土地出让收入的政策性计提，即暂停计提农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金。从 2018 年起，从土地出让收益安排 30%，统筹用于偿还保障性安居工程、教育、水利等领域债务。

（2）假设自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土

地相关收益情况分别如下（表 9）：

项　目	计算	张家港 2012-A21 地块	张家港 2012-A21 地块	张家港 2012-A21 地块
GDP 增速		7.0%	6.3%	5.6%
一、出让土地回款	1	124,333.50	115,673.00	107,565.00
减：国有土地收益基金	2=1*5%	6,216.68	5,783.65	5,378.25
农业土地开发资金	3=面积*8.85	29.51	29.51	29.51
新增建设用地土地有偿使用费	4=面积*56	186.76	186.76	186.76
统筹	5=(1-2-3-4)*30%	35,370.17	32,901.92	30,591.14
二、用于资金平衡土地相关收益		**82,530.39**	**76,771.15**	**71,379.33**

（三）还本付息的测算

GDP增速假设	本期债券存续期内预期收益			发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数③=①/②
	停车场收益	土地出让收益	小计①		②	
7.00%	1,500.00	82,530.39	84,030.39	10 年	56,000.00	1.50
6.30%	1,500.00	76,771.15	78,271.15	10 年	56,000.00	1.40
5.60%	1,500.00	71,379.33	72,879.33	10 年	56,000.00	1.30

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的张家港城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年预计 GDP 增速（7.0%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目自身产生的收入和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现本次城乡建设专项债券项目收益和融资平衡。

五、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流行性。

（三）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5 号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）其他风险

张家港市 2018 年地区生产总值按可比价格计算，比上年增长 6.8%。长期以来，张家港市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致张家港市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而会给本期专项债券的投资者带来一定的风险。

编号 320581000201709110509

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320581MA1PBWXQ1Q (1/1)

名称	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101
负责人	刘震
成立日期	2017年07月06日
营业期限	2017年07月06日至******
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

仅供验资、审计报告用

登记机关

2017年 06月 11日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

企业信用信息公示系统网址： www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5000557

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所

负 责 人：刘震

经营场所：常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101

分所执业证书编号：320200283210

批准执业文号：苏财会[2017]86号

批准执业日期：2017年12月27日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一七年十二月二十八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 刘震

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1976-07-06

工作单位 Working unit 常熟天瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 320520197607060114

江苏省注册会计师协会 LIANSUSHI ASSOCIATION OF CPAS

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2013 年 3 月 18 日

2014 年 3 月 18 日

2015 年 3 月 18 日

2016 年 3 月 18 日

刘震(110001022598)
经已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号：110001022598
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2001 年 4 月 30 日
Date of Issuance

2001 年 4 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘晨(110001022596)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

刘晨(110001022598)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

JICPA 转所专用章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年07月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

JICPA 转所专用章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年07月21日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

JICPA 转所专用章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年01月04日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

JICPA 转所专用章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年01月04日

11



姓　　名 Full name　陈志岗

性　　别 Sex.　男

出生日期 Date of birth　1974-09-25

工作单位 Working unit　常熟天瑞会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　321102197409251071

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：320506120005
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015 年 05 月 30 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈志岗(320506120005)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

陈志岗(320506120005)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y　月 /m　日 /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陈志岗(320508120005)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 01 月 04 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



0512201902000231626 6
报告文号：华星会专审K字[2019]0044号

2019年昆山市城乡建设专项债券项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告
华星会专审K字［2019］0044号

江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所
中国昆山市前进中路13号
13 Qianjin Road, Kunshan City, PRC
Tel: (086)-0512-57335608
Fax: (086)-0512-57335989

2019年昆山市城乡建设专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

华星会专审K字[2019]0044号

昆山市财政局：

我们接受委托，对2019年昆山市城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次城乡建设专项债券资金拟用于5个项目（详见表1），经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的昆山市城乡建设专项债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其预期自有收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

应付本息情况

昆山市城乡建设专项债券项目计划总融资金额5亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率3.19%，期限五年，则项目的资金来源情况如下表：

表1　　昆山市城乡建设专项债券项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
1.森林公园升级改造工程（一	9,000.00			9,000.00	25,017.00

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
期、二期）					
2. 亭林园园区改造--期	5,000.00			4,000.00	16,000.00
3. 昆山开放大学易地新建工程	20,000.00			20,000.00	49,705.00
4. 城投 5 条路	16,500.00			15,000.00	45,515.00
5. 昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程	1,500.00			2,000.00	3,761.00
合计	52,000.00			50,000.00	139,998.00

本期债券分年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 2　　融资项目还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	50,000.00		50,000.00	3.19%	1,595.00	1,595.00
第二年	50,000.00		50,000.00	3.19%	1,595.00	1,595.00
第三年	50,000.00		50,000.00	3.19%	1,595.00	1,595.00
第四年	50,000.00		50,000.00	3.19%	1,595.00	1,595.00
第五年	50,000.00		50,000.00	3.19%	1,595.00	51,595.00
合计					7,975.00	57,975.00

1. 出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次昆山市城乡建设专项债券项目，主要目的为完善城市生态环境，营造和谐绿色的城市生态，增益城市的文化含量与精神质地，实现物质层面与精神层面的共“富”，为老百姓创造更美好的生活。该项目中的公园、学校、道路均分布于老城区，昆山开放大学易地新建之后能容纳更多学生就读，满足昆山就业需求，助力昆山经济发展；森林

公园与亭林园改造之后可以更好的展示昆山市文化魅力，带动周边经济效益；6 条道路的改造对于缓解交通压力有巨大的帮助，更好的提升城市功能。这 5 个项目分别对昆山市的经济发展、环境改造、交通压力等方面有较积极的影响。但由于该项目系城市基础设施建设，仅靠自有收益无法偿还此次发行债券本息。根据昆山市土地储备中心的评估，本项目对玉山镇 10001151001 收储地块的价值提升能起到较大作用，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益及各项目自有收益之和与融资进行自求平衡评价。

玉山镇 10001151001 地块，土地位于昆山市玉山镇林荫大道东侧，经查询昆山市公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取昆山市出让城镇商服地块 5 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

根据昆山市国民经济和社会发展统计公报信息，昆山市 2015 年-2017 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7.4%、7.0%，近三年平均增速 7.3%；在《昆山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中 2016 年至 2020 年地区生产总值年均增长 7.5%；此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地格的增长，即增速 7.3%。

预测采取的方法和原理为：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

（2）出让产生的净现金流入

①根据开放大学、亭林园、森林公园历届财务报表、审计报告以及昆山市 GDP 增速情况等影响因素，同时考虑到开放大学易地新建之后学生扩招、道路建成之后广告牌收入等因素，预测自融资开始日五年收益之和见表 3；

②假设玉山镇 10001151001 地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于当年内出让完毕。本次评价分别以 2018 年昆山市 GDP 增速（7.3%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，预测可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3

金额单位：人民币万元

昆山市城乡建设专项债券项目	按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 80%
玉山镇 10001151001 地块	108,342.35	103,987.90	99,780.11
昆山开放大学易地新建工程	5,823.62	5,661.58	5,503.48
亭林园园区改造一期	7,880.71	7,661.44	7,447.51

森林公园升级改造工程（一期、二期）	3,929.62	3,820.28	3,713.60
城投5条路	310.38	303.81	297.36
昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程	62.08	60.76	59.47
合计	126,348.75	121,495.77	116,801.54

假设按照各项目计划发行债务额度分配玉山镇 10001151001 地块未来收益，融资平衡表见表 3-1/B、表 3-2/B、表 3-3/B。

2．预期未来收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及各项目自有收益，假设流入的各项收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及各项目自有收益之和偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.18；按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按 2018 年 GDP 增速 7.3%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.01。

表 3-1：按昆山市 2018 年 GDP 增速 7.3%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

A.融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			预计未来收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	自有收益	小计
第一年		1,595.00	1,595.00		3,112.46	3,112.46
第二年		1,595.00	1,595.00		3,339.67	3,339.67
第三年		1,595.00	1,595.00		3,583.47	3,583.47
第四年		1,595.00	1,595.00		3,845.06	3,845.06
第五年	50,000.00	1,595.00	51,595.00	108,342.35	4,125.75	112,468.10
合计	50,000.00	7,975.00	57,975.00	108,342.35	18,006.40	126,348.75
本息覆盖倍数	2.18					

B．分项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	土地收益分摊	预计未来收益	计划发行额	预计融资本息	预计未来收益对融资和成本覆盖倍数
昆山开放大学易地新建	89,704.79	43,336.94	49,160.56	20,000.00	23,190.00	2.12

工程						
亭林园园区改造一期	25,000.00	8,667.39	16,548.10	4,000.00	4,638.00	3.57
森林公园升级改造工程（一期、二期）	43,017.16	19,501.62	23,431.24	9,000.00	10,435.50	2.25
城投 5 条路	77,014.83	32,502.71	32,813.08	15,000.00	17,392.50	1.89
昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程	7,261.00	4,333.69	4,395.77	2,000.00	2,319.00	1.90
合计	241,997.78	108,342.35	126,348.75	50,000.00	57,975.00	2.18

表 3-2：按昆山市 2018 年 GDP 增速 7.3%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

A. 融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			预计未来收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	自有收益	小计
第一年		1,595.00	1,595.00		3,070.69	3,070.69
第二年		1,595.00	1,595.00		3,272.44	3,272.44
第三年		1,595.00	1,595.00		3,487.43	3,487.43
第四年		1,595.00	1,595.00		3,716.56	3,716.56
第五年	50,000.00	1,595.00	51,595.00	103,987.90	3,960.74	107,948.64
合计	50,000.00	7,975.00	57,975.00	103,987.90	17,507.87	121,495.77
本息覆盖倍数	2.10					

B. 分项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	土地收益分摊	预计未来收益	计划发行额	预计融资本息	预计未来收益对融资和成本覆盖倍数
昆山开放大学易地新建工程	89,704.79	41,595.16	47,256.74	20,000.00	23,190.00	2.04
亭林园园区改造一期	25,000.00	8,319.03	15,980.47	4,000.00	4,638.00	3.45
森林公园升级改造工程（一期、二期）	43,017.16	18,717.82	22,538.10	9,000.00	10,435.50	2.16

项目名称	项目资金总需求	土地收益分摊	预计未来收益	计划发行额	预计融资本息	预计未来收益对融资和成本覆盖倍数
城投 5 条路	77,014.83	31,196.37	31,500.18	15,000.00	17,392.50	1.81
昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程	7,261.00	4,159.52	4,220.28	2,000.00	2,319.00	1.82
合计	241,997.78	103,987.90	121,495.77	50,000.00	57,975.00	2.10

表 3-3：按昆山市 2018 年 GDP 增速 7.3%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

A.融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			预计未来收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	自有收益	小计
第一年		1,595.00	1,595.00		3,029.20	3,029.20
第二年		1,595.00	1,595.00		3,206.11	3,206.11
第三年		1,595.00	1,595.00		3,393.35	3,393.35
第四年		1,595.00	1,595.00		3,591.51	3,591.51
第五年	50,000.00	1,595.00	51,595.00	99,780.11	3,801.26	103,581.37
合计	50,000.00	7,975.00	57,975.00	99,780.11	17,021.43	116,801.54
本息覆盖倍数	2.01					

B. 分项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	土地收益分摊	预计未来收益	计划发行额	预计融资本息	预计未来收益对融资和成本覆盖倍数
昆山开放大学易地新建工程	89,704.79	39,912.04	45,415.52	20,000.00	23,190.00	1.96
亭林园园区改造一期	25,000.00	7,982.41	15,429.92	4,000.00	4,638.00	3.33
森林公园升级改造工程（一期、二期）	43,017.16	17,960.42	21,674.02	9,000.00	10,435.50	2.08
城投 5 条路	77,014.83	29,934.03	30,231.40	15,000.00	17,392.50	1.74
昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程	7,261.00	3,991.20	4,050.68	2,000.00	2,319.00	1.75

合计	241,997.78	99,780.11	116,801.54	50,000.00	57,975.00	2.01

按昆山市2018年GDP增速7.3%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的2019年昆山市城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡方案如下（表4）：

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
昆山市城乡建设专项债券项目	126,348.75	5	57,975.00	2.18

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年昆山市城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所

中国·昆山

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二零一九年二月十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次昆山市城乡建设专项债券项目，主要目的为完善城市生态环境，营造和谐绿色的城市生态，增益城市的文化含量与精神质地，实现物质层面与精神层面的共“富”，为老百姓创造更美好的生活。该项目中的公园、学校、道路均分布于老城区，昆山开放大学易地新建之后能容纳更多学生就读，满足昆山就业需求，助力昆山经济发展；森林公园与亭林园改造之后可以更好的展示昆山市文化魅力，带动周边经济效益；6条道路的改造对于缓解交通压力有巨大的帮助，更好的提升城市功能。这5个项目分别对昆山市的经济发展、环境改造、交通压力等方面有较积极的影响。但是由于该项目系城市基础设施建设，仅靠自有收益无法偿还此次发行债券本息。

玉山镇10001151001地块，土地位于昆山市玉山镇林荫大道东侧，杜克大道南侧；紧邻亭林园和森林公园；毗邻昆山省级重点中小学及美国杜克大学、加拿大国际学校一站式精英教育资源。本项目实施后，对收储地块的价值提升能起到较大作用。根据昆山市土地储备中心的评估，本项目对玉山镇10001151001收储地块的价值提升能起到较大作用，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益及各项目自有收益之和与融资进行自求平衡评价。

本次预测以各项目自有收益及昆山市玉山镇10001151001地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地出让收益预测表和各项目自有收益预测表（2018年GDP增速7.3%的100%、90%、80%比例作为土地价格/自有收益的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

1.项目实施单位基本情况

①项目实施单位：昆山市教育局

地址：昆山市震川西路 171 号

项目实施内容：昆山开放大学易地新建工程

②项目实施单位：昆山交通发展控股集团有限公司

地址：昆山市玉山镇虹桥路 10 号

项目实施内容：昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程

③项目实施单位：昆山市住房和城乡建设局

地址：昆山市同丰路 598 号

项目实施内容：亭林园提升改造工程（一期）

④项目实施单位：昆山城市建设投资发展集团有限公司

地址：昆山市玉山镇前进西路 2200 号

项目实施内容：同丰路（桃花江路-黄浦江路）、衡山路（小虞河路-长江路）、同丰西路（柏庐路-长江路）、汉浦路（萧林路-339 省道）、湖滨北路（野尤泾桥-城北路）改造工程

⑤项目实施单位：昆山城市建设投资发展集团有限公司

地址：昆山市玉山镇前进西路 2200 号

项目实施内容：森林公园升级改造工程（一期、二期）

（二）项目概况

1．项目内容及规模

昆山市本次融资项目项目范围共包括一所学校、两座公园以及六条道路，具体情况如下：

①昆山开放大学易地新建工程：项目总占地面积 220,004.10 平方米，预算总投资约 89,704.79 万元，本次融资 20,000.00 万元；

②森林公园升级改造工程（一期、二期）：项目总规划面积约 1,700,000.00 平方米，预算总投资约为 43,017.16 万元，本次融资 9,000.00 万元；

③亭林园园区改造一期：项目拟实施亭林园提升改造工程（一期），改造成六个各具特色的功能片区，同时实施华藏寺改造及周边地块绿化景观工程，预算总投资约为 25,000.00 万元，本次融资 4,000.00 万元；

④城投 5 条路：项目包括同丰路（桃花江路-黄浦江路），其改造全长 1.84 千米，标准路幅宽 28 米，项目总投资约 14,787.63 万元，本次融资 2,500.00 万元；衡山路（小虞河路-长江路）改造工程，其改造全长 3.00 千米、标准路幅宽 30 米，项目总投资约 20,998.5153 万元，本次融资 5,000.00 万元；同丰西路（柏庐路-长江路）改造工程，其道路全长 1.36 千米，规划道路红线长度 24 米，项目计划总投资约 12,377.1345 万元，本次融资 3,000.00 万元；汉浦路（萧林路-339 省道）改造工程，其道路全长约 1.425 千米，断面总宽度为 34 米，项目总投资约 15,334.47 万元，本

次融资 2,000.00 万元；湖滨北路（野尤泾桥-城北路）改造工程，其改造长度约 2.80 千米，红线宽度 24 米，项目总投资约 13,517.08 万元，本次融资 2,500.00 万元；

⑤昆山市萧林路（水秀路-北门路）改造工程：改造长度约 0.83 千米，道路宽 61.5 米-68.5 米，项目总投资约 7,261.00 万元，本次融资 2,000.00 万元。

2. 投资估算与资金平衡

①投资估算

昆山本次融资项目涉及一所学校、两座公园以及六条道路，项目总投资为 241,997.78 万元，2019 年计划使用地方债券 5 亿元，其余建设资金由财政投入。

②资金平衡

此次昆山市城乡建设专项债券项目系城市基础设施建设，其自有收益包括昆山开放大学的学费、住宿费、夜班培训费、亭林园的门票收入、森林公园的房租收入、物业管理费、停车费、场地（墙面）占用费以及 6 条道路两边的广告牌收入，仅靠自有收益无法偿还此次发行债券本息，故昆山市财政局和昆山市土地储备中心安排，本项目发行债券融资的本金和利息用昆山市玉山镇 10001151001 地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入及各项目自有收益偿还。

3. 昆山市玉山镇 10001151001 地块概况

项目位置：该地块位于昆山市玉山镇林荫大道东侧。

项目内容与规模：该地块土地储备面积为 97,766.7 平方米，规划建筑面积为 321,900.00 平方米，可出让面积为 321,900.00 平方米，其中商业用地规划建筑面积为 26,400.00 平方米，商务用地规划建筑面积为 295,500.00 平方米。该地块目前已收储结案，资金由财政承担，已拆平，地块条件比较成熟，预计可以于 5 年内出让。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

玉山镇林荫大道区域改造地块项目土地出让价格预测：

经查询昆山公共资源交易中心网站信息，自 2017 年至今选取昆山市出让城镇商服地块 5 宗，对该项目土地出让价格进行预测。

（1） 玉山镇林荫大道区域改造地块项目周边土地出让情况表

表 5

序号	地块	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积	楼面价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	高新区马鞍山路南侧、后城河西侧	41,793.00	1.32	55,167.00	1,711.00	2018/9/13	商业
2	高新区虹桥路西侧、前进西路北侧	5,003.00	1.94	9,706.00	1,722.00	2017/11/1	商务
3	周市镇昆太路北侧	10,545.00	0.4-1.0	10,545.00	2,308.00	2017/10/26	商业
4	开发区千岛湖路南侧、夏西街西侧	13,500.00	1.35	18,225.00	1,873.00	2017/9/30	商业
5	高新区中山新村 18-A、18-B 地块	1,066.00	1.09	1,162.00	7,110.00	2017/9/21	商业

（2） 玉山镇林荫大道区域改造地块项目区域土地价格预测表

表 6

序号	地块	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	楼面价格（元/平米）	权重	计算权重（元/平米）
1	高新区马鞍山路南侧、后城河西侧	41,793.00	55,167.00	1,711.00	0.20	342.20
2	高新区虹桥路西侧、前进西路北侧	5,003.00	9,706.00	1,722.00	0.20	344.40
3	周市镇昆太路北侧	10,545.00	10,545.00	2,308.00	0.20	461.60
4	开发区千岛湖路南侧、夏西街西侧	13,500.00	18,225.00	1,873.00	0.20	374.60
5	高新区中山新村 18-A、18-B 地块	1,066.00	1,162.00	7,110.00	0.20	1,422.00
综合楼面地价					1.00	2,944.80

2. 项目区域土地出让价格及出让金收入预测

（1）根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长率为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表 7 项目出让区土地价格预测表

楼面地价（元/㎡）

项目	位置	规划土地性质	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
玉山镇10001151001地块	林荫大道	商业、商务	2,944.80	3,159.77	3,390.43	3,637.94	3,903.50	4,188.46	4,494.22

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以昆山市2018年GDP（7.3%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下（表8）：

测算表一：预计土地价格增速为昆山市2018年GDP（7.3%）

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
玉山镇10001151001地块	94,793.11	101,713.00	109,137.94	117,105.29	125,653.67	134,826.53	*144,668.94
土地出让收入	94,793.11	101,713.00	109,137.94	117,105.29	125,653.67	134,826.53	*144,668.94

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为昆山市2018年GDP（7.3%）时，预计项目土地出让收入合计为144,668.94万元。

测算表二：预计土地价格增速为昆山市2018年GDP（7.3%）的90%，即增幅6.57%

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
玉山镇10001151001地块	94,793.11	101,021.02	107,658.10	114,731.24	122,269.08	130,302.16	*138,863.01
土地出让收入	94,793.11	101,021.02	107,658.10	114,731.24	122,269.08	130,302.16	*138,863.01

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为昆山市2018年GDP（7.3%）的90%时，预计项目土地出让收入合计为138,863.01万元。

测算表三：预计土地价格增速为昆山市2018年GDP（7.3%）的80%，即增幅5.84%

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
玉山镇10001151001地块	94,793.11	100,329.03	106,188.25	112,389.64	118,953.19	125,900.06	*133,252.62
土地出让	94,793.11	100,329.03	106,188.25	112,389.64	118,953.19	125,900.06	*133,252.62

收入							

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 80%时，预计项目土地出让收入合计为 133,252.62 万元。

3．土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

①国有土地收益基金

根据《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（苏财综[2007]25 号）文件规定，目前本地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为 5%。

②农业土地开发支出

根据昆山市人民政府办公室转发《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》的通知（昆政办发[2004]77 号的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发支出为每平方米 9.75 元。

③新增建设用地土地有偿使用费

根据《关于印发新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法的通知》（财综字[1999]117 号）的文件规定，本地区出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米 24 元。

④计提教育资金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）文件规定，目前本地区征用土地计提教育资金基数为土地出让收益扣除征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费的差额，计提比例为 10%。

⑤水利建设资金

根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号）文件规定，本地区征用土地水利建设资金基数为土地出让收益扣除征地和拆迁补偿支出、农业土地开发支出、新增建设用地土地有偿使用费的差额，计提比例为 10%。

⑥保障性安居工程资金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综[2007]64 号）文件规定，目前本地征用廉租住房保障资金基数为土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费等费用后的差额，计提比例为 10%。本地区实际执行过程中按 8.5 元/㎡计算住房保障资金。

（2）假设自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土地相关收益情况分别如下（表 9）：

测算表四：预计土地价格增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）

序号	项目	玉山镇 10001151001 地块	合计
一	出让土地回款	144,668.94	144,668.94
二	用于资金平衡土地相关收益	**108,342.35**	**108,342.35**
1	土地出让收入	144,668.94	144,668.94
2	农业土地开发资金	95.32	95.32
3	农田水利建设资金	14,457.36	14,457.36
4	教育资金	14,457.36	14,457.36
5	住房保障金	83.10	83.10
6	新增建设用地土地有偿使用费		
7	国有土地收益基金	7,233.45	7,233.45

测算表五：预计土地价格增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 90%，即增幅 6.57%

序号	项目	玉山镇 10001151001 地块	合计
一	出让土地回款	138,863.01	138,863.01
二	用于资金平衡土地相关收益	**103,987.90**	**103,987.90**
1	土地出让收入	138,863.01	138,863.01
2	农业土地开发资金	95.32	95.32
3	农田水利建设资金	13,876.77	13,876.77
4	教育资金	13,876.77	13,876.77
5	住房保障金	83.10	83.10
6	新增建设用地土地有偿使用费		
7	国有土地收益基金	6,943.15	6,943.15

测算表六：预计土地价格增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 80%，即增幅 5.84%

序号	项目	玉山镇 10001151001 地块	合计
一	出让土地回款	133,252.62	133,252.62
二	用于资金平衡土地相关收益	**99,780.11**	**99,780.11**
1	土地出让收入	133,252.62	133,252.62
2	农业土地开发资金	95.32	95.32
3	农田水利建设资金	13,315.73	13,315.73
4	教育资金	13,315.73	13,315.73
5	住房保障金	83.10	83.10
6	新增建设用地土地有偿使用费		
7	国有土地收益基金	6,662.63	6,662.63

根据上述测算，在按 2018 年昆山市 GDP 增速 7.3%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 108,342.35 万元；

根据上述测算，在按 2018 年昆山市 GDP 增速 7.3%的 90%即 6.57%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 103,987.90 万元；

根据上述测算，在按 2018 年昆山市 GDP 增速 7.3%的 80%即 5.84%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 99,780.11 万元；

4.自有收益预测

根据开放大学、亭林园、森林公园历届财务报表、审计报告以及昆山市 GDP 增速情况等影响因素，同时考虑到开放大学易地新建之后学生扩招、道路建成之后广告牌收入等因素，以 2018 年昆山市 GDP 增速（7.3%）的 100%、90%、 80%比例计算未来收益的增长预测，自融资开始日未来五年收益如下（表 10）：

测算表一：预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
亭林园园区改造一期	门票收入	1,269.53	1,362.20	1,461.65	1,568.35	1,682.83	1,805.68
昆山开放大学易地新建工程	学费、住宿费、夜班培训费	938.15	1,006.63	1,080.11	1,158.96	1,243.57	1,334.35
森林公园升级改造工程（一期、二期）	房租收入、物业管理费、停车费、场地（墙面）占用费	633.03	679.25	728.83	782.04	839.12	900.38
城投 5 条路	广告牌收入	50.00	53.65	57.57	61.77	66.28	71.12
昆山市萧林路水秀路-北门路）改造工程	广告牌收入	10.00	10.73	11.51	12.35	13.26	14.22
合计		2,900.71	3,112.46	3,339.67	3,583.47	3,845.06	4,125.75

说明：2019 年-2024 年数据均为项目单位在各种影响因素下的收入预测，故预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）时，预计未来五年自有收益合计为 18,006.40 万元。

测算表二：预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 90%即 6.57%

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
亭林园园区改造一期	门票收入	1,260.89	1,343.73	1,432.02	1,526.10	1,626.37	1,733.22
昆山开放大学易地新建工程	学费、住宿费、夜班培训费	931.76	992.98	1,058.22	1,127.74	1,201.84	1,280.80
森林公园升级改造工程（一期、二期）	房租收入、物业管理费、停车费、场地（墙面）占用费	628.73	670.04	714.06	760.97	810.97	864.25
城投 5 条路	广告牌收入	50.00	53.29	56.79	60.52	64.49	68.73
昆山市萧林路水秀路-北门路）改造工程	广告牌收入	10.00	10.66	11.36	12.10	12.90	13.75
合计		2,881.38	3,070.69	3,272.44	3,487.43	3,716.56	3,960.74

说明：2019 年-2024 年数据均为项目单位在各种影响因素下的收入预测，故预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 90%即 6.57%时，预计未来五年自有收益合计为 17,507.87 万元。

测算表三：预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 80%即 5.84%

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
亭林园园区改造一期	门票收入	1,252.26	1,325.39	1,402.79	1,484.71	1,571.42	1,663.19
昆山开放大学易地新建工程	学费、住宿费、夜班培训费	925.38	979.42	1,036.62	1,097.16	1,161.23	1,229.05
森林公园升级改造工程（一期、二期）	房租收入、物业管理费、停车费、场地（墙面）占用费	624.42	660.89	699.48	740.33	783.57	829.33
城投 5 条路	广告牌收入	50.00	52.92	56.01	59.28	62.74	66.41
昆山市萧林路水秀	广告牌收入	10.00	10.58	11.20	11.86	12.55	13.28

路-北门路）改造工程							
合计		2,862.06	3,029.20	3,206.11	3,393.35	3,591.51	3,801.26

说明：2019 年-2024 年数据均为项目单位在各种影响因素下的收入预测，故预计自有收益增速为昆山市 2018 年 GDP（7.3%）的 80%即 5.84%时，预计未来五年自有收益合计为 17,021.43 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的昆山市城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格及各项目自有收益分别以 2018 年预计 GDP 增速（7.3%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及各项目预期未来收益之和能够合理保障偿还融资本金和利息，实现本次城乡建设专项债券项目收益和融资自求平衡。

编 号 320583000201607210766

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320583755094797 3 (1/1)

名　　称	江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所
类　　型	有限责任公司分公司
营业场所	昆山华敏世家花园6幢901号房
负 责 人	陈景庚
成立日期	2003年11月10日
营业期限	
经营范围	审计验证、会计咨询、会计服务、资产评估、工程造价咨询、会计电算化评审；销售办公用品；会计软件代理；工程招标代理（按资质证书规定经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016 年 07 月 21 日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



0513201902000267366S
报告文号：上会苏报字[2019]第0046号

2019年江苏省城乡建设专项债券之南通市区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

上会苏报字〔2019〕第0046号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

2019年江苏省城乡建设专项债券之南通市区项目收益与融资自求平衡财务评估报告

上会苏报字〔2019〕第0046号

南通市财政局：

我们接受委托，对南通市区申请2019年第二批公开发行江苏省政府债券城乡建设专项债券募集资金项目的收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》的规定，南通市（含各区）住房和城乡建设等相关部门对申报项目信息、收益、项目成本及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评估报告仅供南通市区申请2019年第二批公开发行江苏省政府债券城乡建设专项债券发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、项目概述

1．项目背景

根据《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）文件的要求，2019年1月30日，江苏省财政厅发文《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号），对2019年第二批公开发行江苏省政府债券城乡建设专项债券发行工作提出了具体要求。

2．南通市经济发展概况

南通市位于长江入海口北翼，江苏省东南部，经苏通大桥、崇启大桥两条跨江通道分别与苏州市、上海市相连。即将建成的沪通长江大桥，将成为沿海重要的铁路、公路过江通道，将实现沿海铁路全线贯通，促进长三角社会经济一体化。南通市全市辖区面积 8001 平方千米，拥有江海岸线 425 千米。2018 年末南通市常住人口总量 731 万人，比上年增长 0.5 万人。2018 年全市实现地区生产总值 8,427.00 亿元，比上年增长 7.2%，人均 GDP 达到 115,280.00 元，实现一般公共预算收入 606.20 亿元。

2016-2018 年度南通市区主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	2,475.00	2,862.00	3,049.00
一般公共预算收入	264.00	260.00	274.00
政府性基金收入	146.00	281.00	486.00
其中：国有土地使用权出让收入	136.00	265.00	459.00
政府性基金支出	163.00	321.00	507.00
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	151.00	295.00	477.00

3．南通市区申请 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券城乡建设专项债券概况

2019 年南通市政府部门经批准申请城乡建设专项债券项目具体情况如下：

（1）南通西站交通枢纽工程项目，属市本级项目，该项目位于通州区平潮镇东侧，总用地面积约 25.88 公顷，包括：站区内交通工程、匝道工程、站区相关配套工程及商业楼、过街通道等附属设施。主管部门：南通市市政和园林局。2019 年度计划支付 4 亿元，剩余费用根据项目进度支付。本次申请发行债券 4 亿元。

（2）小海十二期工程项目，属市本级项目，该项目位于东方大道高架西侧、小海横河南侧，规划用地面积 4.6 万平方米，拟规划设计总建筑面积 9.6 万平方米，容积率 2.1，建筑密度 25%，绿地率 30%。主管部门：南通市经济技术开发区管委会。2019 年度计划支付 2.52 亿元，剩余费用根据项目进度支付。本次申请发行债券 1 亿元。

（3）通州区污水治理项目，属通州区项目，该项目位于南通市通州区内，主要包括提标改造、信息平台、污泥处置、排口改造等建设任务。总投资约 17.4 亿元，目前

正在准备相关前期工作。主管部门：南通市通州区住房和城乡建设局。2019 年资金需求 1 亿元。本次申请发行债券 1 亿元。

（4）机场大道搬迁工程拆迁安置项目，属通州区项目，该项目位于南通通州区兴东街道，主要建设内容包括：1、居民房屋征迁，征迁 321 户，征迁面约 8.5 万平方米；2、非房屋征迁：征迁 34 户，征迁面积约 10 万平方米。项目总投资 7.654 亿元。主管部门：南通市通州区交通运输局。根据工程进度，2019 年度需支付工程款 1.38 亿元。本次申请发行债券 1.38 亿元。

（5）城北大道东段（通宁大道～通京大道）工程，属通州区项目，该项目西起通宁大道，东至通京大道，全长约 8500 米，规划宽度 60 米，主要建设内容为道路、下穿铁路箱涵养，下穿铁 U 形糟，桥涵、管线、绿化及附属设施等，总投资 8.7 亿元，其中通州区承担 1.4 亿元。主管部门：南通市通州区交通运输局。按照合同约定，2019 年需支付工程款 0.7 亿元。本次申请发行债券 0.7 亿元。

（6）南通市天生港区横港沙作业区液体化工码头工程项目，属通州区项目，该项目拟新建两个液体化工泊位，项目计划占用岸线 318 米，外档设 1 万吨级液体化工泊位一个，泊位长度 200 米，内档设 2000 吨级一体化工泊位一个，泊位长度 118 米，码头设计年通过能力 217 万吨，项目建成后预计乙二醇年吞吐量 210 万吨。总投资约 1.783 亿元，目前处于建设阶段。主管部门：南通市通州区五接镇。按照合同，2019 年资金需求 0.4 亿元。本次申请发行债券 0.4 亿元。

（7）南通市通甲路下穿宁启铁路立交扩建工程项目，属通州区项目，该工程项目位于通州区先锋街道，工程全长约 260 米，其中：下穿箱身长 20.6 米（顺坡道长度），东引道长 140 米，西引道长 99.4 米，立交断面宽 52.45 米，由分离式框架桥组成，为城市主干路，双向六车道，全宽 45 米，总投资估算 1 亿元，于 2018 年 2 月开工。主管部门：南通市通州区交通运输局。按照合同约定，2019 年度需支付工程款 0.2 亿元。本次申请发行债券 0.2 亿元。

（8）345 国道南通北绕城工程下穿宁启铁路与沪通铁路立交项目，属通州区项目，该工程项目含盐通客运两侧引道，全长 700 米，其中下穿宁启和沪通铁路立交桥全长

357.28 米；工程含立交及引道设计、四电迁改过渡、照明工程、排水工程和附属工程。总投资估算 17,744.22 万元， 2018 年已安排地方政府债券 2000 万元。主管部门：南通市通州区交通运输局。按照合同约定，2019 年度需支付工程款 0.7 亿元。本次申请发行债券 0.7 亿元。

（9）通州区金东新城初中、小学和幼儿园项目，属通州区项目，该项目占地面积 115253 平方米，建筑面积 62174 平方米，总投资估算 2.3 亿元，目前基本完成前期准备工作，预计 2020 年 8 月竣工。主管部门：南通市通州区教育局。经测算，2019 年资金需求 0.62 亿元。本次申请发行债券 0.62 亿元。

二、评估要素

苏财债〔2018〕66 号、苏财债〔2019〕1 号、苏财债〔2019〕9 号等文件要求，申请发行专项债券的项目，以对应的周边国有土地使用权出让应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资平衡。我们对本次专项债券以下要素进行评估：

1．资金充足性

（1）预期出让收益

2019 年南通市区本批城乡建设专项债券项目涉及的项目均纳入本地区当年的城建资金计划，均为 2019 年市、区重点保障公益性项目。专项债券资金的使用将会更好的推动公益项目的建设，推动城市建设、提升城市形象，带来城市的美化、交通的便利、人居环境的改善，促进长三角经济一体化，从而提升项目自身及周边地块价值，实现增值效应，公益项目对于保障房方面，也将具有政府的长期补贴资金支持，债券存续期内将通过项目周边地块出让收益、污水处理费收入等实现收支平衡。

考虑上述因素，项目实施单位以对应的周边国有土地使用权出让金收入、污水处理费收入等为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，对南通市区本批城乡建设项目债券存续期预期收益进行了估计。我们以该估计收益能够实现为假设前提

进行评估。

2019年南通市区本批城乡建设项目债券存续期预期收益表：

单位：万元

序号	项目名称	所属区域	总投资	项目建设期间	本期债券存续期预期收益
1	南通西站交通枢纽工程项目	市本级	125,000.00	2018年10月～2020年3月	90,000.00
2	小海十二期工程项目	市本级	42,000.00	2019年9月～2021年9月	25,000.00
3	通州区污水治理项目	通州区	174,000.00	2019年1月～2020年12月	27,000.00
4	机场大道搬迁工程拆迁安置项目	通州区	76,542.16	2016年1月～2019年12月	23,000.00
5	城北大道东段（通宁大道～通京大道）工程	通州区	14,000.00	2017年10月～2019年12月	12,000.00
6	南通市天生港区横港沙作业区液体化工码头工程项目	通州区	17,830.21	2018年10月～2019年10月	7,000.00
7	南通市通甲路下穿宁启铁路立交扩建工程项目	通州区	10,000.00	2018年5月～2019年8月	3,500.00
8	345国道南通北绕城工程下穿宁启铁路与沪通铁路立交项目	通州区	17,744.22	2018年2月～2019年9月	12,000.00
9	南通市通州区金东新城初中、小学和幼儿园项目	通州区	23,000.00	2019年1月～2020年8月	11,000.00
合计			500,116.59		210,500.00

（2）项目收益与融资平衡测算

本项目根据相关批复文件，预算总投资500,116.59万元，前期已投入财政性资本金96,985.00万元，2019年计划资金需求115,200.00万元，本期拟申请的专项债券资金100,000.00万元。预计财政债券发行费用100万元，债券发行期暂定10年，债券利息35,500.00万元。其他资金303,131.59万元，前期已投入财政性资金16,000.00万元，后续计划资金投入287,131.59万元，其中计划财政性资金安排120,131.59万元、项目单位自有资金35,000.00万元、后续发债资金132,000.00万元。预计后续财政债券发行费用132万元，债券发行期暂定10年，债券利息37,417.00万元。项目资金来源如下表：

单位：万元

项目	总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
南通西站交通枢纽工程项目	125,000.00				40,000.00	85,000.00
小海十二期工程项目	42,000.00				10,000.00	32,000.00
通州区污水治理项目	174,000.00	52,200.00			10,000.00	111,800.00
机场大道搬迁工程拆迁安置项目	76,542.16	22,962.00			13,800.00	39,780.16
城北大道东段（通宁大道～通京大道）工程	14,000.00	4,200.00			7,000.00	2,800.00
南通市天生港区横港沙作业区液体化工码头工程项目	17,830.21	2,400.00			4,000.00	11,430.21
南通市通甲路下穿宁启铁路立交扩建工程项目	10,000.00	3,000.00			2,000.00	5,000.00
345 国道南通北绕城工程下穿宁启铁路与沪通铁路立交项目	17,744.22	5,323.00			7,000.00	5,421.22
南通市通州区金东新城初中、小学和幼儿园项目	23,000.00	6,900.00			6,200.00	9,900.00
合计	500,116.59	96,985.00			100,000.00	303,131.59

其他资金安排计划如下表：

单位：万元

项目	其他资金	资金来源			
		前期已投入资金	财政性资金	项目单位自有资金	后续发债资金
南通西站交通枢纽工程项目	85,000.00			35,000.00	50,000.00
小海十二期工程项目	32,000.00				32,000.00
通州区污水治理项目	111,800.00		61,800.00		50,000.00
机场大道搬迁工程拆迁安置项目	39,780.16	10,000.00	29,780.16		
城北大道东段（通宁大道～通京大道）工程	2,800.00		2,800.00		
南通市天生港区横港沙作业区液体化工码头工程项目	11,430.21		11,430.21		
南通市通甲路下穿宁启铁路立交扩建工程项目	5,000.00	4,000.00	1,000.00		

项目	其他资金	资金来源			
		前期已投入资金	财政性资金	项目单位自有资金	后续发债资金
345 国道南通北绕城工程下穿宁启铁路与沪通铁路立交项目	5,421.22	2,000.00	3,421.22		
南通市通州区金东新城初中、小学和幼儿园项目	9,900.00		9,900.00		
合计	303,131.59	16,000.00	120,131.59	35,000.00	132,000.00

注：本项目财政性资本金总额 96,985.00 万元，其他资金总额 303,131.59 万元（其中前期已投入财政性资金 16,000.00 万元，后续计划资金投入 287,131.59 万元），仅根据南通市（含各区）财政部门、住房和城乡建设等相关部门提供的情况说明中资金金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且以该后续计划资金投入 287,131.59 万元（其中计划财政性资金安排 120,131.59 万元、项目单位自有资金 35,000.00 万元、后续发债资金 132,000.00 万元）真实、准确、有效，并能够实现为假设前提进行评估。

本项目债券存续期间预期可实现收益 210,500.00 万元，债券累计支付本息 172,917.00 万元（其中本批债券本息 135,500.00 万元、后续计划发行债券利息 37,417.00 万元），本项目平均偿债覆盖率等于预期收益除以债券还本付息总额，为 1.22，项目收益与融资平衡测算表如下：

单位：万元

项目	2019 年～2029 年
现金流入	
债券现金流入	100,000.00
预期收益流入	210,500.00
预期后续计划财政性资金流入	120,131.59
预期后续项目单位自有资金流入	35,000.00

项目	2019年～2029年
预期后续债券现金流入	132,000.00
现金流入总额	597,631.59
现金流出	
2019年计划资金流出	115,200.00
债券发行费用	100.00
债券还本付息	135,500.00
预计后续债券发行费用	132.00
预计后续债券利息	37,417.00
预计后续项目建设资金流出	287,131.59
现金流出总额	575,480.59
现金净流量	
现金净流入	22,151.00
平均偿债覆盖率	1.22

注：①参照《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好 地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号），债券本息由本级财政保障。

②本项目2019年度计划资金需求115,200.00万元，仅根据项目实施单位提供的项目情况说明中资金需求金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且以该计划资金需求金额115,200.00万元真实、准确、有效为假设前提进行评估。

项目收益与融资平衡分项明细表如下：

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
南通西站交通枢纽工程项目	90,000.00	10	70,175.00	1.28
小海十二期工程项目	25,000.00	10	22,567.00	1.11
通州区污水治理项目	27,000.00	10	25,975.00	1.04
机场大道搬迁工程拆迁安置项目	23,000.00	10	18,699.00	1.23
城北大道东段（通宁大道～通京大道）工程	12,000.00	10	9,485.00	1.27
南通市天生港区横港沙作业区液体化工码头工程项目	7,000.00	10	5,420.00	1.29
南通市通甲路下穿宁启铁路立交扩建工程项目	3,500.00	10	2,710.00	1.29
345 国道南通北绕城工程下穿宁启铁路与沪通铁路立交项目	12,000.00	10	9,485.00	1.27
南通市通州区金东新城初中、小学和幼儿园项目	11,000.00	10	8,401.00	1.31
合计	210,500.00		172,917.00	1.22

（3）专项债券还本付息

本批拟发行的城乡建设专项债券 100,000.00 万元，参考 2019 年 2 月 15 日十年期国债收益率 3.090%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按十年期发行利率 3.55%（十年期国债收益率 3.090%上浮 15%）进行测算，发行期限暂定 10 年，在债券存续期间每年支付债券利息 3,550.00 万元，到期一次性偿还本金，本息共计 135,500.00 万元。

后期拟发行的专项债券金额 132,000.00 万元，其中“南通西站交通枢纽工程项目”拟于 2020 年发行十年期专项债券 50,000.00 万元；“小海十二期工程项目”拟于 2020 年发行十年期专项债券 10,000.00 万元、2021 年发行十年期专项债券 10,000.00 万元、2022 年发行十年期专项债券 12,000.00 万元；“通州区污水治理项目”拟于 2020 年至 2024 年每年发行十年期专项债券 10,000.00 万元（小计 50,000.00 万元）。暂按十年期发行利率 3.55%进行测算，在本批城乡建设专项债券存续期间累计支付债券利息 37,417.00 万元。

本批城乡建设专项债券存续期间累计需支付债券本息共计 172,917.00 万元。

（4）压力测试

考虑预期收益变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在收益下降 5%的情况下，

预期收益为199,975.00万元，债券本息资金覆盖率为1.16；在收益下降10%的情况下，预期收益为189,450.00万元，债券本息资金覆盖率为1.10；在收益下降15%的情况下，预期收益为178,925.00万元，债券本息资金覆盖率为1.03。详见下表：

单位：万元

预期收益变化幅度	无下降	-5%	-10%	-15%
预期收益	210,500.00	199,975.00	189,450.00	178,925.00
债券还本付息额	172,917.00	172,917.00	172,917.00	172,917.00
债券本息资金覆盖率	1.22	1.16	1.10	1.03

根据项目资金平衡分析的结果，2019年南通市区城乡建设专项债券项目的本息覆盖率能够达到要求，并且我们未发现不能满足资金筹措充足性的要求的情况。此外，通过对预期收益变动进行压力测试，结果显示，本项目在收入下降15%时，债券本息资金覆盖率仍然大于1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

2．资金稳定性

根据债券发行计划，南通市区申请的2019年江苏省第二批城乡建设专项债券预计发行时间为2019年2月底，债券暂定将于2029年2月到期，从债券存续期间的收益与融资平衡测算表，我们发现在项目建设期所需资金可以平衡，本项目资金稳定性可靠。

三、风险分析

总体来看，本次债券募投城乡建设项目预期收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目债券存续期实际收益、进度、规模等受宏观经济及市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，污水处理费等未能及时足额收取，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行城乡建设专项债券周转偿还，收益实现后予以归还，或者参照苏财债〔2018〕66号文件的要求，由政府提供财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、总体评估

基于财政部对地方政府发行城乡建设专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，南通市区申请的2019年第二批公开发行江苏省政府债券城乡建设专项债券可以以相较银行贷款等其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未发现不能给该项目整体城乡建设提供充足资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以对应的周边国有土地出让收益、污水处理费收入等为后续资金回笼手段，我们也未发现上述回笼手段不能够为项目整体提供充足、稳定的现金流入的情况，以及出现不能充分满足南通市区本批地方政府城乡建设项目整体建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收益及成本的分析，我们认为本项目的预期出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

五、其他事项说明

我们的评估仅基于下列事项：

1．我们在本报告述及或引用的资料、相关文件、事实和假设由委托方提供；

2．我们假设提供给我们的所有资料为真实、准确、完整和有效的；

3．我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　南通

二〇一九年二月十六日

HAIXCPA
海安中信会计师事务所有限公司
地址：江苏海安江海东路10号
邮编：226600
电话：0513-88816963
传真：0513-88817803

2019年第二批江苏省政府债券之海安市城乡建设项目收益与融资自求平衡评价报告

海中信审（2019）3-031号

海安中信会计师事务所作为海安市人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年第二批江苏省政府债券之海安市城乡建设项目（以下简称“本项目”）的审计机构，我所对本项目收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。发行人对本项目收益预测涉及的基础数据及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评估的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目资金来源

本期债券募投项目包含2个项目，分别为小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目、电子信息产业等特色园区基础设施建设项目项目。项目总投资152716万元，其中：自有资金45716万元、本期拟申请的专项债券资金20000万元、其他资金87000万元（拟通过发行专项债券融资）。明细如下：

项目名称	资金来源				
	资本金（万元）	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额（万元）	其他资金（万元）
		已申请发行的省政府专项债券资金金额（万元）	其他融资金额（万元）		
小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	17000
电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	35716			10000	70000

二、本期债券应付本息情况

2019年第二批江苏省政府债券之海安市城乡建设项目共2个，计划发行债券20000万元，均为本次发行。假设2019年发行，期限10年，债券利率5%，在债券承续期满1年支付1次利息，债券到期后1次还本。自债券发行之日起至到期偿还的承续期间应还本付息情况如下：

年度	项目名称	融资方式	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
第一年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券		10000		10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目			10000		10000	5.00%	500

年度	项目名称	融资方式	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
第二年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第三年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第四年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第五年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第六年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第七年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500

年度	项目名称	融资方式	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第八年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第九年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000			10000	5.00%	500
第十年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	10000		10000	0	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000		10000	0	5.00%	500
合计				20000	20000			10000

假设本项目的其他资金87000万元均在2019年融资，采用发行专项债券的方式，期限5年，借款综合年利率为4%，在借款承续期满一年支付一次利息，借款到期后一次还本。自融资之日起至到期偿还的承续期间应还本付息情况如下表：

年度	项目名称	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
第一年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目		17000		17000	4.00%	680

年度	项目名称	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		70000		70000	4.00%	2800
第二年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第三年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第四年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第五年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000		17000		4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000		70000		4.00%	2800
合计			87000	87000			17400

从上面2个表格可以看出，在债券存续期内，本项目共计还本付息134400万元（含其他资金87000万元对应的本息104400万元）。

三、项目的净现金流入

1、参考文件

（1）《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工

作的通知》（苏财债〔2019〕9号）；

（2）《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）；

（3）《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）；

（4）《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）。

2、基本假设条件及依据

（1）该项目遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）该项目所遵循的税收政策不发生重大变化；

（3）该项目适用的金融机构贷款利率相对稳定；

（4）该项目所处的市场状况不发生重大变化；

（5）该项目能够正常营运；

（6）该项目对应的政府性基金收入不会发生重大变动；

（7）该项目的建设计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

（8）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

（9）预测期内其他不可抗力因素及不可预见因素对该项目不存在重大不利影响。

3、项目净现金流入

假设本项目专项收入、土地出让收益能及时收取并足额补贴用于

项目，可出让土地能按计划挂牌交易且全部出让完毕。按后附“项目现金流收益预测说明”中的计算，可用于资金平衡的相关收益总额为162600万元。

4、测算项目收益与融资本息倍数

本次城乡建设专项债券项目收益为专项收入现金流入和土地出让产生的现金流入。假设项目收益优先用于覆盖债券利息，据此测算项目收益覆盖融资本息倍数的情况详见下表：

序号	项目名称	融资方式	预期收益（万元）	还本付息总额（万元）	本息覆盖倍数
1	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	2019年城乡建设专项债券	41000	35400	1.16
2	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	2019年城乡建设专项债券	121600	99000	1.23
合计			162600	134400	1.21

综上所述，经上述测算，在项目实施单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收益对融资本息的本息覆盖倍数为1.21，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来10年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2、本次评价依据了海安市住房和城乡建设局提供的项目信息：包括项目投资总额、融资总额、未来出让计划等资料，资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

3、本报告仅供发行人本次发行2019年第二批江苏省政府债券之海安市城乡建设项目使用，不得用作其他任何目的。

附件1：项目现金流收益预测说明

附件2：项目预期收益和融资平衡方案

海安中信会计师事务所

江苏·海安

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一九年二月十二日

项目现金流收益预测说明

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以海安市住房和城乡建设局城乡建设项目预期专项收入、土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年海安市城乡建设项目收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

(一)国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二)国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三)国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

(四)政府制订的城市规划未发生重大变化；

(五)政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(六)专项收入不发生变动、土地出让价格在正常范围中变动；

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目概况

本次城乡建设项目共有2个，分别为小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目和电子信息产业等特色园区基础设

施建设项目，具体如下：

小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目，该项目位于海安经济技术开发区，共需完成污水管网建设总长近90公里。其中：建设晓星大道、上湖大道二期、姚池路等主管网共52公里，小区外接管网、杨浦路及南屏医院等毛细支管网38公里。

电子信息产业等特色园区基础设施建设项目，该项目位于海安市高新技术开发区，东至如海运河，南至新长铁路，西至204国道，北至胜利河，总用地面积7969.95亩。项目拆迁面积457894.15㎡，新建道路7.7公里，配套路灯298盏，新建绿化11600㎡，新建雨水管网6.1公里、污水管网9.9公里，新建污水泵站1座。项目预计可整理出7600亩工业用地出让给园区内的入驻企业。

四、项目现金流收益预测说明

1、专项收入收益预测

在本期债券存续期内（10年），预计每年可收取600万元的专项收入用于偿还小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目的债券本息，即专项收入收益为6000万元。

2、土地出让收益预测

（1）土地出让成交情况

从目前的土地市场供需状况来看，经营性用地竞争仍较为激烈。但现在正处于国家对房地产市场调控的大背景下，预计海安市未来经营性土地市场供应量将维持稳定状态，地价过快增长的局面

将会被控制，但新兴区域和成熟区域等优质地段的土地竞争仍将激烈，地价整体水平将呈现稳中有升的趋势。

（2）土地出让价格预测和收益预测

①、小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目拟在债券存续期内（10 年），拟将海安市土地出让收入中的 35000 万元用于偿还小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目的债券本息，即土地出让收益为 35000 万元。

②、假设电子信息产业等特色园区基础设施建设项目的土地能按计划挂牌交易且全部出让完毕（出让给园区内的入驻企业）。我们根据按海安市周边同类型土地出让价格作为本次拟土地出让的预估地价。为慎重起见，电子信息产业等特色园区基础设施建设项目土地出让价格预测未考虑土地在拟上市时点的土地价格可能上涨的因素。按预估地价为 16 万元/亩、面积 7600 亩测算，拟出让地块的收益为 121600 万元。

3、项目现金流收益

综上，本次城乡建设项目的现金流收益为 162600 万元。

海安中信会计师事务所
验证专用章

项目预期收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

根据提供的材料显示，本次城乡建设项目共有2个，项目总投资152716万元，其中：小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目投资37000万元、电子信息产业等特色园区基础设施建设项目投资115716万元。

2、资金筹措

项目资金筹措方式为政府自筹、发行棚户区改造专项债券和其他资金。其中：政府自筹资金45716万元，发行棚户区改造专项债券融资20000万元和其他资金87000万元（拟通过发行专项债券融资）。明细如下：

项目名称	项目总投资（万元）	发行期限	资金来源		
			自有资金（万元）	拟使用本期债券募集资金（万元）	其他资金（万元）
小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	37000	10年	10000	10000	17000
电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	115716	10年	35716	10000	70000

二、还本付息现金流量预测

1、本次拟计划发行债券20000万元，假设2019年发行，期限10年，债券利率5%，在债券承续期满一年支付一次利息，债券到期后一次还本。自债券发行之日起至到期偿还的承续期间应还本付息情况如下表：

年度	项目名称	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
第一年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目		10000		10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		10000		10000	5.00%	500
第二年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第三年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第四年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第五年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第六年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500

年度	项目名称	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第七年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第八年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第九年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000			10000	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000			10000	5.00%	500
第十年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	10000		10000	0	5.00%	500
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	10000		10000	0	5.00%	500
合计			20000	20000			10000

2、假设其他资金87000万元均在2019年融资，采用发行专项债券的方式，期限5年，借款综合年利率为4%，在借款承续期满一年支付一次利息，借款到期后一次还本。自融资之日起至到期偿还的承续期间应还本付息情况如下表：

年度	项目名称	期初本金余额（万元）	本期新增本金（万元）	本期偿还本金（万元）	期末本金余额（万元）	融资利率	应付利息（万元）
第一年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目		17000		17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目		70000		70000	4.00%	2800
第二年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第三年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第四年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000			17000	4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000			70000	4.00%	2800
第五年	小型污水处理设施及污水管网建设等污染防治攻坚战项目	17000		17000		4.00%	680
	电子信息产业等特色园区基础设施建设项目	70000		70000		4.00%	2800
合计			87000	87000			17400

3、项目的本息覆盖倍数测算

根据“项目现金流收益预测说明”的测算，项目预期收益为162600万元，项目还本付息总额为134400万元（含其他资金87000

万元对应的本息104400万元），项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为1.21。

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的城乡建设项目，在专项收入和土地出让价格按预估标准测算时，预期收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为1.21,实现项目收益和融资自求平衡。

编 号 320621000201806290258

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320621716813875 9 (1/2)

名　　称	海安中信会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	海安县海安镇江海东路10号5-6层
法定代表人	薛俭
注册资本	200万元整
成立日期	1999年12月16日
营业期限	1999年12月16日至2029年12月15日
经营范围	验证注册资本、办理审计业务、代理记帐、承办建设工程造价咨询；审查会计报表、税务代理、担任会计顾问、会计咨询、会计电算化评审、建筑工程监理、招标代理、建设工程项目管理、政府采购招标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关 2018 06 29

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

年 月 日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

执 业 证 书

经审查，海安中信会计师事务所　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发 证 机 关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协（1999）43号
证书编号：32060008

1999年 12月 17日



姓　　名　薛伟
Full name
性　　别　男
Sex
出生日期　1950-01-25
Date of birth
工作单位　海安中信会计师事务所
Working unit
身份证号码　320621500125183
Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

HAIAN ZHONGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
海安中信会计师事务所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：320600080001
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1997 年 7 月 7 日
Date of Issuance

2007年6月30日

年检专用章

2017年6月30日

群体(320600080001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

群体(320600080001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

4

5

证书编号：
No. of Certificate
320600080009

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
2017 年 02 月 28 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

5

姓名 Full name 辛创
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-12-16
工作单位 Working unit 海安中信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 320621198412160031



江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
专项审计报告

报 告 文 号：苏瑞华连审（专）字[2019]012号
客 户 名 称：连云港市财政局
报 备 时 间：2019-02-18 08:26:32
签字注册会计师：高潮
寻爱华

05182019020000663042
报告文号：苏瑞华连审（专）字[2019]012号

连云港市财政局
专项审计报告

事务所名称： 江苏中瑞华会计师事务所有限公司连云港分所
事务所电话： 0518-85515656
传　　真： 0518-85011918
通 讯 地 址： 连云港市海州区海昌南路28号
电 子 邮 件： zrh_cpa@sina.com
事务所网址： http://www.zrhlyg.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

2019年第二批江苏省政府专项债券之
连云港市城乡建设项目收益与融资自求平衡财务审计报告

苏瑞华连审（专）字[2019]012号

连云港市财政局：

我们接受委托，对连云港市（包括海州区、赣榆区）2019年城乡建设专项债券各募投项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，相关债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设的证据核实，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。有关审核情况如下：

一、各项目收益及现金流入预测说明的编制基础

各募投项目收益现金流入预测以各个项目的同行业为基础（具体见“三、各项目收益及现金流入预测说明”），根据近几年各项目所属单位的收益动态情况为依据进行编制。

二、各项目收益及现金流入预测的基本假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]9号)规定进行本项目申报无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

3、国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动,本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、各项目收益及现金流入预测说明

根据江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]9号)等相关文件规定，项目建成实现收入后，须扣除各项成本费用税金后，为项目所产生的收益，可以用于偿还债务本息，实现资金平衡。

由于每个项目的经营能力不同，因此在进行收益预测及现金流入时，对每个项目所属单位近几年的经营情况及动态趋势进行了分析，测算各个项目债券存续期内的收益如下:

单位：万元

项目名称	收入	成本费用及税金	净利润	净现金流量
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	421878.37	338508.81	16593.13	41786.33
连云港市中医院医养康复综合楼项目	689395.43	422867.52	197297.55	211376.28
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼	565111.88	402818.40	97748.78	111439.40
连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目	44038.24	22625.32	16059.69	32756.04
连云港市康复（优抚）医院迁建项目	10875.09	9004.02	1871.07	1871.07
连徐高铁项目	113025.16	7912.14	105118.42	105118.42

四、本期各债券募投项目概述

（一）项目实施单位

连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心由连云港市妇幼保健院实施；

连云港市中医院医养康复综合楼项目由连云港市中医院实施；

连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼由连云港市第二人民医院实施；

连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目由连云港市创联投资发展有限公司实施；

连云港市康复（优抚）医院迁建项目由连云港市康复医院实施。

连徐高铁项目由连云港市交通集团有限公司实施。

（二）项目概述

1、连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心

（1）项目位置及概况

位于海州开发区秦东门大街以北、郁洲路以西、经二路以东地块；本期工程用地面积约80288平方米（约120亩）。建筑面积83956平方米，其中地上建筑面积76343平方米（含高区产后康复面积7200平方米）。地下建筑面积

7613 平方米。建设内容为连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心，主体工程为由 19 层主体建筑及 4 层裙楼及地下一层组成的一栋建筑组群，以综合住院楼为主体建筑，门诊楼、急诊楼、医技楼、保健中心、行政办公教学科研楼为裙楼，并配套建设绿化、道路、停车场、供水、供电、电讯等公用和辅助工程。

本期计划发债额度 5,000 万元，期限 7 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目投资估算额为 42,616.52 万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。业主自筹 29,616.52 万元，已发行专项债券 8,000 万元，剩余 5,000 万元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

2、连云港市中医院医养康复综合楼项目

（1）项目位置及概况

位于海州区朝阳中路连云港市中医院侧，海州区康泰南路 57 号原市特教学校的地块。中医院医养康复综合楼，新征用地 12006 ㎡，计 18 亩，建筑面积 9000 ㎡（技术改造），为原市特教学校校址及周边地块；项目的建设本着优化资源、盘活资产，发挥现有存量的最大效用的原则，保持校内原有建筑，对其进行改造性建设，建成后将以开展大学附属科研教学、学生教室及宿舍、信息中心，以及中医针灸、推拿、康复、国家级中医类别住院医师/全科医师规范化培训基地等功能为一体综合楼。

本期计划发债额度 3,000 万元，期限 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目投资估算额为 15,000.00 万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。业主自筹 8,000 万元，已发行专项债券 4,000

万元，剩余3,000万元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

3、连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼

（1）项目位置及概况

位于连云港市第二人民医院的西院区院内；项目用地面积及建设规模：总建筑面积为 43998 平方米，占地面积 2500 平方米，地下 1 层、地上 19 层，框剪结构。建设内容为连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼，主体工程为由19层主体建筑及地下1层组成的一栋建筑组群。项目建成后，将拆除现有的内科病房楼和调整现有外科楼、肿瘤科二层病房楼的使用功能，以符合三级肿瘤医院的创建标准、危急重症病人的救治和国家级住院医师规范化培训基地的需要。

本期计划发债额度2,000万元，债券发行期限为7年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为24,699.57万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。业主自筹17,699.57万元，已发行专项债券5,000万元，剩余2,000万元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

4、连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目

（1）项目位置及概况

位于连云港市赣榆区海头镇通海污水处理厂北侧、G228 国道东侧；计划用地 116,827.00 平方米；本项目主要建设粗格栅、进水泵房、细格栅、旋流沉沙池、兼氧 FMBR 池、药池、药洗池、缓冲池、储泥池、附属用房、电气自控工程以及管网、污水泵等配套工程。设计近期处理规模为 6.5 万吨/天，远期

处理规模为 13 万吨/天。

计划发债额度 20,000 万元，债券发行期限为 5 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目投资估算额为 45,261.17 万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。业主自筹 25,261.17 万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。

5、连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目

（1）项目位置及概况

位于连云港市海州区新站街福利路 34 号；项目占地面积 38,643.00 平方米，总建筑面积为 49,208.00 平方米，其中地上 44,247.00 平方米，地下 4,961.00 平方米。地上部分主要为：门急诊综合楼（健康体检中心）12,852.00 平方米，精神住院楼、康复医学楼（精神卫生中心）14,210.00 平方米，“医养结合”健康养老综合体（健康养老中心）16,927.00 平方米，设备用房 258.00 平方米。

本期计划发债额度 1,000 万元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目估算投资 22,700.00 万元，通过以下渠道进行解决：其中 21,700.00 万元由土地拆迁补偿、其他 1,000.00 万元通过发行专项债券。

6、连徐高铁项目

（1）项目位置及概况

本项目土地出让地块位于连云港市新海新区新港城大道西，霞辉路南，共征收八个地块。连云港市连徐高铁项目位于江苏省北部黄淮平原地区，东起江苏省连云港市，西至江苏省北部重镇徐州市，沿线经过连云港市的东海县，徐州地

区的新沂市、邳州市，线路东接连云港地区，连通在建连盐铁路和规划建设的连淮扬镇城际铁路；西连徐州枢纽，沟通郑徐客运专线和京沪高速铁路。

计划发债额度 30,000 万元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

连云港市连徐高铁项目总投资 23 亿元，拟通过对外融资方式筹集资金 7 亿元，其中本次申请融资 3 亿元，其余资金由业主自行筹集。

五、本期债券募投项目资金平衡测算

1、各项目投资资金来源构成

各项目的投资资金来源主要由两部分构成，一部分为资本金，由企业自筹；另一部分为通过发行专项债券资金来筹集。

连云港市各项目投资资金来源（单位：万元）

项目 总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	29616.52	8000.00		5000.00	
连云港市中医院医养康复综合楼项目	8000.00	4000.00		3000.00	
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼	17699.57	5000.00		2000.00	
连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目	25261.17			20000.00	
连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目				1000.00	21700.00
连徐高铁项目	160000.00	40000.00		30000.00	

2、融资应付本息总体情况

连云港市各募投项目实施主体均以本市对应项目进行融资，本期合计融资61,000.00万元，一年内发行完毕，5年及7年期按年支付利息，10年期每半年支付利息，各项目具体情况如下：

单位：万元

申请发行单位	本期发债限额	本期申请发债额度	当年应付利息	分期付息总额	还本付息总额
连云港市妇幼保健院	5000.00	5000.00	133.00	1396.50	6396.50
连云港市中医院	3000.00	3000.00	121.20	90.90	4212.00
连云港市第二人民医院	2000.00	2000.00	26.60	558.60	2558.60
连云港市创联投资发展有限公司	20000.00	20000.00	520.00	3900.00	23900.00
连云港市康复医院	1000.00	1000.00	36.00	360.00	1036.00
连云港市交通集团有限公司	30000.00	30000.00	2348.65	17390.36	41200.00

3、具体各项目融资付息情况

（1）连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心

连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心计划融资5,000.00万元，其中本期债券拟融资金额5,000万元，债券发行期限均为7年。

单位：万元

项目	合计	前2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
年初债券余额	-	5000.00	8000.00	13000.00	11750.00	11750.00	10500.00	10500.00	9250.00	9250.00	4250.00	3000.00
本年债券发行额	8000.00	3000.00	5000.00									
本年债券本金偿还额	13000.00			1250.00		1250.00		1250.00		5000.00	1250.00	3000.00
期末债券余额	-	8000.00	13000.00	11750.00	11750.00	10500.00	10500.00	9250.00	9250.00	4250.00	3000	0.00
本年应付利息	3832.75	197.25	449.65	516.15	468.03	468.03	419.28	419.28	369.40	236.40	169.90	119.40
本年度本息偿还总额	16832.75	197.25	449.65	1766.15	468.03	1718.03	419.28	1669.28	369.40	5236.40	1419.90	3119.40

（2）连云港市中医院医养康复综合楼项目

连云港市中医院医养康复综合楼项目计划融资3,000.00万元，其中本期债

券拟融资金额3,000万元，债券发行期限均为10年。

单位：万元

项目	合计	前2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
年初债券余额	-	4000.00	4000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	3000.00
本年债券发行额	7000.00		3000.00										
本年债券本金偿还额	7000.00										4000.00		3000.00
期末债券余额	-	4000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	3000.00	3000.00	3000.00	0.00
本年应付利息	2644.80	159.20	250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	121.20	30.30
本年度本息偿还总额	9644.80		250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	4280.40	121.20	3030.30

（3）连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼

连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼项目计划融资2,000.00万元，其中本期债券拟融资金额2,000万元，债券发行期限均为7年。

单位：万元

项目	合计	前2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
年初债券余额	-		5000.00	7000.00	5750.00	5750.00	4500.00	4500.00	3250.00	3250.00	1250.00	0.00
本年债券发行额	7000.00	5000.00	2000.00									
本年债券本金偿还额	7000.00			1250.00		1250.00		1250.00		2000.00	1250.00	
期末债券余额		5000.00	7000.00	5750.00	5750.00	4500.00	4500.00	3250.00	3250.00	1250.00	0.00	
本年应付利息	1800.85	197.25	223.85	277.05	228.93	228.93	180.18	180.18	130.30	103.70	50.50	0.00
本年度本息偿还总额	8800.85	197.25	223.85	1527.05	228.93	1478.93	180.18	1430.18	130.30	2103.70	1300.50	0.00

（4）连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目

连云港市创联投资发展有限公司新城污水处理厂工程项目计划融资20,000.00万元，其中本期债券拟融资金额20,000万元，债券发行期限均为5年。

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
年初债券余额	-		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
本年债券发行额	20000.00	20000.00					
本年债券本金偿还额	20000.00						20000.00
期末债券余额	-	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	-
本年应付利息	3900.00	520.00	780.00	780.00	780.00	780.00	260.00
本年度本息偿还总额	23900.00	520.00	780.00	780.00	780.00	780.00	20260.00

（5）连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目

连云港市康复医院计划2019年申请专项债券1,000万元，主要用于基建及设备购置，期限10年。

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
年初债券余额（万元）	-		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
本年债券发行额（万元）	1000.00	1000.00									
本年债券本金偿还额（万元）	1000.00										1000.00
期末债券余额（万元）	-	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	-
本年应付利息（万元）	360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
本年度本息偿还总额（万元）	1360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	1036.00

（6）连徐高铁项目

连云港市交通集团有限公司计划2019年申请专项债券30,000万元，主要用于高铁沿线地块征收拆迁工作，期限10年。

单位：万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
年初债券余额（万元）	-	40000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30,000.00
本年债券发行额（万元）	30000.00	30000.00									
本年债券本金偿还额（万元）	70000.00	7000.00		10500.00		10500.00		5000.00	7000.00		30000.00
期末债券余额（万元）	-	63000.00	63000.00	52500.00	52500.00	42000.00	42000.00	37000.00	30000.00	30000.00	-
本年应付利息（万元）	17390.36	2348.65	2253.80	2102.08	1950.35	1784.98	1619.60	1619.60	1311.30	1200.00	1200.00
本年度本息偿还总额（万元）	87390.35	9348.65	2253.80	12602.08	1950.35	12284.97	1619.60	6619.60	8311.30	1200.00	31200.00

4、资金平衡测算

以各个项目的现金流入，扣除成本费用税金后，各项目可用于资金平衡的净收益和对债券本息的覆盖率如下表：

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	41786.33	7	16832.75	2.48
连云港市中医院医养康复综合楼项目	211376.28	10	9644.80	21.92
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼	111439.40	7	8800.85	12.66
连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目	32756.04	5	23900.00	1.37
连云港市康复（优抚）医院迁建项目	1871.07	10	1000.00	1.38
连徐高铁项目	115495.87	10	87390.35	1.32

综上，各项目的未来收益均能够覆盖融资成本，对债券本息的覆盖率均在

1.1 倍以上。据此，我们预计各项目未来产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本息，能实现项目收益和融资自求平衡。

（二）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。我们本着谨慎性原则，采用弹性压力测试法对各项目收入向下波动进行了敏感性分析。

1、当营业收入总额预测下降 5%时，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	28367.40	7	16832.75	1.69
连云港市中医院医养康复综合楼项目	199551.34	10	9644.80	20.69
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼	94146.09	7	8800.85	10.70
连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目	32447.79	5	23900.00	1.36

经过测算，当各项目未来收益比预测下降 5%时，各项目的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.1 倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

2、当营业收入总额预测下降 10%时，各项目收益对债券本息的覆盖率结果如下：

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	19335.57	7	16832.75	1.15
连云港市中医院医养康复综合楼项目	188884.25	10	9644.80	19.58
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房和住院医师规培基地大楼	88291.62	7	8800.85	10.03
连云港市创联投资发展有限公司污水处理厂项目	32167.57	5	23900.00	1.35

经过测算，当各项目未来收益比预测下降 10%时，各项目的收益对债券本息的覆盖率仍在 1.1 倍以上，各项目均有一定的抗风险能力。

3、连徐高铁项目的敏感性分析

单位：万元

平均 GDP 增速	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
按 2016-2018 年平均 GDP 目标增速 6.63%的 90%	111949.62	10	87390.35	1.28
按 2016-2018 年平均 GDP 目标增速 6.63%的 80%	108491.01	10	87390.35	1.24
按 2016-2018 年平均 GDP 目标增速 6.63%的 70%	105118.42	10	87390.35	1.20

六、评价结论

我们认为，在对连云港市各项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的各项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，能实现各项目收益和融资自求平衡。

无

江苏中瑞华会计师事务所　　中国注册会计师：

中国·江苏·连云港　　中国注册会计师：

海州区海昌南路 28 号　　二〇一九年二月十五日

连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心项目

预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市妇幼保健院

（二）项目概况

1、项目名称

项目名称：连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心

2、项目基本信息

（1）连云港市妇幼保健院概况

连云港市妇幼保健院始建于1986年，是一所集保健、医疗、教学、科研为一体的三级甲等妇幼保健院，徐州医学院教学妇幼保健院，市高职校、淮安卫校、赣州卫校实习基地。占地面积24亩，建筑面积2.5万平方米，另租赁1500平方米（行政办公、儿童康复病区），拥有床位341张，全院在职职工977人，其中卫技人员400人，高级职称70人，中级职称130人，博士后1名，硕士研究生人员20余名。其中省“333”工程培养对象4人；市521工程培养对象15人；局医学重点人才学科带头人1人，局医学重点人才5人。2009年实现收入8950万元，资产总值1.1亿元，门急诊240089人次，出院11536人次，手术3464台次，分娩数4764例。连云港市妇幼保健院严格按照三级妇保院科室设置，设职能科室13个，保健一级科室6个，二级科室17个，临床一级科室8个，二级科室11个，医技科室5个，能够较好地满足妇女儿童保健、就诊需求。

连云港市妇幼保健院开设八个病区，一个训练中心，拥有 CT、CR、彩色多普勒三维彩超、乳腺血氧功能成像系统、CPAP、钼靶机、干化学分析仪、三晶片腹腔镜、一体化产床、产科中央监护系统等大型精良设备。1994 年被国家卫生部授予“爱婴医院”称号，荣获 2001-2002 年江苏省文明单位，荣获市政府颁发的母婴安康工程、消防工作先进集体，多次获连云港市文明单位，多次获市卫生事业发展综合目标考评二等奖，急诊科获 2003 年全国巾帼文明示范岗，团委获 2007 年度江苏省五四红旗团支部标兵称号，2009 年荣获市政府颁发的社会保险工作先进集体（卫生系统只有连云港市妇幼保健院获得此荣誉）。连云港市妇幼保健院同时还是江苏省新生儿疾病筛查中心连云港分中心、连云港市产前诊断筛查中心。

（2）本项目服务领域

本项目属于基本医疗卫生项目，符合国家的有关政策，项目覆盖连云港市所属的三区三县，以及周边县市，社会效益显著。项目的建设可为项目所在区域的妇女儿提供服务，为治疗疾病、保护身体健康提供人力、物力保障。该项目建设可扩大接待能力，增加服务功能，可保证和提高妇幼保健院的医疗水平，为当地妇女儿童创造安全、稳定的社会环境，对本地区的卫生、文化、教育发展等都具有良好的促进作用。新建妇幼保健中心建成后能使连云港市广大妇女儿童在当地真正享受优质、高效、便捷的妇幼保健服务，能使妇幼保健院在使用功能上满足各功能科室发展要求，优化卫生资源，改善医疗化境，给妇女儿童创造一个优雅舒适的就医场所，提升连云港市整体形象。

（3）本项目产出说明

①项目性质：新建

②建设地址：海州开发区秦东门大街以北、郁洲路以西、经二路以东地块；

③计划用地：93089 平方米（约合 139．6 亩）；

④建设内容及规模：本期工程用地面积约 80288 平方米（约 120 亩）。建筑面积 83956 平方米，其中地上建筑面积 76343 平方米（含高区产后康复面积 7200 平方米）。地下建筑面积 7613 平方米。建设内容为连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心，主体工程为由 19 层主体建筑及 4 层裙楼及地下一层组成的一栋建筑组群，以综合住院楼为主体建筑，门诊楼、急诊楼、医技楼、保健中心、行政办公教学科研楼为裙楼，并配套建设绿化、道路、停车场、供水、供电、电讯等公用和辅助工程。

⑤建设周期：三年。2016 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日

⑥产品与服务：

基础医疗服务：按照三级甲等医院标准建设相应科室，提供门诊及住院服务，以及为广大妇女儿童在当地真正享受优质、高效、便捷的妇幼保健服务。

⑦主要技术指标

表 1-1 项目主要技术指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m^2	93089	
1.1	本期项目用地	m^2	80288	
1.2	发展预留用地	m^2	12801	

2	总建筑面积	m^2	97056	
2.1	本期项目总建筑面积	m^2	83956	
2.1.1	地上建筑面积（不含产后康复）	m^2	69143	
2.1.1.1	保健医疗门诊用房	m^2	19370	
2.1.1.2	医技	m^2	13348	
2.1.1.3	行政科研后勤	m^2	9325	
2.1.1.4	公共空间	m^2	6400	
2.1.1.5	住院用房	m^2	20700	
2.1.2	高区产后康复	m^2	7200	
2.1.3	地下建筑面积	m^2	7613	
2.2	预留发展建筑面积	m^2	13100	
2.2.1	预留地上建筑面积	m^2	11300	
2.2.2	预留地下建筑面积	m^2	1800	
3	建筑占地面积	m^2	14365	
4	绿化面积	m^2	33791	
5	道路、广场、停车场		44933	
6	容积率	%	1.02	
7	绿地率	%	36.3	
8	建筑密度	床	15.43	
9	总床位数	床	800	
9.1	本期项目床位数	床	600	
9.2	预留发展床位数	辆	200	

10	机动车停车位	辆	1295	
10.1	地上停车位	辆	1215	
10.2	地下停车位	辆	80	
11	非机动车停车位	辆	966	
12	地上临时出租车位	年	6	

二、项目发展前景

（一）项目符合国民经济和社会发展规划

《连云港市国民经济与社会发展十二五规划》指出要加强公共卫生和医疗服务体系建设，提升医疗服务水平。完善医疗服务体系。健全城乡医疗服务网络，提高服务质量，保障患者安全。建立健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度、医疗卫生服务体系，提高优质卫生资源共享度，推进基本公共卫生服务均等化。

（二）项目是实现妇女、儿童卫生及发展规划的重要举措

《连云港市区域卫生规划》（20112020）明确指出我市妇幼保健工作职能：强化公共保健服务职能，妇幼保健机构的主要职能是坚持以保健为中心、保健与临床相结合，以群体保健工作为基础，面向基层、预防为主，依法提供儿童保健、妇女保健、产科服务、计划生育技术服务、妇女儿童常见疾病筛查与干预及重大疾病防治等公共卫生服务和重大妇幼卫生服务。建立健全全市妇幼儿童健康档案，指导、临管各级医疗机构开展妇幼保健工作，依法规范母婴保健技术服务。连云港市妇幼保健院作为连云港市妇幼保健集团的龙头机构，只有加大经费投入，完善软、硬设施、提高技术水平，提高服务质量才能更

好的带领全市妇幼机构完成应有的职能。

（三）妇女、儿童健康发展事关广大人民群众切身利益，事关经济社会发展大局，是全面建设小康社会的需要

妇幼卫生是公共卫生的重要组成部分，妇幼卫生水平的提高是社会文明进步和卫生事业发展的重要标志。妇女和儿童占总人口的三分之二，做好妇幼卫生工作，关系到每个家庭的幸福，关系到人口素质的提高，关系到建设小康社会宏伟目标的实现。

本项目的建设是从全局和战略的高度出发，充分认识新时期妇幼卫生工作的重要地位和作用，真正把发展妇幼卫生事业作为提高妇女儿童健康水平是保护和促进生产力发展、构建社会主义和谐社会的重要举措。

（四）实施该项目是巩固提高连云港市妇幼保健院三甲成果的重要举措

连云港市妇幼保健院是全市唯一一所三级甲等妇幼保健院，目前市妇幼保健院正在遵照省卫生厅要求，巩固和提高三甲成果，确保在2014年通过三甲复评根据《江苏省三级妇幼保健院评审标准与细则》（第三周期）实施要求，现有的房屋不仅在建筑面积总量上距离三甲标准甚远，而且建筑多项细化指标如每床占地面积、每床占建筑面积、保健、医疗、教学、科研用房指标、容积率、绿地率等均不达标，由于房屋建筑时代较早，建筑布局上也不合理。

（五）项目建设是促海州经济开发区各方面的进一步发展的需要

海州经济开发区于1992年经市政府批准设立，2006年4月，经

省政府批准升级为省级开发区，规划总面积28平方公里，投资优势明显。从项目进区，管理全方位介入，全力提高服务效率和质量，大力推进基础设施建设，实现园区道路、绿化、路灯、水电通信、供热管道、技防网络全覆盖，助推园区提档升级。

连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心选址符合《江苏海州经济开发区重点片区控制性详细规划》，建成后将成为海州经济开发区的重要配套设施，有利于海州经济开发区各项资源要素的聚集，促进海州经济开发区的发展。

综上所述，连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心，从而满足当地医疗、保健、救治、教学、科研的需要，对于促进群众身体健康，推动经济发展和社会进步，不仅是完全必要的，而且势在必行。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发布的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额为42,616.52万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。如下表（金额单位：万元）：

序号	投资总额构成	金额(万元)	说明
一	建设投资	42616.52	
1	建筑安装工程	35991.32	
2	工程建设及其他费用	4230.5	
3	设备购置费	755.60	
4	预备费	1639.10	

二	债券发行费用	0.00	
三	静态投资总额	42616.52	
加：	建设期利息		
四	动态投资总额	42616.52	
其中：	项目资本金	29616.52	
	发行债券	13000.00	

2、本项目总投资额为42,616.52万元，业主自筹29616.52万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。已发行债券8,000万元，计划在2019年发行5,000万元，债券发行期限为7年，债券利率为3.99%。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

医院收入主要包括三个部分：门诊收入、住院收入及其他收入。

1、门诊收入

根据连云港市妇幼保健院前三年门诊收入的相关财务数据，以及新建妇幼保健中心的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生

需求，预计项目投入使用第二年的诊疗人次可达 69.9 万人次，每年保持 4%增长率，第 5 年起，随着条件成熟，诊疗人数每年保持 5%增长率；人均门诊费用 263.00 元计算，每年保持 1%增长率。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
医院门诊收入（万元）	11276.39	18383.70	19310.24	20283.47	第 1 年从 5 月份投入使用
门诊人数（万人次/年）	46.79	69.90	72.70	75.60	第 2 年起每年增长 4%
门诊人均费用(元/人次)	241.00	263.00	265.63	268.29	第 2 年起每年增长 1%

2、住院收入

根据连云港市妇幼保健院前三年住院收入的相关财务数据，以及新建妇幼保健中心的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后的床位为 600 张。预计从第二年起床位使用率可达 75%，每年可增长 2%；床位日均收入每天可达 1015 元，每年可增长 3%。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
医院住院收入（万元）	9668.12	16671.38	17629.42	18629.95	第 1 年从 5 月份投入使用
医院床位使用率	70%	75%	77%	79%	第 2 年起每年增长 2%
医院床位数	600	600	600	600	保持不变
医院床位日均收入（元/天）	946.00	1015.00	1045.45	1076.81	第 2 年起每年增长 3%

3、其他收入

根据连云港市妇幼保健院前三年医疗收入的相关财务数据，以及新建妇幼保健中心的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后将产生培训、利息等其他收入，每年收入为医疗收入的 1%。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
医疗收入（万元）	20944.51	35055.08	36939.66	38913.42	
其他收入（万元）	209.45	350.55	369.40	389.13	按医疗收入的 1%

（二）成本费用预测

本项目成本费用主要包括：营业成本、管理费用、财务费用。各

项成本费用估算如下：

1、营业成本

医疗业务成本包括药品材料成本及人员支出。根据连云港市妇幼保健院前三年营业成本的相关财务数据，以及新建妇幼保健中心的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，药品材料成本按营业收入的40%测算；人员支出按稳定期医院员工预计在500人，以年人均支出14.50万元测算，每年按6%增长；从第5年起，年人均支出每年按5%增长。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医疗业务成本	18044.47	28522.03	30145.86	31857.57	第1年从5月份投入使用
人员支出（万元）	9666.67	14500.00	15370.00	16292.20	第2年起每年增长6%
药品材料成本(万元)	8377.80	14022.03	14775.86	15565.37	第2年起每年增长6%

2、管理费用

管理费用包括固定资产折旧费及其他各项管理费用。根据连云港市妇幼保健院前三年营业成本的相关财务数据，以及新建妇幼保健中心的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，管理费用中，新建大楼的折旧按20年计算，残值率为5%，综合折旧率为4.75%计算；设备按10年计算，残值率为5%，综合折旧率为9.5%计算。其他管理费用按营业收入的10%计算。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
管理费用（万元）	3478.15	5642.54	5875.66	6156.38	其他管理费用按收入*10%
其中：房屋折旧费（万元）	1349.53	2024.29	2024.29	2024.29	房屋综合折旧率4.75%
设备折旧费（万元）	34.17	112.75	157.41	240.75	设备综合折旧率9.5%

3、财务费用

本期项目发行债券5,000万元，债券利率以3.99%计算，根据项目每年的现金流，分期偿付债券利息。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
财务费用（万元）	449.65	516.15	468.03	468.03	第1年从5月份投入使用
其中：利息支出（万元）	449.65	516.15	468.03	468.03	

（三）补贴收入

补贴收入主要是指财政的社保补贴收入。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
补贴收入	132.07	198.11	198.11	198.11	第1年从5月份投入使用

（四）项目损益状况及息前净现金流测算

见下表：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
医疗收入	419960.31	21153.96	35405.63	37309.06	39302.56	41597.12	44013.04	46556.69	49234.77	51502.14	53885.35
税金及附加											
营业成本	338508.81	18044.47	28522.03	30145.86	31857.57	33580.92	35393.06	37298.55	39302.19	41190.32	43173.84
销售费用											
管理费用	63140.93	3478.15	5642.54	5875.66	6156.38	6383.57	6622.77	6874.61	7139.77	7365.26	7602.22
其中：房屋折旧	19568.14	1349.53	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29	2024.29
设备折旧	1989.57	34.17	112.75	157.41	240.75	240.75	240.75	240.75	240.75	240.75	240.75
财务费用	3635.50	449.65	516.15	468.03	468.03	419.28	419.28	369.40	236.40	169.90	119.40
营业利润	14675.07	-818.32	724.90	819.51	820.58	1213.36	1577.94	2014.13	2556.41	2776.66	2989.89
补贴收入	1918.06	132.07	198.11	198.11	198.11	198.11	198.11	198.11	198.11	199.11	200.11
利润总额	16593.13	-686.24	923.01	1017.62	1018.69	1411.47	1776.05	2212.24	2754.52	2975.77	3190.00
所得税											
净利润	16593.13	-686.24	923.01	1017.62	1018.69	1411.47	1776.05	2212.24	2754.52	2975.77	3190.00
主要指标：											
息前税后利润	20228.63	-236.59	1439.16	1485.64	1486.72	1830.75	2195.33	2581.64	2990.92	3145.67	3309.40
息前净现金流量	41786.33	1147.11	3576.20	3667.34	3751.76	4095.79	4460.37	4846.67	5255.96	5410.71	5574.44

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测期（跨期7年期）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收（息前净现金流）为41786.33万

元，收益覆盖倍数为 2.48 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	41786.33	7	16832.75	2.48

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

项目	合计	前 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
年初债券余额	-	5000.00	8000.00	13000.00	11750.00	11750.00	10500.00	10500.00	9250.00	9250.00	4250.00	3000.00
本年债券发行额	8000.00	3000.00	5000.00									
本年债券本金偿还额	13000.00			1250.00		1250.00		1250.00		5000.00	1250.00	3000.00
期末债券余额	-	8000.00	13000.00	11750.00	11750.00	10500.00	10500.00	9250.00	9250.00	4250.00	3000	0.00
本年应付利息	3832.75	197.25	449.65	516.15	468.03	468.03	419.28	419.28	369.40	236.40	169.90	119.40
本年度本息偿还总额	16832.75	197.25	449.65	1766.15	468.03	1718.03	419.28	1669.28	369.40	5236.40	1419.90	3119.40

（二）本项目资金平衡状况

见下表：

序号	项目	合计	前两年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
资金来源													
1	项目资本金	29616.52	29616.52										
2	专项债券	13000.00	8000.00	5000.00									
3	企业息前净现金流量	41786.33		1147.11	3576.20	3667.34	3751.76	4095.79	4460.37	4846.67	5255.96	5410.71	5574.44
	资金来源小计	84402.85	37616.52	6147.11	3576.20	3667.34	3751.76	4095.79	4460.37	4846.67	5255.96	5410.71	5574.44
资金占用													
1	项目建设投资	42616.52	42616.52										

	（静态）												
2	归还专项债券本金	13000.00			1250.00		1250.00		1250.00		5000.00	1250.00	3000.00
3	归还专项债券利息	3832.75	197.25	449.65	516.15	468.03	468.03	419.28	419.28	369.40	236.40	169.90	119.40
	资金占用小计	59449.27	42813.77	449.65	1766.15	468.03	1718.03	419.28	1669.28	369.40	5236.40	1419.90	3119.40
当年资金结余			-5197.25	5697.46	1810.05	3199.31	2033.73	3676.51	2791.09	4477.27	19.56	3990.81	2455.04
期末累计资金结余			-5197.25	500.21	2310.26	5509.57	7543.30	11219.81	14010.90	18488.18	18507.74	22498.55	24953.58

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（7年期，2019.5-2026.4）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

当营业收入总额预测下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为28367.40万元，收益覆盖倍数下降为1.69倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	28367.40	7	16832.75	1.69

当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为19335.57万元，收益覆盖倍数下降为1.15倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市妇幼保健院新建妇幼保健中心	19335.57	7	16832.75	1.15

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市第二人民医院

（二）项目概况

1、项目名称

项目名称：连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼

2、项目基本信息

（1）连云港市第二人民医院概况

连云港市第二人民医院现有职工 1596 人，其中专业技术人员 1452 人，高级职称 375 人，医学博士、硕士 204 人，省“333”工程重点人才 5 人， 省六大高峰人才 3 人，省“十三五科教强卫”工程青年人才 2 人、市“521 工程”重点人才 59 人，市“十三五科教强卫”工程领军人才、重点人才、青年人才 44 人，享受市政府特殊津贴专家 7 人， 硕士生导师 18 人，各医科大学及医学院兼职教授 59 人，有 234 位专家在国家级、省级医学会中任职。

医院为三级甲等综合性医院，担负着医疗、教学、科研、预防、保健、康复、公益等 7 项中心任务以及政府指令性任务和突发公共卫生事件应急救治任务。同时承担着连云港市肿瘤医院、连云港市临床肿瘤研究所和连云港市慈善医院职能。目前拥有东西两个院区，占地 132 亩，建筑面积 11.1 万平方米，实际开放床位 1307 张，设有 42

个临床医技科室，35 个病区。现为安徽蚌埠医学院附属连云港医院，南京医科大学康达学院附属医院，南京医科大学、徐州医科大学、江苏大学等近十家医学院校的教学医院，国家级住院医师规范化培训基地，江苏省全科医师培养省级示范临床基地，连云港市肿瘤专科护士培训基地，连云港市急诊急救护士、糖尿病专科护士实习基地；是“全国百姓放心示范医院”“江苏省实施患者安全目标合格医院”“江苏省肿瘤医院技术支持合作医院”，美国微笑列车“先天性唇腭裂修复优秀项目合作医院”。

近 3 年来，医院获得省市各类科研课题 137 项，获得省市科技进步奖 23 项，省市新技术引进奖 33 项，在中华级与中文核心期刊发表论文 179 篇，其中 SCI 论文 41 篇。医院先后获得全国五一劳动奖状、全国青年文明号、全国敬老文明号、全国五四红旗团委、全国卫生文明建设先进单位、江苏省文明单位、江苏省医德医风建设先进单位、江苏省平安医院、江苏省价格诚信单位、江苏省医疗计量工作先进单位、江苏巾帼文明岗等荣誉称号。

（2）本项目服务领域

本项目属于基本医疗卫生项目，符合国家的有关政策，项目覆盖连云港市所属的三区三县，以及周边县市，社会效益显著。项目的建设利于急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设与发展，可为项目所在区域的患者提供服务，为治疗疾病、保护身体健康提供人力、物力保障。该项目建设可扩大接待能力，增加服务功能，可保证和提高第二人民医院的医疗水平，为当地人民创造安全、稳定的社会环境，对本地区的卫生、文化、教育的发展具有良好的促进作用。西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼建成后能使连云港

市及周边地区的广大百姓在当地真正享受优质、高效、便捷的医疗及保健服务，能使第二人民医院在使用功能上满足各功能科室发展要求，优化卫生资源，改善医疗化境，给当地百姓创造一个优雅舒适宽松优美的就诊环境。

（3）本项目产出说明

①项目性质：新建

②建设地址：连云港市第二人民医院的西院区院内；

③计划用地：93089 平方米（约合 139．6 亩）；

④建设内容及规模：项目用地面积及建设规模：总建筑面积为 43998 平方米，占地面积 2500 平方米，地下 1 层、地上 19 层，框剪结构。建设内容为连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼，主体工程为由 19 层主体建筑及地下 1 层组成的一栋建筑组群。项目建成后，将拆除现有的内科病房楼和调整现有外科楼、肿瘤科二层病房楼的使用功能，以符合三级肿瘤医院的创建标准、危急重症病人的救治和国家级住院医师规范化培训基地的需要。

⑤建设周期：20 个月。2017 年 12 月至 2019 年 8 月

⑥产品与服务：

基础医疗服务：按照三级甲等综合医院标准建设相应科室，提供门诊、住院服务及急危重症救治服务，以符合三级肿瘤医院的创建标准，满足危急重症病人救治和国家级住院医师规范化培训基地需要。

⑦主要技术指标

序号	项目内容	单位	数值	备注
1	总用地面积	m^2	4000	
2	建筑占地面积	m^2	2630	
3	建筑面积	m^2	43998	地下 1 层，地上 19 层，地上建筑面积 36376 平方米，地下建筑面积 7622 平方米。
4	拆除面积	m2	500	
5	床位数设计	张	390	

二、项目发展前景

（一）连云港市第二人民医院急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建成可延续医院的诊治时间及提高医院经济效益，有助于病人的疾病得到尽早的诊断，以得到尽早的控制与治疗，便于病人身体早日得到康复，尤其是危重病人的抢救及恶性疾病的诊断与治疗。

（二）可以促进连云港市整体的卫生医疗水平、科研水平的提高随着项目的建设，医院教育、科研条件将有较大的改善，原先难以开展的科研项目，今后将会逐步开展，其研究领域会进一步拓宽，便于医院积累有关诊治经验。同时可以吸引外地具有技术专长的医护人员来连云港市第二人民医院进行服务，促进连云港市医疗卫生水平的提高。此外，设施的改善便于医院开展对连云港市其它医疗机构医护人员的业务培训，促进全市医疗卫生水平的提高。

（三）项目建成后，可扩大医院的诊治范围及提高医院整体的医疗水平，有助于病人的疾病得到尽早的诊断，以得到尽早的控制与治疗，

便于病人身体早日得到康复，尤其是危重病人的抢救及恶性疾病的诊断与治疗。也给群众就医带来方便，减少病员，周转次数，减少某些病员转院所带来的麻烦及看病费用的增加

（四）可以增加妇女就业机会及比例。目前，全省医疗卫生、体育及福利事业从业人数约 40 万人， 其中，妇女从业人数约 18 万人，占总人数的 45%，本项目建设有助于进一步提高妇女的就业水平。

（五）连云港市老海州地区目前仅有一所综合医院，项目的建成将显著改善西院区的就医环境和救治条件，极大地方便海州地区群众就医。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发面上的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额为24,699.57万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。如下表（金额单位：万元）

序号	投资总额构成	金额（万元）	说明
一	建设投资	24699.57	
1	建筑安装工程	17165.86	
2	工程建设及其他费用	1412.11	
3	设备购置费	4292.00	
4	预备费	1829.60	
二	债券发行费用	0.00	
三	静态投资总额	24699.57	
加：	建设期利息		
四	动态投资总额	24699.57	
其中：	项目资本金	17699.57	
	发行债券	7000.00	

2、本项目总投资额为24,699.57万元，业主自筹17,699.57万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。已发行债券5000万元，计划在2019年发行2000万元，债券发行期限为7年，债券利率为3.99%。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

医院收入主要包括三个部分：门诊收入、住院收入及高档床位收入。

1、门诊收入

根据连云港市第二人民医院前三年门诊收入的相关财务数据，以及西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用第二年的诊疗人次可达28.56万人次，每年保持15%增长率；人均门诊费用326.00元计算，每年保持5%增长率。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医院门诊收入（万元）	2570.20	9310.56	11242.50	13575.32	第1年从9月份投入使用
门诊人数（万人次/年）	8.28	28.56	32.84	37.77	第2年起每年增长15%
门诊人均费用(元/人次)	310.48	326.00	342.30	359.42	第2年起每年增长5%

2、住院收入

根据连云港市第二人民医院前三年住院收入的相关财务数据，以

及西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后的普通床位为630张。预计从投入使用起，床位使用率可达100%；从投入使用第二年起，床位日均收入每天可达1348元，每年保持5%增长率。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医院住院收入（万元）	8984.71	30997.26	32547.12	34174.48	第1年从9月份投入使用
医院床位使用率	100%	100%	100%	100%	保持不变
医院床位数	630	630	630	630	保持不变
医院床位日均收入（元/天）	390.72	1348.00	1415.40	1486.17	第2年起每年增长5%

3、高档床位收入

根据连云港市第二人民医院前三年医疗收入的相关财务数据，以及西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后的高档床位为70张，预计从投入使用起床位使用率可达100%；从投入使用起，床位日均收入每月可达15,000元。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
高档床位收入（万元）	420.00	1260.00	1260.00	1260.00	
高档床位入住率（%）	100%	100%	100%	100%	保持不变
高档床位数	70	70	70	70	保持不变
高档床位月均收入（元/床位）	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	保持不变

（二）成本费用预测

本项目成本费用主要包括：营业成本、管理费用、财务费用。各项成本费用估算如下：

1、营业成本

医疗业务成本包括药品材料成本及人员支出。根据连云港市第二人民医院前三年营业成本的相关财务数据，以及西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，药品材料成本按营业收入的50%测算；人员支出按稳定期医院员工年人均支出15.80万元测算，且保持10%增长率。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医疗业务成本(万元)	8612.57	29446.79	32053.98	34986.98	第1年从9月份投入使用
人员支出（万元）	2625.11	8662.88	9529.17	10482.08	保持不变
药品材料成本(万元)	5987.46	20783.91	22524.81	24504.90	按营业收入的50%测算

2、管理费用

管理费用包括固定资产折旧费及其他各项管理费用。根据连云港市第二人民医院前三年营业成本的相关财务数据，以及西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，管理费用中，新建大楼的折旧按20年计算，残值率为5%，综合折旧率为4.75%计算；设备按10年计算，残值率为5%，综合折旧率为9.5%计算。其他管理费用按营业收入的9%计算。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
管理费用（万元）	1542.73	5136.06	5449.43	5805.84	其他管理费用按收入*9%
其中：房屋折旧费（万元）	391.08	1173.23	1173.23	1173.23	房屋折旧额4.75%
设备折旧费（万元）	73.91	221.73	221.73	221.73	设备折旧率9.5%

3、财务费用

项目发行债券2000万元，债券利率以3.99%计算，根据项目每年的现金流，分期偿付债券利息。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
财务费用（万元）	223.85	277.05	228.93	228.93	第1年从9月份投入使用
其中：利息支出（万元）	223.85	277.05	228.93	228.93	

（三）项目损益状况及息前净现金流测算

见下表：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
医疗收入	565111.88	11974.92	41567.82	45049.62	49009.80	53535.40	58730.94	64721.98	71659.45	79724.98	89136.97
税金及附加											
营业成本	402818.40	8612.57	29446.79	32053.98	34986.98	38297.99	42048.79	46312.64	51176.54	56743.99	63138.13
销售费用											
管理费用	63879.69	1542.73	5136.06	5449.43	5805.84	6213.15	6680.74	7219.94	7844.31	8570.21	9417.29
其中：房屋折旧	10953.14	391.08	1173.23	1173.23	1173.23	1173.23	1173.23	1173.23	1173.23	1174.23	1175.23
设备折旧	2072.48	73.91	221.73	221.73	221.73	221.73	221.73	221.73	221.73	222.73	223.73
财务费用	1603.60	223.85	277.05	228.93	228.93	180.18	180.18	130.30	103.70	50.50	0.00

营业利润	96810.18	1595.76	6707.92	7317.30	7988.05	8844.09	9821.23	11059.10	12534.90	14360.28	16581.55
其他收入											
利润总额	96810.18	1595.76	6707.92	7317.30	7988.05	8844.09	9821.23	11059.10	12534.90	14360.28	16581.55
所得税											
净利润	96810.18	1595.76	6707.92	7317.30	7988.05	8844.09	9821.23	11059.10	12534.90	14360.28	16581.55
主要指标：											
息前税后利润	98413.78	1819.61	6984.97	7546.22	8216.98	9024.26	10001.41	11189.40	12638.60	14410.78	16581.55
息前净现金流量	111439.40	2284.60	8379.93	8941.18	9611.94	10419.22	11396.37	12584.36	14033.56	15807.74	17980.51

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测期（10 年期）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收（息前净现金流）为 111439.40 万元，收益覆盖倍数为 12.66 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼	111439.40	7	8800.85	12.66

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

项目	合计	前 2 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
年初债券余额	-		5000.00	7000.00	5750.00	5750.00	4500.00	4500.00	3250.00	3250.00	1250.00	0.00
本年债券发行额	7000.00	5000.00	2000.00									
本年债券本金偿还额	7000.00			1250.00		1250.00		1250.00		2000.00	1250.00	
期末债券余额		5000.00	7000.00	5750.00	5750.00	4500.00	4500.00	3250.00	3250.00	1250.00	0.00	
本年应付利息	1800.85	197.25	223.85	277.05	228.93	228.93	180.18	180.18	130.30	103.70	50.50	0.00
本年度本息偿还总额	8800.85	197.25	223.85	1527.05	228.93	1478.93	180.18	1430.18	130.30	2103.70	1300.50	0.00

（二）本项目资金平衡状况

见下表：

序号	项目	合计	前1年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
资金来源													
1	项目资本金	17699.57	17699.57										
2	专项债券	7000.00	5000.00	2000.00									
3	企业息前净现金流量	111439.40		2284.60	8379.93	8941.18	9611.94	10419.22	11396.37	12584.36	14033.56	15807.74	17980.51
	资金来源小计	136138.97	22699.57	4284.60	8379.93	8941.18	9611.94	10419.22	11396.37	12584.36	14033.56	15807.74	17980.51
资金占用		0.00											
1	项目建设投资（静态）	24699.57	24699.57										
2	归还专项债券本金	7000.00			1250.00		1250.00		1250.00		2000.00	1250.00	
3	归还专项债券利息	1800.85	197.25	223.85	277.05	228.93	228.93	180.18	180.18	130.30	103.70	50.50	0.00
	资金占用小计	33500.42	24896.82	223.85	1527.05	228.93	1478.93	180.18	1430.18	130.30	2103.70	1300.50	0.00
当年资金结余			-2197.25	4060.75	6852.88	8712.26	8133.01	10239.05	9966.19	12454.06	11929.86	14507.24	17980.51
期末累计资金结余			-2197.25	1863.50	8716.38	17428.63	25561.64	35800.69	45766.89	58220.95	70150.80	84658.05	102638.55

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（10 年期）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

当营业收入总额预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 94146.09 万元，收益覆盖倍数下降为 10.70 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼	94146.09	7	8800.85	10.70

当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前净现金流)为88291.62万元，收益覆盖倍数下降为10.03倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市第二人民医院西院区急危重症救治病房及住院医师规培基地大楼	88291.62	7	8800.85	10.03

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以连云港市康复（优抚）医院预期医疗收入为基础，结合项目的建设期、近几年的平均增速，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制连云港市纳入2019年第二批江苏省政府债券之连云港市康复（优抚）医院迁建项目的收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划、可返还成本等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置

项目拟选址位于云台农场经一路北、市残疾人托养服务中心以西地块。

2、项目内容与规模

连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目占地面积38,643.00平方米，总建筑面积为49,208.00平方米，其中地上44,247.00平方米，地下4,961.00平方米。地上部分主要为：门急诊综合楼（健康体检中心）12,852.00平方米，精神住院楼、康复医学楼（精神卫生中心）14,210.00平方米，“医养结合”健康养老综合体（健康养老中心）16,927.00平方米，设备用房258.00平方米。

3、项目建设工期

项目建设期为三年。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总需求22700万元，包含工程费用、土地费用、建设单位管理费、勘探、规划设计费、预备费。

项目名称	工程费用	土地费用	建设单位管理费	勘探、规划设计费	预备费	总投资
连云港市康复（优抚）医院迁建工程	19,711.10	637.60	847.60	650.60	853.10	22,700.00

（2）资金筹措方式

连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目资金筹措方式政府债券改造专项债券及其他资金。

5、资金平衡

连云港市康复（优抚）医院迁建工程项目医疗收入在考虑成本扣除的基础上，用于偿还本期债券本息。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）医疗收入预测

经查询，自2016年至今，连云港市康复医院每年的每年门诊量、住院量、门诊收入、住院收入，测算康复医院的医疗收入。近三年的医疗收入情况表。单位万元

年度时间	2016年	2017年	2018年
住院量	220	226	234
人均住院收入	3.19	3.12	2.84
住院收入	701.8	705.12	664.56
门诊量	7302	7510	7767
人均门诊收入	0.019	0.026	0.03
门诊收入	138.74	195.26	233.01
医疗总收入	840.54	900.38	897.57

参考近三年的收入数据，数量按年3%的比例增长，人均收入取2018年数据，预测2019年-2028年医疗总收入10,875.09万元。如下表：

债券存续期	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
医疗收入	945.60	973.40	1,001.43	1,032.50	1,063.80	1,101.11	1,133.07	1,168.53	1,209.93	1,245.72	10,875.09
门诊收入	264.00	271.92	280.07	288.42	297.00	305.91	315.15	325.05	340.89	351.12	3,039.53
门诊人次	8,000	8,240	8,487	8,740	9,000	9,270	9,550	9,850	10,330	10,640	
每一门诊人次收入	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	0.033	
住院收入	681.60	701.48	721.36	744.08	766.80	795.20	817.92	843.48	869.04	894.60	7,835.56
住院人次	240.00	247.00	254.00	262.00	270.00	280.00	288.00	297.00	306.00	315.00	
每一住院人次收入	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	

（2）运行成本预测

经查询，自 2016 年至今，连云港市康复医院每年成本，测算康复医院的运行成本。近三年的运行成本情况表。单位万元

年度时间	2016 年	2017 年	2018 年
住院成本	560.44	565.1	533.65
门诊成本	125.68	172.73	210.5
总运行成本	686.12	737.83	744.15

参考近三年的运行成本数据，门诊运行成本按占比 90%，住院运行成本占比 80%计算。2019 年-2028 年运行成本总额 9,004.03 万元。如下表：

债券存续期	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
运行成本	782.88	805.91	829.15	854.84	880.74	911.48	937.97	967.33	1,002.03	1,031.69	9,004.03

（三）还本付息的测算

经上述测算，在连云港市康复（优抚）医院迁建项目改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，项目预测结余 1,871.07 万元，还本付息 1,360.00 万元，本次评价的连连云港市康复（优抚）医院迁建项目相关项目，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

连云港市中医院医养康复综合楼项目

预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市中医院

（二）项目概况

1、项目名称

项目名称：连云港市中医院医养康复综合楼项目

2、项目基本信息

（1）连云港市中医院概况

连云港市中医院建于 1984 年，是一所集医疗、急救、教学、科研、康复、养生于一体的国家三级甲等中医医院，南京中医药大学附属医院、南京医科大学康达学院连云港附属医院，连云港市脑病医院设在该院。脑病科为国家中医临床重点专科、江苏省中医药重点学科建设项目；针灸科为国家临床重点专科建设项目、国家中医临床重点专科建设单位；肛肠科、肾病科、结石科、康复科为江苏省中医临床重点专科；心内科、骨伤科等 9 个科室为市中医临床重点专科。

医院编制床位 620 张，现有职工 850 余名，其中高级技术职称人员 166 余名；省市级名中医 31 名；硕博群体 120 余名，博士生和硕士生导师 4 名，兼职教授、副教授、讲师 60 名；全国老中医药专家学术经验继承指导老师 1 名，全国及江苏省老中医药专家传承工作室

专家2名；全国优秀中医临床人才2名；江苏省老中医药专家学术经验继承指导老师3名，江苏省优秀中医临床人才1名；江苏省“333”高层次人才培养对象1名，连云港市“521”高层次人才培养对象23名。年门、急诊近50 万人次，出院病人1.5 万人次。

医院强化树名医、建名科、创名院的“三名”战略，积极开展多专业一体化诊疗服务；整合优势资源，组建了以“治未病”为基础的健康管理中心。医院建有规范的制剂研发中心，开发院内制剂89种。医院始终以提高医疗质量和服务品质为目标，不断提高综合医疗救治能力，建立了急诊 ICU、CCU、NICU，全面开通急诊绿色救治通道，危急重症的应急救治能力显著增强。医院承担南京中医药大学、南京医科大学康达学院、连云港中医药高职校等多所医学院校的教学任务。近几年来，发表论文500多篇、在研省、市级课题100余项，获市级以上科技成果奖近60项。医院实施了云平台、云桌面的信息网络系统，建立了基于电子病历、医院资源运营管理系统。拥有MRI、DSA、CT 、DR、三维彩超、高清电子胃镜、腹腔镜等一批中高端诊疗设备。连续17 年被评为江苏省文明单位，获江苏省医保AAA 级诚信服务单位、江苏省医疗服务诚信执业单位、江苏省价格诚信单位等称号；获江苏省平安医院、江苏省卫生系统先进集体、全国医药卫生系统先进集体、全国三八红旗集体、全国巾帼示范岗等荣誉。

（2）本项目服务领域

本项目属于基本医疗卫生项目，符合国家的有关政策，项目覆盖连云港市所属的三区三县，以及周边县市，社会效益显著。连云港市

中医院按照《中医医院建设标准》（2014 年修订）及《综合医院建设标准》（建标[2008]164 号），通过对现有建筑的功能、布局进行整体规划设计与调整，把工程改造成为以传承中国博大精深的中医药文化和特色为主题，打造具备中医康复、针灸、推拿等医疗保健护理功能一体化的综合区域。该项目的建成将进一步完善与提高市中医院的整体医疗水平与就医条件和环境。

（3）本项目产出说明

①项目性质：改造

②建设地址：海州区朝阳中路连云港市中医院侧，海州区康泰南路 57 号原市特教学校的地块。

③计划用地：12006 m2，计 18 亩；

④建设内容及规模：中医院医养康复综合楼，新征用地 12006 m2，计 18 亩，建筑面积 9000 ㎡（技术改造），为原市特教学校校址及周边地块；项目的建设本着优化资源、盘活资产，发挥现有存量的最大效用的原则，保持校内原有建筑，对其进行改造性建设，建成后将以开展大学附属科研教学、学生教室及宿舍、信息中心，以及中医针灸、推拿、康复、国家级中医类别住院医师/全科医师规范化培训基地等功能为一体综合楼。总投资 15000 万元。

⑤建设周期：15 个月。2019 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日

⑥产品与服务：

基础医疗服务：按照国家三级甲等医院配套设备及基础设施建设相应科室，提供门诊及住院服务，进一步完善与提高市中医院的整体

医疗水平与就医条件和环境。

⑦项目规划设计技术指标

序号	名称	单位	占地面积	建筑面积	备注
一	新征用地	㎡	12006		计 18 亩
二	现有建筑面积	㎡	3200	9000	
1	改造建筑面积	㎡	3200	9000	
1.1	8#楼	㎡	500	1000	2 层，学生宿舍
1.2	9#楼	㎡	450	1800	4 层，信息中心与学生教室
1.3	10#、11#、12#楼	㎡	1350	5300	10#、11#为 4 层，12#楼为 5 层，用于科研教学，针灸推拿，康复，国家级中医类别住院医师/全科医师规范化培训基地等
1.4	附属用房	㎡	900	900	门卫、保安、小卖部、浴室、仓储用房等
三	危房拆除	㎡	1000	2000	
四	病人活动场地、绿化	㎡	4000		原校区的操场保留
五	道路及停车场	㎡	5800		
六	绿化率	%	35		

二、项目发展前景

(一)改善医疗环境和布局，满足医疗卫生事业发展的需要

中医药作为我国独特的卫生资源、潜力巨大的经济资源、具有原创优势的科技资源、优秀的文化资源和重要的生态资源，在经济社会发展中发挥着重要作用。人民群众对中医药服务的需求越来越旺盛，迫切需要继承、发展、利用好中医药，充分发挥中医药在深化医药卫生体制改革中的作用，造福人类健康。连云港市中医院现有住院部用房功能布局不合理，且满足不了需求。项目按照《中医医院建设标准》（2014 年修订）建设，建成后，可有效改善医疗环境和布局，对发展连云港中医医疗卫生事业，满足人民群众的需要起到了强有力的保障。

（二）传承创新和弘扬普及中医药文化

项目建成后，连云港市中医院将进一步发挥中医治未病的优势，构建中医预防保健体系，满足多层次、多样化的健康需求，把中医诊疗延伸扩展为健康管理，将健康教育、中西医体检、健康调理，非药物治疗等融为一体，探索“未病先防、既病防变、愈后防复”的一站式服务模式，培育具有中医特色和优势的核心竞争力。

（三）增设病房床位，满足自身发展需求

现有编制床位620张，年门、急诊近100 万人次，出院病人1.5万人次，且常出现一床难求现象。因此，连云港市中医院为了自身发展的需要，需要增设床位和家庭病房，建设本项目是十分必要的。

（四）满足群众多层次医疗服务的需要

连云港市中医院医养康复综合楼一期工程项目建成后，将形成门、急诊，功能检查，外科病房，内科病房，中医药制剂，科研教学，实验室，中医药特色诊疗区等功能完善的功能布局。项目新增磁共振，CT，实验室设备，科研设备等一批医疗设备，促进我院临床、科研技术的发展与成果相互转化。我市的中医药工业智能化水平迈上新台阶，进一步增强我市的经济社会发展的贡献率，实现中医药继承创新发展、统筹协调发展、生态绿色发展、包容开放发展和人民共享发展，为健康中国建设奠定坚实基础。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕9号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际

情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发面上的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额为 15,000.00 万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。如下表（金额单位：万元）

序号	投资总额构成	金额(万元)	说明
一	建设投资	15000.00	
1	建筑工程费用	1340.00	
2	安装及其他费用	11667.00	
3	设备购置费	1425.00	
4	预备费	568.00	
二	债券发行费用	0.00	
三	静态投资总额	15000.00	
加：	建设期利息		

四	动态投资总额	15000.00	
其中：	项目资本金	8000.00	
	发行债券	7000.00	

2、本项目总投资额为15000.00万元，业主自筹12000.00万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。已发行债券4000万元，计划在2019年发行3000万元，债券发行期限为10年，债券利率为4.04%。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

医院收入主要包括三个部分：门诊收入、住院收入及其他收入。

1、门诊收入

根据连云港市中医院前三年门诊收入的相关财务数据，以及连云港市中医院医养康复综合楼一期工程的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用第二年的诊疗人次可达63.18万人次，每年保持8%增长率；人均门诊费用267.40元计算。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医院门诊收入（万元）	11732.25	16894.44	18246.00	19705.67	第1年从4月份投入使用
门诊人数（万人次/年）	43.88	63.18	68.23	73.69	第2年起每年增长8%
门诊人均费用(元/人次)	267.40	267.40	267.40	267.40	保持不变

2、住院收入

根据连云港市中医院前三年住院收入的相关财务数据，以及连云港市中医院医养康复综合楼一期工程的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后的床位为750张。预计从第二年起床位使用率可达96%;床位日均收入每天可达1083.41元，每年可增长8%。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医院住院收入（万元）	19772.25	28472.04	30749.80	33209.79	第1年从5月份投入使用
医院床位使用率	96%	96%	96%	96%	第2年起每年增长2%
医院床位数	750	750	750	750	保持不变
医院床位日均收入（元/天）	1017.09	1083.41	1170.08	1263.69	第2年起每年增长8%

3、其他收入

根据连云港市中医院前三年医疗收入的相关财务数据，以及连云港市中医院医养康复综合楼一期工程的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，预计项目投入使用后将产生其他收入，包括培训、利息等，从第二年起其他收入为45.36万元，且每年可增长8%。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
其他收入（万元）	31.50	45.36	48.99	52.91	第2年起每年增长8%

（二）成本费用预测

本项目成本费用主要包括：营业成本、管理费用、财务费用。各项成本费用估算如下：

1、营业成本

医疗业务成本包括药品材料成本及人员支出。根据连云港市中医院前三年营业成本的相关财务数据，以及连云港市中医院医养康复综合楼一期工程的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，从第二年起，药品材料成本按营业收入的57%测算，且每年按5%增长；人员支出按稳定期医院员工预计在850人，以年人均支出14.45万元测算，每年按5%增长。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
医疗业务成本（万元）	22723.76	31813.26	33403.92	35074.12	第1年从4月份投入使用
人员支出（万元）	4234.70	5928.59	6225.02	6536.27	第2年起每年增长5%
药品材料成本（万元）	18489.05	25884.67	27178.91	28537.85	第2年起每年增长5%

2、管理费用

管理费用包括固定资产折旧费及其他各项管理费用。根据连云港市中医院前三年营业成本的相关财务数据，以及连云港市中医院医养康复综合楼一期工程的建设规模，并且充分考虑连云港市整体医疗卫生需求，管理费用中，新建大楼的折旧按20年计算，残值率为5%，综合折旧率为4.75%计算；预计新添设备按10年计算，残值率为5%，综合折旧率为9.5%计算。其他管理费用按营业收入的8%计算。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
管理费用（万元）	3303.23	4725.44	5016.07	5329.96	其他管理费用按收入*8%
其中：房屋折旧费（万元）	508.93	712.5	712.5	712.5	房屋折旧额4.75%
设备折旧费（万元）	271.43	380.00	380.00	380.00	设备折旧率9.5%

3、财务费用

本次项目发行债券3000万元，最后一年还本金3000万元。债券利率以4.04%计算，根据项目每年的现金流，分期偿付债券利息。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
财务费用（万元）	90.90	121.20	121.20	121.20	第1年从4月份投入使用
其中：利息支出（万元）	250.10	280.40	280.40	280.40	

（三）项目损益状况及息前净现金流测算

见下表：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
医疗收入	689395.43	31535.91	45411.71	49044.64	52968.21	57205.67	61782.13	66724.70	72062.67	77827.69	84053.90	90778.21
税金及附加												
营业成本	422867.52	22723.76	31813.26	33403.92	35074.12	36827.82	38669.22	40602.68	42632.81	44764.45	47002.67	49352.81
销售费用												
管理费用	66585.56	3303.23	4725.44	5016.07	5329.96	5668.95	6035.07	6430.48	6857.51	7318.71	7816.81	8083.33
其中：房屋折旧	7633.93	508.93	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50
设备折旧	3800.00	271.43	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	108.57
财务费用	2644.80	250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	121.20	30.30
营业利润	197297.55	5258.82	8592.61	10344.25	12283.74	14428.49	16797.44	19411.14	22291.95	25464.12	29113.21	33311.78
补贴收入												
利润总额	197297.55	5258.82	8592.61	10344.25	12283.74	14428.49	16797.44	19411.14	22291.95	25464.12	29113.21	33311.78
所得税												
净利润	197297.55	5258.82	8592.61	10344.25	12283.74	14428.49	16797.44	19411.14	22291.95	25464.12	29113.21	33311.78
主要指标：												
息前税后利润	199942.35	5508.92	8873.01	10624.65	12564.14	14708.89	17077.84	19691.54	22572.35	25744.52	29234.41	33342.08
息前净现金流量	211376.28	6289.28	9965.51	11717.15	13656.64	15801.39	18170.34	20784.04	23664.85	26837.02	30326.91	34163.15

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测期（10 年）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为 211,376.28 万元，收益覆盖倍数为 21.92 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市中医院医养康复综合楼一期工程	211376.28	10	9644.80	21.92

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

项目	合计	前2年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
年初债券余额	-	4000.00	4000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	3000.00
本年债券发行额	7000.00		3000.00										
本年债券本金偿还额	7000.00										4000.00		3000.00
期末债券余额	-	4000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	7000.00	3000.00	3000.00	3000.00	0.00
本年应付利息	2644.80	159.20	250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	121.20	30.30
本年度本息偿还总额	9644.80		250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	4280.40	121.20	3030.30

（二）本项目资金平衡状况

见下表：

序号	项目	合计	前1年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
资金来源														
1	项目资本金	12000.00	12000.00											
2	专项债券	7000.00	4000.00	3000.00										
3	企业息前净现金流量	211376.28		6289.28	9965.51	11717.15	13656.64	15801.39	18170.34	20784.04	23664.85	26837.02	30326.91	34163.15
	资金来源小计	230376.28	16000.00	9289.28	9965.51	11717.15	13656.64	15801.39	18170.34	20784.04	23664.85	26837.02	30326.91	34163.15
资金占用														
1	项目建设投资（静态）	15000.00	15000.00											
2	归还专项债券本金	7000.00										4000		3000.00

3	归还专项债券利息	2644.80		250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	121.20	30.30
	资金占用小计	24644.80	15000.00	250.10	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	280.40	4280.40	121.20	3030.30
当年资金结余				9039.18	9685.11	11436.75	13376.24	15520.99	17889.94	20503.64	23384.45	22556.62	30205.71	31132.85
期末累计资金结余				9039.18	18724.29	30161.04	43537.28	59058.27	76948.21	97451.85	120836.30	143392.92	173598.63	204731.48

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（10 年）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

当营业收入总额预测下降 5%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前净现金流)为 199,551.34 万元，收益覆盖倍数下降为 20.69 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
连云港市中医院医养康复综合楼一期工程	199551.34	10	9644.80	20.69

当营业收入总额比预测下降 10%时，可用于资金平衡的项目净收益(息前净现金流)为 188,884.25 万元，收益覆盖倍数下降为 19.58 倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	(1)	(年)	(2)	(3)=(1)/(2)
连云港市中医院医养康复综合楼一期工程	188884.25	10	9644.80	19.58

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以连云港市连徐高铁项目涉及的预期土地收入为基础，结合项目的建设期、土地评估报告、近三年GDP的平均增速、政策性基金以及土地出让金的使用等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制连云港市纳入2019年第二批江苏省政府债券之连云港市连徐高铁项目的土地出让收益预测表。

二、 项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

（五）预测期内政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）预测期内土地出让价格在正常范围内变动；

（七）预测期内土地出让等预计收入能够实现；

（八）预测期内项目土地出让收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

（九）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（十）委托方和项目实施方提供的资料是真实的、完整的。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置及四至范围

根据连云港市交通集团有限公司提供资料，连云港市本次发行债券所涉及的连云港市连徐高铁项目涉及的地块，位于连云港市新海新区新港城大道西，霞辉路南。

2、项目内容与规模

连云港市连徐高铁项目涉及的地块基本情况如下表：

土地位置	土地用途	容积率	面积（㎡）
新海新区新港城大道西、霞辉路南1号地块	批发零售用地	＜3.5	33,392.68
新海新区新港城大道西、霞辉路南2号地块	批发零售用地	＜3.5	33,333.51
新海新区新港城大道西、霞辉路南3号地块	批发零售用地	＜3.5	16,666.66
新海新区新港城大道西、霞辉路南4号地块	批发零售用地	＜3.5	16,666.66
新海新区新港城大道西、霞辉路南5号地块	批发零售用地	＜3.5	33,385.55
新海新区新港城大道西、霞辉路南6号地块	批发零售用地	＜3.5	33,468.40
新海新区新港城大道西、霞辉路南7号地块	批发零售用地	＜3.5	16,640.90
新海新区新港城大道西、霞辉路南8号地块	批发零售用地	＜3.5	16,650.20
合计			200,204.56

3、项目建设工期

连云港市连徐高铁项目建设期为3.5年。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

连云港市连徐高铁项目总投资23亿元，拟通过对外融资方式筹集资金7亿元。

（2）资金筹措方式

连云港市连徐高铁项目资金筹措方式为项目资本金和发行专项债券。

5、资金平衡

连云港市连徐高铁项目土地出让收入在考虑规费的基础上，用于偿还本期债券本息。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

根据苏富评报字（2018）第010号）评估确认基准地价4,500.00元/㎡，地价增速每年按4.63%计，预计融资存续期第5年地块价格为5,645.48元/㎡，出让土地200,204.56平方米，到期出让金为113,025.16万元，按土地出让相关政策规定，扣除土地出让各项规费7,912.14万元后，本项目可用于资金平衡的土地收益为105,118.42万元。连云港市连徐高铁项目融资应还本付息约87,390.35万元，在土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过项目建设资金代付，假设连云港市连徐高铁项目在本次融资存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资7亿元本息的覆盖倍数为1.20，项目收益可以覆盖融资本息。

2、项目地块预期土地价格测算情况

根据苏富评报字（2018）第010号）评估确认地价4,500.00元/㎡。连云港市2016年至2018年同比增长7.8%、7.4%、4.7%，2019年预计增长7.0%，同时根据2016至2018年连云港市人民

政府对GDP增速的预期完成情况分析，目标增速数据实现率最低为2018年，本方案GDP增速按照2016-2018年GDP目标增速6.63%的70%计算为4.63%。

综上所述，本方案按照基准地价4,500元/平方米，地价增速按每年4.63%预计，预计2023年项目地块土地价格为5,645.48元/㎡。

（2）土地出让收入预测

以连云港市GDP的平均增速的100%、90%、80%、70%为土地价格增长，预测项目实现土地收入情况如下：

测算表一、预计土地价格增速为连云港市GDP平均增速（6.63%）的100%

连云港市连徐高铁项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
连徐高铁	89,340.59	95,263.88	101,579.87	108,314.62	115,495.87
合计	89,340.59	95,263.88	101,579.87	108,314.62	115,495.87

测算表二、预计土地价格增速为连云港市、赣榆区GDP平均增速（6.63%）的90%，即：增速5.97%

连云港市连徐高铁项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
连徐高铁	88,785.10	94,082.90	99,696.83	105,645.74	111,949.62
合计	88,785.10	94,082.90	99,696.83	105,645.74	111,949.62

测算表三、预计土地价格增速为连云港市GDP平均增速（6.63%）的80%，即：增速5.3%

连云港市连徐高铁项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
连徐高铁	88,229.60	92,909.29	97,837.20	103,026.49	108,491.01
合计	88,229.60	92,909.29	97,837.20	103,026.49	108,491.01

测算表三、预计土地价格增速为连云港市GDP平均增速（6.63%）的70%，即：增速4.64%

连云港市连徐高铁项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
连徐高铁	87,674.10	91,743.05	96,000.85	100,456.25	105,118.42
合计	87,674.10	91,743.05	96,000.85	100,456.25	105,118.42

（3）土地出让收益预测

连云港市连徐高铁项目地块拟在融资之日起第五年挂牌出让，并拟在当年完成出让，在土地收入出让收入考虑规费的基础上，用于平衡土地相关收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	按2016-2018年平均GDP目标增速6.63%的100%	按2016-2018年平均GDP目标增速6.63%的90%	按2016-2018年平均GDP目标增速6.63%的80%	按2016-2018年平均GDP目标增速6.63%的70%
连徐高铁	115,495.87	111,949.62	108,491.01	105,118.42

（四）还本付息的测算

经上述测算，连云港市连徐高铁项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的连云港市连徐高铁项目相关地块出让项目，在土地挂牌出让价格分别以连云港市GDP平均增速的100%、90%、80%、70%比例增长时，预期本项目下相关地块在债券存续期内可以全部实现出让，考虑规费的情况下，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

（一）项目实施单位

项目业主：连云港市创联投资发展有限公司

（二）项目概况

1、项目名称

项目名称：连云港市创联投资发展有限公司新城污水处理厂工程

2、项目基本信息

（1）连云港市创联投资发展有限公司概况

连云港市创联投资发展有限公司成立于2005年7月，由赣榆区政府批准成立的国有企业，注册资金20000万元，公司主要从事建设投资、城市建设工程施工安装、工程技术咨询服务、城市规划技术服务等。

公司以全新的体制、高效的管理、精良的技术和优异的质量为广大群众、为城市公共建设提供服务。公司突破城市基础设施建设的传统思路，按资本经营模式，对城市资产进行资本化运作。以城建基金的筹融资功能为依托，多种渠道筹措城市建设所需资金，加大城市建设基础设施投入，变无偿为有偿运营，在高投资与高回报中实现城市建设的高速发展。

公司利用政府扶持政策，突破单纯依靠政府投资建城的模式，多渠道吸纳资金，吸引各类投资主体参与城市建设。自公司成立以来共

筹措资金 13 亿元，实现城市国有资产效益的最大化和城市基础设施投资的多元化，为推进城建项目既好又快发展创造了条件。支持 20 条道路建设，改善了交通状况。开发拆迁安置房 20 多万平方米， 为城乡居民居住生活提供便捷，使城区面貌发生了巨大变化。

（2）本项目服务领域

本项目属于城市建设投资项目，符合国家的有关政策，项目覆盖赣榆区青口河以北片区及赣榆海洋经济开发区、海头镇区及其工业区，社会效益显著。项目的建设可以增强赣榆区吸引外资、内资的竞争力，加快城市经济的发展，增加当地政府税收收入；由于生态环境改善，大大推动了旅游业的发展，从而增加了旅游收入；污水的妥善处理，是保证经济建设，工农业正常运行的必要条件之一；完整的排水系统，可以减少各企业处理污水所增加的投资和运行费用，提高产品的竞争力。加强排放污水治理有助于改善人民的生活质量，可以避免因水污染而造成的农牧渔业产量和质量下降，可减少因污染而造成城市和农村居民收入的下降。

（3）本项目产出说明

①项目性质：新建

②建设地址：连云港市赣榆区海头镇通海污水处理厂北侧、G228 国道东侧。；

③计划用地：116,827.00 平方米；

④建设内容及规模：本项目主要建设粗格栅、进水泵房、细格栅、旋流沉沙池、兼氧 FMBR 池、药池、药洗池、缓冲池、储泥池、附属

用房、电气自控工程以及管网、污水泵等配套工程。设计近期处理规模为 6.5 万吨/天，远期处理规模为 13 万吨/天。

⑤建设周期：一年。2018 年 5 月至 2019 年 4 月。

⑥产品与服务：本项目服务范围主要为青口河以北片区及赣榆海洋经济开发区、海头镇区及其智慧园区，服务面积约 5000 公顷，服务人口约 18.6 万人。本污水处理厂处理的污水为服务范围内的生活污水和经预处理后工业废水。

⑦主要技术指标

序号	名称	单位	近期	远期
1	厂区总占地面积	m^2	50031.30	
2	建构筑物占地面积	m^2	28130.39	
3	建筑面积	m^2	5539.41	
4	厂区内道路广场占地面积	m^2	9558.16	
5	可供绿化面积	m^2	28440.62	
6	其它用地面积	m^2	108.00	
7	容积率		0.1107	
8	建筑密度	%	56.23	
9	绿化率	%	56.85	/

二、项目发展前景

（一）环境效益

随着整个新城污水处理工程建设完善运行后，将减轻淮河流域水体的污染，按照污水厂近期 6.5 万吨/天处理规模计算，工程实施建成后各种污染物负荷大幅度降低，由此可见环境效益非常显著。

（二）社会效益

城市污水处理工程是一项保护环境、建设文明卫生城市，为子孙后代造福的公用事业工程，其效益主要表现为社会效益。本工程实施后，可有效地解决水污染问题，为城市服务，为社会服务，可提高城市卫生水平，保护人 民身体建康，保护城市美丽的自然风景。 同时，该项目的建设，可改善赣榆区投资环境，使片区不会再因水污染而影响发展，吸引更多的外商投资，促进经济发展，更对区域内水域的保护起到了重要的作用，因此，本工程是把赣榆区建设成为一座风景优美、经济繁荣、社会稳定、生活方便的文明卫生城镇的至关重要的基础设计，可见，其社会效益是显著的。

（三）经济效益

我国污水处理厂一般没有显著的直接投资效益，其经济效益主要表现为间接的投资效益，并通过减少水污染对社会造成的经济损失表现出来，形式如下：

1、污水厂建成后，可大大减少了因流域水污染造成的损失，使生产、生活用水都得到保障，促使经济建设可持续发展。

2、污水处理厂处理后的污水可用于沙汪河生态补充水，同时可用于市政道路浇洒、绿化、景观用水等，污水的利用可创造一定的经济效益。

3、免使水源受到污染，减少因污染造成的给水处理的费用和基建费用（如：处理中减少投药量，避免选择不利的水源等）。

4、使水质改善，有机物浓度减小，溶解氧增加，避免水产品、

畜产品、粮食作物减产，保证农、牧、渔业的生产发展。

5、水污染会造成人的发病率上升，医疗保健费用增加，劳动生产率下降，治理污染可以保护人民身体健康，减少医疗费用。

6、兴建城市污水处理厂，可以减少工业企业进行污水处理所增加的投资与运行费用，减轻了企业的负担，为企业扩大再生产创造条件。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（川财金 2018132 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项

运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、连云港市人民政府发布的各项地方性政策及《江苏省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额为45,261.17万元，包括建筑安装工程、工程建设其他费用、设备购置费以及预备费等。如下表（金额单位：万元）：

序号	投资总额构成	金额(万元)	说明
一	建设投资	44335.07	
1	建筑安装工程	27580.00	
2	工程建设及其他费用	2365.93	
3	设备购置费	12289.00	
4	预备费	2100.14	
二	债券发行费用	0.00	
三	静态投资总额	44335.07	
加：	建设期利息	926.10	
四	动态投资总额	45261.17	
其中：	项目资本金	25261.17	
	发行债券	20000.00	

2、本项目总投资额为45,261.17万元，业主自筹45,261.17万元，剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集。计划在2019年发行20,000万元，债券发行期限为5年，债券利率为3.90%。

五、本项目收益预测

（一）营业收入预测

本项目收入及成本采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格，在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格，以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

本项目于2019年5月投入使用，第1年度（2019.5-2020.4）经营负荷达90%，从第2度（2020年5月）起达到满负荷。收入主要包括三个部分：污水处理费收入和政府补贴收入。

1、污水处理费收入

本项目经营收取的污水处理费单价为 1.20 元/吨，本项目年处理污水 23725000 吨。

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	说明
运营收入	1472.59	2372.50	2454.31	2454.31	满负荷后保持不变
污水处理费单价（元/吨）	1.20	1.20	1.20	1.20	保持不变
年处理污水量（万吨）	1423.50	2293.42	2372.50	2372.50	满负荷后保持不变

2、政府补贴收入

本项目为公益类项目，政府在项目运营期的前 10 年给污水处理厂提供维持运营补贴，补贴价格按照每处理一吨污水补贴 2.30 元计算。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
补贴收入	3274.05	5274.86	5456.75	5456.75	满负荷后保持不变
补贴标准（元/吨）	2.30	2.30	2.30	2.30	保持不变
年处理污水量（万吨）	1423.50	2293.42	2372.50	2372.50	满负荷后保持不变

（二）成本费用预测

本项目于 2019 年 5 月投入使用，第 1 年度（2019.5-2020.4）经营负荷达 90%，从第 2 度（2020 年 5 月）起达到满负荷。本项目运营期间的总成本费用包括药剂费、外购水电、人员工资及福利、管理及其他费用、折旧及利息支出等。各项成本费用估算如下：

1、药剂费

本项目消毒和膜清洗均采用浓度为 10%的次氯酸钠，每年需消耗 10%的次氯酸钠 2060 吨，10%次氯酸钠市场价 1000 元/吨。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
药剂费（万元）	106.55	171.67	177.59	177.59	满负荷后保持不变
每年消耗药剂量（吨）	1236.00	1991.33	2060.00	2060.00	保持不变
药剂单价（万元/吨）	0.10	0.10	0.10	0.10	满负荷后保持不变

2、水电消耗费用

污水处理厂在运行过程中每天需消耗约 8 吨自来水，取自来水费为 2.5 元/吨水。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
水费	0.40	0.64	0.66	0.66	满负荷后保持不变
每天消耗自来水量（吨）	8.00	8.00	8.00	8.00	保持不变
自来水单价（元/吨）	2.50	2.50	2.50	2.50	满负荷后保持不变

3、污水处理系统每天耗电量为 29275.2kW·h，按每 kW·h 电

0.667 元计算，则正常运营年度电费约 712.72 万元。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
电费	368.65	593.93	614.41	614.41	满负荷后保持不变
每天消耗电量（kW·h）	29275.20	29275.20	29275.20	29275.20	保持不变
电费单价（元/kW·h）	0.67	0.67	0.67	0.67	满负荷后保持不变

4、人员工资及福利

本污水处理厂运行过程当中需配备 20 名工作人员，员工工资福利按 6000 元/月计算，年人员工资及福利支出 144 万元。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
工资及福利费（万元）	96.00	144.00	144.00	144.00	第 2 年度保持不变
员工人数（人）	20.00	20.00	20.00	20.00	保持不变
月人均支出（元）	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	第 2 年度保持不变

5、管理费及其他费用

其他费用包含包括管理部门的管理费等其它不属于以上几项的支出，本项目按药剂费、水电费和工资及福利费之和的 10%估算。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
管理及其他费用	1842.91	2769.65	2772.29	2772.29	上述各项费用之和的 10%

6、折旧

固定资产折旧按照国家有关规定采用分类直线折旧方法计算，本项目污水处理厂建构筑物分发生折旧按 20 年折旧，残值率为 5%，设备按 10 年折旧，残值率为 5%进行计算。

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	说明
折旧费	1785.75	2678.62	2678.62	2678.62	第 1 年从 5 月计入折旧
其中：房屋折旧费	1007.44	1511.17	1511.17	1511.17	
设备折旧费	778.30	1167.46	1167.46	1167.46	

（四）项目损益状况及息前净现金流测算

详见后附的“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为营运项目息前净现金流量。通过对各项运营项目的估算，在考虑相关营运成本费用的情况下，预测期（跨期5年期，2019.5-2024.4）营运项目息前净现金流量偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收（息前净现金流）为32,756.04万元，收益覆盖倍数为1.37倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市创联投资发展有限公司新城污水处理厂工程	32756.04	5	23900.00	1.37

项目收益能覆盖债券本金及利息，并具备较强的盈利能力。

七、本项目财务风险分析

（一）本项目债券发行及还本付息计划

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
年初债券余额	-		20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
本年债券发行额	20000.00	20000.00					
本年债券本金偿还额	20000.00						20000.00
期末债券余额	-	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	0.00
本年应付利息	3900.00	520.00	780.00	780.00	780.00	780.00	260.00
本年度本息偿还总额	23900.00	520.00	780.00	780.00	780.00	780.00	20260.00

（二）本项目资金平衡状况

详见后附“资金平衡测算表”。

（三）本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对预测期（5年期，2019.5-2024.4）的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来营业收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对营业收入向下波动进行敏感性分析。

当营业收入总额预测下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为32,447.79万元，收益覆盖倍数下降为1.36倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市创联投资发展有限公司新城污水处理厂工程	32447.79	5	23900.00	1.36

当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为32,288.67万元，收益覆盖倍数下降为1.35倍。

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	（1）	（年）	（2）	（3）=（1）/（2）
连云港市创联投资发展有限公司新城污水处理厂工程	32167.57	5	23900.00	1.35

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

编号 320602000201812060008

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320602718557238C (1/1)

名　　称	江苏中瑞华会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	南通市崇川区通甲路6号中江国际广场3幢2204室
法定代表人	崔伯平
注册资本	200万元整
成立日期	1999年11月24日
营业期限	1999年11月24日至2029年11月23日
经营范围	接受客户委托依法办理审查会计报表，验证企业注册资本，企业合并、分立、清算中的审计，资产评估等法定业务和受聘担任会计顾问，工程造价和预、决算审计等业务。（按许可证所列项目经营）承办会计咨询，税务办理，企业清算业务的咨询服务，财会用品销售和行业规定许可的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　南通市崇川区行政审批局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018 年 12 月 05 日

执业证书

经审查，江苏中瑞华会计师事务所 符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关

批准文号：苏财协[1998]63号

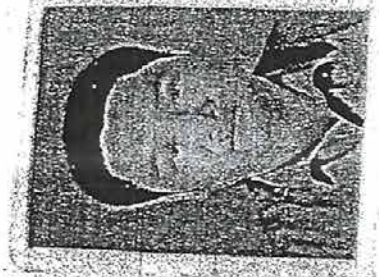
证书编号：320000020

1999年 11月 8日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 高潮
Full name
性 别
Sex
出生日期 1965
Date of birth
工作单位 江苏中
Working unit
身份证号码 320703
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015

年 月 日
/y /m /d

8

高潮(320700080006)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

高潮(320700080006)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

高潮(320700080006)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

高潮(320700080006)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 寻爱华

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1962-01-26

工作单位 Working unit 江苏中瑞华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 320721620126004 连云港分所



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

寻爱华(320600020004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继
This certificate is valid for an

寻爱华(320600020004)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

寻爱华(320600020004)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

寻爱华(320600020004)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

9

连云港恒信联合会计师事务所

连恒信专评[2019]001 号

2019 年第二批江苏省政府债券之东海县高铁新城建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

东海县高铁新城建设指挥部：

我们接受委托对东海县高铁新城建设项目（以下简称“项目”）收益与融资自求平衡方案情况进行了评价，并出具了专项评价报告。

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 311 号——预测性财务信息的审核》。东海县高铁新城建设指挥部对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们注意到没有任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在东海县高铁新城建设指挥部对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东海县高铁新城建设项目（拟使用债券资金 10 亿元，本次申请 1.3 亿元），预期土地出让收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目概况

为深入贯彻国家“一带一路”建设战略、完善高速铁路骨干网络，促进沿线地区经济社

会发展，国家发展和改革委员会于 2016 年 9 月 18 日下发《国家发展改革委关于新建连云港至徐州铁路可行性研究报告的批复》（发改基础〔2016〕1979 号）批复。项目的初步设计，经《中国铁路总公司　江苏省人民政府关于新建连云港至徐州铁路初步设计的批复》（铁总鉴函〔2017〕274 号）批复，东海县高铁新城建设项目为连云港至徐州铁路配套项目。

东海县高铁新城建设项目由东海县人民政府委托高铁新城建设指挥部牵头实施，根据《东海县高铁城南片区新城控制性详细规划及城市设计》，高铁新城范围东至 245 省道，西至幸福南路，北至连徐铁路线，南至 311 国道，总规划面积 4.39 平方公里，分期实施建设。高铁新城建设项目含交通枢纽、城市过铁通道和城市综合交通等项目。其中交通枢纽在火车站南侧设置高铁枢纽站，包括高铁站房、落客平台、客运站和站前广场；城市过铁通道含果园路立交、幸福路立交和振兴路下穿、湖东路下穿、富宸路下穿等建设项目；综合交通建设，建立以主干路、次干路为主骨架，支路补充的道路系统，主干路形成　“两横四纵”主干路框架，其中，“两横”为徐海路、淮海路；“四纵”为迎宾大道、果园路、山西路、幸福路，道路红线宽度控制在 40-60 米；次干路共规划 6 条，包括铁南路、站西路、站东路、和谐路、云霞路、祥云路，道路红线宽度控制在 30-36 米；支路道路红线宽控制在 12-20 米。主要建设内容包括：高铁站房、客运站、落客平台、站前广场、果园路立交、幸福路立交、振兴桥下穿、湖东桥下穿、富宸桥下穿　、徐海路、山西路、淮海路、果园路、站东路、站西路、纬一路建设。

表 1：申请融资项目位于东海县牛山街道徐海路南北两侧，共征收六个地块：

地块	面积（亩）	用途
地块 1	44	二类居住
地块 1	31	商务兼商业
地块 1	44	商住混合
地块 1	50	商住混合
地块 1	79	商住混合
地块 1	46	商业用地
城南 4 期	268	商业用地
合计	562	

该项目依据有关文件精神，申请融资 10 亿元（其中本次申请融资 1.3 亿元，2019 年下

半年申请融资 3.7 亿元，2010 年分两期申请融资 5 亿元），期限 10 年。

表 2：项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
东海县高铁新城建设项目	60,000.00	—	—	13,000.00	87,000.00

二、本次融资项目收益与融资平衡方案情况

项目总投资 16 亿元，拟通过对外融资方式筹集资金 10 亿元（其中本次申请融资 1.3 亿元）。根据东海县目前同类地区基准地价 270 万元/亩，地价增速每年按 4.9%计，预计融资后第十年项目地块价格为 435.63 万元/亩，项目征迁腾出土地 562 亩，到期出让金为 24.48 亿元，按土地出让相关政策规定，扣除土地出让各项规费 1.67 亿元后，本项目可用于资金平衡的土地收益为 22.81 亿元。计划申请融资 10 亿元（其中本次申请 1.3 亿元），期限 10 年，利率为 4%，融资应还本付息约 14 亿元（本次融资存续期内还本付息 5.15 亿元），在土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过东海县其他地块土地出让收入安排，假设本项目在本次融资存续期第 10 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资 10 亿元本息的覆盖倍数为 1.63，本次融资存续期内预计土地出让收益对本次融资 1.3 亿元本息的覆盖倍数为 4.43，项目收益可以覆盖融资本息，融资本息偿还无风险，保障程度较高。

三、项目收益及现金流入预测编制基础及预测假设

项目收益及现金流入预测以东海县高铁新城建设改造项目涉及预期土地收入为基础，结合国家发展和改革委员会、中国铁路总公司与江苏省人民政府联合文件、东海县高铁城南片区新城控制性详细规划及城市设计等相关文件资料，以及项目实施单位提供的相关预测说明，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制东海县高铁新城建设项目土地出让收益预测表。

项目收益及现金流入预测是基于预测编制期间以下假设条件满足时而形成，如下列某些假设条件发生改变可能会对项目收益及现金流入预测产生影响，导致本专项评价报告结果可

能不再适用：

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平在未来可预见的一定时期内相对稳定，不会有大幅调整和变动；

（三）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（四）土地出让价格在正常范围内变动；

（五）土地出让等预计收入能够实现；

（六）项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（八）委托方和项目实施方提供的资料是真实的、完整的。

四、总体评价情况

（一）本次融资应付本息情况

东海县高铁新城建设项目依据有关文件申请融资 10 亿元，利率为 4%，期限 10 年，在融资期内每年年末支付融资利息，到期偿还本金，自融资之日起 10 年存续期应还本付息情况如下：

表 3：10 亿元融资存续期应还本付息情况表

（金额单位：人民币万元）

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019.3.31	—	13,000.00		13,000.00	4.00	760.00	760.00
2019.9.30	13,000.00	37,000.00		50,000.00			
2020.3.31	50,000.00	25,000.00		75,000.00	4.00	3,000.00	3,000.00
2020.9.30	75,000.00	25,000.00		100,000.00			
2021 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2022 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2024 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2029.3.31	100,000.00		13,000.00	87,000.00	4.00	3,240.00	53,240.00
2029.9.30	87,000.00		37,000.00	50,000.00	4.00		
2030.3.31	50,000.00		25,000.00	25,000.00	4.00	1,000.00	51,000.00
2030.9.30	25,000.00		25,000.00	—	4.00		
合计			100,000.00			40,000.00	140,000.00

表 4：本次申请融资 1.3 亿元，融资存续期应还本付息情况表

（金额单位：人民币万元）

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019.3.31	—	13,000.00		13,000.00	4.00	760.00	760.00
2019.9.30	13,000.00	37,000.00		50,000.00			
2020.3.31	50,000.00	25,000.00		75,000.00	4.00	3,000.00	3,000.00
2020.9.30	75,000.00	25,000.00		100,000.00			
2021 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2022 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2023 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2024 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.00	4,000.00	4,000.00
2029.3.31	100,000.00		13,000.00	87,000.00	4.00	2,740.00	15,740.00
合计			13,000.00			38,500.00	51,500.00

（二）项目地块预期土地价格测算情况

根据2016年至2018年东海县城区其他普通商品住宅用地挂牌成交价格及正在挂牌起拍底价情况分析，与本项目建设地块较类似的挂牌地块（东海县公安局南侧、振兴路西侧）的起拍价为270.61万元／面，本方案参照上述情况，基准地价按270万元／亩预计。

东海县2016年至2018年分别实现地区生产总值433．43亿元、483．82亿元、520亿元，按可比价计算分别同比增长8.3%、7.3%、5.5%，根据2018年东海县人民政府工作报告显示，东海县2019年GDP目标增速为7.0%，同时根据2016至2018年东海县人民政府对GDP增速的预期完成情况分析，目标增速数据实现率最低为2018年，本方案GDP增速按照2019年GDP目标增速7.0%的70%计算为4.9%。

综上所述，本方案按照基准地价270万元/亩，地价增速按每年4.9%预计，预计融资后第10年项目地块土地价格为435.63万元/亩。

（三）销售产生的净现金流入

1．基本假设条件及依据

本项目现金流入通过土地出让实现，相应土地全部位于东海县城区南部徐海路高铁片区，经查询东海县国有建设用地使用权网上交易系统近几年土地出让信息，基准地价参考上述测算出让土地价格。东海县2016—2018年全县地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.3%、7.3%、5.5%，近三年平均增速7.03%，2019年GDP目标增速为7.0%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速孰低测算土地价格的增长，即增速7.0%。

2．销售产生的净现金流入。

假设本项目改造地块土地自融资之日起第10年开始土地挂牌交易，东海县高铁新城项目土地全部于一年内出售完毕，分别以2019年GDP目标增速（7.0%）的100%、90%、80%、70%比例计算土地价格的增长，预估融资存续期第10年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地出让相关规费，可用于资金平衡土地相关收益情况如下

表5：融资后第10年土地挂牌交易现金流入预测表

金额单位：人民币万元

项目	按2019年GDP目标增速7.0%的100%	按2019年GDP目标增速7.0%的90%	按2019年GDP目标增速7.0%的80%	按2019年GDP目标增速7.0%的70%
东海县高铁新城建设	281,739.07	262,776.29	244,904.68	228,068.07

3．本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建没资金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，按融资存续期第10年内全部出售完土地：

10亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按2019年GDP目标增速7.0%的100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.01；按2019年GDP目标增速7.0%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.88；按2019年GDP目标增速7.0%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.75；按2019年GDP目标增速7.0%的70%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆倍数为1.63。

本次1.3亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按2019年GDP目标增速7.0%的100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为5.47；按2019年GDP目标增速7.0%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为5.10；按2019年GDP目标增速7.0%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为4.76；按2019年GDP目标增速7.0%的70%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆倍数为4.43。

表6： 10亿元融资按2019年GDP目标增速7.0%的100%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	

2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	3,240.00	53,240.00	
2029.9.30	37,000.00			
2030.3.31	25,000.00	1,000.00	51,000.00	
2030.9.30	25,000.00			
合计	100,000.00	40,000.00	140,000.00	281,739.07
本息覆盖倍数	2.01			

表 7：本次 1.3 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 100%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	

2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	2,740.00	15,740.00	
合计	13,000.00	38,500.00	51,500.00	281,739.07
本息覆盖倍数	5.47			

表 8：10 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 90%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	3,240.00	53,240.00	
2029.9.30	37,000.00			
2030.3.31	25,000.00	1,000.00	51,000.00	
2030.9.30	25,000.00			

合计	100,000.00	40,000.00	140,000.00	262,776.29
本息覆盖倍数	1.88			

表 9：本次 1.3 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 90%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	2,740.00	15,740.00	
合计	13,000.00	38,500.00	51,500.00	262,776.29
本息覆盖倍数	5.10			

表 10：10 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 80%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	

2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	3,240.00	53,240.00	
2029.9.30	37,000.00			
2030.3.31	25,000.00	1,000.00	51,000.00	
2030.9.30	25,000.00			
合计	100,000.00	40,000.00	140,000.00	244,904.68
本息覆盖倍数	1.75			

表 11：本次 1.3 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 80%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	

2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	2,740.00	15,740.00	
合计	13,000.00	38,500.00	51,500.00	244,904.68
本息覆盖倍数	4.76			

表 12：10 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 70%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	3,240.00	53,240.00	
2029.9.30	37,000.00			

2030.3.31	25,000.00	1,000.00	51,000.00	
2030.9.30	25,000.00			
合计	100,000.00	40,000.00	140,000.00	228,068.07
本息覆盖倍数	1.63			

表 13：本次 1.3 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 70%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		760.00	760.00	
2019.9.30				
2020.3.31		3,000.00	3,000.00	
2020.9.30				
2021 年		4,000.00	4,000.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年		4,000.00	4,000.00	
2029.3.31	13,000.00	2,740.00	15,740.00	
合计	13,000.00	38,500.00	51,500.00	228,068.07
本息覆盖倍数	4.43			

五、总体评价结果

经专项审核，我们认为，在东海县高铁新城建设项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的东海县高铁新城建设项目预测的现金流入（分别以 2019 年东海县 GDP 目标增速 7.0%的 100%、90%、80%、70%比例计算土地价格增长）能够覆盖融资还

本付息规模，充分满足本次融资还本付息要求。

表 14：10 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 70%比例计算土地价格的增长情况下项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东海县高铁新城建设	228,068.07	10	140,000.00	1.63

表 15：本次 1.3 亿元融资按 2019 年 GDP 目标增速 7.0%的 70%比例计算土地价格的增长情况下项目投资资金来源

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东海县高铁新城建设	228,068.07	10	51,500.00	4.43

通过对东海县高铁新城建设项目收益与融资的自求平衡方案的预测审核，以项目地挂牌出让为后续资金回笼手段，为东海县高铁新城建设项目提供了充足、稳定的现金流入，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益与融资的自求平衡。

连云港恒信联合会计师事务所

（盖 章）

中国 连云港

中国注册会计师：

（主任会计师）

中国注册会计师：

（项目负责人）

二〇一九年二月十四日

编号 320705000201705230269

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91320706718513104A （1/1）

名　　称	连云港恒信联合会计师事务所
类　　型	普通合伙企业
主要经营场所	连云港市海州区海昌北路百达综合楼一单元201室
执行事务合伙人	王冬玲
成立日期	2000年02月17日
合伙期限	2000年02月17日至******
经营范围	审查企业会计报表；验证企业资本；各类经济业务审计查证；会计、财务、税务及其它经济管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2017 年 05 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

执 业 证 书

经审查，连云港恒信联合会计师事务所　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

批准文号：苏财协[1999]255号

证书编号：32070003

1999年 12 月

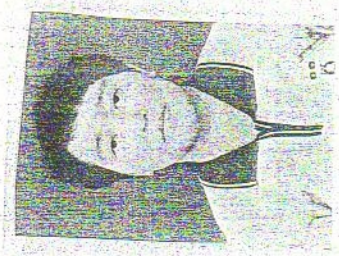
姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth 1956-12-08

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



单位变更事项登记

Change of Working Unit by a CPA

from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name 徐东波
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1976-01-15
工作单位 Working unit 北京[illegible]会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 320703491150[illegible]



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

徐东波(320700030001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred to

徐东波(320700030001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

扬华科专审（2019）005号

扬州华科会计师事务所（普通合伙）

YANGZHOU HUAKE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP

地址：江苏 扬州　邮编：225200　电话：86976625　传真：86976632

由 扫描全能王 扫描创建

扬州华科会计师事务所（普通合伙）
专项审计报告

报 告 文 号：扬华科专审[2019]005号
客 户 名 称：灌云县财政局
报 备 时 间：2019-02-19 12:20:30
签字注册会计师：何祝山
蔡玉金

05142019020000867736
报告文号：扬华科专审[2019]005号

灌云县财政局
专项审计报告

事务所名称： 扬州华科会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0514-86976625
传 真： 0514-86976632
通 讯 地 址： 扬州市江都区新都南路188号新月鑫辉国际七层
电 子 邮 件： auaucpa@163.com
事务所网址： jjgcpa@163.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。
防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

由 扫描全能王 扫描创建

2019年第二批江苏省政府债券之连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目收益与融资自求平衡专项评价报告

扬华科专审（2019）005号

灌云县财政局：

我们接受委托，对灌云县2019年城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。有关评价情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以中设设计集团股份有限公司编制连镇铁路灌云站综合客运枢纽工程可行性研究报告为基础，结合项目的建设期及对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制连镇铁路灌云站综合客运枢纽营运收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

由 扫描全能王 扫描创建

3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

1、项目营运收益

项目建设期2年，2019年1月至2020年12月，根据中设设计集团股份有限公司编制连镇铁路灌云站综合客运枢纽工程可行性研究报告，项目营运期内每年营运收益测算约500万元，本息期内合计4500万元。

四、募投项目概述

（一）项目概况

募投项目为连镇铁路灌云站综合客运枢纽，项目位于县东城区，西临204国道，东邻连镇铁路，南至三里河，北至人民东路，占地20.2万平方米。项目主体建筑采用“一体两翼”布局，以连镇铁路灌云站为中心，汽车客运站和城市指挥中心分立两侧，一字排开。铁路站房建筑面积6000㎡，汽车客运站和城市指挥中心建筑面积均为4000㎡，城乡客运停车场占地30000㎡，公交停车场占地28848㎡，出租车场站占地10000㎡，社会停车场占地20000㎡，站前广场占地43862㎡。建设地下停车场35200㎡，可容纳700个停车位，并设置地下换乘大厅。项目建设期2年，2019年1月至2020年12月。

(二)投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目投资规模为50,400.00万元，2019年度拟投资20,400.00万元，剩余资金按进度投入，主要用于拆迁补偿及工程建设支出等。

2.资金筹措方式

项目投资规模为50,400.00万元，2019年度计划投资20,400.00万元，拟使用本期债券募集资金10,000.00万元，灌云县财政局投入项目资本金40,400.00万元。

连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目投资资金来源（单位：万元）

由 扫描全能王 扫描创建

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
连镇铁路灌云站综合客运枢纽	40,400.00			10,000.00	

三、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考往年江苏省地方政府债券发行票面利率，最终按4%的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟申请专项债券募集资金10,000.00万元，假设融资利率4%，一年内发行完毕，期限十年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起十年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
连镇铁路灌云站综合客运枢纽	2019		10,000.00		10,000.00		
	2020	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2021	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2022	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2023	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2024	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2025	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2026	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2027	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2028	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2029	10,000.00			10,000.00	400.00	10,400.00
	合计		10,000.00	10,000.00		4,000.00	14,000.00

经过测算，本期债券还本付息总额为14,000.00万元。

由 扫描全能王 扫描创建

3、资金平衡测算

连镇铁路灌云站综合客运枢纽属于有一定收益的城乡建设公益性项目，项目在还本付息期内预计营运收益 4500 万元，差额部分，灌云县财政局承诺，将以财政预算内的土地出让金等政府性基金净收入偿还，因而连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目能够实现收益和融资自求平衡。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行城乡建设专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。在预测的项目营运收益可实现的情况，项目营运产生的现金净流入以及灌云县财政局承诺的财政拨款能够实现项目收益和融资自求平衡。

五、评价结论

我们认为，在灌云县交通局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目营运收益及财政拨款能够覆盖连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	营运收益及财政拨款时间	本期债券存续期项目营运收益及财政拨款 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
连镇铁路灌云站综合客运枢纽	2019-2029 年	14,000.00	10	14,000.00	1

六、其他事项说明

该评价报告仅供灌云县申请连镇铁路灌云站综合客运枢纽项目专项债券资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

由 扫描全能王 扫描创建

扬州华科会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师

中国　扬州

中国注册会计师

二〇〇九年十二月十九日

由 扫描全能王 扫描创建

附件 1：项目现金流分析测算表

项目现金流分析测算表

金额单位：人民币万元

年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	合计
现金流入												
自有资金	10400	30400									9100	49900
债券资金	10000											10000
项目营运收益			500	500	500	500	500	500	500	500	500	4500
现金流入总额	20400	30400	500	500	500	500	500	500	500	500	9600	64400
现金流出												
工程支出	10200	40200										50400
债券还本付息		400	400	400	400	400	400	400	400	400	10400	14000
刚性计提支出												
其他支出												
现金流出总额	10200	40600	400	400	400	400	400	400	400	400	10400	64400
当年项目现金净流入	10200	-10200	100	100	100	100	100	100	100	100	-800	
期末项目累计现金结存额	10200		100	200	300	400	500	600	700	800		

由 扫描全能王 扫描创建

编号 321012000201711090035

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321012MA1T4ML350 (1/1)

名　　称	扬州华科会计师事务所（普通合伙）
类　　型	普通合伙企业
主要经营场所	扬州市江都区新都南路188号新月鑫辉国际七层
执行事务合伙人	何祝山
成立日期	2017年10月18日
合伙期限	2017年10月18日至2047年10月17日
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告，验证企业资本、出具验资报告，资产评估，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具相关的报告，基本建设年度财务决算审计，法律、行政法规规定的其他审计业务，设计会计制度，担任会计顾问，代理记账，提供会计咨询、税务咨询和管理咨询，代理纳税申报，代理申请工商注册登记，协助拟定合同、章程及其他业务文件，办公用品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此复印件仅限 灌溉县财政局支项评价报告 使用

已与原件核对一致

登记机关　扬州市江都区市场监督管理局

2017年11月09日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

由 扫描全能王 扫描创建

2019年第二批江苏省政府债券之
淮安市城乡建设项目收益与融资自求平衡
财务评估报告



05172019020000470334
报告文号：淮国源会咨询[2019]第003号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）　电话：83718978　83710778

地址：　淮安市经济开发区康一路22号　电话：83718378

邮编：　223005　传真：83715178

防伪查询网址：http://www.jicpa.org.cn　邮箱：　hagycpa@163.com.

目 录

一、项目现金流收益预测编制基础.....1

二、项目评估测算的基本假设.....2

三、建设项目的基本情况.....2

（一）内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）.....2

（二）关城花苑安置小区.....3

（三）续建崔葛农民集中居住区.....3

（四）淮安经济技术开发区高级中学.....3

四、评估参考文件.....4

五、城乡建设项目融资与收益平衡方案.....4

（一）城乡建设项目投资与资金来源.....4

（二）融资平衡方案.....5

（三）预期收益和预期支出情况.....7

（四）本期拟申请债券还本付息情况.....9

六、评估意见.....10

淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HU AIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

2019年第二批江苏省政府债券之
淮安市城乡建设项目收益与融资自求平衡
财务评估报告

淮国源会咨询（2019）第003号

淮安市财政局：

我所接受委托，对2019年第二批江苏省政府债券之淮安市城乡建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以对项目实施单位预计收益进行审核的结果为基础，结

合项目所涉及的相关收费政策内容、收费政策的合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生的反映政府性基金收入或专项收入的稳定现金流规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

（一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

（二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化，本估算采用的利率为年利率 3.5%；

（四）政府制订的城市规划未发生重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的基本情况

本期项目由内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）、关城花苑安置小区、续建崔葛农民集中居住区和淮安经济技术开发区高级中学四个单项工程组成，项目总投资 1,744,470.27 万元。2019 年计划投资 535,000.00 万元，其中政府投入包括 325,000.00 万元，企业自筹 10,000.00 万元，计划发行专项债券额度 200,000.00 万元。

（一）内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）

项目建设地址为黄河路、西安路、延安路、迎宾大道、宁连路、省道 237 以及向高铁站、南互通两个方向的连接线，为“一环、两射、一联”组成。其中“一环”是黄河路-西安路-延安路-宁连路合围的内环；“两射”是连接开发区互通和南枢纽的射线；“一联”是省道

淮安国源会计师事务所 评估报告 稽核

237 往高铁站的连接线。该项目覆盖清江浦区、淮阴区、经济技术开发区、生态文旅区等区域，工程总长 45.62 公里，项目总投资 1,514,400.00 万元，共涉及 10 个标段工程。2019 年计划投资 500,000.00 万元，其中资本金投入 320,000.00 万元,计划发行专项债券额度 180,000.00 万元。

（二）关城花苑安置小区

项目位于西安路与枚皋路交叉口东南侧，规划总用地 127,204.40 平方米。总建筑面积 247,636.76 平方米。容积率 1.49，建筑密度 25.47%，绿地率 34.73%，建成户数 1792 套。

项目总投资 90,000 万元。2019 年度计划投资 5,000.00 万元，为计划发行专项债券额度 5,000.00 万元。

（三）续建崔葛农民集中居住区

项目总用地面积 160,343.56 平方米（合 240.52 亩），总建筑面积 226,303.00 平方米，新建 54 栋 6F 多层住宅、1 栋 3F 幼儿园、1 栋 5F（局部 2F）配套用房及 2F 沿街商业建筑，并建设配套用房建筑及道路、绿化等其他公辅工程。

项目总投资 78,570.27 万元。2019 年度计划投资 10,000.00 万元，其中资本金投入 5,000.00 元，计划发行专项债券额度 5,000.00 万元。

（四）淮安经济技术开发区高级中学

项目总用地面积 224.00 亩，总建筑面积约 118,437.00 平方米，其中计容建筑面积 104,563.00 平方米（主要包括教学楼、行政楼、

学术中心、艺术中心、体育馆、科技中心、浴室、食堂、学生宿舍、教师住宅、看台、门卫等），不计容建筑面积13,874.00平方米（主要包括地下机动车库、架空层），建筑占地面积32,342.00平方米，建筑密度21.66%，绿地率51.6%，容积率0.7，机动车停车位254辆，校外接送机动车位62辆，校外接送非机动车位1,000.00辆，并配套建设环形跑道、篮球场、排球场、足球场、室外乒乓球台、羽毛球场、室外体操区等室外活动场地。拟建学校为高级中学，规模为20轨60班。

项目总投资61,500.00万元，全部为建设投资。2019年度计划投入20,000.00万元，其中资本金投入10,000.00万元，计划发行专项债券额度10,000.00万元。

四、评估参考文件

（一）国务院《关于加强地方政府性债务管理意见》（国发[2014)]43号）；

（二）关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知(财预[2018)]34号）；

（三）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]161号）。

五、城乡建设项目融资与收益平衡方案

（一）城乡建设项目投资与资金来源

本期项目由内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）、关城花苑安置小区、续建崔葛农民集中居住区和淮安经济技术开发区高级

中学四个单项工程项目组成。项目总投资 1,744,470.27 万元，其中内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）1,514,400.00 万元，关城花苑安置小区项目 90,000.00 万元，续建崔葛农民集中居住区项目 78,570.27 万元，淮安经济技术开发区高级中学项目 61,500.00 万元。项目资金来源 1,744,470.27 万元，其中内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）1,514,400.00 万元，关城花苑安置小区项目 90,000.00 万元，续建崔葛农民集中居住区项目 78,570.27 万元，淮安经济技术开发区高级中学项目 61,500.00 万元。具体见下表：

淮安市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）项目	1,514,400.00	550,000.00	180,000.00		180,000.00	604,400.00
关城花苑安置小区项目	90,000.00	31,970.00			5,000.00	53,030.00
续建崔葛农民集中居住区项目	78,570.27	24,570.27	5,000.00		5,000.00	44,000.00
淮安经济技术开发区高级中学项目	61,500.00	12,500.00		39,000.00	10,000.00	
合计	1,744,470.27	619,040.27	185,000.00	39,000.00	200,000.00	701,430.00

（二）融资平衡方案

本期债券存续期内预期总收益 913,025.78 万元，债券发行期限拟为 10 年，本期债券存续期内应付债务资金本息之和 554,229.58 万元（其中本期拟申请债券的本息之和 27000.00 万元，其他债务的本息之和 284,229.58 万元），项目收益覆盖倍数 1.66，其中

1、内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）项目。债券存续期内预期收益 734,452.18 万元，其中政府性基金收益 534,400.00 元，经营性收益 200,052.18 万元(停车位收益 35,919.43 万元，广告牌收益 164,132.75 万元)。债券存续期内应付债务资金本息之和 469,563.34 万元，其中债务还本 360,000.00 万元(其中偿还本期拟

申请债券本金180,000.00万元，偿还其他债券本金180,000.00万元），利息支出109,563.34万元（其中偿还本期拟申请债券利息63,000.00万元,偿还其他债券利息46,563.34万元)。项目收益覆盖倍数1.56。

2、关城花苑安置小区项目。债券存续期内预期收益33,695.60万元，其中政府性基金收益31,970.00万元,租金预期收益1,725.60万元。债券存续期内应付债务资金本息之和6,750.00万元，其中债务还本5,000.00万元(为偿还本期拟申请债券本金），利息支出1,750.00万元（为偿还本期拟申请债券利息）。项目收益覆盖倍数4.99。

3、续建崔葛农民集中居住区项目。债券存续期内预期收益20,678.00万元，其中政府性基金收益17000.00万元，租金预期收益3,678.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和12,462.00万元，其中债务还本10,000.00万元(其中偿还本期拟申请债券本金5,000.00万元，偿还其他债券本金5,000.00万元），利息支出2,462.00万元（其中偿还本期拟申请债券利息1,750.00万元,偿还其他债券利息712.00万元)。项目收益覆盖倍数1.66。

4、淮安经济技术开发区高级中学项目。债券存续期内预期收益124,200.00万元，其中经营性（学生收费）收入135,000.00万元，经营性（办公费用、教师工资等）支出10,800.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和65,454.24万元，其中债务还本支出49,000.00万元(其中偿还本期拟申请债券本金10,000.00万元，偿还其他债务本金39,000.00万元），利息支出16,454.24万元（其中偿还本期拟申请债券利息3,500.00万元,偿还其他债务利息12,954.24万元)。项目收益覆盖倍数1.66。

江苏国源会计师事务所
审计报告 稽核

具体情况见下表：

淮安市城乡建设项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）	734,452.18	10	469,563.34	1.56
关城花苑安置小区项目	33,695.60	10	6,750.00	4.99
续建崔葛农民集中居住区项目	20,678.00	10	12,462.00	1.66
淮安经济技术开发区高级中学项目	124,200.00	10	65,454.24	1.90
合计	913,025.78		554,229.58	1.66

（三）预期收益和预期支出情况

1、本期债券存续期内预期总收益913,025.78万元，应付债务资金本息之和554,229.58万，预期收支差额358,796.20元。具体情况见下表：

单位：万元

年份	预期收益					预期支出		
	财政拨付收益	经营预期收益	其他预期收益	减:经营支出	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2019	59,170.00	4,500.00	-	800.00	62,870.00	-	12,956.10	12,956.10
2020	3,300.00	22,809.50	540.36	1,000.00	25,649.86	2,000.00	16,279.45	18,279.45
2021	33,000.00	28,414.26	540.36	1,000.00	60,954.62	39,000.00	15,680.13	54,680.13
2022	900.00	29,607.40	540.36	1,000.00	30,047.76	4,000.00	14,656.04	18,656.04
2023	5,000.00	30,895.99	540.36	1,000.00	35,436.35	5,000.00	14,419.10	19,419.10
2024	5,000.00	32,287.67	540.36	1,000.00	36,828.03	5,000.00	14,146.61	19,146.61
2025	105,000.00	33,790.69	540.36	1,000.00	138,331.05	115,000.00	12,066.79	127,066.79
2026	5,000.00	35,413.94	540.36	1,000.00	39,954.30	6,000.00	9,257.03	15,257.03
2027	5,000.00	37,167.06	540.36	1,000.00	41,707.42	6,000.00	8,919.14	14,919.14
2028	27,000.00	39,060.42	540.36	1,000.00	65,600.78	42,000.00	7,999.19	49,999.19
2029	335,000.00	41,105.25	540.36	1,000.00	375,645.61	200,000.00	3,850.00	203,850.00
合计	583,370.00	335,052.18	5,403.60	10,800.00	913,025.78	424,000.00	130,229.58	554,229.58

（2）各项目预期收益和预期支出情况

①内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）项目

单位：万元

年份	预期收益					预期支出		
	财政拨付收益	经营预期收益			合计	债务还本支出	利息支出	合计
		合计	停车位	广告牌				
2019	10,200.00	-			10,200.00	-	10,150.00	10,150.00
2020	3,300.00	13,809.50	2,479.50	11,330.00	17,109.50	-	13,300.00	13,300.00

淮安国源会计师事务所 审计报告 稽核

2021	33,000.00	14,914.26	2,677.86	12,236.40	47,914.26	30,000.00	12,852.50	42,852.50
2022	900.00	16,107.40	2,892.09	13,215.31	17,007.40	-	12,226.00	12,226.00
2023	5,000.00	17,395.99	3,123.46	14,272.54	22,395.99	-	12,226.00	12,226.00
2024	5,000.00	18,787.67	3,373.33	15,414.34	23,787.67	-	12,226.00	12,226.00
2025	105,000.00	20,290.69	3,643.20	16,647.49	125,290.69	110,000.00	10,420.17	120,420.17
2026	5,000.00	21,913.94	3,934.65	17,979.29	26,913.94	-	7,892.00	7,892.00
2027	5,000.00	23,667.06	4,249.43	19,417.63	28,667.06	-	7,892.00	7,892.00
2028	27,000.00	25,560.42	4,589.38	20,971.04	52,560.42	40,000.00	7,228.67	47,228.67
2029	335,000.00	27,605.25	4,956.53	22,648.72	362,605.25	180,000.00	3,150.00	183,150.00
合计	534,400.00	200,052.18	35,919.43	164,132.75	734,452.18	360,000.00	109,563.34	469,563.34

②关城花苑安置小区项目

单位：万元

年份	预期收益					预期支出		
	财政拨付收益	经营预期收益	其他预期收益（租金）	减：经营支出	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2019	31,970.00				31,970.00			-
2020			172.56		172.56		175.00	175.00
2021			172.56		172.56		175.00	175.00
2022			172.56		172.56		175.00	175.00
2023			172.56		172.56		175.00	175.00
2024			172.56		172.56		175.00	175.00
2025			172.56		172.56		175.00	175.00
2026			172.56		172.56		175.00	175.00
2027			172.56		172.56		175.00	175.00
2028			172.56		172.56		175.00	175.00
2029			172.56		172.56	5,000.00	175.00	5,175.00
合计	31,970.00	-	1,725.60	-	33,695.60	5,000.00	1,750.00	6,750.00

③续建崔葛农民集中居住区项目

单位：万元

年份	预期收益					预期支出		
	财政拨付收益	经营预期收益	其他预期收益（租金）	减：经营支出	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2019	17,000.00				17,000.00		354.00	354.00
2020			367.80		367.80		354.00	354.00
2021			367.80		367.80	5,000.00	354.00	5,354.00
2022			367.80		367.80		175.00	175.00
2023			367.80		367.80		175.00	175.00
2024			367.80		367.80		175.00	175.00
2025			367.80		367.80		175.00	175.00

2026			367.80		367.80		175.00	175.00
2027			367.80		367.80		175.00	175.00
2028			367.80		367.80		175.00	175.00
2029			367.80		367.80	5,000.00	175.00	5,175.00
合计	17,000.00	-	3,678.00	-	20,678.00	10,000.00	2,462.00	12,462.00

④淮安经济技术开发区高级中学项目

单位：万元

年份	预期收益					预期支出		
	财政拨付收益	经营预期收益（学费）	其他预期收益	减：经营支出（办公等费用）	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2019		4,500.00		800.00	3,700.00		2,452.10	2,452.10
2020		9,000.00		1,000.00	8,000.00	2,000.00	2,450.45	4,450.45
2021		13,500.00		1,000.00	12,500.00	4,000.00	2,298.63	6,298.63
2022		13,500.00		1,000.00	12,500.00	4,000.00	2,080.04	6,080.04
2023		13,500.00		1,000.00	12,500.00	5,000.00	1,843.10	6,843.10
2024		13,500.00		1,000.00	12,500.00	5,000.00	1,570.61	6,570.61
2025		13,500.00		1,000.00	12,500.00	5,000.00	1,296.62	6,296.62
2026		13,500.00		1,000.00	12,500.00	6,000.00	1,015.03	7,015.03
2027		13,500.00		1,000.00	12,500.00	6,000.00	677.14	6,677.14
2028		13,500.00		1,000.00	12,500.00	2,000.00	420.52	2,420.52
2029		13,500.00		1,000.00	12,500.00	10,000.00	350.00	10,350.00
合计	-	135,000.00	-	10,800.00	124,200.00	49,000.00	16,454.24	65,454.24

（四）本期拟申请债券还本付息情况

本期拟申请城乡建设项目债券额度200,000.00万元，各项目债券存续期内应偿还债券本息情况具体为：（单位：万元）

项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
内环高架一期工程（原快速路一期建设工程）	180,000.00	第1年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第2年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第3年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第4年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第5年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第6年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第7年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第8年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第9年	180,000.00		180,000.00	3.5	6,300.00	
		第10年	180,000.00	180,000.00		3.5	6,300.00	
		合计					63,000.00	243,000.00

淮安国际会计师事务所 审计报告 稽核

项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
关城花苑安置小区	5,000.00	第1年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第2年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第3年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第4年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第5年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第6年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第7年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第8年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第9年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第10年	5,000.00	5,000.00		3.5	175.00	
		合计					1,750.00	6,750.00
项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
续建崔葛农民集中居住区	5,000.00	第1年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第2年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第3年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第4年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第5年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第6年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第7年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第8年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第9年	5,000.00		5,000.00	3.5	175.00	
		第10年	5,000.00	5,000.00		3.5	175.00	
		合计					1,750.00	6,750.00
项目名称	债券本金	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	利息	本息合计
淮安经济技术开发区高级中学	10,000.00	第1年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第2年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第3年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第4年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第5年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第6年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第7年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第8年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第9年	10,000.00		10,000.00	3.5	350.00	
		第10年	10,000.00	10,000.00		3.5	350.00	
		合计					3,500.00	13,500.00
总计	200,000.00						70,000.00	270,000.00

六、评估意见

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的2019

年江苏省淮安市城乡建设专项债券建设项目2018-2029年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：

淮安市城乡建设项目拟发行城乡建设债券额度200,000.00万元。该项目在本期债券存续期内预期收益913,025.78万元，本期债券存续期内应付债务本息之和554,229.58万元。项目收益覆盖倍数1.66，其中淮安市快速路一期建设工程项目收益覆盖倍数1.56，关城花苑安置小区项目收益覆盖倍数4.99，续建崔葛农民集中居住区项目收益覆盖倍数1.66，淮安经济技术开发区高级中学项目收益覆盖倍数1.90，实现项目收益和融资自求平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国 淮安 中国注册会计师：

二〇一九年一月十三日

编号 320891000201711160032

HK 000303

营业执照

统一社会信用代码 9132089108930822X4

名　　称	淮安国源会计师事务所（普通合伙）
类　　型	普通合伙企业
主要经营场所	淮安经济技术开发区康一路22号
执行事务合伙人	陈德茂
成立日期	2014年01月02日
合伙期限	2014年01月02日至******
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

淮安国源会计师事务所 审计报告专用章

登记机关 淮安经济技术开发区市场监督管理局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年 11 月 16 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：陈德茂

办公场所：淮安市经济开发区小康城3区90号

组织形式：普通合伙

会计师事务所编号：32080014

注册资本(出资额)：30万元

批准设立文号：苏财会[2013]56

批准设立日期：2013-12-26

证书序号：NO.010742

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三年十二　月十七　日

中华人民共和国财政部制

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

姓　　名 Full name　陈德茂

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1964-05-10

工作单位 Working unit　淮安新元会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　320823640510021



年度检验登记

Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格，

This certificate is valid f

this renewal.

陈德茂(320800010002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

CPA

2014

年检专用章

CPA

年 月 日

8

陈德茂(320800010002)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

有效一年。

This certificate is valid for another year after

陈德茂(320800010002)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

陈德茂(320800010002)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

y m d

9

中华人民共和国

注册会计师证书

The People's Republic of China

Certificate of Certified Public Accountant

姓　名　仇应波
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1966-09-07
Date of birth

工作单位　淮安新元会计师事务所
Working unit

身份证号码　320802660907203
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，持有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

仇应波(320800010001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

8

仇应波(320800010001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇应波(320800010001)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

仇应波(320800010001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年 1月 7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 1月 7日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

注册会计师事务所
审计报告 复核

北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所
其他业务报告

报 告 文 号：中瑞诚苏核字[2019]20号
客 户 名 称：盱眙县财政局
报 备 时 间：2019-02-20 11:43:06
签字注册会计师：陈克勇
　　邵永涛

00002019020008803570
报告文号：中瑞诚苏核字[2019]20号

盱眙县财政局
其他业务报告

事务所名称：北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所
事务所电话：58811258
传　　真：84681959
通讯地址：南京市龙蟠中路526号通济产业园南楼5楼
电子邮件：jiangsucrc@126.com
事务所网址：www.crcpa.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所

China Regal Certified Public Accountants Co.,Ltd Jiangsu Branch

2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县城乡建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中瑞诚苏核字[2019]20号

盱眙县财政局：

我们接受委托，审核了2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县城乡建设项目收益与融资自求平衡方案，我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息审核》进行的，盱眙县各项目单位对城乡建设项目收益与融资自求平衡编制基础和基本假设负责。

编制项目收益与融资自求平衡方案是为城乡建设项目募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期，在编制项目收益和融资自求平衡方案时运用了一系列假设，包括有关未来事项和管理层行动的推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。因此，我们提醒信息使用者注意，该项目收益和融资自求平衡方案不得用于为城乡建设项目募集资金提供参考依据以外的其他目的。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，在后附的项目收益和融资自求平衡方案中列示的推测性假设成立的前提下，我们认为这些假设为项目预期收益和资金平衡方案预测提供合理基础。我们认为，该项目收益和融资自求平衡方案是在这些假设的基础上恰当编制的。

即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变化可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，盱眙县城乡建设项目收益和融资自求平衡方案及其所依据的各项假设前提下，项目收益能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资自求平衡。

一、老院区病房楼改造项目收益与融资自求平衡评价

（一）老院区病房楼改造项目投资资金来源

老院区病房楼改造项目总投资4500万元，其中：申请江苏省第二批10年期城乡建设债券3000万元，项目资本金1500万元，具体列表如下：金额单位万元

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省	其他融资金额		

		政府专项债券资金金额			
4500	1500			3000	

（二）老院区病房楼改造项目收益

老院区病房楼改造项目完成后，拟划入老院区项目的科室为：骨科康复科，心内科，肾内科及神经内科。

骨科康复科，心内科，肾内科及神经内科2018年度实际收入9133.65万元，收入增长率选取本院近三年上述四个科室收入增长率的平均值13.58%计算，改造完成后预计每年的运营收入金额10374万元，债券存续期十年收入总额为10374万元*10=103740万元。具体明细列表如下：单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	近三年合计	投产后每年收入预测数	债券存续期	债券存续期10年预测数
药品收入	2,456.83	1,882.65	1,720.72	2,111.17	5,714.54	2,397.87	10	23,978.70
检查收入	1,200.46	1,098.70	1,305.79	1,771.61	4,176.10	2,012.19	10	20,121.90
治疗收入	688.85	1,741.01	2,022.71	2,278.18	6,041.90	2,587.56	10	25,875.60
手术收入	231.62	407.29	428.02	468.85	1,304.16	532.52	10	5,325.20
材料收入	1,477.58	1,532.40	1,634.61	2,221.38	5,388.39	2,523.04	10	25,230.40
其他收入	219.28	201.65	234.98	282.46	719.09	320.82	10	3,208.20
合计	6,274.62	6,863.70	7,346.83	9,133.65	23,344.18	10,374.00	10	103,740.00
收入增长率		9.39%	7.04%	24.32%	13.58%	13.58%	10	

债券存续期十年成本总额估算为74379.10万元，其中：人员经费17,707.90万元，药品费23,978.70万元，材料费24,029万元，医疗风险金311.20万元，其他管理费用2,380.20万元，折旧费2195万元，水电费3,777.10万元。具体明细列表如下：

项目	投产后每年收益成本预测数	债券存续期	债券存续期10年收益成本预测数	备注

人员费	1,770.79	10	17,707.90	
药品费	2,397.87	10	23,978.70	
材料费	2,402.90	10	24,029.00	
医疗风险金	31.12	10	311.20	
其他管理费用分摊	238.02	10	2,380.20	
老区房屋折旧	100.50	10	1,005.00	
拟投入设备折旧	413.73	10	362.40	
装修改造费折旧	82.76	10	827.60	三项折旧合计 2195 万元
水电费分摊	377.71	10	3,777.10	
成本合计	7,815.39	10	74,379.10	

项目收益金额=103740 万元-74379.10 万元=29360.90 万元，收益率 28.30%。

（三）老院区病房楼改造项目还本付息计划

老院区病房楼改造项目拟使用 10 年期城乡建设债券 3000 万元，年利率按 4.2%预估，10 年期本息合计 4260 万元。具体还本付息方案如下：

老院区病房楼改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
老院区病房楼改造项目	2019		3000		3000	126	126
	2020	3000			3000	126	126
	2021	3000			3000	126	126
	2022	3000			3000	126	126
	2023	3000			3000	126	126
	2024	3000			3000	126	126
	2025	3000			3000	126	126
	2026	3000			3000	126	126
	2027	3000			3000	126	126
	2028	3000		3000		126	3126

合计			3000	3000		1260	4260

（四）老院区病房楼改造项目收益及本息覆盖倍数估算

老院区病房楼改造完成后，预估入住率充足并取得预期收入，经测算收益净额为29,360.90万元，应付本息4,260万元。项目本息覆盖倍数测算如下：

金额单位万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
老院区病房楼改造项目	29360.90	10	4260	6.89

通过对老院区病房楼改造项目收益与融资自求平衡方案进行审核，我们认为项目预计收益能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

二、老院区病房楼改造项目预期收益和融资平衡方案审核说明

（一）项目预期收益和资金平衡方案编制基础

本项目预期收益和资金平衡方案是根据江苏省财政厅《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，同时综合考虑目前国家的各项税收、信贷及利率政策，并结合地区的经济状况，以及市场和业务拓展计划，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。在本报告中，根据谨慎性原则，为了更加稳妥的实现预测数据，充分考虑各项成本，谨慎预估药品收入、检查收入、治疗收入、材料收入及其他收入。

编制预期收益和资金平衡方案时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、会计制度等相关规定，在各重要方面均与实际采用的会计政策及会计估计一致。

本项目预期收益和资金平衡方案的前提：假设老院区拟建医养结合医院，假设老院区病房楼改造完成后，项目药品收入、检查收入、治疗收入、材料收入及其他收入都能按照假设实现。

（二）项目预期收益和资金平衡方案编制假设

1.遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；

2.遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；

3.经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

4.国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；

5. 未来药品收入、检查收入、治疗收入、材料收入及其他收入等预期收入、支出能如期实现；

6. 无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

7. 无任何重大非经常事项或特殊事项；

（三）拟募集债券项目基本情况

老院区拟建养老院老院区病房楼改造项目，已取得淮安盱眙县发展改革委员会颁发的江苏省投资项目备案证，备案证号：盱审批备[2018]3 号。项目总投资 4500 万元，建设性质为改建。项目建设规模及内容：对盱眙县人民医院老院区 22000 平方米病房楼进行升级改造，并配备相关设施设备，进一步完善医院功能，优化诊疗环境。

总投资 4500 万元，其中：拟募集 10 年期城乡建设债券资金 3000 万元，项目资本金 1500 万元。

老院区病房楼装修改造工程，已与南京国豪装饰安装工程股份有限公司签订了工程合同，合同总价 4138 万元；另外投入老院区部分设备及预购病床净值约 362 万元。

（四）测算说明

1. 收入测算说明

盱眙县人民医院拟划入老院区项目的科室为骨科康复科，心内科，肾内科及神经内科共四个科室，经过抽取 2016 年-2018 年以上四个科室的实际收入支出数据，近三年医疗收入金额 23344.18 万元，近三年收入增长率平均值 13.58%，增长的主要原因为增加神经内科病区病床的原因。

债券存续期内预估收入以拟划入老院区项目的科室 2018 年度实际收入 9133.65 万元为基准，收入增长率选取本院近三年拟划入老院区项目的科室收入增长率的平均值 13.58%计算，因预估入住率充足，未考虑增长率，保守预计投入运营后每年的收入金额 10374 万元，债券存续期十年收入总额为 103740 万元。

单位： 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	近三年合计	投产后每年收入预测数	债券存续期	债券存续期10 年预测数
药品收入	2,456.83	1,882.65	1,720.72	2,111.17	5,714.54	2,397.87	10	23,978.70
检查收入	1,200.46	1,098.70	1,305.79	1,771.61	4,176.10	2,012.19	10	20,121.90
治疗收入	688.85	1,741.01	2,022.71	2,278.18	6,041.90	2,587.56	10	25,875.60
手术收入	231.62	407.29	428.02	468.85	1,304.16	532.52	10	5,325.20
材料收入	1,477.58	1,532.40	1,634.61	2,221.38	5,388.39	2,523.04	10	25,230.40
其他收入	219.28	201.65	234.98	282.46	719.09	320.82	10	3,208.20

合计	6,274.62	6,863.70	7,346.83	9,133.65	23,344.18	10,374.00	10	103,740.00
收入增长率		9.39%	7.04%	24.32%	13.58%	13.58%	10	

2.支出测算说明

（1）人员费。盱眙县人民医院拟划入老院区项目的科室为骨科康复科，心内科，肾内科及神经内科共四个科室，人数为102人，将四个科室人数占全院平均总人数的比例，分配2016年-2018年度人员经费总额为3984.73万元。经计算，近三年人员经费金额3984.73万元，占近三年拟划转老院区项目四科室的收入的比例为17.07%，根据人员经费占收入比例预测债券存续期内的人员经费金额为17707.90万元。

（2）药品费。2016年-2018年药品费与药品收入相同，预测期药品费也与药品收入相同，为23,978.70万元。

（3）材料费。2016年-2018年盱眙县人民医院近三年材料费平均为2402.90万元，预测期材料成本24,029.00万元。

（4）医疗风险金。2016年-2018年盱眙县人民医院计提医疗风险金，为医疗收入的千分之三，近三年平均医疗风险金为31.12万元，预测期医疗风险金的金额为311.20万元。

（5）其他管理费用。根据盱眙县人民医院2016年-2018年报表反映管理费用扣除人工费、药品费、材料费、借款利息及水电费支出后的金额，根据拟划归老院区四个科室人数占全院平均总人数的比例，分摊入项目2016-2018年的其他管理费用金额535.60万元。近三年实际发生的其他管理费用平均金额238.02万元，预测期其他管理费用金额为2380.20万元。

（6）项目折旧。老院区病房楼改造后，老院区资产折旧总额为：2195万元。其中：原老院区的房屋折旧1005万元，拟投入设备折旧362.4万元，装修改造款的折旧827.60万元。

（7）项目水电费。测算债券存续期的水电费金额基础：盱眙县人民医院老院区2014年度全年水电费金额377.71元。预测改造后的老院区在债券存续期10年水电费金额=377.71元*10=3777.10万元。

综上，债券存续期10年预则支出总金额74,378.98万元

支出明细表如下：　　单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	近三年合计	投产后每年收支预测数	债券存续期	债券存续期10年预测数
人员费	804.62	1,108.31	1,294.13	1,582.29	3,984.73	1,770.79	10	17,707.90

药品费	2,456.83	1,882.65	1,720.72	2,111.07	5,714.44	2,397.87	10	23,978.70
材料费	1,407.22	1,459.43	1,556.77	2,115.60	5,131.80	2,402.90	10	24,029.00
医疗风险金	18.82	20.59	22.04	27.40	70.03	31.12	10	311.20
其他管理费用分摊	199.04	209.36	279.77	46.48	535.61	238.02	10	2,380.20
四科室设备折旧	65.28	65.28	94.56	108.12	267.96		10	
老区房屋折旧		100.50	100.50	100.50	301.50	100.50	10	1,005.00
拟投入设备折旧		333.18	255.84	145.97	734.99	413.73	10	362.40
装修改造费折旧		0.00	0.00	0.00	0.00	82.76	10	827.60
水电费	131.87	202.23	204.57	249.76	656.56	377.71	10	3,777.10
成本费用合计	5083.68	5381.53	5528.90	6487.19	17397.62	7815.40	10	74,379.10

3. 收益测算说明

收支相抵后应结余收益 103,740.00 万元－74,379.10 万元=29,360.90（万元）。上述收支相抵尚结余资金 29,360.90 万元。

（五）、本期债券募投项目资金平衡测算

1. 老院区病房楼改造项目融资平衡方案

具体情况见下表：　　金额单位万元

序号	项目	单位	合计
1	债券存续期医疗收入	万元	103,740.00
2	债券存续期医疗成本费用	万元	74,378.98
3	用于资金平衡相关收益	万元	29,361.02
4	项目用于资金平衡收益合计	万元	29,361.02

2. 老院区病房楼改造项目专项债券还款计划

老院区病房楼改造项目拟申请使用10年期城乡建设债券，本金3000万元，年利率按4.2%预估，10年期本息合计4260万元。具体还本付息方案如下表：

老院区病房楼改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盱眙县人民医院老院区病房楼改造项目	2019		3000		3000	126	126
	2020	3000			3000	126	126
	2021	3000			3000	126	126
	2022	3000			3000	126	126
	2023	3000			3000	126	126
	2024	3000			3000	126	126
	2025	3000			3000	126	126
	2026	3000			3000	126	126
	2027	3000			3000	126	126
	2028	3000		3000		126	3126
合计			3000	3000		1260	4260

3.项目收益本息覆盖倍数

老院区病房楼改造项目收益及本息覆盖情况表

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
老院区病房楼改造项目	29360.90	10	4260	6.89

根据上述测算，老院区病房楼改造项目预期实现净收益29,360.90万元，预计融资本息为4,260万元，本息覆盖倍数为6.89。项目收益预期足可偿还到期本息。老院区病房楼改造项目能够实现项目预期收益与融资需求平衡。

三、老院区病房楼改造项目预期收益和融资平衡方案

（一）、债券使用期间关于拟建养老院项目入住率预测

根据盱眙县民政局文件〔证书号[建]城规编第（141094）号〕《盱眙县养老服务设施专项规划》对户籍老年人口的预测，以2010年-2016年公安部门提供的户籍人口数据基准数据，通过综合增长率法、趋势外推法预测2020年，户籍人口老龄化率21.48%，60岁以上老人约18.3万人；2030年，户籍人口老龄化率28.14%，60岁以上老人约26.7万人。

民政局文件也提及养老服务设施体系规划目标，至2030年，盱眙老年人口26万人，按机构养老比例为3%计算，则需要建设拥有7800张床位数的机构养老服务设施。《江苏省十三五》养老服务业发展规划》提出，到2020年，医养资源深度融合，养老机构实现医疗卫生服务全覆盖，为机构内老年人提供更加完善的医疗、康复护理服务。每年县（市、区）建有1所以上老年护理院或老年康复医院。护理型床位占养老机构床位总数的比例不低于50%。

综合上述民政局文件，老院区病房楼改造项目完成后，拟建立医养结合医院，预测未来10年老院区入住率充足。

（二）、项目投资总额

老院区病房楼改造项目预计总投资4500万元，其中，老院区装饰装修工程4138万元，配备相关设施设备投资362万元。

（三）、项目投资资金来源

老院区病房楼改造项目总投资4500万元，其中：本期拟申请的城乡建设债券10年期债券3000万元；项目资本金1500万元。

（四）、债券存续期内预期收益

盱眙县人民医院拟划入医养结合医院的科室为骨科康复科，心内科，肾内科及神经内科共四个科室，经过抽取2016年-2018年以上四个科室的实际收入支出数据，近三年医疗收入金额23344.18万元，近三年成本及费用支出金额17397.61万元，收益金额6603.13万元，收益率25.47%，近三年收入增长率平均值13.58%，增长的主要原因为增加神经内科病区病床的原因。

债券存续期内预估收入以拟划入医养结合医院项目的科室2018年度实际收入9133.65万元为基准，收入增长率选取本院近三年拟划入养老院项目的科室收入增长率的平均值计算13.58%计算，预计投产后每年的收入金额10374万元，债券存续期十年收入总额为103740万元，充分考虑各项开支后的债券存续期10年成本总额74379.10万元，项目收益金额29360.90万元。项目收益率28.3%。

（五）、债券存续期内项目收益覆盖倍数

老院区病房楼改造项目拟使用城乡建设债券10年期债券，本金3000万元，年利率按4.2%预估，10年期本息合计4260万元。

项目收益金额29360.90万元，则项目收益覆盖倍数=29360.90万元/4260万元=6.89

因此，项目预计收益能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

四、盱眙县2018年度农村饮用水安全管道巩固提升工程项目收益与融资自求平衡评价

（一）、盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程项目资金来源

盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程总投资2847.35万元，其中：拟申请10年期城乡建设债券2000万元，自筹资金847.35万元。具体列表如下：

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
2847.35	847.35			2000	

（二）、盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程项目收益

假设本项目改造的管道巩固提升工程项目能够按计划完成，根据盱眙县水务局等单位提供的预测资料，并根据GDP增长速度考虑预估相关收入和成本如下：

1.预期收入如下表：　　金额单位万元

年度	水费收入	安装费收入	合计	备注
2019	574.25	460.19	1,034.44	水费收入前五年每年以6%增速增长
2020	608.71	249.51	858.22	
2021	645.23	334.95	980.18	
2022	683.94	189.32	873.26	
2023	724.98	248.35	973.33	从第六年开始水费收入及安装费收将维持2023年水平不再增长
2024	724.98	248.35	973.33	
2025	724.98	248.35	973.33	
2026	724.98	248.35	973.33	
2027	724.98	248.35	973.33	

2028	724.98	248.35	973.33	
合计	6,862.01	2,724.07	9,586.08	

2. 预期支出如下表：　　金额单位万元

年度	职工薪酬	物料消耗	维修费	安装成本	电费	摊销	合计
2019	19.10	48.02	120.00	189.6	96.00	142.37	615.09
2020	19.10	50.9	120.00	102.8	101.75	142.37	536.92
2021	19.10	53.96	120.00	138.00	107.86	142.37	581.29
2022	19.10	57.19	120.00	78.00	114.33	142.37	530.99
2023	19.10	60.62	120.00	102.32	121.19	142.37	565.6
2024	20.25	60.62	127.2	102.32	121.19	142.37	573.95
2025	20.25	60.62	134.83	102.32	121.19	142.37	581.58
2026	20.25	60.62	142.92	102.32	121.19	142.37	589.67
2027	20.25	60.62	151.49	102.32	121.19	142.37	598.24
2028	20.25	60.62	160.59	102.32	121.19	142.37	607.34
合计	196.75	573.79	1,317.03	1,122.32	1,147.08	1423.70	5,780.67

3. 收益测算说明

收支相抵后应结余收益 9,586.08 万元－5,780.67 万元=3,805.41（万元）。上述收支相抵尚结余资金 3,805.41 万元。

（三）、盱眙县 2018 年度农村饮水安全管道巩固提升工程项目还本付息计划

盱眙县 2018 年农村饮水安全巩固提升工程项目拟申请使用 10 年期城乡建设债券 2000 万元，年利率按 4.2%预估，10 年期本息合计 2840 万元。还本付息明细如下：　　金额单位万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工	2019		2,000.00		2,000.00	84.00	84.00
	2020	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2021	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2022	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00

程	2023	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2024	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2025	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2026	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2027	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2028	2,000.00		2,000.00		84.00	2,084.00
	合计	18,000.00	2,000.00	2,000.00	18,000.00	840.00	2,840.00

（四）、盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程项目收益本息覆盖能力估算

盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程项目净收益为3,805.41万元，本息合计支出2840万元，利息覆盖倍数测算如下表：

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
盱眙县2018年农村饮水安全管道巩固提升工程	3,805.41	10	2840	1.34

通过对盱眙县2018年度农村饮用水安全管道巩固提升工程项目收益与融资自求平衡方案进行审核，我们认为项目收益能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

五、盱眙县2018年度农村饮用水安全管道巩固提升工程项目收益与融资自求平衡方案审核说明

（一）、收益与融资自求平衡方案编制基础

本项目收益与融资自求平衡方案是根据江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅苏财债[2018]78号《关于做好2019年城乡建设专项债券发行工作的通知》，同时综合考虑目前国家的各项税收、信贷及利率政策，并结合地区的经济状况，以及市场和业务拓展计划，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。在本报告中，根据谨慎性原则，为了更加稳妥的实现预测数据，充分考虑盱眙县2018年度（淮河镇、鲍集镇）农村饮水安全巩固提升工程管网改造项目总投资的成本及桥

口水厂片区运营成本，谨慎预估桥口水厂片区运营收入。

编制收益与融资自求平衡方案时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、会计制度等相关规定，在各重要方面均与实际采用的会计政策及会计估计一致。

本项目收益与融资自求平衡方案的前提：假设桥口水厂片区运营收入及农村饮水安全巩固提升工程管网改造项目总投资的成本及桥口水厂片区运营成本都能按照假设实现。

（二）、项目收益与融资自求平衡方案编制假设

1.遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化：

2.遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；

3.经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

4.国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；

5.桥口水厂片区改造预期收入、支出能如期实现；

6.无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；

7.无任何重大非经常事项或特殊事项；

（三）、本期债券募投项目概述

盱眙县2018年度农村饮水安全巩固提升工程项目总投资额2,847.35万元，其中：拟申请2019年江苏省第二批10年期城乡建设债券2,000万元，项目资本金847.35万元。

计划建设管网143.671 km，项目建设概算2,847.35万元，其中：鲍集镇管网改造工程投资约862.14万元，计划新建供水PE管道（DN20-500）总长度26.698km；淮河镇管网改造工程投资约1985.21万元，计划新建供水PE管道（DN20-500）总长度120.836km；工程预计2019年4月初竣工并投入使用。

盱眙县2018年度农村饮水安全巩固提升工程支出将用桥口水厂片区运营收益进行偿还。

（四）、测算说明

1.收入测算说明

经询问相关专业人员并综合分析，按2018年已装表户数31000户，预估每户水费收入15元/月（不含税价14.56元），预计每户水费收入年增长速度与GDP增速一致，GDP增长速度为6%，每户水费年增长预估约6%。假设水费收入自2019年-2023年每年按6%增长率增长，预计2019年-2023年水费收入可达3,237.11万元，自2023年起，假设水费收入将稳定不再增长，按照2023年水费收入水平预计2024年-2028年水费收入，预计水费收入可达3,624.90万元。2019年-2028年预计水费收入总额为6,862.01万元。

根据盱眙县改善农民住房条件初步计划安排汇总表（2018年-2022年）新建定向安置小区及改

造提升保留的自然村套数测算安装户数（管仲、鲍集、淮河三镇2018年总户数80户，2018年总户数为4740户，2020年总户数为2570户，2021年总户数为3450户，2022年总户数为1950户），谨慎预估安装费收入每户1000元（不含税价970.87元），预计2019年-2023年安装费收入可达1,482.32万元，假设自2023年-2028年，每年新装表用户数量均为（2018年-2022年）新建定向安置小区及改造提升保留的自然村套数五年平均数（2588套），预计2023年-2028年安装收入可达1,241.75万元。2019年-2028年预计安装费收入总额为2,724.07万元。预期收益如下表：

单位：万元

年度	水费收入	安装费收入	合计	备注
2019	574.25	460.19	1,034.44	水费收入前五年每年以6%增速增长
2020	608.71	249.51	858.22	
2021	645.23	334.95	980.18	
2022	683.94	189.32	873.26	
2023	724.98	248.35	973.33	从第六年开始水费收入及安装费收将维持2023年水平不再增长
2024	724.98	248.35	973.33	
2025	724.98	248.35	973.33	
2026	724.98	248.35	973.33	
2027	724.98	248.35	973.33	
2028	724.98	248.35	973.33	
合计	6,862.01	2,724.07	9,586.08	

2.支出测算说明

（1）职工薪酬:水厂生产人员暂按16人，3500元/月/人测算；抄表人员暂按45人，3000元/月/人测算，2019年-2023年预计将发生职工薪酬总额为95.5万元；假设2019年-2023年，工资不会增加，2024年按GDP增速增加6%，2024年-2028年工资水平维持不变，水厂生产人员增加为3710元/月/人,抄表人员增加为3180元/月/人,2024年-2028年预计将发生职工薪酬总额为101.25万元。2019年-2028年预计职工薪酬总额为196.75万元。

（2）物料消耗：生产用材料-次氯酸钠合同价860元/吨，按照2018年每日水产量2万吨生产45天耗用次氯酸钠20吨测算的每万吨耗用材料单价为191.11元，假设从2019年-2023年日产量2万吨按GDP增速增加6%，至第六年稳定不再增长，2019年-2023年预计耗用材料总额为78.65万元，2024年-2028年预计耗用材料总额为88.05万元。 2019年-2028年预计共耗用材料-次氯酸钠

总额合计 166.7 万元。

生产用材料-聚合氯化铝 2800 元/吨，按照 2018 年每日水产量 2 万吨生产 60 天耗用聚合氯化铝 20 吨测算的每万吨耗用材料单价金额为 466.67 元，假设从 2019 年-2023 年日产量 2 万吨按 GDP 增速增加 6%，至第六年稳定不再增长，2019 年-2023 年预计耗用材料总额为 192.04 万元，2024 年-2028 年预计耗用材料总额为 215.05 万元。 2019 年-2028 年预计共耗用材料-聚合氯化铝合计 407.09 万元。

2019 年-2028 年预计共耗用材料-聚合氯化铝、次氯酸钠合计 573.79 万元。

（3）维修费：2018 年管道维修费用每年约为 90.00 万元，设备维修费用每年约为 30.00 万元，假设 2019 年-2023 年管道维修费及设备维修费不会发生变化，预计 2019 年-2023 年将发生管道维修费及设备维修费总额为 600.00 万元；假设从 2024 年管道维修费及设备维修费按 GDP 增速每年增加 6%，2024 年-2028 年预计将发生管道维修费及设备维修费总额为 717.03 万元。2019 年-2028 年预计共发生管道维修费及设备维修费总额合计 1,317.03 万元。

（4）安装成本：根据盱眙县改善农民住房条件初步计划安排（2018 年-2022 年）新建定向安置小区及改造提升保留的自然村套数测算安装户数（管仲、鲍集、淮河三镇 2018 年总户数 80 户，2019 年总户数为 4740 户，2020 年总户数为 2570 户，2021 年总户数为 3450 户，2022 年总户数为 1950 户），谨慎预估安装费成每户 400 元，预计 2019 年-2023 年将安装费成本总额为 508.40 万元，假设自 2023 年-2028 年，每年新装表用户数量均为（2019 年-2022 年）新建定向安置小区及改造提升保留的自然村套数五年平均数（2588 套），预计 2023 年-2028 年将发生安装成本总额为 613.92 万元。2019 年-2028 年预计共发生安装成本总额合计 1,122.32 万元。

（5）电费：桥口水厂 2016 年-2018 年账面电费发生额分别为 69.59 万元、94.04 万元、94.68 万元，水厂现有生产能力为日产水 2 万吨左右，预估 2019 年电费发生额约为 96.00 万元， 按照现有生产能力（日产 2 万吨）测算 2019 年每吨水耗用的电费金额为 0.1315 元，假设从 2019 年-2023 年饮用水日产量按 GDP 增速增加 6%，至第六年稳定不再增长，2019 年-2023 年预计电费发生总额为 541.13 万元，2024 年-2028 年预计电费发生总额为 605.95 万元，2019 年-2028 年预计电费发生总额为 1,147.08 万元

（6）摊销：管网改造工程投资总额 2,847.35 万元，按 20 年进行摊销，每年摊销额 142.37 万元，十年共摊销 1,423.70 万元。

预期成本如下表：

单位：万元

年度	职工薪酬	物料消耗	维修费	安装成本	电费	摊销	合计
2019	19.10	48.02	120.00	189.6	96.00	142.37	615.09
2020	19.10	50.9	120.00	102.8	101.75	142.37	536.92
2021	19.10	53.96	120.00	138.00	107.86	142.37	581.29
2022	19.10	57.19	120.00	78.00	114.33	142.37	530.99
2023	19.10	60.62	120.00	102.32	121.19	142.37	565.6
2024	20.25	60.62	127.2	102.32	121.19	142.37	573.95
2025	20.25	60.62	134.83	102.32	121.19	142.37	581.58
2026	20.25	60.62	142.92	102.32	121.19	142.37	589.67
2027	20.25	60.62	151.49	102.32	121.19	142.37	598.24
2028	20.25	60.62	160.59	102.32	121.19	142.37	607.34
合计	196.75	573.79	1,317.03	1,122.32	1,147.08	1423.70	5,780.67

3.收支结余情况测算说明

水厂收入9,586.08万元，支出5,780.67万元，上述收支相抵尚结余资金3,805.41万元。

（五）、本期债券募投项目资金平衡测算

1.盱眙县2018年度农村饮用水安全巩固提升工程项目收益与融资自求平衡方案

具体情况见下表：

序号	项目	单位	合计
（一）	盱眙县桥口水厂运营收入	万元	9,586.08
1	水费收入	万元	6,862.01
2	安装费收入	万元	2,724.07
（二）	盱眙县桥口水厂运营成本	万元	4,356.97
1	职工薪酬	万元	196.75
2	生产成本	万元	2,843.19
3	修理费	万元	1,317.03
（三）	项目投资额摊销	万元	1,423.70
（四）	用于资金平衡相关收益	万元	3,805.41

2.盱眙县2018年度农村饮用水安全巩固提升工程项目还款计划

本项目申请债券融资2,000万元，本次方案测算利率为4.2%，十年共应支付利息为840.00万

元。具体还本付息方案如下表：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盱眙县2018年度农村饮水安全管道巩固提升工程	2019		2,000.00		2,000.00	84.00	84.00
	2020	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2021	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2022	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2023	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2024	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2025	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2026	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2027	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2028	2,000.00		2,000.00		84.00	2,084.00
	合计	18,000.00	2,000.00	2,000.00	18,000.00	840.00	2,840.00

盱眙县2018年农村饮水安全管道巩固提升工程收益与融资平衡表

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目净收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数
盱眙县2018年度农村饮水安全巩固提升工程	2,279.20	3,805.41	2,000.00	840.00	1.34
合计	2,279.20	3,805.41	2,000.00	840.00	1.34

根据上述测算，盱眙县桥口水厂片区预期实现收回付息前收益3,805.41万元，预计融资本息为2,840万元，本息覆盖倍数为1.34。项目收益预期足可偿还到期本息，项目能够实现项目预期收益与融资自求平衡。

六、盱眙县2018年度农村饮用水安全管道巩固提升工程项目收益与融资自平衡方案

盱眙县2018年度农村饮水安全巩固提升工程项目总投资概算2,847.35万元，申请2019

年城乡建设专项债2000万元，项目资本金847.35万元。

项目资金用于淮河镇、鲍集镇农村饮水安全管道巩固提升工程，项目改造完成后，预计2019年-2028年水费收入及安装费收入可实现9,586.08万元，其中水费收入6,862.01万元，安装费收入2,724.07万元。

项目拟使用城乡建设专项债2000万元，按照年利率4.2%计算，预计利息840万元，扣除桥口水厂片区运营成本4,356.97万元、项目投资额摊销1,423.68万元，预计本项目可实现净收益3,805.41万元，本项目可实现融资平衡。

具体情况见下表：

项目融资平衡测算方案表

序号	项目	单位	合计
一	盱眙桥口水厂运营收入	万元	9586.08
1	水费收入	万元	6862.01
2	安装费收入	万元	2724.07
二	折旧摊销	万元	1423.70
1	管道提升工程折旧摊销	万元	1423.70
三	盱眙桥口水厂运营成本	万元	4356.97
1	职工薪酬	万元	196.75
2	生产成本	万元	2843.19
3	修理费	万元	1317.03
四	项目收益		3805.41
五	债券本息合计		2840
1	债券本金	万元	2000
2	债券利息	万元	840
六	本息覆盖倍数		1.34

七	项目收益结余		965.41

七、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益与融资自求平衡评价

（一）盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目资金来源

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目总投资 2709.64 万元，其中：拟申请 10 年期城乡建设债券 2000 万元，自筹资金 709.64 万元。具体列表如下：

金额单位：万元

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
2709.64	709.64			2000	

（二）、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目产生的收益

假设本项目改造的乡镇卫生院建设项目能够按计划完成，根据盱眙县卫生健康委员会提供的资料并根据相关收入与支出的增长速度考虑预估相关收入和成本的如下：

1、预期收入如下表：金额单位万元

项目	2018 年	2019-2023 年	2024-2028 年	合计	备注
医疗收入	4474.60	30049.70	41810.92	71860.62	
财政补助收入	2704.50	14355.82	14929.95	29285.77	
其他收入	85.90	498.42	548.20	1046.62	
合计	7265.00	44903.94	57289.01	102193.01	

2、预期支出如下表：

项目	2018 年	2019-2023 年	2024-2028 年	合计	备注
医疗卫生支出	6677.10	41086.16	51211.56	92297.72	
财政基建设备补助支出	219	1162.50	1209.00	2371.50	

其他支出	61.02	323.89	336.85	660.74	
投资额摊销		1354.82	1354.82	2709.64	
合计	6957.12	43927.37	54112.23	98039.60	

收支相抵后应结余收益 102,193.01 万元－98,039.60 万元=4,153.41（万元）。

上述收支相抵尚结余资金 4,153.41 万元。

（三）、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目还本付息计划

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目拟申请使用 10 年期城乡建设债券 2000 万元，年利率按 4.2%预估，10 年期本息合计 2840 万元。还本付息明细如下：金额单位万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目	2019		2,000.00		2,000.00	84.00	84.00
	2020	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2021	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2022	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2023	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2024	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2025	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2026	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2027	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2028	2,000.00		2,000.00		84.00	2,084.00
	合计	18,000.00	2,000.00	2,000.00	18,000.00	840.00	2,840.00

（四）、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益本息覆盖能力估算

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目净收益为 4153.41 万元，本息合计支出 2840 万元，利息覆盖倍数测算如下表：

名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
盱眙县乡村振兴乡	4153.41	10	2840	1.46

镇卫生院建设				

通过对盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益与融资自求平衡方案进行审核，我们认为项目收益能够满足还本付息要求，不能偿还融资本息风险较低。

八、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益与融资自求平衡方案审核说明

（一）、项目收益和融资自求平衡方案编制基础

本项目项目收益和融资自求平衡方案是根据江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅苏财债[2018]78号《关于做好2019年城乡建设专项债券发行工作的通知》，同时综合考虑目前国家的各项税收、信贷及利率政策，并结合地区的经济状况，以及市场和业务拓展计划，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。在本报告中，根据谨慎性原则，为了更加稳妥的实现预测数据，充分考虑盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目总投资的成本及管仲镇、鲍集镇、淮河镇卫生院的运营成本，谨慎预估管仲镇、鲍集镇、淮河镇卫生院运营收入。

编制项目收益和融资自求平衡方案时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、会计制度等相关规定，在各重要方面均与实际采用的会计政策及会计估计一致。

本项目收益和融资自求平衡方案的前提：假设管仲镇、鲍集镇、淮河镇卫生院运营收入及盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目总投资的成本及管仲镇、鲍集镇、淮河镇卫生院运营成本都能按照假设实现。

（二）、项目收益和融资自求平衡方案编制假设

1.遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；

2.遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；

3.经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

4.国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；

5.管仲镇、鲍集镇、淮河镇卫生院预期收入、支出能如期实现；

6.无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；

7.无任何重大非经常事项或特殊事项；

（三）、本期债券募投项目概述

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目总投资额2709.64万元，其中：拟申请10年期城乡建设债券2,000万元，项目资本金709.64万元，用于盱眙县乡村振兴乡镇卫生院（管仲镇、鲍集镇、淮河镇）建设。

建设规模及内容：项目位于盱眙县管仲镇、鲍集镇、淮河镇境内，总建筑面积约 8000 平方米。其中管仲镇卫生院按二级综合医院改建，设置床位 200 张；鲍集镇卫生院按一级综合医院规划改建，设置床位 150 张；淮河镇卫生院按一级综合医院规划改建，设置床位 150 张。

（四）测算说明

1. 收入测算说明

经对管仲镇、鲍集镇、淮河镇三个乡镇的卫生院 2013 年至 2018 年五年的收入数据进行比较，发现医疗收入增涨率大约在 8-10%之间，以 2018 年账面收入为基数，预测各项收入水平：

（1）医疗收入：以 2018 年账面发生额 4474.60 万元为基数，预测 2019 年-2023 年增长率为 10%，从 2024 年-2028 年起以 2023 年收入水平为基数，预测收入增长率为 5%，按照上述增长率测算的 2019 年-2023 年医疗收入总额为 30049.70 万元，2024 年-2028 年医疗收入总额为 41810.92 万元，2019 年-2028 年预计医疗收入总额为 71860.62 万元。

（2）财政补助收入：以 2018 年账面发生额 2704.50 万元为基数，预测 2019 年-2023 年增长率为 2%，2024 年-2028 年增长率维持 2023 年水平不变，按照上述增长率测算的 2019 年-2023 年财政补助收入总额为 14355.82 万元，2024 年-2028 年财政补助收入总额为 14929.95 万元，2019 年-2028 年预计医疗收入总额为 29285.77 万元。

（3）其他收入：以 2018 年账面发生额 85.9 万元为基数，预测 2019 年-2023 年增长率为 5%，2024 年-2028 年增长率维持 2023 年水平不变，按照上述增长率测算的 2019 年-2023 年其他收入总额为 498.42 万元，2024 年-2028 年其他收入总额为 548.20 万元，2019 年-2028 年预计其他收入总额为 1046.42 万元。

上述收入合计 71860.62 万元+29285.77 万元+1046.42 万元=102193.01 万元。

预期收益如下表：

单位：万元

项目	2018 年	2019-2023 年	2024-2028 年	合计	备注
医疗收入	4474.60	30049.70	41810.92	71860.62	
财政补助收入	2704.50	14355.82	14929.95	29285.77	
其他收入	85.90	498.42	548.20	1046.62	
收入合计	7265.00	44903.94	57289.01	102193.01	

2. 支出测算说明

以2018年账面支出为基数，预测各项支出水平：

（1）医疗卫生支出：以2018年账面发生总额6,677.10万元为基数，预测2019年-2023年增长率为7%，从2024年起至2028年以2023年预测的支出水平为基数，预测支出增长率为3%，按照上述增长率测算的2019年-2023年医疗卫生支出总额41,086.16万元，2024年-2028年医疗卫生支出总额为51,211.56万元，2019年-2028年预计医疗卫生支出总额为92,297.72万元。

（2）财政基建设备补助支出：以2018年账面发生额219万元为基数（其中管仲镇卫生院、兴隆乡卫生院2018年财政基建设备补助支出无发生额，管仲镇以58.82万元为基数预测，兴隆乡以24.51万元为基数预测），预测2019年-2023年增长率为2%，2024年-2028年增长率维持2023年水平不变，按照上述增长率测算的2019年-2023年财政基建设备补助支出总额为1,162.50万元，2024年-2028年财政基建设备补助支出总额为1,209.00万元，2019年-2028年预计财政基建设备补助支出总额为2,371.50万元。

（3）其他支出：以2018年账面发生额85.90万元为基数，预测2019年-2023年增长率为2%，2024年-2028年增长率维持2023年水平不变，按照上述增长率测算的2019年-2023年其他支出总额为323.89万元，2024年-2028年其他支出总额为336.85万元，2019年-2028年预计其他支出总额为660.74万元。

（4）投资额摊销：盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目投资总额2,709.64万元，按债券发行期10年进行摊销，每年摊销额207.96万元。

（5）债券利息：项目拟使用城乡建设专项债2,000.00万元，按照年利率4.2%计算，预计利息840.00万元。

上述支出合计92,297.72万元+2,371.50万元+660.74万元+2,709.64万元+840万元=98,799.60万元。 预期成本如下表：

单位：万元

项目	2018年	2019-2023年	2024-2028年	合计	备注
医疗卫生支出	6677.10	41086.16	51211.56	92297.72	
财政基建设备补助支出	219	1162.50	1209.00	2371.50	
其他支出	61.02	323.89	336.85	660.74	
投资额摊销		1354.82	1354.82	2709.64	
合计	6957.12	43927.37	54112.23	98039.60	

3.收支结余情况测算说明

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设收入102,193.01万元，支出98,039.60万元，收益结余4,153.41（万元）。上述收支相抵尚结余资金4,153.41万元。

（五）、本期债券募投项目资金平衡测算

1.盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益与融资自求平衡方案

具体情况见下表：

序号	项目	单位	合计
（一）	管仲镇、淮河镇、鲍集镇卫生院运营收入总计	万元	102,193.01
1	医疗收入	万元	71,860.62
2	财政补助收入	万元	29,285.77
3	其他收入	万元	1,046.62
（二）	管仲镇、淮河镇、鲍集镇卫生院运营支出总计	万元	97,780.10
1	医疗卫生支出	万元	92,297.72
2	财政基建设备补助支出	万元	2,371.50
3	其他支出	万元	660.74
4	投资额摊销		2,709.64
（三）	用于资金平衡相关收益	万元	4,153.41
（四）	项目用于资金平衡收益合计	万元	4,153.41

2.盱眙县2019年拟申请城乡建设专项债券还款计划

本项目申请债券融资2,000万元，本次方案测算利率为4.2%，十年共应支付利息为840.00万元。具体还本付息方案如下表：

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盱眙县乡村	2019		2,000.00		2,000.00	84.00	84.00

振兴乡镇卫生院建设项目	2020	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2021	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2022	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2023	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2024	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2025	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2026	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2027	2,000.00			2,000.00	84.00	84.00
	2028	2,000.00		2,000.00		84.00	2,084.00
	合计	18,000.00	2,000.00	2,000.00	18,000.00	840.00	2,840.00

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目专项债券收益与融资平衡表

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目净收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目	2,709.64	4,153.41	2,000.00	840.00	1.46
合计	2,450.14	4,153.41	2,000.00	840.00	1.46

根据上述测算，盱眙县管仲镇、鲍集镇、淮河镇三个镇的卫生院预期实现收益4,153.41万元，预计融资本息为2,840万元，本息覆盖倍数为1.46。项目收益预期足可偿还到期本息，项目能够实现项目预期收益与融资自求平衡。

九、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目收益与融资自求平衡方案

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设项目总投资概算2709.64万元，申请2019年城乡建设专项债2000万元，项目资本金709.64万元。

盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设改造完成后，预计2019年-2028年收入可实现102,193.01万元，其中财政补助收入29,285.77万元，医疗收入71,860.62万元，其他收入1,046.42万元。

项目拟使用城乡建设专项债2000万元，按照年利率4.2%计算，扣除利息840万元、支出95,329.96万元、项目投资额摊销2,709.64万元，预计本项目可实现净收益4,153.41万元，本项目可实现融资平衡。

具体情况见下表：

项目融资平衡测算方案表

序号	项目	单位	合计
一	收入	万元	102,193.01
1	财政补助收入	万元	29,285.77
2	医疗收入	万元	71,860.62
	其他收入	万元	1,046.62
二	项目投资摊销	万元	2,709.64
三	支出	万元	95,329.96
1	医疗卫生支出	万元	92,297.72
2	财政基建设备补助支出	万元	2,371.50
3	其他支出	万元	660.74
四	项目收益	万元	4,153.41
五	债券本息合计		2840
1	债券本金	万元	2000
2	债券利息	万元	840
六	本息覆盖倍数		1.46
七	项目收益结余		1313.41

十、2019年第二批江苏省之盱眙县城乡建设债券本期债券资金平衡方案

2019年第二批江苏省政府城乡建设债券，盱眙县本期债券申报项目共3个，即老院区病房楼改造项目、2018年农村饮水安全管道巩固提升工程、盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设，前述三个

项目资金平衡方案列表如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
老院区病房楼改造项目	29360.90	10	4260	6.89
盱眙县2018年农村饮水安全管道巩固提升工程	3,805.41	10	2840	1.34
盱眙县乡村振兴乡镇卫生院建设	4153.41	10	2840	1.46
合计	37319.72	10	9940	3.75

北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所

中国　南京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一九年二月十五日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所

负 责 人：邵雪春

经营场所：南京市板桥新城管理委员会新亭大街68号新林芳庭综合楼6-1

分所执业证书编号：110004073201

批准执业文号：苏财会[2014]60号

批准执业日期：2014年10月16日

证书序号：5000556

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一七年十二月二十五日

中华人民共和国财政部制

编号 320114000201711200175

请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320114302328247 3 (1/1)

名　　称　北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所

类　　型　有限责任公司分公司

营业场所　南京市雨花台区板桥新城新亭大街68号新林芳庭综合楼6-1室

负 责 人　邵雪春

成立日期　2014年12月15日

营业期限

经营范围　承接公司业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　南京市雨花台区市场监督管理局

2017 年 11 月 20 日

06067091

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



05152019020000858650
报告文号：苏亚盐咨[2019]8号

2019年江苏省城乡建设专项债券
盐城市区城乡建设项目
收益与融资平衡专项评价报告
苏亚盐咨[2019]8号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
地 址：盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室
邮 编：224005
传 真：0515-88366338
电 话：0515-85606509

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚盐咨[2019] 08 号

2019年江苏省城乡建设专项债券

盐城市区城乡建设项目收益与融资平衡

专项评价报告

盐城市财政局：

我们接受委托，对2019年盐城市区城乡建设项目收益与融资平衡测算报告进行评价并出具专项评价报告。相关项目单位对该平衡测算报告及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算报告披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具专项评价报告。

经对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2019年盐城市区城乡建设项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

1、项目建设资金来源情况

2019年盐城市区申请城乡建设专项债券项目共计26个（36个子项目），涉及地区包括盐城市本级、城南新区、经济技术开发区、盐都区、亭湖区、大丰区，项目总投资预计为204.20亿元。

盐城市区拟申请发行本期城乡建设专项债券金额29.60亿元，债券期限十

年，其中，盐城市本级 8.00 亿元，城南新区 4.00 亿元，盐城经济技术开发区 4.00 亿元，盐都区 2.60 亿元，亭湖区 4.00 亿元，大丰区 7.00 亿元。项目建设资金来源情况如下：

2019 年盐城市区城乡建设专项债券项目资金来源汇总表

单位：亿元

项目名称				资金来源					
				总投资	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
						已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
盐城市本级	盐城市中医药传承创新工程项目（市中医院南扩工程）项目			11.97	0.97			1.50	9.50
	盐城市第一人民医院南区二期工程项目			10.00	2.00			1.00	7.00
	2019 年盐城市本级交通基础设施建设	赣江路海洋路连接大桥一期工程		2.82	0.82			1.00	1.00
		2019 年盐城市本级铁路建设	新建徐州至淮安至盐城铁路	7.93	3.43			0.50	
			新建盐城至南通铁路					4.00	
城南新区	华东师范大学盐城实验中学建设项目			7.50	1.50			2.60	3.40
	南海未来城人民南路一期工程项目			3.22	1.62			1.40	0.20
盐城经济技术开发区	北京师范大学盐城附属学校建设项目	北京师范大学盐城附属学校幼儿园、小学部项目		3.50	1.80			1.70	
		北京师范大学盐城附属学校初中部、高中部项目		7.00	4.20			0.80	2.00
	污水处理厂 6 万吨/天扩能工程			2.78	1.78			0.50	0.50
	凤依湖项目	凤依湖水库		0.55	0.25			0.20	0.10
		凤依湖公园		5.00	2.00			0.80	2.20
盐都区	秦南镇全民双创园标准厂房			2.65	2.35			0.30	
	大冈镇全民创业园一期			5.00	4.70			0.30	
	盐州广场（净化菜场，商业用房，健身房，宾馆，物管用房）			5.00	2.50			1.00	1.50
	高新区中学（南师大盐城实验学校）体育馆			1.20	0.20			1.00	
亭湖区	亭湖区水利建设项目	江河支流治理新洋港整治（亭湖段）整治工程		2.59	1.34	0.20		0.26	0.78
		2019 年农村河道疏浚工程		0.20				0.14	0.06
		2017 年度农村饮水安全巩固提升工程		0.17				0.05	0.12

项目名称			资金来源					
			总投资	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
					已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
		西湖河整治（亭湖段）工程	1.06	0.64			0.35	0.07
		亭湖区本级城市防洪工程	0.39				0.20	0.19
	亭湖区康复实训基地设备		0.12				0.10	0.02
	青墩卫生院升级改造工程		0.05				0.05	
	永丰卫生院整体搬迁项目		0.35				0.12	0.23
	环科城污水管网工程项目		0.24				0.10	0.14
	城乡污水处理设施建设工程项目		4.18	1.00	0.11	1.68	0.40	0.99
	20162018 年农村公路提档升级（永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目		8.29		5.52		1.50	1.27
	青墩接线、光电大道、清溪路		3.09				0.50	2.59
	新洋实验学校南扩工程项目		1.98				0.13	1.85
	先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目		2.78		0.30	0.80	0.10	1.58
盐城市大丰区	大丰区高铁站连接线枢纽工程	大丰区高铁站综合枢纽	33.30	10.00			3.70	19.60
		连接线						
		S226 大丰南段工程项目						
	大丰区保障性住房建设项目		4.00				2.50	1.50
	大丰区各镇基层卫生院改扩建项目		0.30				0.10	0.20
	大丰区新水源地项目工程		65.00	60.00			0.70	4.30
合计			**204.20**	**103.10**	**6.13**	**2.48**	**29.60**	**62.89**

2、项目收益偿还融资本息情况

在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，项目情况如下：

2019年盐城市区城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡情况表

单位：亿元

项目名称				本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
盐城市本级	盐城市中医药传承创新工程项目（市中医院南扩工程）项目			4.97	10	3.26	1.52
	盐城市第一人民医院南区二期工程项目			10.89	10	3.76	2.90
	2019年盐城市本级交通基础设施建设	赣江路海洋路连接大桥一期工程		8.58	10	1.76	1.06
		2019年盐城市本级铁路建设	新建徐州至淮安至盐城铁路		10	0.70	
			新建盐城至南通铁路		10	5.60	
城南新区	华东师范大学盐城实验中学建设项目			6.89	10	4.59	1.50
	南海未来城人民南路一期工程项目			2.18	10	1.96	1.11
盐城经济技术开发区	北京师范大学盐城附属学校建设项目	北京师范大学盐城附属学校幼儿园、小学部项目		6.75	10	2.38	1.58
		北京师范大学盐城附属学校初中部、高中部项目			10	1.88	
	污水处理厂6万吨/天扩能工程			1.96	10	0.89	2.20
	凤依湖项目	凤依湖水库		15.25	10	0.32	6.85
		凤依湖公园			10	1.91	
盐都区	秦南镇全民双创园标准厂房			1.02	10	0.42	2.43
	大冈镇全民创业园一期			0.71	10	0.42	1.69
	盐州广场（净化菜场，商业用房，健身房，宾馆，物管用房）			5.09	10	1.94	2.62
	高新区中学（南师大盐城实验学校）体育馆			4.66	10	1.40	3.33
亭湖区	亭湖区水利建设项目	江河支流治理新洋港整治（亭湖段）整治工程		3.57	10	1.40	2.55
		2019年农村河道疏浚工程					
		2017年度农村饮水安全巩固提升工程					
		西湖河整治（亭湖段）工程					
		亭湖区本级城市防洪工程					
	亭湖区康复实训基地设备			0.30	10	0.14	2.11
	青墩卫生院升级改造工程			0.17	10	0.07	2.50
	永丰卫生院整体搬迁项目			0.39	10	0.17	2.30

项目名称			本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
	环科城污水管网工程项目		0.93	10	0.19	4.87
	城乡污水处理设施建设工程项目		3.12	10	2.85	1.10
	20162018年农村公路提档升级（永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目		4.46	10	2.56	1.75
	青墩接线、光电大道、清溪路		1.16	10	0.86	1.35
	新洋实验学校南扩工程项目		0.36	10	0.18	1.99
	先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目		1.83	10	1.08	1.68
盐城市大丰区	大丰区高铁站连接线枢纽工程	大丰区高铁站综合枢纽	26.40	10	8.16	3.24
		连接线				
		S226大丰南段工程项目				
	大丰区保障性住房建设项目		7.30	10	3.50	2.09
	大丰区各镇基层卫生院改扩建项目		1.00	10	0.18	5.68
	大丰区新水源地项目工程		5.00	10	1.82	2.75

综上所述，各项目可以实现收益和融资自求平衡。

附件：盐城市区城乡建设项目收益与融资平衡测算报告

江苏苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）盐城分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·盐城

2019年2月20日

2019年江苏省城乡建设专项债券

盐城市区城乡建设项目收益与融资平衡测算报告

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债[2019]9号)等相关文件规定，结合各项目的项目批复文件、建设计划、投资计划、融资计划其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算报告。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算报告基于以下重要假设：

1、国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；

4、项目实施的资金来源能按预计方式实现，政府专项债年利率为4%；

5、项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化；

6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

7、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

1、盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目

（1）项目位置及概况

盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目建设地点位于盐城市人民北路 3953 号。在市中医院本部向南征收拓展 56.62 亩新建门急诊病房综合楼及医研病房综合楼各一幢，总建筑面积约 154430 平方米，其中：门急诊病房综合楼（地上建筑面积）90634 平方米、医研病房综合楼（地上建筑面积）19030 平

方米、门卫连廊及其他建筑 1061 平方米，地下建筑面积 43705 平方米。医院新建床位达到 1350 床。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

根据项目可行性研究报告，本项目投资总额为 11.97 亿元，其中建筑工程费用 6.72 亿元、设备购置费 0.57 亿元、设备安装费 3.40 亿元、工程前期费用 0.71 亿元、工程预备费 0.57 亿元。

根据项目可行性研究报告和盐城市发展与改革委员会相关批复，本项目投资总额为 11.97 亿元，其中：本期计划发债额度 1.50 亿元，以后年度计划申请城乡建设债券 3.50 亿元，政府财政资金 6.00 亿。

（3）项目预期收益情况

2023 年南扩工程建成投入使用后，以市中医院 2018 年业务收入数据为基础，结合市中医院这两年业务收入增长 14%、15%这一因素考虑，我们取 10%的增长，至 2023 年我们预计因本项目的建成，业务收入预计增长 3.2 亿元，该增速再维持 5 年，后面按年 5%增长测算；在测算过程中，我们参照市中医院 2016 年、2017 年和 2018 年度实际业务支出，人员支出、卫生材料费、药品费和其他费用分别占业务收入的 25.48%、11.8%、40.71%和 5.15%，合计 83.14%，测算时我们用年业务收入的 84%来进行预测。经测算预计未来十年内可实现净收益为 4.97 亿元。

（4）融资本息情况

本项目拟申请发行专项债券项目金额 5.00 亿元，分四年申请，以市中医院项目收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目	2019		1.50		1.50		
	2020	1.50	1.50		3.00	0.06	0.06
	2021	3.00	1.50		4.50	0.12	0.12
	2022	4.50	0.50		5.00	0.18	0.18
	2023	5.00			5.00	0.20	0.20
	2024	5.00			5.00	0.20	0.20
	2025	5.00			5.00	0.20	0.20
	2026	5.00			5.00	0.20	0.20
	2027	5.00			5.00	0.20	0.20
	2028	5.00			5.00	0.20	0.20
	2029	5.00		1.50	3.50	0.20	1.70
	合计		5.00	1.50	3.50	1.76	3.26

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目本次拟申请专项债券1.50亿元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目	1.50	4.97	3.26	1.52

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为1.52，可以覆盖融资本息。

2、盐城市第一人民医院南区二期项目

（1）项目位置及概况

盐城市第一人民医院南区二期项目的位置是东址戴庄路西红线、西址规划支路东红线、南址阅海路北红线、北址海洋路南红线。主要建设内科病房楼、急危重症、创伤、脑卒中、胸痛、孕产妇及儿童医学救治、国家级住院医师规范化培

训基地、医学科研中心、图书馆、病案库、中心实验室、科研教学中心、学生宿舍、病员餐厅、职工餐厅、学生餐厅、行政办公、后勤保障及会议中心等。在一期设置1600张床位的基础上，新建900张床位。本项目占地96亩，拟建筑面积约16万平米，建设工期20182020年。至2018年底项目已完成部分桩基工程，正进行规划设计方案招标工作。至2018年底，已完成部分桩基工程，投资额3000万元。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

根据«市委市政府办公室关于下达2018年全年重大项目和重大工程投资计划的通知»（盐办发［2018］6号），市一院南区二期工程已列入2018年全市两重一实工程计划，市委市政府针对《关于市一院南区一期工程利用和二期工程推进的请示》进行批示，本项目总投资约10亿元，其中：8亿元通过申请政府专项债券解决，分三年申请，本期申请1亿元，2020年、2021年分别申请3亿元、4亿元。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后将新增900张床位，按2018年出院者平均住院日9.42天、人均收费14370.12元/人、床位使用率100%（实际为106.44%）测算，每年将新增业务收入50111.48万元，结合我院2017年、2018年业务收入增长21.18%、13.34%这一情况，预测债券存续期业务收入年增长率为10%；

在测算过程中，我们参照我院2016年、2017年和2018年度实际业务支出，人员支出、卫生材料费、药品费和其他费用分别占业务收入的19.46%、22.76%、36.11%和5.55%，合计83.88%，测算时我们用年业务收入的84%来进行预测。经测算预计未来十年内可实现净收益为10.89亿元。

（4）融资本息情况

项目拟申请8亿元政府专项债券，分三年申请，本期申请1亿元，2020年、2021年分别申请3亿元、4亿元，以项目建成后，盐城市第一人民医院南区二期

项目将新增项目收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盐城市第一人民医院南区二期工程项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00	3.00		4.00	0.04	0.04
	2021	4.00	4.00		8.00	0.16	0.16
	2022	8.00			8.00	0.32	0.32
	2023	8.00			8.00	0.32	0.32
	2024	8.00			8.00	0.32	0.32
	2025	8.00			8.00	0.32	0.32
	2026	8.00			8.00	0.32	0.32
	2027	8.00			8.00	0.32	0.32
	2028	8.00			8.00	0.32	0.32
	2029	8.00		1.00	7.00	0.32	1.32
	合计		8.00	1.00	7.00	2.76	3.76

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，盐城市第一人民医院南区二期项目本次拟申请专项债券 1.00 亿元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
盐城市中医药传承创新工程（市中医院南扩工程）项目	1.00	10.89	3.76	2.90

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.90，可以覆盖融资本息。

3、2019 年盐城市本级交通基础设施建设

（1）项目位置及概况

根据可行性研究报告、盐城市发展和改革委员会的批复，赣江路海洋路连接大桥一期工程横跨通榆河，连接城南新区与盐城经济开发区，项目为跨通榆河大桥主桥段，跨径为（40+110+40）米，全长约 190 米。

根据盐城市铁路建设办公室文件发布的盐铁办[2018]6 号文件，积极推进徐宿淮盐铁路和盐通铁路进度，对东至通榆河，西至范公路，南至南环路，北至青年路的棚户区进行拆迁。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

盐城市赣江路海洋路连接大桥一期工程为跨通榆河主桥段，主桥跨径布置为 40+110+40m，桥长为 190m。本工程投资估算总额为 2.82 亿元，其中工程建安费用为 2.22 亿元，占总投资的 78.72%；工程建设其他费用为 0.27 亿元，占总投资的 9.57%；工程建设预备费为 0.25 亿元，占总投资的 8.87%，建设期贷款利息为 0.08 亿元，占总投资的 2.84%。其中：本期申请城乡建设债券 1.00 亿元，以后年度申请城乡建设债券 1.00 亿元。

新建盐城至南通铁路以及徐州至淮安至盐城铁路项目共计划投资 7.93 亿元，其中：盐城至南通铁路项目本期申请城乡建设债 0.50 亿元，徐州至淮安至盐城铁路项目本次申请城乡建设债 4.00 亿元。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后，该项目的主要收入来源为广告位的收入。根据委托单位提供的数据预测，预计建成之后第一年的广告位租金收入为 0.004 亿元，以后每年呈 10%的比例增长。综合考虑广告位租金收入上缴税金以及日常性费用，我们按照 10%的比例扣减税金及费用支出，预计未来 10 年新增广告位租金收入 0.049 亿元。

2019 年盐城市本级交通基础设施的建设给全市的交通起到了重要的作用，拉动了全市经济发展。该项目可用周边的土地出让的金收入作为资金平衡的项目收

益。以出让位于盐城市人民北路西、新丰河南侧，宗地面积 356946 平方米的国有土地使用权的土地净收益作为还款来源。根据盐城天宇土地房地产估价有限公司的土地估价报告（（盐城）天宇（2019）（估）字第 A007 号），该土地使用权评估总价为 9.48 亿元。按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。该块土地自融资开始日起九年内土地挂牌交易，且全部十年内出让完毕，考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

地块名称	预计土地出让收益①	政府收益及政策性基金②=①*10%	预计土地出让净收入③=①②
盐城市人民北路西、新丰河南侧	9.48	0.95	8.53

综上，2019 年盐城市本级交通基础设施的建设项目的收益来源为专项收入和国有土地出让收益，经测算预计未来十年内可实现净收益为 8.58 亿元。

（4）融资本息情况

2019 年盐城市本级交通基础设施建设项目本期预计发债额度 5.5 亿元。其中：赣江路海洋路连接大桥一期工程横跨通榆河本期计划发行债券 1.00 亿元，新建盐城至南通铁路发行 4 亿元，新建徐州至淮安至盐城铁路发行 0.5 亿元。以项目建成后，以该项目的收益和土地出让收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年盐城市本级铁路建设	2019		5.50		5.50		
	2020	5.50	1.00		6.50	0.22	0.22
	2021	6.50			6.50	0.26	0.26
	2022	6.50			6.50	0.26	0.26
	2023	6.50			6.50	0.26	0.26
	2024	6.50			6.50	0.26	0.26
	2025	6.50			6.50	0.26	0.26
	2026	6.50			6.50	0.26	0.26
	2027	6.50			6.50	0.26	0.26
	2028	6.50			6.50	0.26	0.26
	2029	6.50		5.50	1.00	0.26	5.76
	合计		**6.50**	**5.50**	**1.00**	**2.56**	**8.06**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，2019年盐城市本级交通基础设施建设项目本次拟申请专项债券5.50亿元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
赣江路海洋路连接大桥一期工程项目	1.00	8.58	1.76	1.06
盐城市中新建盐城至南通、徐州至淮安至盐城铁路工程项目	4.50		6.30	
合计	**5.50**	**8.58**	**8.06**	**1.06**

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为1.06，可以覆盖融资本息。

4、华东师范大学盐城实验中学建设项目

（1）项目位置及概况

根据可行性研究报告和盐城市城南新区经济发展局《关于盐城市城南新区社会事务管理局华东师范大学盐城实验中学项目可行性研究报告的批复》(盐南经发审[2018]65号)，本项目建设内容：本项目位于步湖路以南、康居路以东，根据规划，该项目占地面积188903.44平方米（约283.34亩），总建筑面积约14.78万平方米。主要建设教学楼、宿舍楼、阅览室、综合体育馆功能楼、体育馆、餐厅楼、宿舍楼、运动场及附属设施等。项目建设工期为2年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

华东师范大学盐城实验中学项目总投资 7.50 亿元。建设资金由政府支持解决。其中工程费用为6.22亿元，占总投资的82.93%；其他费用为0.60亿元，占总投资的 8.00%；预备费为0.68亿元，占总投资的9.07%。

至2018年底，项目已完成6、7、8号楼桩基施工和6、7号楼基础工程约30%的工程量，投资额约0.30亿元；该项目总投资7.50亿元，其中：本期申请城乡建设债券2.60亿元，以后年度申请城乡建设债券2.50亿元，政府财政资金0.90亿元。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后，该项目的主要收入为学费收入，根据委托单位提供的数据预测，预计未来10年学费收入0.55亿元。综合考虑到一些日常性费用，我们按照10%的比例扣减费用支出，预计未来10年内学校的净收益为0.50亿元。

华东师范大学盐城实验中学项目位带动了盐城城南的经济发展，同时带动了盐城城南周边的地价的增长。该项目可用周边的土地出让的金收入作为资金平衡的项目收益。以出让位于盐城市城南新区西环路东，新跃路两侧，宗地面积133662平方米的国有土地使用权的土地净收益作为还款来源。盐城市金地土地房地产估价有限公司出具的土地估价报告（盐金地[2019](估)字第Hu02号）地使用权评估总价为7.10亿元。按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土

地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。该块土地自融资开始日起九年内土地挂牌交易，且全部十年内出让完毕，考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

地块名称	预计土地出让收益①	政府收益及政策性基金②=①*10%	预计土地出让净收入③=①②
盐城市城南新区西环路东，新跃路两侧	7.10	0.71	6.39

综上，华东师范大学盐城实验中学建设项目的收益来源为专项收入和国有土地出让收益，经测算预计未来十年内可实现净收益为 6.39 亿元。

（4）融资本息情况

本项目预计发行债券额度 5.1 亿元。本期发行债券 2.6 亿元，剩余额度在以后年度发行。以项目建成后，以该项目的收益和土地出让收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
华东师范大学盐城实验中学建设项目	2019		2.60		2.60		
	20192	2.60	2.50		5.10	0.052	0.052
	2020	5.10			5.10	0.102	0.102
	2021	5.10			5.10	0.204	0.204
	2022	5.10			5.10	0.204	0.204

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2023	5.10			5.10	0.204	0.204
	2024	5.10			5.10	0.204	0.204
	2025	5.10			5.10	0.204	0.204
	2026	5.10			5.10	0.204	0.204
	2027	5.10			5.10	0.204	0.204
	2028	5.10			5.10	0.204	0.204
	2029	5.10		2.60	2.50	0.204	2.804
	合计					1.99	4.59

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，华东师范大学盐城实验中学建设项目本次拟申请专项债券2.60亿元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
华东师范大学盐城实验中学建设项目	2.60	6.89	4.59	1.50

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为1.50，可以覆盖融资本息。

5、南海未来城人民南路一期工程项目

（1）项目位置及概况

根据可行性研究报告、盐城市城南新区经济发展局批复，该项目为人民南路的延线工程，一期建设范围为南环路高架南侧至新盐大道。全长约3270米、宽60米。人民南路规划为双向6车道主干路，设计速度为50km/h，机非车道采用沥青砼路面。主要建设内容包括市政道路、雨污水管道、路灯、交通标志及绿化等工程。项目建设期 1年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

南海未来城人民南路建设工程项目总投资 3.22 亿元，其中工程费用为 2.73

亿元，占总投资的84.78%；工程建设其他费用为0.26亿元，占总投资的 8.07%；工程建设预备费为0.23亿元，占总投资的7.15%。

该项目总投资3.22亿元，其中：本期申请城乡建设债券1.4亿元，政府财政资金0.20亿元。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后，该项目的主要收入为广告费收入，根据委托单位提供的数据预测，预计未来10年广告收入0.2亿元。综合考虑广告位租金收入上缴税金以及日常性费用，我们按照10%的比例扣减税金及费用支出，预计未来10年新增广告位租金收入0.18亿元。该项目的基础设施配套费2亿元。

综上，南海未来城人民南路建设工程项目的收益来源为专项收入和基础设施配套费，经测算预计未来十年内可实现净收益为2.18亿元。

（4）融资本息情况

本项目预计发行债券额度1.4亿元。以项目建成后，以该项目的收益和基础配套设施费作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
南海未来城人民南路建设工程项目	2019		1.40		1.40		
	2020	1.40			1.40	0.056	0.056
	2021	1.40			1.40	0.056	0.056
	2022	1.40			1.40	0.056	0.056
	2023	1.40			1.40	0.056	0.056
	2024	1.40			1.40	0.056	0.056
	2025	1.40			1.40	0.056	0.056

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2026	1.40			1.40	0.056	0.056
	2027	1.40			1.40	0.056	0.056
	2028	1.40			1.40	0.056	0.056
	2029	1.40		1.40		0.056	1.456
	合计					**0.56**	**1.96**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，南海未来城人民南路建设工程项目本次拟申请专项债券 1.40 亿元，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
南海未来城人民南路建设工程项目	1.40	2.18	1.96	1.11

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.11，可以覆盖融资本息。

6、北京师范大学盐城附属学校建设项目

（1）项目位置及概况

本项目位于江苏省盐城市跃进河西侧、新都路北侧、天柱山路东侧、松江路南侧。

幼儿园、小学部项目由幼儿园、小学部组成，建设幼儿园、小学教学楼、小学图书馆、小学宿舍、小学体育馆、小学礼堂及行政楼，拟设幼儿园 6 轨 18 个班，小学 8 轨 48 个班。总建设用地面积 76407 平方米（114.61 亩），总建筑面积 54076 平方米，其中地上建筑面积 44376 平方米，地下建筑面积 9700 平方米。目前已完成建设内容：幼儿园 K1 综合楼、K2 教学楼、K3 教学楼和小学部 P1 行政楼、P2 教学楼、P3 教学楼、P4 教学楼、P5 图书馆、P6 生活楼楼已全部建成，并投入使用，P7 体育馆正在内外装施工。

初中部、高中部项目由初中部、高中部、礼堂、体育馆、教育文化传播中心等建筑组成，拟设初中 12 轨 36 个班，高中 12 轨 36 个班。总建设用地面积 147437 平方米（221.16 亩），总建筑面积 108817 平方米，其中地上建筑面积 94292 平方米，地下建筑面积 14525 平方米。目前已完成建设内容：初高中部宿舍楼、教学楼、素质楼内外装施工，礼堂抹灰施工，体育馆墙体砌筑，文化传播中心和国学讲堂正在外装施工。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

幼儿园、小学部项目总投资 3.50 亿元，包括总建安费用 3.09 亿元，工程建设其它费 0.24 亿元，预备费 0.17 亿元；**初中部、高中部项目**总投资 7.00 亿元，包括总建安费用 6.39 亿元，工程建设其它费 0.28 亿元，预备费 0.33 亿元；合计总投资 10.50 亿元。由实施单位盐城经济技术开发区社会事业局自筹 6.00 亿元，剩余 4.50 亿元通过发行地方政府专项债券予以筹集，本期申请 2.50 亿元专项债券。

（3）项目预期收益情况

北京师范大学盐城附属学校建设项目拟整体对外出租，收取租金确认收入，根据委托单位提供资料及合理预测，按 0.75 亿元/年予以测算，综合考虑租赁收入上缴税金及日常管理费用，我们按 10%扣减税金费用支出，经估算，近十年新增租金净收入 6.75 亿元。

（4）融资本息情况

根据可行性报告总投资计划中资金来源规划，本项目共需申请 4.50 亿元政府专项债，其中：2019 年一期申请 2.50 亿元，2019 年二期申请 2.00 亿元；以新增租金收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
北京师范大学盐城附属学校建设项目	20191		2.50		2.50		
	20192	2.50	2.00		4.50	0.05	0.05
	20201	4.50			4.50	0.09	0.09
	20202	4.50			4.50	0.09	0.09
	20211	4.50			4.50	0.09	0.09
	20212	4.50			4.50	0.09	0.09
	20221	4.50			4.50	0.09	0.09
	20222	4.50			4.50	0.09	0.09
	20231	4.50			4.50	0.09	0.09
	20232	4.50			4.50	0.09	0.09
	20241	4.50			4.50	0.09	0.09
	20242	4.50			4.50	0.09	0.09
	20251	4.50			4.50	0.09	0.09
	20252	4.50			4.50	0.09	0.09
	20261	4.50			4.50	0.09	0.09
	20262	4.50			4.50	0.09	0.09
	20271	4.50			4.50	0.09	0.09
	20272	4.50			4.50	0.09	0.09
	20281	4.50			4.50	0.09	0.09
	20282	4.50			4.50	0.09	0.09
	20291	4.50		2.50	2.00	0.09	2.59
	合计		4.50	2.50		1.76	4.26

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，北京师范大学盐城附属学校建设项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增租金净收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
北京师范大学盐城附属学校建设项目	2.50	6.75	4.26	1.58

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为1.58，可以覆盖融资本息。

7、盐城经济技术开发区污水处理厂6万吨/天扩能工程项目

（1）项目位置及概况

本项目位于盐城经济开发区华山路西、开发区污水处理厂东北侧。项目总用地面积61800平方米，工程内容包括粗格栅及进水泵房、细格栅及曝气沉砂池、事故池、水解酸化池（2 座）、改良AAO 池（2 座）、配水及污 泥井、二沉池（2座）、磁混凝澄清池、滤布滤池、接触消毒池、进出 水流量计井、鼓风机房及变配电间、储泥池、脱水机房、除臭系统、进水监测间、出水监测间、综合楼、门卫等及其他附属工程。目前已完成建设内容：污水处理厂目前所有单体的结构部分已完成，目前正进行建筑装饰和室外工艺管道及雨污水管道的施工，综合楼主体已完成，装修单位单位进场施工完成工程约 50%，主要设备已进场，安装完成40%，预计2019年3月底单线设备安装结束，进行设备调试，并逐步进入生物调试，力争在6月底达标排放。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目总投资2.78亿元，包括建筑工程费用1.27亿元，安装工程费用0.24亿元，设备购置0.67亿元，其他费用0.59亿元。由实施单位江苏东方水务有限公司自筹 1.78 亿元，剩余 1.00 亿元通过发行地方政府专项债券予以筹集,本期申请专项债0.50亿元。

（3）项目预期收益情况

盐城经济技术开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程项目拟于2019年下半年试运营，2020年初投入正式运营，根据委托单位提供资料及合理预测，近十年污

水处理收入 6.33 亿元，综合考虑运营成本、维护费用、日常管理费用等相关费用 4.37 亿元，净收益 1.96 亿元。

（4）融资本息情况

根据可行性报告总投资计划中资金来源规划，本项目共需申请 1.00 亿元政府专项债，其中：2019 年一期申请 0.50 亿元，2019 年二期申请 0.50 亿元；以污水处理净收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
污水处理厂 6 万吨/天扩能工程	20191		0.50		0.50		
	20192	0.50	0.50		1.00	0.01	0.01
	20201	1.00			1.00	0.02	0.02
	20202	1.00			1.00	0.02	0.02
	20211	1.00			1.00	0.02	0.02
	20212	1.00			1.00	0.02	0.02
	20221	1.00			1.00	0.02	0.02
	20222	1.00			1.00	0.02	0.02
	20231	1.00			1.00	0.02	0.02
	20232	1.00			1.00	0.02	0.02
	20241	1.00			1.00	0.02	0.02
	20242	1.00			1.00	0.02	0.02
	20251	1.00			1.00	0.02	0.02
	20252	1.00			1.00	0.02	0.02
	20261	1.00			1.00	0.02	0.02
	20262	1.00			1.00	0.02	0.02
	20271	1.00			1.00	0.02	0.02

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	20272	1.00			1.00	0.02	0.02
	20281	1.00			1.00	0.02	0.02
	20282	1.00			1.00	0.02	0.02
	20291	1.00		0.50	0.50	0.02	0.52
	合计		1.00	0.50		0.39	0.89

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，盐城经济技术开发区污水处理厂6万吨/天扩能工程项目2019年江苏省城乡建设专项债券的污水处理净收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
北京师范大学盐城附属学校建设项目	0.5	1.96	0.89	2.20

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为2.20，可以覆盖融资本息。

8、凤依湖项目

（1）项目位置及概况

凤依湖调蓄水库工程项目位于盐城市团结河和中西河交汇处，处于城防洪第Ⅳ防洪区内部，开发区新都路以南、五台山路以东、中心河以西、新建河以北。根据盐城经济开发区经济发展局的批复，本项目建设内容为：主要实施建设大中型水利工程凤依湖调蓄水库工程，水库占地约 532.14 亩，设计水库底高程为▽1.5m，调蓄库容约33万m^3。新建6m+6 m^3/s团结河灌排闸站1座、中西河6m节制闸1座、北舍河4m节制闸1座和团结河6m东闸1座。建筑物工程等级为5级。

凤依湖公园项目位于盐城市经济开发区内，规划汽车小镇的中心位置，西临五台山路，东侧为东山路，北侧为新都东路，南侧为长江路。建设用地374亩，主要包括合一广场、1886时光隧道、精神堡垒、景观工程等项目。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

凤依湖调蓄水库工程项目总投资资 5,549.87 万，由实施单位盐城经济技术开发区社会事业局自筹 0.25 亿元，剩余 0.30 亿元通过发行地方政府专项债券予以筹集,本期申请专项债 0.20 亿元。

凤依湖公园项目项目总投资 5.00 亿元。由实施单位盐城经济技术开发区住房保障和建设局自筹 2.00 亿元，剩余 3.00 亿元通过发行地方政府专项债券予以筹集,本期申请专项债 0.80 亿元。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后，该项目的主要公园的广告收入以及周边建筑物租金收入，根据委托单位提供的数据预测，预计未来 10 年的收入 0.59 亿元。该项目的成本主要为公园的日常维护费和水库的运行费以及相关的税金，预计未来 10 年的成本为 0.31 亿元，预计未来十年该项目的收入为 0.28 亿元。

②本项目位于盐城经济技术开发区新都路以南、五台山路以西，改善了周边居民生活环境，带动邻近土地增值，故以位于盐城经济技术开发区新都路以南、五台山路以西，宗地面积 217287 平方米的国有土地使用权的土地净收益作为还款来源。根据盐城市金地土地房地产估价有限公司的土地估价报告(盐金地[2019](估)字第 Hu01 号)，该土地使用权评估总价为 16.63 亿元。该块土地自融资开始日起九年内土地挂牌交易，且全部十年内出让完毕，考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

地块名称	预计土地出让收益①	政府收益及政策性基金②=①*10%	预计土地出让净收入③=①②
盐城经济技术开发区新都路以南、五台山路以西	16.63	1.66	14.97

（4）融资本息情况

根据可行性报告总投资计划中资金来源规划，本项目共需申请 3.30 亿元政府专项债，其中：2019 年一期申请 1.00 亿元，2020 年一期申请 2.30 亿元；以广告位租赁收入及土地出让净收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
凤依湖项目	20191		1.00		1.00		
	20192	1.00			1.00	0.02	0.02
	20201	1.00	2.30		3.30	0.02	0.02
	20202	3.30			3.30	0.066	0.07
	20211	3.30			3.30	0.066	0.07
	20212	3.30			3.30	0.066	0.07
	20221	3.30			3.30	0.066	0.07
	20222	3.30			3.30	0.066	0.07
	20231	3.30			3.30	0.066	0.07
	20232	3.30			3.30	0.066	0.07
	20241	3.30			3.30	0.066	0.07
	20242	3.30			3.30	0.066	0.07
	20251	3.30			3.30	0.066	0.07
	20252	3.30			3.30	0.066	0.07
	20261	3.30			3.30	0.066	0.07
	20262	3.30			3.30	0.066	0.07
	20271	3.30			3.30	0.066	0.07
	20272	3.30			3.30	0.066	0.07

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	20281	3.30			3.30	0.066	0.07
	20282	3.30			3.30	0.066	0.07
	20291	3.30		1.00	2.30	0.066	1.07
	合计		**3.30**	**1.00**	2.30	**1.228**	**2.22**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，凤依湖项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的经营收入及土地净收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
高新区中学体育馆工程项目	1.00	15.25	2.22	6.85

综上所述，本项目收益对融资本息覆盖倍数为 6.85，可以覆盖融资本息。

9、新建秦南镇全民双创园项目

（1）项目位置及概况

本项目位于盐都区秦南镇经七路东、东升路南；根据相关批复，拟新建标准厂房 12 幢，征地 164 亩（其中一期工程 54 亩、二期工程 70 亩、三期工程 40 亩），总建筑面积 10 万平方米，总投资额 2.65 亿元；根据江苏建博工程管理咨询有限公司出具的可行性研究报告，一期项目投资总额 10000.00 万元，总占地 34288.3 平方米，新建生产车间 7 幢、服务研发中心 1 幢及附属设施，总建筑面积 18929 平方米，机动车停车位 96 个，非机动车停车位 245 个。目前一期项目已进入收尾工作，本年度拟将对外出租，二、三期项目规划实施中，预计近两年完成交付使用。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 2.65 亿元，由实施单位盐城市权润建设投资有限公司自

筹 2.35 亿元，剩余 0.30 亿元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后将建筑面积 10 万平方米的厂房，拟全部对外出租，考虑项目所在地周边行情，租赁标准暂定为 90 元/平方米，以此测算，三期工程全部完工后，年收益约 935.10 万元，每年上浮 5%；综合考虑租赁收入上缴税金及日常管理费用，我们按 10%扣减税金费用支出，预计未来十年新增租金收入 1.02 亿元。

（4）融资本息情况

2019 年拟发行专项债券项目金额 0.30 亿元，以新增租金收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新建秦南镇全民双创园项目	2019		0.30		0.30		
	2020	0.30			0.30	0.012	0.012
	2021	0.30			0.30	0.012	0.012
	2022	0.30			0.30	0.012	0.012
	2023	0.30			0.30	0.012	0.012
	2024	0.30			0.30	0.012	0.012
	2025	0.30			0.30	0.012	0.012
	2026	0.30			0.30	0.012	0.012
	2027	0.30			0.30	0.012	0.012
	2028	0.30			0.30	0.012	0.012
	2029	0.30		0.30		0.012	0.312
	合计		0.30	0.30		0.12	0.42

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，新建秦南镇全民双创园项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增租金收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
新建秦南镇全民双创园项目	0.30	1.02	0.42	2.43

综上所述，本项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.43，可以覆盖融资本息。

10、大冈镇全民双创园一期项目

（1）项目位置及概况

本项目位于盐都区大冈镇卧龙居委会内工业集中区；根据项目可行性研究报告显示，该项目占地 83250 平方米，合 125 亩，建筑总面积 85000 平方米，其中标准厂房 79200 平方米、办公楼 5800 平方米，砖混结构；配套建设道路、广场、绿化、亮化及综合管网工程。项目建成后将落成 11 幢标准化厂房及 1 幢科研大楼，以符合地方中小型企业的需求，促进地方经济发展。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 5.00 亿元，其中工程建设费用 4.20 亿元，土地、配套设施及其他费用 0.80 亿元。资金来源由实施单位盐城兴冈建设投资有限公司自筹 4.70 亿元，剩余 0.30 亿元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

（3）项目预期收益情况

本项目完工后将落成 11 幢厂房及 1 幢科研大楼，厂房建筑面积 58620 平方米，科研大楼建筑面积 12954 平方米，拟全部对外出租，租赁标准为一层 100 元/平方米，二层 80 元/平方米，办公楼 80 元/平方米，经测算，年收益约 631.2 万元，每年上浮 5%；综合考虑租赁收入上缴税金及日常管理费用，我们按 10%扣减税金费用支出，预计未来十年新增租金收入 0.71 亿元。

（4）融资本息情况

2019 年拟发行专项债券项目金额 0.30 亿元，以新增租金收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大冈镇全民双创园一期项目	2019		0.30		0.30		
	2020	0.30			0.30	0.012	0.012
	2021	0.30			0.30	0.012	0.012
	2022	0.30			0.30	0.012	0.012
	2023	0.30			0.30	0.012	0.012
	2024	0.30			0.30	0.012	0.012
	2025	0.30			0.30	0.012	0.012
	2026	0.30			0.30	0.012	0.012
	2027	0.30			0.30	0.012	0.012
	2028	0.30			0.30	0.012	0.012
	2029	0.30		0.30		0.012	0.312
	合计		**0.30**	**0.30**		**0.12**	**0.42**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，大冈镇全民双创园一期项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增租金收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
大冈镇全民双创园一期项目	0.30	0.71	0.42	1.69

综上所述，本项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.69，可以覆盖融资本息。

11、盐都区盐州广场建设项目

（1）项目位置及概况

本项目建设地点在盐渎街道崇礼路东、海洋路北、神州路西。项目总用地面积21541平方米，总建筑总面积40526平方米，其中地上建设面积25571平方米（净化菜场3121平方米，商业用房529平方米，健身房9033平方米，宾馆12485平方米，物管用房165平方米，设备用房238平方米），地下建筑面积14703平方米（机动车库12727平方米，人防区域1976平方米）。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目投资总额为5.00亿元，其中建设工程投资4.72亿元（包括土地出让款1.28亿元，工程建设费用2.88亿元，其他费用0.18亿元，预备费用0.35亿元），建设期融资利息0.28亿元。由实施单位盐城兴城置业有限公司自筹2.50亿元，剩余2.50亿元通过发行地方政府专项债券予以筹集,本期申请1.00亿元专项债券。

（3）项目预期收益情况

根据中国华西工程设计建设有限公司2018年8月出具的可行性研究报告显示，本项目完工后将建成3121平方米净化菜场、529平方米商业用房、9033平方米健身房、12485平方米宾馆以及14703平方米地下停车位，拟全部以物业公司承包方式对外出租，形成租金收入，各部分的租金单价参考当地类似租金价格进行估算，经估算，近十年总收益约6.59亿元（含2年建设期），需上缴税款1.50亿元，未来十年预计新增租金净收入5.09亿元。

（4）融资本息情况

根据可行性报告总投资计划中资金来源规划，本项目共需申请2.50亿元政府专项债，其中：2019年申请1.00亿元，2020年申请1.50亿元；以新增租金收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行

情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盐州广场项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00	1.50		2.50	0.04	0.04
	2021	2.50			2.50	0.10	0.10
	2022	2.50			2.50	0.10	0.10
	2023	2.50			2.50	0.10	0.10
	2024	2.50			2.50	0.10	0.10
	2025	2.50			2.50	0.10	0.10
	2026	2.50			2.50	0.10	0.10
	2027	2.50			2.50	0.10	0.10
	2028	2.50			2.50	0.10	0.10
	2029	2.50		1.00	1.50	0.10	1.10
	合计		**2.50**	**1.00**	1.50	**0.94**	**1.94**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，盐州广场项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增租金净收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
盐州广场项目	1.00	5.09	1.94	**2.63**

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.63，可以覆盖融资本息。

12、高新区中学体育馆工程项目

（1）项目位置及概况

本项目建设地点在盐龙街道华锐路东、规划纬三路北高新区中学内。项目总用地面积6179平方米，建筑面积为22873.9平方米，包括地上建筑面积148566.9平方米（其中一层建筑面积6372.94平方米、二层建筑面积5961.71平方米、三层建筑面积2347.67平方米、设备平台屋面层建筑面积174.58平方米）、地下建筑面积8017平方米。本次建设范围包含体育馆的土建工程、装修工程、电气工程、给排水工程、消防工程等。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 1.20 亿元，由实施单位盐城中咏投资发展有限公司自筹0.20亿元，剩余1.00亿元通过本期发行地方政府专项债券予以筹集。

（3）项目预期收益情况

①本项目为社会教育事业项目，完工后主要为满足学校师生对校园体育设施的需求，同时考虑创造一定的经济效益，计划在节假日期间对外开放健身区域、承接专项体育比赛和举行小型演艺演出活动等，暂按25万/年估算，且每年上浮5%，扣减10%的经营费用，经测算近十年将产生283.00万元的收益，将此收益作为还款来源的一部分。

②本项目位于盐都区大马沟西侧高新区中学内，该项目的落成，对全区的教育事业等均引起了一定社会效益，能从多方面提高盐都区的形象，带动周边经济发展，故以邻近地块位于盐城市盐都区西区方向居委会大马沟西侧、宁靖盐高速东侧、世纪大道北侧、生产河南侧，宗地面积71080平方米的土地出让金净收益作为本项目2019年申请的城乡建设专项债1.00亿元形成的本息的还款来源。

根据盐城市金地土地房地产估价有限公司出具的盐金地［2019］（估）字第Hu03号的土地估价报告，该土地使用权评估总价为51,469.00万元。该块土地自融资开始日起九年内土地挂牌交易，且全部十年内出让完毕，考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则

对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

地块名称	预计土地出让收益①	政府收益及政策性基金②=①*10%	预计土地出让净收入③=①②
盐城市盐都区西区方向居委会大马沟西侧、宁靖盐高速东侧、世纪大道北侧、生产河南侧地块	5.15	0.52	4.63

（4）融资本息情况

2019 年拟发行专项债券项目金额 1.00 亿元，以项目新增收入及土地净收益收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
高新区中学体育馆工程项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00			1.00	0.04	0.04
	2021	1.00			1.00	0.04	0.04
	2022	1.00			1.00	0.04	0.04
	2023	1.00			1.00	0.04	0.04
	2024	1.00			1.00	0.04	0.04
	2025	1.00			1.00	0.04	0.04
	2026	1.00			1.00	0.04	0.04
	2027	1.00			1.00	0.04	0.04
	2028	1.00			1.00	0.04	0.04

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2029	1.00		1.00		0.04	0.04
	合计		**1.00**	**1.00**		**0.40**	**1.40**

（5）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，高新区中学体育馆工程项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增收入及土地净收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	计划发行额	项目收益	融资本息	覆盖倍数
高新区中学体育馆工程项目	1.00	4.66	1.40	**3.33**

综上所述，本项目收益对融资本息覆盖倍数为 3.33，可以覆盖融资本息。

13、盐城市亭湖区水利建设项目（包含：江河支流治理新洋港整治（亭湖段）整治工程、2019 年农村河道疏浚工程、2017 年度农村饮水安全巩固提升工程、西潮河整治（亭湖段）工程、亭湖区本级城市防洪工程）

（1）项目概况

①江河支流治理新洋港（亭湖区段）整治工程建设内容：1、城区段：水下疏浚河道 8.65Km，正项挖方量 155.3138 万 m3，配套建筑物排涝闸站 8 座，防护工程灌注桩护岸、墙式护岸 6.453Km，东河大桥扩长一跨；2、非整治河段：新建拆建沿线封闭建筑物 37 座。自上而下经过亭湖区先锋街道、大洋街道、经济开发区、环科城、盐东镇、黄尖镇。工程于 2017 年 6 月开工建设，截至目前，已完成总工程量的 85%，征迁已完成总工程量的 90%以上。

②2019 年农村河道疏浚工程建设内容：疏浚大中小沟 122 条、166.37 千米、211.82 万方。其中：盐东镇疏浚中沟 9 条、12.15 千米、13.93 万方，疏浚小沟 2 个村、3 条、2.51 千米、3.65 万方；新兴镇疏浚中沟 3 条、8.49 千米、15.35 万

方，疏浚小沟 7 个村、37 条、28.42 千米，27.33 万方；黄尖镇疏浚中沟 4 条、5.46 千米、5.80 万方，疏浚小沟 3 个村、7 条、10.35 千米、9.68 万方；便仓镇疏浚大沟 2 条、16.59 千米、18.20 万方，疏浚中沟 4 条、14.29 千米、17.51 万方，疏浚小沟 10 个村、27 条、11.05 千米、16.61 万方；南洋镇疏浚大沟 3 条、19.87 千米、36.77 万方，疏浚中沟 5 条、13.13 千米、22.50 万方，疏浚小沟 4 个村、12 条，18.14 千米，18.60 万方；亭湖经济开发区疏浚中沟 1 条、1.65 千米、0.94 万方。新洋经济区疏浚小沟 1 个村、3 条、1.17 千米，0.54 万方。环保科技城疏浚中沟 2 条、3.11 千米、4.41 万方。

③2017 年度农村饮水安全巩固提升工程建设内容：建设全区 25 个水质检测点，其中新兴镇 7 个、便仓镇 2 个、南洋镇 3 个、盐东镇 4 个、黄尖镇 8 个，购置水务公司检测仪器、设备。本期计划发债额度 500 万元，期限 10 年。

④西潮河整治（亭湖段）工程建设内容：实施河道整治长度 20.54km（盐东镇 13.44km，黄尖镇 7.1km），正向挖方 139.7 万 m3，拆建沿线建筑物 4 座，拆建跨河桥梁 3 座。

⑤区本级城市防洪工程建设内容为：在新兴镇境内新建 17 座封闭建筑物（原计划实施 19 座，后结合设计部门实地查看和新兴镇要求，实施 17 座）。该项目建成后，结合市城市防洪项目，将实现第一防洪区的全封闭。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

①江河支流治理新洋港(亭湖区段)整治工程投资估算额为 2.59 亿元。其中：已发行专项债券 0.20 亿元，通过本期申请发行地方政府专项债券 0.26 亿元。

②2019 年农村河道疏浚工程投资估算额为 0.20 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.14 亿万元。

③2017 年度农村饮水安全巩固提升工程投资估算额为 0.17 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.05 亿元。

④西潮河整治（亭湖段）工程投资估算额为 1.06 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.35 亿元。

⑤区本级城市防洪工程投资估算额为 0.37 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.20 亿元。

单位：亿元

项目 总投资		资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省府政府专项债券资金金额	其他融资金额		
盐城市亭湖区水利建设项目	江河支流治理新洋港整治（亭湖段）整治工程	1.34	0.2		0.26	0.78
	2019 年农村河道疏浚工程				0.14	0.06
	2017 年度农村饮水安全巩固提升工程				0.05	0.12
	西潮河整治（亭湖段）工程	0.63			0.35	0.07
	亭湖区本级城市防洪工程				0.20	0.19
合　计		1.97	0.20		1.00	1.22

（3）项目投资估算与资金筹措方式

结合江苏省政府近期债券发行情况，综合测算，预计本次拟申请专项债券的票面利率为 4%。盐城市亭湖区水利建设项目计划融资 1.00 亿元，其中本期债券拟融资金额 1.00 亿元，债券发行期限均为 10 年。测算如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盐城市亭湖区水利建设项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00			1.00	0.04	0.04
	2021	1.00			1.00	0.04	0.04
	2022	1.00			1.00	0.04	0.04

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2023	1.00			1.00	0.04	0.04
	2024	1.00			1.00	0.04	0.04
	2025	1.00			1.00	0.04	0.04
	2026	1.00			1.00	0.04	0.04
	2027	1.00			1.00	0.04	0.04
	2028	1.00			1.00	0.04	1.04
	2029	1.00		1.00		0.04	1.04
	合计			1.00		0.40	1.40

（4）资金平衡测算

盐城市亭湖区水利工程项目的实施的对全区的水资源管护、水土生态环境等均起到重要作用，对全区土地价值和经济预计会产生拉升带动作用，项目实施后，为巩固河道沿线水土，项目计划在整治河道两岸种植意杨经济林，经济林生长周期后产生林木转让收益，故项目可用治理河道两岸的经济林转让收益和亭湖区政府配套土地出让净收入作为资金平衡的项目收益。

①治理河道两岸 60 公里（单岸约 30 公里）预计将种植的经济林（意杨），意杨生长期 710 年，生长期预计可以覆盖债券期间，成品意杨生长期完成后平均腰径约 30cm，意杨数量约 80000 颗，单价 85 元每颗，预测 10 年期两岸经济林收益合计 680 万元。

②亭湖区水利建设工程项目的实施对全区的水资源管护、水土生态环境等均起到重要作用，对全区土地价值和经济预计会产生拉升带动作用，区政府预计通过配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。根据盐城市亭湖区统计局统计信息，盐城市亭湖区 20162018 年区生产总值（GDP）同比增速分别为 8.90%、7.50%、7.00%,近三年平均增速 7.80%。2019 年盐城市亭湖区

水利工程建设项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（m^2）
希望大道西、太湖路南北侧地块	商住	1.80	住宅 70 年、商业 40 年	126,875

我们从江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的(江苏)苏信(2018)(估)盐城字第 00023 号土地估价报告获得的 2018 年下半年以上地块的区段价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理 修正，获得基准评估价 58,996.00 万元，再按 2020 年 GDP 预计增速 7.8%的 100% 、90% 、80%比例计算出 2020 年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府收入情况表

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 80%
土地出让收入	3.36	5.72	5.09
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	2.86	2.58	2.289
1.国有土地收益基金	0.328	0.29	0.25
2.农业土地开发支出	0.019	0.017	0.015
3.教育资金	0.16	0.144	0.128
4.农田水利建设资金	0.16	0.144	0.128
5.廉租房建设资金	0.16	0.144	0.128
6.市级税费	0.14	0.122	0.11
7.市级统筹	1.91	1.72	1.53
土地出让净收入	3.499	3.15	2.7987

③亭湖区水利建设工程项目收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 80%
经济林转让收益	0.068	0.068	0.068

项目	按 GDP 预计增速 7.80% 的 100%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 90%	按 GDP 预计增速 7.80% 的 80%
土地出让净收益	3.499	3.149	2.799
项目保障收益合计	3.567	3.217	2.867
融资本息合计	1.4	1.4	1.4
本息覆盖倍数	2.55	2.30	2.04

（4）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
盐城市亭湖区水利建设项目	3.57	10	1.4	2.55

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券盐城市亭湖区水利建设项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 2.55，可以覆盖融资本息。

14、亭湖区康复实训基地设备

（1）项目概况

项目建设内容：规划总占地 10 亩，建筑总面积 4300 平方米，其中：新建康复实训大厅用房 1000 平方米、改造康复病房 860 平方米，改造现有用房用于科室调整 500 平方米，配置教学设备一批，建成承担全市全科医生临床培养基地，年完成规范、标准培养 580 人/年，其中全科医师康复医疗技能培训人数 200 人/年，康复护理技能培训人数 300 人/年，康复医疗病历书写规范人数 80 人/年。本期计划发债额度 1,000 万元，期限 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

本项目投资估算额为 0.12 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.01 亿元。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

亭湖区康复实训基地设备项目计划融资 0.10 亿元，其中本期债券拟融资金

额 0.10 亿元，债券发行期限均为 10 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
亭湖区康复实训基地设备项目	2019		0.10		0.10		
	2020	0.10			0.10	0.004	0.004
	2021	0.10			0.10	0.004	0.004
	2022	0.10			0.10	0.004	0.004
	2023	0.10			0.10	0.004	0.004
	2024	0.10			0.10	0.004	0.004
	2025	0.10			0.10	0.004	0.004
	2026	0.10			0.10	0.004	0.004
	2027	0.10			0.10	0.004	0.004
	2028	0.10			0.10	0.004	0.004
	2029	0.10		0.10		0.004	0.104
	合计			0.10		0.04	0.14

（4）资金平衡测算

康复实训基地收入来源包括医疗收入（包括门诊收入、住院收入）、财政补助收入、其他收入。

①门诊收入：根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计门诊量将达到 2.4 万人次 / 年。同时从财务谨慎原则考虑，本项目建成后人均门诊收入达到 150.00 元 / 人次。

②住院收入：本项目建成投入使用后，康复实训基地床位数将有 30 个。根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计本项目建成后病床使用率按 80%考虑。根据康复实训基地的数据统计，2018 年平均住院日住院者平均住院日约为 6.55 天，一年按 360 日计算，则卫生院病床的平均周转次数约为 55 次，按病床使用率 80%计算，项目建成后康复实训基地年

住院病人数可达到1320人。根据盐城市卫生局有关统计，盐城市市直卫生院人均住院医疗收入为7111.90元／人次，而康复实训基地人均住院医疗收入为4681.00元／人次，结合本项目实训基地的实际情况，同时从财务谨慎原则考虑，人均住院医疗收入达到5896.45元／人次。

③财政补助收入：由于本项目在计算时尚不能确定今后各年有无财政补助收入，依据财务稳健原则，本项目在计算时暂不考虑财政补助收入。

④其他收入：根据康复实训基地往年经营情况，其他收入约占医疗收入（门诊收入和住院收入）的1%，因此，本项目运营期其他收入按门诊收入和住院收入的1%估算。详见收入估算表如下：

序号	项目	运营期每年（万元）
1	床位数	30
2	门诊收入	360.00
2.1	预计年门诊数（万人次）	2.40
2.2	人均门诊医疗费用（元）	150.00
3	住院收入	765.60
3.1	预计年住院数（人次）	1320
3.2	人均住院医疗费用	0.58
4	财政补助收入	
5	其他收入	11.26
	收入总额	1136.86

康复实训基地建成运营后的成本主要包括人员经费（包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等）、药品成本、卫生材料成本、维修费、财务费用和其他费用（包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出等）。

人员经费：根据《卫生部关于发布<综合卫生院组织编制原则试行草案>的通知（78）卫医字第1689号》的有关规定，按本项目病床规模30床计算，可配备工作人员约40人，根据盐城市物价及康复实训基地往年情况，康复实训基地职工人均人员经费按8.00万元／人·年估算。

药品成本：药品成本可分为门诊药品成本和住院药品成本，根据盐城市物价及康复实训基地往年情况，门诊药品成本按门诊收入的 33%估算，住院药品成本按住院收入的 15%估算。

卫生材料成本：根据盐城市物价及康复实训基地往年情况，卫生材料成本按收入总额的 14.3%计提。

维修费：按照收入总额的 1%计算维修费。

其它费用：其他费用包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出和各项管理费用分摊等），根据盐城市物价及康复实训基地往年情况，其它费用按收入总额的 10%估算。详见总表估算表如下：

序号	项目	运营期每年（万元）
1	人员经费	320.00
2	药品成本	233.64
2.1	门诊药品成本	118.80
2.2	住院药品成本	114.84
3	卫生材料成本	162.57
4	维修费	11.37
5	其他费用	113.69
	支出总额	841.26

由于项目属于不以营利为目的的公共事业项目，税率为零。根据上述收支估算的范围，经估算，康复实训基地投入运营后年度全院年均收支结余预计将达到 295.60 万元。项目预计融资总额 1000.00 万元，如果分 10 年归还，预计到期还本付息 1400.00 万元，10 年运营收支结余约 2955.91 万元，项目运营收支结余对融资成本覆盖率倍数为 2.11。预计康复实训基地运营产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（5）风险分析

依据当前的市场状况及据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较

大的不确定性，在诸多不确定性因素中，未来康复实训基地运营价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对康复实训基地运营价格向下波动进行敏感性分析。

当康复实训基地运营价格比预测下降 10%时，10 年可用于资金平衡的医院相关收支结余为 2332.76 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.67 倍，相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	1022.16
医院运营成本	788.88
医院年运营收支结余	233.28
10 年收支结余合计	2332.76

当康复实训基地运营价格比预测下降 20%时，10 年可用于资金平衡的医院相关收支结余为 1711.28 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.22 倍。相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	907.68
医院运营成本	736.56
医院年运营收支结余	171.13
10 年收支结余合计	1711.28

（6）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
亭湖区康复实训基地设备项目	0.296	10	0.14	2.11

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券亭湖区康复实训基地设备项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 2.11，可以覆盖融资本息。

15、青墩卫生院升级改造工程

（1）项目概况

项目建设内容：对旧住院楼改造出新；对门诊楼广场、围墙、门厅、警务室、楼顶标牌进行改建出新；开通门诊楼到新住院楼通道（旧住院楼部分拆除、维修）；对职工宿舍进行重新装修；添置一些医疗设备。整个项目在卫生院境内实施，新建改造面积约 1800 平方米。

本期计划发债额度 0.05 亿元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 0.05 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 500 万元。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

青墩卫生院升级改造工程项目计划融资 0.05 亿元，其中本期债券拟融资金额 0.05 亿元，债券发行期限均为 10 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
青墩卫生院升级改造工程	2019		0.05		0.05		
	2020	0.05			0.05	0.002	0.002
	2021	0.05			0.05	0.002	0.002
	2022	0.05			0.05	0.002	0.002
	2023	0.05			0.05	0.002	0.002
	2024	0.05			0.05	0.002	0.002
	2025	0.05			0.05	0.002	0.002
	2026	0.05			0.05	0.002	0.002
	2027	0.05			0.05	0.002	0.002
	2028	0.05			0.05	0.002	0.002
	2029	0.05		0.05		0.002	0.052
	合计		0.05	0.05		0.02	0.07

（4）资金平衡测算

青墩卫生院收入来源包括医疗收入（包括门诊收入、住院收入）、其他收入。

①门诊收入：根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计门诊量将达到1.8万人次/年。同时从财务谨慎原则考虑，本项目建成后人均门诊收入达到150.00元/人次。

②住院收入：本项目建成投入使用后，青墩卫生院床位数将有25个。根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计本项目建成后病床使用率按80%考虑。根据青墩卫生院的数据统计，2018年平均住院日住院者平均住院日约为7.55天，一年按360日计算，则卫生院病床的平均周转次数约为48次，按病床使用率80%计算，项目建成后青墩卫生院年住院病人数可达到960人。根据盐城市卫生局有关统计，盐城市市直卫生院人均住院医疗收入为7111.90元/人次，而青墩卫生院人均住院医疗收入为4589.00元/人次，结合本项目青墩卫生院的实际情况，同时从财务谨慎原则考虑，人均住院医疗收入达到5586.65元/人次。

③其他收入：根据青墩卫生院往年经营情况，其他收入约占医疗收入（门诊收入和住院收入）的1%，因此，本项目运营期其他收入按门诊收入和住院收入的1%估算。

序号	项目	运营期每年（万元）
1	床位数	25
2	门诊收入	270.00
2.1	预计年门诊数（万人次）	1.80
2.2	人均门诊医疗费用（元）	150.00
3	住院收入	536.26
3.1	预计年住院数（人次）	960
3.2	人均住院医疗费用	0.56
4	财政补助收入	
5	其他收入	8.06
	收入总额	814.32

青墩卫生院建成运营后的成本主要包括人员经费（包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等）、药品成本、卫生材料成本、维修费、财务费用和其他费用（包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出等）。

①人员经费：根据《卫生部关于发布<综合卫生院组织编制原则试行草案>的通知（78）卫医字第1689号》的有关规定，按本项目病床规模25床计算，可配备工作人员约33人，根据盐城市物价及青墩卫生院往年情况，青墩卫生院职工人均人员经费按8.00万元／人·年估算。

②药品成本：药品成本可分为门诊药品成本和住院药品成本，根据盐城市物价及青墩卫生院往年情况，门诊药品成本按门诊收入的33%估算，住院药品成本按住院收入的15%估算。

③卫生材料成本：盐城市物价及青墩卫生院往年情况，材料成本按收入总额4.3%计提。

④维修费：按照收入总额的1%计算维修费。

⑤其它费用：其他费用包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出和各项管理费用分摊等），根据盐城市物价及青墩卫生院往年情况，其它费用按收入总额的10%估算。

序号	项目	运营期每年（万元）
1	人员经费	264.00
2	药品成本	169.54
2.1	门诊药品成本	89.10
2.2	住院药品成本	80.44
3	卫生材料成本	116.45
4	维修费	8.14
5	其他费用	81.43
	支出总额	639.56

由于项目属于不以营利为目的的公共事业项目，税率为零。根据上述收支估算的范围，经估算，青墩卫生院投入运营后年度全院年均收支结余预计将达到

174.76 万元。项目预计融资总额 500.00 万元，如果分 10 年归还，预计到期还本付息 700.00 万元，10 年运营收支结余约 1747.58 万元，项目运营收支结余对融资成本覆盖率倍数为 2.50。预计青墩卫生院运营产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（5）风险分析

依据当前的市场状况及据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定性因素中，未来青墩卫生院运营价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面仅对青墩卫生院运营价格向下波动进行敏感性分析。

当青墩卫生院运营价格比预测下降 10%时，10 年可用于资金平衡的医院相关收支结余为 1310.70 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.87 倍，相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	733.38
医院运营成本	602.31
医院年运营收支结余	131.07
10 年收支结余合计	1310.70

当青墩卫生院运营价格比预测下降 20%时，10 年可用于资金平衡的医院相关收支结余为 866.91 万元，对债券本息覆盖率下降为 1.24 倍。相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	651.25
医院运营成本	564.56
医院年运营收支结余	86.69
10 年收支结余合计	866.91

（6）项目收益覆盖倍数情况：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
青墩卫生院升级改造工程	0.17	10	0.07	2.5

综上所述，2019年申请发行城乡建设专项债券青墩卫生院升级改造工程项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为2.5，可以覆盖融资本息。

16、永丰卫生院整体搬迁项目

（1）项目概况

项目建设内容：永丰卫生院门诊楼、病房楼、附楼新建及改造工程土建（包含拆除、景观及零星工程）；永丰卫生院门诊楼、病房楼、附楼新建及改造工程安装（包含消防工程）；永丰卫生院门诊楼、病房楼、附楼新建及改造工程（装饰）等。本期计划发债额度0.05亿元，债券发行期限为10年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 0.35 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券0.12亿元。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

永丰卫生院整体搬迁项目计划融资0.12亿元，其中本期债券拟融资金额0.12亿元，债券发行期限均为10年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
永丰卫生院整体搬迁项目	2019		0.12		0.12		
	2020	0.12			0.12	0.005	0.005
	2021	0.12			0.12	0.005	0.005
	2022	0.12			0.12	0.005	0.005
	2023	0.12			0.12	0.005	0.005
	2024	0.12			0.12	0.005	0.005
	2025	0.12			0.12	0.005	0.005
	2026	0.12			0.12	0.005	0.005
	2027	0.12			0.12	0.005	0.005
	2028	0.12			0.12	0.005	0.005
	2029	0.12		0.12		0.005	0.125
	合计						0.168

（4）项目平衡说明

永丰卫生院收入来源包括医疗收入（包括门诊收入、住院收入）、其他收入。

①门诊收入：根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计门诊量将达到3万人次/年。同时从财务谨慎原则考虑，本项目建成后人均门诊收入达到150.00元/人次。

②住院收入：本项目建成投入使用后，永丰卫生院床位数将有25个。根据盐城市亭湖地区其他规模相当的同类型卫生院的业务工作量及医疗费用情况，预计本项目建成后病床使用率按80%考虑。根据永丰卫生院的数据统计，2018年平均住院日住院者平均住院日约为5.33天，一年按360日计算，则卫生院病床的平均周转次数约为67.50次，按病床使用率80%计算，项目建成后永丰卫生院年住院病人数可达到1350人。根据盐城市卫生局有关统计，盐城市市直卫生院人均住院医疗收入为7111.90元/人次，而永丰卫生院人均住院医疗收入为4389.00元/人次，结合本项目永丰卫生院的实际情况，同时从财务谨慎原则考虑，人均住院

医疗收入达到5636.25元/人次。

③其他收入：根据永丰卫生院往年经营情况，其他收入约占医疗收入（门诊收入和住院收入）的 1%，因此，本项目运营期其他收入按门诊收入和住院收入的1%估算。详见项目收入估算表：

序号	项目	运营期每年（万元）
1	床位数	25
2	门诊收入	450.00
2.1	预计年门诊数（万人次）	3
2.2	人均门诊医疗费用（元）	150.00
3	住院收入	760.86
3.1	预计年住院数（人次）	1350
3.2	人均住院医疗费用	0.56
4	财政补助收入	
5	其他收入	12.11
	收入总额	1222.97

永丰卫生院建成运营后的成本主要包括人员经费（包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等）、药品成本、卫生材料成本、维修费、财务费用和其他费用（包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出等）。

① 人员经费：根据《卫生部关于发布<综合卫生院组织编制原则试行草案>的通知（78）卫医字第1689号》的有关规定，按本项目病床规模25床计算，可配备工作人员约33人，根据盐城市物价及永丰卫生院往年情况，永丰卫生院职工人均人员经费按8.00万元/人·年估算。：

② 药品成本：药品成本可分为门诊药品成本和住院药品成本，根据盐城市物价及永丰卫生院往年情况，门诊药品成本按门诊收入的 33%估算，住院药品成本按住院收入的15%估算。

③ 卫生材料成本：根据盐城市物价及永丰卫生院往年情况，卫生材料成本按收入总额的4.3%计提。

④ 维修费：按照收入总额的1%计算维修费。

⑤ 其它费用：包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出和各项管理费用分摊等），根据盐城市物价及永丰卫生院往年情况，其它费用按收入总额的10%估算。

序号	项目	运营期每年（万元）
1	人员经费	264.00
2	药品成本	262.63
2.1	门诊药品成本	148.50
2.2	住院药品成本	114.13
3	卫生材料成本	174.88
4	维修费	12.23
5	其他费用	122.30
	支出总额	836.04

由于项目属于不以营利为目的的公共事业项目，税率为零。根据上述收支估算的范围，经估算，永丰卫生院投入运营后年度全院年均收支结余预计将达到386.93万元。项目预计融资总额1200.00万元，如果分10年归还，预计到期还本付息1680.00万元，10年运营收支结余约3869.29万元，项目运营收支结余对融资成本覆盖率倍数为2.30。预计永丰卫生院运营产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（5）风险分析

依据当前的市场状况及据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性，在诸多不确定性因素中，未来永丰卫生院运营价格的变动对本项目影响量为重要。本着保守性原则，下面仅对永丰卫生院运营价格向下波动进行敏感性分析。

当永丰卫生院运营价格比预测下降10%时，10年可用于资金平衡的医院相关收支结余为3183.81万元，对债券本息覆盖率下降为1.90倍，相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	1095.17
医院运营成本	776.79

项目	每年金额（万元）
医院年运营收支结余	318.38
10年收支结余合计	3183.81

当永丰卫生院运营价格比预测下降20%时，10年可用于资金平衡的医院相关收支结余为2529.51万元，对债券本息覆盖率下降为1.51倍，相关数据测算如下：

项目	每年金额（万元）
医院运营收入	972.52
医院运营成本	719.57
医院年运营收支结余	252.95
10年收支结余合计	2529.51

（6）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
永丰卫生院整体搬迁项目	0.39	10	0.168	2.30

综上所述，2019年申请发行城乡建设专项债券永丰卫生院整体搬迁项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为2.30，可以覆盖融资本息。

17、环科城污水管网工程项目

（1）项目概况

项目位于亭湖区环保科技城境内，新建污水管网约11公里，项目建设内容：相关配套的污水检查井、沉泥井、闸槽井等。

本期计划发债额度0.10亿元，债券发行期限为10年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为0.24亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券0.1亿元,其他资金0.14亿元通过2020年申请地方政府专项债券解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

盐城市亭湖区环科城项目计划融资0.10亿元，其中本期债券拟融资金额0.10亿元，预计2020年申请拟融资金额0.14亿元，债券发行期限均为10年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
环科城污水管网工程项目	2019		0.10		0.10		
	2020	0.10	0.14		0.24	0.00	0.00
	2021	0.24			0.24	0.01	0.01
	2022	0.24			0.24	0.01	0.01
	2023	0.24			0.24	0.01	0.01
	2024	0.24			0.24	0.01	0.01
	2025	0.24			0.24	0.01	0.01
	2026	0.24			0.24	0.01	0.01
	2027	0.24			0.24	0.01	0.01
	2028	0.24			0.24	0.01	0.01
	2029	0.24		0.10	0.14	0.01	0.11
	合计		0.24	0.10	0.14	0.10	0.19

（4）资金平衡测算

本项目收益为污水处理收入，根据可行性研究报告，预测处理收入2.50元/吨，10年期污水处理收益52,045.04万元，运营期污水处理成本按照40%测算，净收益31,227.02万元。根据盐城市财政局的安排，债券存续期间污水处理收入用于本项目还本付息，污水处理所产生的成本均由地方财政统筹以政府付费支付，所以上述测算的污水处理收入即为本项目收益，即：按亭湖区三年平均GDP增幅(7.80%)计算污水处理收入增长率时，用于资金平衡污水处理相关收益为31,227.02万元。

（5）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
环科城污水管网工程项目	0.93	10	0.19	4.87

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券环科城污水管网工程项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 4.87，可以覆盖融资本息。

18、城乡污水处理设施建设工程项目

（1）项目概况

项目东起镇东路、北至月青河、南到三尖港路，总用地面积 70 亩。项目建设内容：新建污水厂的污水处理设施、污泥处理设施，办公楼及生产辅助设施等。

本期计划发债额度 4,000 万元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 0.42 亿元，其中：已发行专项债券 0.11 亿元，银行借款 1.68 亿元，通过本期申请发行地方政府专项债券 0.40 亿元,其他资金 0.99 亿元通过 2020 年申请地方政府专项债券 0.50 亿元、2021 年申请地方政府专项债券 0.49 亿元解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

盐城市亭湖区城乡污水处理设施建设工程项目计划融资 0.40 亿元，其中本期债券拟融资金额 0.40 亿元，预计 2020 年申请拟融资金额 0.50 亿元，2021 年申请拟融资金额 0.49 亿元，债券发行期限均为 10 年。项目原存在 2018 年度银行借款 1.68 亿元，年利率 5.6%，期限 3 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2019	1.68	0.40		2.08	0.09	0.09

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
城乡污水处理设施建设工程项目	2020	2.08	0.50		2.58	0.11	0.11
	2021	2.58	0.49	1.68	1.39	0.13	1.82
	2022	1.39			1.39	0.06	0.06
	2023	1.39			1.39	0.06	0.06
	2024	1.39			1.39	0.06	0.06
	2025	1.39			1.39	0.06	0.06
	2026	1.39			1.39	0.06	0.06
	2027	1.39			1.39	0.06	0.06
	2028	1.39			1.39	0.06	0.06
	2029	1.39		0.40	0.99	0.06	0.46
	合计						2.86

（4）资金平衡测算

道路建设工程项目的实施有利于进一步提升农村公路通畅深度、安全水平和路域环境，切实改善居民生产、生活条件，改变了原来农村公路和城乡道路连接线的交通状况、基础设施水平，从而改变了区域的投资需求，促使道路沿线的土地增值，并促进了道路沿线生态旅游资源的开发。故项目预计通过亭湖区道路沿线广告牌收益和区政府配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。

①经测算，永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路沿线广告牌年收入预计 150 万元，10 年收益预计 1500 万元。

②亭湖区道路建设工程项目促使道路沿线的土地增值，区政府预计通过配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。2019 年盐城市亭湖区道路建设工程项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（㎡）
纬五路南、经一路西侧地块	商住	1.80	住宅 70 年 商业 40 年	82,578

我们从江苏东城亿房地产评估咨询公司出具的(江苏)东诚亿(2018)(估)字第G008号土地估价报告获得的2018年初以上地块的价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理修正，测算出2019年初以上地块的基准评估价72,763.21万元，再按2020年GDP预计增速7.8%的100%、90%、80%比例计算出2020年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府净收益情况表

单位：亿元

项目	按GDP预计增速7.80%的100%	按GDP预计增速7.80%的90%	按GDP预计增速7.80%的80%
土地出让收入	7.84	7.06	6.28
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	3.53	3.18	2.82
1.国有土地收益基金	0.39	0.35	0.31
2.农业土地开发支出	0.02	0.02	0.02
3.教育资金	0.20	0.18	0.16
4.农田水利建设资金	0.20	0.18	0.16
5.廉租房建设资金	0.20	0.18	0.16
6.市级税费	0.17	0.15	0.13
7.市级统筹	2.35	2.12	1.88
土地出让净收益	4.31	3.88	3.45

③收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按GDP预计增速7.80%的100%	按GDP预计增速7.80%的90%	按GDP预计增速7.80%的80%
广告牌收益	0.15	0.15	0.15
土地出让净收益	4.31	3.88	3.45
项目保障收益合计	4.46	3.95	3.52

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
融资本息合计	2.50	2.50	2.50
本息覆盖倍数	1.78	1.64	1.47

（5）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
城乡污水处理设施建设工程项目	3.12	10	2.86	1.09

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券城乡污水处理设施建设工程项目，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 1.09，可以覆盖融资本息。

19、20162018 年农村公路提档升级(永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目

（1）项目概况

工程项目建设内容：新改建农村公路 473.8 公里，其中：二级公路 95.7 公里，三级公路 47.8 公里，四级公路 330.3 公里；新改建桥梁 559 座。

本期计划发债额度 0.15 亿元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 8.29 亿元，其中：已发行专项债券 5.52 亿元，通过本期申请发行地方政府专项债券 1.50 亿元,其他资金通过 2020 年申请地方政府专项债券 1.27 亿元解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

20162018 年农村公路提档升级(永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目计划融资 1.50 亿元，其中本期债券拟融资金额 1.50 亿元，预计 2020 年申请拟融资金额 1.27 亿元，债券发行期限均为 10 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
20162018年农村公路提档升级(永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等)	2019		1.50		1.50		
	2020	1.50	1.27		2.77	0.06	0.06
	2021	2.77			2.77	0.11	0.11
	2022	2.77			2.77	0.11	0.11
	2023	2.77			2.77	0.11	0.11
	2024	2.77			2.77	0.11	0.11
	2025	2.77			2.77	0.11	0.11
	2026	2.77			2.77	0.11	0.11
	2027	2.77			2.77	0.11	0.11
	2028	2.77			2.77	0.11	0.11
	2029	2.77		1.50	1.27	0.11	1.61
	合计						2.56

（4）资金平衡测算

道路建设工程项目的实施有利于进一步提升农村公路通畅深度、安全水平和路域环境，切实改善居民生产、生活条件，改变了原来农村公路和城乡道路连接线的交通状况、基础设施水平，从而改变了区域的投资需求，促使道路沿线的土地增值，并促进了道路沿线生态旅游资源的开发。故项目预计通过亭湖区道路沿线广告牌收益和区政府配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。

（1）经测算，永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路沿线广告牌年收入预计150万元，10年收益预计1500万元。

（2）亭湖区道路建设工程项目促使道路沿线的土地增值，区政府预计通过配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。2019年盐城市亭湖区道路建设工程项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（m2）
纬五路南、经一路西侧地块	商住	1.80	住宅 70 年	82,578

从江苏东城亿房地产评估咨询公司出具的(江苏)东诚亿(2018)(估)字第 G-008 号土地估价报告获得的 2018 年初以上地块的价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理 修正，测算出 2019 年初以上地块的基准评估价 72,763.21 万元，再按 2020 年 GDP 预计增速 7.8%的 100% 、90% 、80%比例计算出 2020 年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府净收益情况表

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
土地出让收入	7.84	7.06	6.28
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	3.53	3.18	2.82
1.国有土地收益基金	0.39	0.35	0.31
2.农业土地开发支出	0.02	0.02	0.02
3.教育资金	0.20	0.18	0.16
4.农田水利建设资金	0.20	0.18	0.16
5.廉租房建设资金	0.20	0.18	0.16
6.市级税费	0.17	0.15	0.13
7.市级统筹	2.35	2.12	1.88
土地出让净收益	4.31	3.88	3.45

③收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
广告牌收益	0.15	0.15	0.15

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
土地出让净收益	4.31	3.88	3.45
项目保障收益合计	4.46	3.95	3.52
融资本息合计	2.56	2.56	2.56
本息覆盖倍数	1.74	1.54	1.38

（5）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
20162018 年农村公路提档升级(永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目	4.46	10	2.56	1.75

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券 20162018 年农村公路提档升级(永联线、永长线、新灶线、纬二路、纬三路、纬四路、西城路、新圩路等）项目债券存续期对融资本息覆盖倍数为 1.75，可以覆盖融资本息。

20、青墩接线、光电大道、清溪路

（1）项目概况

项目建设内容：青墩接线南延路宽 40 米、总长约 1200 米；清溪路东延路宽 32 米、总长约 2500 米；香榭路南延路宽 30 米、总长约 1300 米。项目总投资约 32390 万元（其中：青墩接线南延约 9600 万元、清溪路东延约 15330 万元、香榭路南延约 7460 万元）。

本期计划发债额度 0.50 亿元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 3.09 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 1.50 亿元,通过 2020 年申请地方政府专项债券 0.50 亿元解决，其他资金 2.09 亿

元通过财政资金解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

青墩接线、光电大道、清溪路项目计划融资 0.50 亿元，其中本期债券拟融资金额 0.50 亿元，预计 2020 年申请拟融资金额 0.50 亿元，债券发行期限均为 10 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
青墩接线、光电大道、清溪路	2019		0.50		0.50		
	2020	0.50	0.50		1.00	0.02	0.02
	2021	1.00			1.00	0.04	0.04
	2022	1.00			1.00	0.04	0.04
	2023	1.00			1.00	0.04	0.04
	2024	1.00			1.00	0.04	0.04
	2025	1.00			1.00	0.04	0.04
	2026	1.00			1.00	0.04	0.04
	2027	1.00			1.00	0.04	0.04
	2028	1.00			1.00	0.04	0.04
	2029	1.00		0.50	0.50	0.04	0.54
	合计						0.88

（4）资金平衡测算

道路建设工程项目的实施有利于进一步提升农村公路通畅深度、安全水平和路域环境，切实改善居民生产、生活条件，改变了原来农村公路和城乡道路连接线的交通状况、基础设施水平，从而改变了区域的投资需求，促使道路沿线的土地增值，并促进了道路沿线生态旅游资源的开发。故项目预计通过亭湖区道路沿线广告牌收益和区政府配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。

①经测算，青墩接线、光电大道、清溪路沿线广告牌年收入预计 180 万元，10 年收益预计 1800 万元。

②亭湖区道路建设工程项目促使道路沿线的土地增值，区政府预计通过配套土地出让净收入对应的地方政府净收入作为资金平衡的项目收益。

2019年盐城市亭湖区道路建设工程项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（亩）
文四路西、新盐路北	商住	1.80	住宅70年 商业40年	82.96

从盐城市亭湖区房产局咨询获得的2018年末以上地块的价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理修正，测算出2019年初以上地块的基准评估价16,591.84万元，再按2020年GDP预计增速7.8%的100%、90%、80%比例计算出2020年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府净收益情况表

单位：亿元

项目	按GDP预计增速7.80%的100%	按GDP预计增速7.80%的90%	按GDP预计增速7.80%的80%
土地出让收入	1.79	1.61	1.43
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	0.80	0.72	0.64
1.国有土地收益基金	0.09	0.08	0.07
2.农业土地开发支出	0.01	0.00	0.00
3.教育资金	0.05	0.04	0.04
4.农田水利建设资金	0.05	0.04	0.04
5.廉租房建设资金	0.05	0.04	0.04
6.市级税费	0.04	0.03	0.03
7.市级统筹	0.54	0.48	0.43
土地出让净收益	0.98	0.89	0.79

③收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
广告牌收益	0.18	0.18	0.18
土地出让净收益	0.98	0.89	0.79
项目保障收益合计	1.16	1.07	0.97
融资本息合计	0.88	0.88	0.88
本息覆盖倍数	1.32	1.22	1.10

（4）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
青墩接线、光电大道、清溪路项目	1.16	10	0.88	1.32

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券青墩接线、光电大道、清溪路项目债券存续期对融资本息覆盖倍数为 1.32，可以覆盖融资本息。

21、新洋实验学校南扩工程

（1）项目概况

项目建设内容：建设一所包含初等教育和中等教育九年一贯制的实验学校，总建筑面积为 34151.00 平方米，建设包括教室、行政楼、礼堂、餐厅、风雨操场、学生活动中心和传达室，配套水、电、消防设施、智能设施、绿化道路和围墙工程等。

本期计划发债额度 0.13 亿元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 1.98 亿元，其中：其中：已发行专项债券 0.30 亿元，银行借款 0.80 亿元，通过本期申请发行地方政府专项债券 0.13 亿元,其他资金通过财政资金解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

新洋实验学校南扩工程项目计划融资 0.13 亿元，其中本期债券拟融资金额 0.13 亿元，债券发行期限均为 10 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新洋实验学校南扩工程	2019		0.13		0.13		
	2020	0.13			0.13	0.01	0.01
	2021	0.13			0.13	0.01	0.01
	2022	0.13			0.13	0.01	0.01
	2023	0.13			0.13	0.01	0.01
	2024	0.13			0.13	0.01	0.01
	2025	0.13			0.13	0.01	0.01
	2026	0.13			0.13	0.01	0.01
	2027	0.13			0.13	0.01	0.01
	2028	0.13			0.13	0.01	0.01
	2029	0.13		0.13		0.01	0.14
	合计						0.18

（4）项目收益覆盖倍数情况

新洋实验学校南扩工程项目包含新建学校校办商店，项目预计使用校办商店承包收益作为资金平衡的项目收益；学校建设项目的实施带动周边经济环境发展，提升周边土地附加值，促进区域经济发展，故亦可使用区政府配套土地出让净收入对应的地方政府收益作为资金平衡的项目收益。

①新洋实验学校南扩工程项目新建一所校办商店，商店位于学校内部，预期将通过公开招投标的方式承包经营，并实现承包经营收益，本次预测以同区域内校办商店的经营数据为基础，预测学校建设项目校办商店建成后，每年每所校办商店租金净收益 30 万元，校办商店债券期内租金收益合计 300 万元。

②2019 年盐城市亭湖区道路建设工程项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（亩）
S234 北、开放大道东侧	商住	1.80	住宅 70 年 商业 40 年	43.11

从盐城市亭湖区房产局咨询获得的 2018 年末以上地块的价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理修正，测算出2019年初以上地块的基准评估价5,604.89万元，再按 2020 年 GDP 预计增速 7.8%的 100%、90%、80%比例计算出 2020 年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府净收益情况表

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
土地出让收入	0.60	0.54	0.48
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	0.27	0.24	0.22
1.国有土地收益基金	0.03	0.03	0.02
2.农业土地开发支出	0.00	0.00	0.00
3.教育资金	0.02	0.01	0.01
4.农田水利建设资金	0.02	0.01	0.01
5.廉租房建设资金	0.02	0.01	0.01
6.市级税费	0.01	0.01	0.01
7.市级统筹	0.18	0.16	0.15
土地出让净收益	0.33	0.30	0.27

③收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
广告牌收益	0.03	0.03	0.03
土地出让净收益	0.33	0.30	0.27
项目保障收益合计	0.36	0.33	0.30
融资本息合计	0.18	0.18	0.18
本息覆盖倍数	1.99	1.80	1.63

（5）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
新洋实验学校南扩工程项目	0.36	10	0.18	1.99

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券新洋实验学校南扩工程项目债券存续期对融资本息覆盖倍数为 1.99，可以覆盖融资本息。

22、先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）

（1）项目概况

项目建设内容：建设一所 6 轨 54 个班九年一贯制学校，总建筑面积 41055 平方米，容积率 0.65，绿地率 24%，建筑密度 14%，机动车停车位 34 辆，非机动车停车位 1150 辆。

本期计划发债额度 0.1 亿元，债券发行期限为 10 年。

（2）项目投资估算与资金筹措方式

项目投资估算额为 2.78 亿元，其中：通过本期申请发行地方政府专项债券 0.1 亿元,通过财政资金解决。

（3）项目投资估算与资金筹措方式

先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目计划融资 0.1 亿元，其中本期债券拟融资金额 0.1 亿元，债券发行期限均为 10 年。项目原存在 2018 年度银行借款 0.8 亿元，年利率 6.0%，期限 3 年。

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2019	0.80	0.10		0.90	0.05	0.05

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）	2020	0.90			0.90	0.05	0.05
	2021	0.90		0.80	0.10	0.06	0.86
	2022	0.10			0.10	0.00	0.00
	2023	0.10			0.10	0.00	0.00
	2024	0.10			0.10	0.00	0.00
	2025	0.10			0.10	0.00	0.00
	2026	0.10			0.10	0.00	0.00
	2027	0.10			0.10	0.00	0.00
	2028	0.10			0.10	0.00	0.00
	2029	0.10		0.10		0.00	0.10
	合计						1.09

（4）项目收益覆盖倍数情况

预测采取的方法和原理为：先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目包含新建学校校办商店，项目预计使用校办商店承包收益作为资金平衡的项目收益；学校建设项目的实施带动周边经济环境发展，提升周边土地附加值，促进区域经济发展，故亦可使用区政府配套土地出让净收入对应的地方政府收益作为资金平衡的项目收益。

①先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目新建一所校办商店，商店位于学校内部，预期将通过公开招投标的方式承包经营，并实现承包经营收益，本次预测以同区域内校办商店的经营数据为基础，预测学校建设项目校办商店建成后，每年每所校办商店租金净收益 45 万元，校办商店债券期内租金收益合计 450 万元。

②2019 年盐城市亭湖区道路建设工程项目配套地块如下表所示：

地块	功能	容积率	出让年限	面积（亩）
新达路北、圣英花园东	商住	1.80	住宅 70 年 商业 40 年	150.09

我们从盐城市亭湖区房产局咨询获得的 2018 年末以上地块的价格，考虑地块年限、容积率、用途、整体土地出让市场情况、经济发展状况及同类型房产的市场价等因素进行合理修正，测算出 2019 年初以上地块的基准评估价 18,212.10 万元，再按 2020 年 GDP 预计增速 7.8%的 100%、90%、80%比例计算出 2020 年土地出让收入如下表所示：

预期项目配套的土地出让净收入对应的地方政府净收益情况表

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
土地出让收入	3.24	2.91	2.59
扣除从土地出让收入中计提的各项基金及市级统筹	1.46	1.31	1.16
1.国有土地收益基金	0.16	0.15	0.13
2.农业土地开发支出	0.01	0.01	0.01
3.教育资金	0.08	0.07	0.07
4.农田水利建设资金	0.08	0.07	0.07
5.廉租房建设资金	0.08	0.07	0.07
6.市级税费	0.07	0.06	0.06
7.市级统筹	0.97	0.87	0.78
土地出让净收益	1.78	1.60	1.42

（3）收益覆盖本息情况

单位：亿元

项目	按 GDP 预计增速 7.80%的 100%	按 GDP 预计增速 7.80%的 90%	按 GDP 预计增速 7.80%的 80%
广告牌收益	0.05	0.05	0.05
土地出让净收益	1.78	1.60	1.42
项目保障收益合计	1.83	1.65	1.47
融资本息合计	1.08	1.08	1.08
本息覆盖倍数	1.68	1.52	1.36

（5）项目收益覆盖倍数情况

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
先锋实验学校附属工程及配套设施工程建设（地下车库、配电房及值班室、校园建筑物室内外装饰、运动场、道路场地等）项目	1.825	10	1.09	1.67

综上所述，2019 年申请发行城乡建设专项债券新洋实验学校南扩工程项目债券存续期对融资本息覆盖倍数为 1.67，可以覆盖融资本息。

23、大丰区高铁站连接线枢纽工程

大丰区高铁站连接线枢纽工程，包含大丰区高铁站综合枢纽、连接线和 S226 大丰南段工程项目三个项目。项目主要建设大丰区高铁站站前广场(含高铁交通枢纽)和站城大道(含交通连接线)，总用地面积约 1290.66 亩。新建 1.2 万平方米高铁站房，约 310 亩站前广场及其附属设施，3 个下穿通道。建设 8.9 公里站城大道道路、绿化和亮化工程。S226 大丰南段工程项目自 226 省道大丰北段与 343 国道交叉处，向南经大丰经济开发区，跨老斗龙港，经西团镇小海镇、止于大丰区与东台市交界处、接建 226 省道东台段，新建 41.35 公里，全线按一级公路标准改扩建，其中起点至西团镇段长约 19 公里，采用六车道，设计速度 802 公里/小时，路基宽度 33 米，开发区段可增设非机动车道和人行道，其余路段采用四车道，设计速度 100 公里/小时，路基宽度 26 米。新建桥涵设计六车荷载等级采用公路一[级，其余技术指标按《公路工程技术标准)(GB012014)和国颁(工建说标准强制性条文)(公路工程部分)执行。计划工程总投资 33.3 亿元，2019 年投资 11.85 亿元。其中，申请 2019 年政府专项债券资金 13.00 亿元。

（1）融资本息情况

2019 年拟发行政府债券 3.70 亿元，2021 年拟发行政府债券 9.3 亿元。在债

券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大丰区高铁站连接线枢纽工程	2019		3.70		3.70		
	2020	3.70			3.70	0.148	0.148
	2021	3.70	9.3		13	0.148	0.148
	2022	13			13	0.52	0.52
	2023	13			13	0.52	0.52
	2024	13			13	0.52	0.52
	2025	13			13	0.52	0.52
	2026	13			13	0.52	0.52
	2027	13			13	0.52	0.52
	2028	13			13	0.52	0.52
	2029	13		3.70	9.3	0.52	4.22
	合计		13			4.456	8.156

（2）项目预计增经营性现金流入情况

2019 年拟发行专项债券金额 3.7 亿元，以大丰区高铁站站前广场门面房出租、出售等收入作为还本付息的资金来源。拟于 2021 年进入运营期，2021 年至 2029 年可实现新增经营现金流入 26.4 亿元

（3）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，大丰区高铁站综合枢纽、连接线及 S226 大丰南段工程项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增经营现金流入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大丰区高铁站连接线枢纽工程	26.40	10	8.156	3.24

综上所述，项目存续期内预期收益对存续期内应付债务资金本息之和覆盖倍数为3.24倍，可以覆盖融资本息。

24、大丰区保障性住房建设项目

大丰区保障性住房建设项目2019年计划总投资4亿元，其中，申请2019年政府专项债券2.5亿元。项目实施单位盐城市大丰区住房和城乡建设局。

（1）融资本息情况

本项目拟发行政府债券2.5亿元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大丰区保障性住房建设项目	2019		2.50		2.50		
	2020	2.50			2.50	0.10	0.10
	2021	2.50			2.50	0.10	0.10
	2022	2.50			2.50	0.10	0.10
	2023	2.50			2.50	0.10	0.10
	2024	2.50			2.50	0.10	0.10
	2025	2.50			2.50	0.10	0.10
	2026	2.50			2.50	0.10	0.10
	2027	2.50			2.50	0.10	0.10
	2028	2.50			2.50	0.10	0.10

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2029	2.50			2.50	0.10	2.60
	合计		2.50			1.00	3.50

（2）项目预计收益

本项目以新增经营性现金流入作为还本付息基础，拟于 2021 年进入运营期，2020 年至 2029 年可实现新增经营现金流入 7.30 亿元，经营性现金流主要为农民群众住房条件改善工程建设的农民公寓出售收入。按实施方案，新建 17 个集中居住点，每个新建居住点集聚不少于 100 户的规模，按每户 120 ㎡测算，总建筑面积 20.4 万㎡，按价格 3600/㎡测算，预计形成先进流入 7.3 亿元。

（3）项目收益偿还融资本息情况

大丰区保障性住房建设项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增经营现金流入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大丰区保障性住房建设项目	7.30	10	3.50	2.09

综上所述，项目新增经营性现金流入对融资本息覆盖倍数为 2.09 倍，可以覆盖融资本息。

25、大丰区各镇基层卫生院改扩建项目

大丰区各镇基层卫生院改扩建项目包括盐城市大丰区南阳镇卫生院辅助用房建设、盐城市大丰区方强卫生院病房楼建设项目、盐城市大丰区草庙镇卫生院病房楼建设项目、盐城市大丰区三龙中心卫生院门诊病房综合楼建设项目、盐城市大丰区万盈镇卫生院防保综合楼建设项目。计划总投资 0.2965 亿元，其中，2019 年投资 0.1 亿元，拟申请发行政府债券 0.1 亿元。实施单位为盐城市大丰区卫生和计划生育委员会。

（1）融资本息情况

2019 年拟申请发行专项债券金额 0.1 亿元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大丰区各镇基层卫生院改扩建项目	2019		0.10		0.10		
	2020	0.10	0.1		0.20	0.004	0.004
	2021	0.2			0.2	0.008	0.008
	2022	0.2			0.2	0.008	0.008
	2023	0.2			0.2	0.008	0.008
	2024	0.2			0.2	0.008	0.008
	2025	0.2			0.2	0.008	0.008
	2026	0.2			0.2	0.008	0.008
	2027	0.2			0.2	0.008	0.008
	2028	0.2			0.2	0.008	0.008
	2029	0.2		0.1	0.1	0.108	0.108
	合计		0.20	0.1		0.176	0.176

（2）项目预计收益情况

本项目以新增经营性现金流入作为还本付息基础，2020 年至 2029 年可实现新增经营现金流入 0.494 亿元，经营性现金流主要为改扩建后的卫生院增加的医疗药品收入，因病床数增加及医疗条件的有效改善，改扩建五个卫生院，预计每个卫生院每年可增加 200 万元收入，五个卫生院每年可增加 1000 万收入，10 年则可增加 1 亿元收入。

（3）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，基层卫生院项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增经营现金流入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
基层卫生院建设项目	1.00	10	0.176	5.68

综上所述，项目收益对融资本息覆盖倍数为 5.68 倍，可以覆盖融资本息。

26、大丰区新水源地项目工程

大丰区新水源地项目工程为选择优质河道建设新水源地，并实施引水工程。计划总投资 65 亿元，2019 年计划投资 4 亿元，其中，拟申请发行政府债券 0.7 亿元。

（1）融资本息情况

2019 年拟申请发行专项债券项目金额 0.70 亿元，在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
大丰区新水源地项目工程	2019		0.70		0.70		
	2020	0.70	0.7		1.4	0.028	0.028
	2021	1.40	0.7		2.1	0.056	0.056
	2022	2.1	0.7		2.8	0.084	0.084
	2023	2.8	0.7		3.5	0.112	0.112
	2024	3.5			0.70	0.14	0.14
	2025	3.5			0.70	0.14	0.14

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2026	3.5			0.70	0.14	0.14
	2027	3.5			0.70	0.14	0.14
	2028	3.5			0.70	0.14	0.14
	2029	3.5		0.70	2.80	0.14	0.84
	合计		3.5	0.70		1.12	1.82

（2）项目预计增经营性现金流入情况

本项目以新增经营性现金流入作为还本付息基础，2019 年至 2029 年可实现新增经营现金流入 5.00 亿元，经营性现金流主要为新水源水费收入。新水源地建成后，全区生活用水质量明显提升，生产用水得到有力保障，新水源地用水主要供给区自来水公司，区自来水公司保障全区生产生活用水。根据我区多年来用水量测算，预计每年用水量达 4000 万吨，按单价 1.25 元/吨测算，每年水费收入为 5000 万元，10 年水费收入预计为 5 亿元。

（3）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，新水源项目 2019 年江苏省城乡建设专项债券的新增经营现金流入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大丰区新水源地项目工程	5.00	10	1.82	2.75

综上所述，项目新增经营性现金流入对融资本息覆盖倍数为 2.75 倍，可以覆盖融资本息。

四、评价结论

我们认为，在对盐城市区各项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的各项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，能实现各项目收益和融资平衡。



0515201902000091996 6
报告文号：苏亚盐咨[2019]11号

2019年江苏省城乡建设专项债券
滨海县镇区、涉农社区、
村污水收集处理工程项目
收益与融资平衡专项评价报告

苏亚盐咨[2019]11号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
地 址：盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室
邮 编：224005
传 真：0515-88366338
电 话：0515-85606509

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏 亚 盐 咨 [2019] 11 号

2019年江苏省城乡建设专项债券
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目
收益与融资平衡专项评价报告

滨海县财政局：

我们接受委托，对2019年滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目收益与融资平衡测算报告进行评价并出具专项评价报告。滨海县水务发展有限公司对该平衡测算报告及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算报告披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具专项评价报告。

经对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2019年滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目城乡建设专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

1、应付融资本息情况

滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目拟申请发行专项债券项目金额3.50亿元，以滨海县水务发展有限公司污水处理净收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资

之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

项目拟申请发行专项债券 3.50 亿元还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00	2.50		3.50	0.04	0.04
	2021	3.50			3.50	0.14	0.14
	2022	3.50			3.50	0.14	0.14
	2023	3.50			3.50	0.14	0.14
	2024	3.50			3.50	0.14	0.14
	2025	3.50			3.50	0.14	0.14
	2026	3.50			3.50	0.14	0.14
	2027	3.50			3.50	0.14	0.14
	2028	3.50			3.50	0.14	0.14
	2029	3.50		1.00	2.50	0.14	1.14
	2030	2.50		2.50		0.10	2.60
	合计		**3.50**	**3.50**		**1.40**	**4.90**

其中，2019 年拟申请发行专项债券 1.00 亿元，融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

2019 年拟申请发行专项债券 1.00 亿元还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨海县镇区、涉	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00			1.00	0.04	0.04

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
农社区、村污水收集处理工程项目	2021	1.00			1.00	0.04	0.04
	2022	1.00			1.00	0.04	0.04
	2023	1.00			1.00	0.04	0.04
	2024	1.00			1.00	0.04	0.04
	2025	1.00			1.00	0.04	0.04
	2026	1.00			1.00	0.04	0.04
	2027	1.00			1.00	0.04	0.04
	2028	1.00			1.00	0.04	0.04
	2029	1.00		1.00		0.04	1.04
	合计		**1.00**	**1.00**		**0.40**	**1.40**

2、项目预计收益情况

滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目以新建项目投产运营后污水处理净收入作为还本付息基础，拟于2021年进入运营期，债券存续期2021年至2030年可实现污水处理净收入6.13亿元，情况说明如下：

专项债券3.50亿元存续期预计收益情况

单位：亿元

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2021年	0.688	0.075	0.613
	2022年	0.688	0.075	0.613
	2023年	0.688	0.075	0.613
	2024年	0.688	0.075	0.613
	2025年	0.688	0.075	0.613
	2026年	0.688	0.075	0.613
	2027年	0.688	0.075	0.613

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
	2028年	0.688	0.075	0.613
	2029年	0.688	0.075	0.613
	2030年	0.688	0.075	0.613
	合计	**6.88**	**0.75**	**6.13**

其中，2019年申请专项债券1.00亿元存续期2021年至2029年可实现污水处理净收入5.52亿元，情况说明如下：

2019年专项债券1.00亿元存续期预计收益情况

单位：亿元

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2021年	0.688	0.075	0.613
	2022年	0.688	0.075	0.613
	2023年	0.688	0.075	0.613
	2024年	0.688	0.075	0.613
	2025年	0.688	0.075	0.613
	2026年	0.688	0.075	0.613
	2027年	0.688	0.075	0.613
	2028年	0.688	0.075	0.613
	2029年	0.688	0.075	0.613
	合计	**6.19**	**0.67**	**5.52**

3、项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目的污水处理净收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

存续期（3.50 亿元）项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：亿元

项目名称	污水处理净收入	融资本息合计	覆盖倍数
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	6.13	4.90	1.23

项目拟申请专项债券 3.50 亿元，债券存续期间对融资本息的覆盖倍数为 1.23。其中，2019 年申请专项债券 1.00 亿元，债券存续期间项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

存续期（1.00 亿元）项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：亿元

项目名称	污水处理净收入	融资本息合计	覆盖倍数
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	5.52	1.40	3.94

综上所述，2019 年申请发行专项债券 1.00 亿元，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 3.94，可以覆盖融资本息。

附件：2019 年江苏省城乡建设专项债券滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目收益与融资平衡测算报告

江苏苏亚金诚会计师事务所

（特殊普通合伙）盐城分所

中国·盐城

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 2 月 20 日

2019年江苏省城乡建设专项债券

滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目

收益与融资平衡测算报告

一、编制基础

我们是依据滨海县发展与改革委员会《关于滨海县水务发展有限公司实施滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目可行性研究报告的批复》（滨发改审［2018］75号）、南京市市政设计研究院有限责任公司出具的可行性研究报告等文件为基础，结合本项目的建设计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算报告。

二、基本假设

本项目收益与融资平衡测算报告基于以下重要假设：

1、国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、本项目建设内容和投资总额与可行性研究报告确定的内容不发生重大变化；

4、本项目建设总投资 6.04 亿元，除项目资本金 2.5 亿元外，拟申请 3.5 亿元城乡建设政府专项债解决，其中2019年拟申请 1.0 亿元，政府专项债年利率为 4%；

5、项目建成后，生产经营模式与现在运行的港城污水处理厂没有重大变化；

8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目实施单位基本情况

本项目实施单位为滨海县水务发展有限公司，注册资本 80000 万元人民币，由国有企业滨海县国有资产经营服务中心单独出资，经营范围：生活饮用水集中式供应，污水处理，管道工程施工，市政公用工程施工，河湖整治工程施工（上述项目国

家有专项规定的除外），五金产品（除电动三轮车）批发，房地产开发经营，煤炭、建材、钢材批发、零售，民用燃气经营，光伏发电，风力发电，光伏发电设施设备、风力发电设施设备运营管理，电力工程施工，土壤污染治理与修复服务。

四、项目基本情况

1、工程项目概况

为加大滨海县水污染防治力度，全面提升县城基础设施建设水平，根据滨海县人民政府下发的滨政复[2018]4 号文《关于滨海县镇（区）污水处理规划的批复》、滨海县发展和改革委员会下发的滨发改省[2018]44 号文《关于滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目建议书变更实施主体的批复》以及滨发改审[2018]75 号文《关于滨海县水务发展有限公司实施滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目可行性研究报告的批复》同意我公司实施本项目。

根据相关批复文件及可研报告，该项目位于全县所有镇区、涉农社区、村。建设镇区工程包括污水管道长度约 151 公里，扩建污水处理厂 9 座，扩建总规模 1.15 万吨/日，新建污水提升泵站 9 座，总规模 1.96 万吨/日，新建涉农社区、村污水一体化处理单元 202 座，铺设配套污水管道约 336 公里。

2、项目投资概算

根据相关批复文件及可研报告，滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目总投资额为 60,404.10 万元，其中工程建安费用为 57,075.40 万元。

3、项目资金筹措方案

根据项目可行性研究报告及相关批复，项目总投资额为 60,404.10 万元，资金来源由我公司自行筹集予以解决，除项目资本金 2.50 亿元外，拟申请 3.50 亿城乡建设政府专项债解决，其中：2019 年申请城乡建设政府专项债 1.00 亿元。

五、项目预期收益情况

根据我县自来水销售量保守估计日销售量为 18 万吨（其中沿海自来水厂 10

万吨/日、渠南自来水厂 5 万吨/日、县城自来水厂 3 万吨/日），根据盐市价发[2016]48 号文规定，我县污水处理收费标准为 1.2 元/吨，我们按 90%预估，再考虑相关税费（3%）后，项目建成投入使用，年污水处理收入 6,882.73 万元/年；

参照正在运行的港城污水处理厂生产经营水平，每吨污水处理成本为 0.83 元，其中：动力费 0.25 元/吨、药剂费 0.1 元/吨、污泥处置费 0.084 元/吨、工资福利费 0.078 元/吨、修理费 0.26 元/吨、管理费用及其他费用 0.056 元/吨。根据上述可研报告和相关批复，设计污水日处理量为 3.11 万吨/日，我们按 80%运行量进行测算，年处理污水量为 908.12 万吨，按上述成本测算，年运营成本为 753.74 万元。项目建成后的年净收益为 6,128.99 万元。

六、项目收益与融资平衡分析

（1）融资本息情况

项目拟申请发行专项债券项目金额 3.50 亿元，以我公司污水处理净收入作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限十年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

项目拟申请发行专项债券 3.5 亿元还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00	2.50		3.50	0.04	0.04
	2021	3.50			3.50	0.14	0.14
	2022	3.50			3.50	0.14	0.14
	2023	3.50			3.50	0.14	0.14

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项目	2024	3.50			3.50	0.14	0.14
	2025	3.50			3.50	0.14	0.14
	2026	3.50			3.50	0.14	0.14
	2027	3.50			3.50	0.14	0.14
	2028	3.50			3.50	0.14	0.14
	2029	3.50		1.00	2.50	0.14	1.14
	2030	2.50		2.50	0.00	0.10	2.60
	合计		3.50	3.50		1.40	4.90

其中，2019 年拟申请发行专项债券 1.00 亿元，融资之日起十年内存续期应还本付息情况如下：

2019 年拟申请发行专项债券 1.00 亿元还本付息情况表

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2019		1.00		1.00		
	2020	1.00			1.00	0.04	0.04
	2021	1.00			1.00	0.04	0.04
	2022	1.00			1.00	0.04	0.04
	2023	1.00			1.00	0.04	0.04
	2024	1.00			1.00	0.04	0.04
	2025	1.00			1.00	0.04	0.04
	2026	1.00			1.00	0.04	0.04
	2027	1.00			1.00	0.04	0.04
	2028	1.00			1.00	0.04	0.04

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2029	1.00		1.00		0.04	1.04
	合计		1.00	1.00		0.40	1.40

（2）项目预计投产运营后污水处理净收入情况

本项目以我公司新建项目投产运营后污水处理净收入作为还本付息基础，拟于 2021 年进入运营期，拟于 2021 年进入运营期，债券存续期 2021 年至 2030 年可实现污水处理净收入 6.13 亿元，情况说明如下：

专项债券 3.5 亿元存续期预计收益情况

单位：亿元

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2021 年	0.688	0.075	0.613
	2022 年	0.688	0.075	0.613
	2023 年	0.688	0.075	0.613
	2024 年	0.688	0.075	0.613
	2025 年	0.688	0.075	0.613
	2026 年	0.688	0.075	0.613
	2027 年	0.688	0.075	0.613
	2028 年	0.688	0.075	0.613
	2029 年	0.688	0.075	0.613
	2030 年	0.688	0.075	0.613
	合计	6.88	0.75	6.13

其中，2019 年申请专项债券 1.00 亿元存续期 2021 年至 2029 年可实现污水处理净收入 5.52 亿元，情况说明如下：

2019 年专项债券 1.00 亿元存续期预计收益情况

单位：亿元

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
滨海县镇	2021 年	0.688	0.075	0.613

项目名称	年度	项目收入	项目成本	污水处理净收入
区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	2022 年	0.688	0.075	0.613
	2023 年	0.688	0.075	0.613
	2024 年	0.688	0.075	0.613
	2025 年	0.688	0.075	0.613
	2026 年	0.688	0.075	0.613
	2027 年	0.688	0.075	0.613
	2028 年	0.688	0.075	0.613
	2029 年	0.688	0.075	0.613
	合计	6.19	0.67	5.52

（3）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，我公司滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目的污水处理净收入对融资本息覆盖倍数的情况如下：

存续期（3.5 亿元）项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：亿元

项目名称	污水处理净收入	融资本息合计	覆盖倍数
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	6.13	4.90	1.23

项目拟申请专项债券 3.50 亿元，债券存续期间对融资本息的覆盖倍数为 1.23。其中，2019 年申请专项债券 1.00 亿元，债券存续期间项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

存续期（1.0 亿元）项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：亿元

项目名称	污水处理净收入	融资本息合计	覆盖倍数
滨海县镇区、涉农社区、村污水收集处理工程项目	5.52	1.40	3.94

综上所述，2019 年申请发行专项债券 1.00 亿元，债券存续期对融资本息覆盖倍数为 3.94，可以覆盖融资本息。



溧海县水务发展有限公司

2019 年 1 月 17 日

编号 320913000201712010002

营业执照

统一社会信用代码 91320902089356459S

名　　称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
类　　型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室（CND）
负 责 人	饶景丽
成立日期	2014年01月03日
营业期限	2014年01月03日至2033年11月25日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　盐城市工商行政管理局

2017 年 12 月 01 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负 责 人：饶景丽

办公场所：江苏省盐城市青年西路8号

分所编号：320000263207

批准设立文号：苏财会[2012] 35 号

批准设立日期：2012-10-16

证书序号：NO.504521

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三 年 二 月 九 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　郝斌

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1978-10-10

工作单位 Working unit　江苏正通会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　320911781010121

证书编号: No. of Certificate　320900170030

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance　2005 年 12 月 30 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出 Agree the holder to be transferred from

江苏正通会计师事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 11 月 06 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

江苏苏亚金诚会计师事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 11 月 06 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

郝斌(320900170030)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 y　月 m　日 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张松

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-05-01

工作单位 Working unit　江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No.　500230198605017520

证书编号：320000260001
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance　y　m　d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

张松(320000260001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 y　月 m　日 d

5



05152019020000992724
报告文号：苏亚盐咨[2019]16

2019年江苏省城乡建设专项债券

阜宁县农村住房条件改善项目

收益与融资平衡专项评价报告

苏亚盐咨[2019]16号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
地 址：盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室
邮 编：224005
传 真：0515-88366338
电 话：0515-85606509

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

苏亚盐咨[2019] 16号

2019年江苏省城乡建设专项债券
阜宁县农村住房条件改善项目
收益与融资平衡专项评价报告

阜宁县财政局：

我们接受委托，对2019年阜宁县农村住房条件改善项目相关情况报告进行评价并出具专项评价报告。阜宁县康居工程领导小组办公室对该相关情况报告及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的相关情况报告披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具专项评价报告。

经对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的2019年农村住房条件改善项目的城乡建设专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

1、应付融资本息情况

项目拟申请发行专项债券项目金额4.00亿元，以退宅还耕后增加耕地的指标交易收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率4.00%，期限七年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起七年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
阜宁县农村住房条件改善项目	2019		4.00		4.00		
	2020	4.00			4.00	0.16	0.16
	2021	4.00			4.00	0.16	0.16
	2022	4.00			4.00	0.16	0.16
	2023	4.00			4.00	0.16	0.16
	2024	4.00			4.00	0.16	0.16
	2025	4.00			4.00	0.16	0.16
	2026	4.00		4.00		0.16	4.16
	合计		4.00			1.12	5.12

2、项目预计收益情况

根据阜宁县住房和城乡建设局、阜宁县国土资源局出具的《阜宁县2019年第一批农村住房条件改善项目情况说明》，阜宁县农村住房条件改善项目以退宅还耕后增加耕地的指标交易收益作为城乡建设债券融资还本付息的基础，耕地指标在融资开始之日起七年内交易完成，预计可实现项目收益10.28亿元。

3、项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，阜宁县农村住房条件改善项目江苏省城乡建设专项债券的项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目收益	融资本息合计	覆盖倍数
阜宁县农村住房条件改善项目	10.28	5.12	2.01

综上所述，项目申请专项债券 4.00 亿元，债券存续期间对融资本息的覆盖倍数为 2.01，可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡测算报告

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·盐城

2019 年 2 月 20 日

2019年江苏省城乡建设专项债券

阜宁县农村住房条件改善项目

相关情况报告

一、编制基础

我们是依据阜宁县农村康居工程领导小组办公室《2019 年全县农民群众住房条件改善工作（康居工程）实施意见》（阜康居办【2019】5 号）、阜宁县住房和城乡建设局、阜宁县国土资源局出具的《阜宁县 2019 年第一批农村住房条件改善项目情况说明》等文件为基础，结合本项目的实施计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目相关情况报告。

二、基本假设

本项目相关情况报告基于以下重要假设：

1、国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、本项目总投资约4.30亿元，其中4.00亿元通过申请城乡建设债券来解决；

4、项目实施后，形成的退宅还耕后能增加的耕地5000亩，且能以30万元/亩的价格交易不存在重大变化；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目实施单位基本情况

项目实施单位：阜宁县康居工程领导小组办公室

阜宁县成立农村康居工程建设推进工作领导小组，阜宁县委、县政府主要领导任组长，阜宁县相关分管领导任副组长，各有关职能部门为成员单位。领导小组办公室设在阜宁县住建局，负责全阜宁县农村康居工程建设工作的组织推进、协调指导和督查考核等工作。各镇区（街道、社区）是农村康居工程建设的责任

主体，镇区（街道、社区）主要负责人是第一责任人，成立专门工作班子，负责组织推进本地农村危旧房改造工作，统筹解决各类集中居住点建设用地和农村危旧房屋改造的规划建设，重点抓好集镇提升、美丽（康居）乡村示范点、新型示范社区、村庄集中居住点的规划设计和低保户住房的托底建设等工作。阜宁县住建局负责农村危旧房屋评估（鉴定）结果核查备案工作，指导镇区（街道、社区）做好各类农民集中居住点的规划选址、方案编制和建设等工作；阜宁县国土局负责各类农民集中居住点的土地利用规划调整、推进农村宅基地有偿退出等工作；阜宁县财政局负责申报国家项目贷款和专项补助资金的筹措、管理等工作；阜宁县发改委、农工办、交运局、水务局、城管局、民政局、城资公司、供电公司等部门要按照各自的职责，做好农民集中居住点建设相关扶持政策的争取等工作。

四、项目基本情况

1、项目概况

根据省市改善农民群众住房条件工作要求，阜宁县农村康居工程领导小组办公室出台《2019年全县农民群众住房条件改善工作（康居工程）实施意见》（阜康居办【2019】5号），2019年我县计划重点围绕“退、改、建”三大任务，实施退宅还耕1万户，预计可新增耕地指标5000亩，完成改造提升村庄200个，改善群众住房条件2万户。重点推进列示试点的“一镇十村”和镇级示范村建设。计划新建两个安置点，分别位于县城城区和益林镇，每个安置点新建200套住房，平均面积120㎡，预计可以改善400户群众住房条件。

2、项目投资概算

本项目投资总额4.30亿元，主要用于拆除农村无人居住的危旧住房、新建安置点及其他土地整理费用。

项目实施期间为2019年1月至2020年12月。

3、项目资金筹措方案

项目预计投资 4.30 亿元，拟申请 2019 年专项债券 4.00 亿元。

五、项目预期收益情况

根据阜宁县住房和城乡建设局、阜宁县国土资源局出具的《阜宁县 2019 年第一批农村住房条件改善项目情况说明》，阜宁县农村住房条件改善项目以退宅还耕后增加耕地的指标交易收益作为城乡建设债券融资还本付息的基础，预计拆除农村无人居住的危旧住房 10000 户，预计拆除成本 4.72 亿元（包括拆除补贴费用 3.80 亿元，安置房 0.92 亿元）。

结合以往年度退宅还耕数据，预计可增加耕地 5000 亩，按近年来耕地交易指标数据，预计每亩耕地指标交易收入为 30 万元，可实现交易指标收入 15.00 亿元。

综上，我县 2019 年第一批农村住房条件改善项目预计耕地指标在融资开始之日起七年内交易完成，预计可实现项目收益 10.28 亿元。

六、项目收益与融资平衡分析

（1）融资本息情况

项目拟申请发行专项债券项目金额 4.00 亿元，以退宅还耕后增加耕地的指标交易收益作为还本付息的资金来源。在债券发行期间，参照目前地方政府专项债券发行情况，假设债券利息年利率 4.00%，期限七年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起七年内存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
阜宁县农村住房条件改善项目	2019		4.00		4.00		
	2020	4.00			4.00	0.16	0.16
	2021	4.00			4.00	0.16	0.16
	2022	4.00			4.00	0.16	0.16
	2023	4.00			4.00	0.16	0.16
	2024	4.00			4.00	0.16	0.16
	2025	4.00			4.00	0.16	0.16
	2026	4.00		4.00		0.16	4.16
	合计		4.00			1.12	5.12

（2）项目收益偿还融资本息情况

通过分析测算，阜宁县农村住房条件改善项目江苏省城乡建设专项债券的项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目收益	融资本息合计	覆盖倍数
阜宁县农村住房条件改善项目	10.28	5.12	2.01

综上所述，项目申请专项债券 4.00 亿元，债券存续期间对融资本息的覆盖倍数为 2.01，可以覆盖融资本息。

阜宁县康居工程领导小组办公室

2019 年 2 月 15 日

编号 320913000201712010002

营业执照

统一社会信用代码 91320902089356459S

名　　称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
类　　型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室（CND）
负 责 人	饶景丽
成立日期	2014年01月03日
营业期限	2014年01月03日至2033年11月25日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　盐城市工商行政管理局

2017 年 12 月 01 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负 责 人：饶景丽

办公场所：江苏省盐城市青年西路8号

分所编号：320000263207

批准设立文号：苏财会[2012] 35 号

批准设立日期：2012-10-16

证书序号：NO.504521

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一三 年 二 月 九 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　郝斌

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1978-10-10

工作单位 Working unit　江苏正通会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　320911781010121

证书编号: No. of Certificate　320900170030

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance　2005 年 12 月 30 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出 Agree the holder to be transferred from

江苏正通会计师事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 11 月 06 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

江苏苏亚金诚会计师事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 11 月 06 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

郝斌(320900170030)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 y　月 m　日 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　张松

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1986-05-01

工作单位 Working unit　江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No.　500230198605017520

证书编号：320000260001
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance　y　m　d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

张松(320000260001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 y　月 m　日 d

5

射阳县财政局



00002019020008341217
报告文号：中兴华专字[2019]第020040号

专项报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

2019年江苏省城乡建设专项债券之
射阳县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告

中兴华专字（2019）第020040号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），2019年，财政部印发了《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，对2019年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省城乡建设专项债券之射阳县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本报告预测以射阳县城乡建设专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年以及2019年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制射阳县纳入2019年江苏省政府城乡建设债券募投项目的项目收益预测表（2019年GDP（7.5%）增速的100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）门面房租金、会议中心租金、广告牌租金及射阳县水费价格在正常范围内变动；

（七）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（八）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（九）本期发行的 9 个项目在发行期内需偿还的其他专项债券本金及利息均有其他资金来源予以覆盖。

（十）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、租金收入：

学校商铺、党群服务中心及广告牌出租收取的所有价款。

4、自来水初装费收入及水费差价收入：

农户安装自来水管道收取的所有价款及城乡自来水水费价差款项。

5、增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格、各项租金价格及全县年用水量的年增长率。

6、净现金流入

项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

7、本息覆盖倍数

本期债券存续期内预收现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

本次拟发行射阳县城乡建设专项债券涉及项目共计 9 个，分别为：射阳县港城小学项目、射阳县第三中学项目、新城区人民医院项目、射阳县党群服务中心项目、建设大道（四环）道路工程项目、射阳县农村康居工程项目、幸福大道东延工程、兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目及农村饮水安全巩固提升工程，新城区人民医院项目收益与融资自求平衡情况详见中兴华专字（2019）第 020041 号评价报告，本报告涉及的 8 个项目基本情况如下表所示：

城乡建设专项债券项目情况简介

序号	项目名称	债券额度（亿元）	项目简介	投资估算	资金筹措方式	未来偿债资金来源
1	射阳县港城小学项目	0.42	项目位于人民东路南侧、旺海路西侧，项目占地面积约 135149 平方米。该项目小学部拟定 10 轨制 60 个班、幼儿园拟定 8 轨 24 个班及 8 个亲子园班，建设教学楼、办公楼、实验图书楼、学生宿舍楼艺术楼等。	总投资约 1.50 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
2	射阳县第三中学项目	0.46	项目位于射阳县幸福大道南侧、双山南路西侧，总建筑总面积约 4300 平方米。项目建设规模为 16 轨制，主要建设教学楼、办公楼、实验楼、食堂、宿舍楼等。	总投资约 2.30 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
3	射阳县党群服务中心项目	0.32	项目位于射阳县新城区幸福大道北侧、双山科技商务中心南侧、县城建规划展示馆东侧；该项目主要建设影剧院、特色文化与民间艺术传承、公共文化服务厅室、博物馆等工程，总建筑面积为 19000 平方米，购置舞台机械、灯光音响、安保等设备。	总投资约 2.50 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
4	建设大道（四环）道路工程项目	0.65	该项目为建设大道续建工程，全长 6.307km，并配套建设桥涵、雨水管道等附属工程。	总投资约 1.90 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
5	射阳县农村康居工程项目	4.00	该项目计划实施危旧房拆除 32115 户，其中 2018 年年底前累计实施危旧房拆除 17513 户，突出全县面上所有危房、主干道(连盐铁路、G15、G228、S226、S233、S329、靶场线、耦四线、四长线、幸福大道东段)沿线视线范围内的危旧房拆除，年内实现村村全覆盖；2019 年实施危旧房拆除 9381 户，年底完成全部工作量的 80%以上，主干道沿线视线范围内的危旧房全部拆除，2020 年实施危旧房拆除 5521 户。	总投资约 31.04 亿元	自筹与本期债券资金	海都南路西侧地块土地出让收入

6	幸福大道东延工程	0.50	该项目建设幸福大道东延工程，西起于幸福大道与金海大道平面交叉处，东止于射阳港南作业区海边，路线全长约 9. 905KM,包含幸福大道东延段黄沙港大桥。	总投资约 6.17 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
7	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	0.25	项目位于兴桥镇和新坍镇境内，该项目主要新建二级公路 17.44 公里，路面宽 8.5 米，并配套建设两座桥梁	总投资约 1.3 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
8	农村饮水安全巩固提升工程	0.50	该项目对全县所有剩余镇村小水厂进行彻底处置、封停，实施农村饮水安全巩固提升工程(农村二三级管网改造),提高农村供水入户率,确保在 2018 年内实现区域供水入户率不低于 95%，并且 2019 年 6 月底实现全县农村供水入户率达 100%的目标。该项目主要建设内容为改造提升镇通村二级管网 245 公里，村通户三级管网 2851 公里。	总投资约 2.00 亿元	自筹与本期债券资金	专项收入、土地出让收入
	合计	7.10				

（二）项目建设背景

射阳县位于中国大陆南北地理分界线的东部起点，地处中国和江苏沿海中心位置。全县县域总面积 7730 平方公里，其中海域面积 5130 平方公里，是江苏海域面积最大的县份；全县土地总面积 2605.72 平方公里，其中陆地面积 1948.23 平方公里、水域面积 482.09 平方公里；海岸线总长 100.4 公里，每年还向大海淤长 5000 亩左右。

2016-2018 年，地区生产总值分别为： 441.65 亿元、500.02 亿元、535.00 亿元，一般公共预算收入分别为: 21.58 亿元、24.18 亿元、26.36 亿元。

全县辖 13 个镇、2 个省级经济开发区，总人口 96.23 万人。境内还有省属农场 3 个、市属盐场 1 个。射阳县城建成区面积 13 平方公里，初步形成 25 平方公里的辖区雏形。县城居住人口 22 万人，全县城市化率近 53%、城市绿化覆盖率达 43.7%、亮化率达 98%、生活垃圾无害化处理率达 95%。射阳是江苏空气质量最好的县份之一，拥有 20 万亩生态湿地，全县林木覆盖率达 27.5%。

2016 年~2018 年射阳县主要经济指标情况（单位：亿元）

年度	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	441.65	500.02	535.00
一般公共预算收入	21.58	24.18	26.36
政府性基金收入	9.62	36.58	37.61
政府性基金支出	14.16	44.61	54.20

为大力发展教育事业，提升整体办学水平而实施的中小学校改扩建项目；为切实加强“文化射阳”建设，提高县城文化阵地设施水平，提升城市文化品味，改善文化民生而实施建设的射阳县党群服务中心项目；为改善农民群众住房条件，全力提升农村人居环境而实施的射阳县农村康居工程项目；为切实推进民生实事工程，巩固全县城乡区域供水工程实施成果，加强农村供水工程的运行管理，确保全县城乡实现“同源、同网、同质、同价、同服务”和 24 小时全天候供水目标而实施的农村饮水安全巩固提升工程；以及建设大道（四环）道路工程、幸福大道东延工程、兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目等道路扩建及维护工程提高周边地区交通方便程度，并能带动周边地块价值上涨。上述射阳县城乡建设专项债券项目均是改善民生、安定民心的综合性工程，项目实施后将极大的提高区域内居民的生活环境，进一步改善城市面貌，完善城市功能，提高城市的整体竞争力。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1.应付本息情况

射阳县本次拟融资金额 12.00 亿元，其中本报告涉及拟融资金额 7.10 亿元，拟定融资利率 3.38%，期限十年，每半年支付利息，第十年 4 月 1 日偿还本金，应还本付息情况如下：

项目一：射阳县港城小学项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			4,200.00	3.38%	70.98	70.98
2020 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2021 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2022 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2023 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2024 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2025 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2026 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2027 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2028 年	4,200.00		4,200.00	3.38%	141.96	141.96
2029 年	4,200.00	4,200.00		3.38%	70.98	4,270.98
合计		**4,200.00**			**1,419.60**	**5,619.60**

项目二：射阳县第三中学项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			4,600.00	3.38%	77.74	77.74
2020 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2021 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2022 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2023 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2024 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2025 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2026 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2027 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2028 年	4,600.00		4,600.00	3.38%	155.48	155.48
2029 年	4,600.00	4,600.00		3.38%	77.74	4,677.74
合计		**4,600.00**			**1,554.80**	**6,154.80**

项目三：射阳县党群服务中心项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			3,200.00	3.38%	54.08	54.08

2020 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2021 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2022 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2023 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2024 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2025 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2026 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2027 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2028 年	3,200.00		3,200.00	3.38%	108.16	108.16
2029 年	3,200.00	3,200.00		3.38%	54.08	3,254.08
合计		**3,200.00**			**1,081.60**	**4,281.60**

项目四：建设大道（四环）道路工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			6,500.00	3.38%	109.85	109.85
2020 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2021 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2022 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2023 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2024 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2025 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2026 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2027 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2028 年	6,500.00		6,500.00	3.38%	219.70	219.70
2029 年	6,500.00	6,500.00		3.38%	109.85	6,609.85
合计		**6,500.00**			**2,197.00**	**8,697.00**

项目五：射阳县农村康居工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			40,000.00	3.38%	676.00	676.00
2020 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2021 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2022 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2023 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2024 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2025 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2026 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00

2027 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2028 年	40,000.00		40,000.00	3.38%	1,352.00	1,352.00
2029 年	40,000.00	40,000.00		3.38%	676.00	40,676.00
合计		**40,000.00**			**13,520.00**	**53,520.00**

项目六：幸福大道东延工程　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			5,000.00	3.38%	84.50	84.50
2020 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2021 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2022 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2023 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2024 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2025 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2026 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2027 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2029 年	5,000.00	5,000.00		3.38%	84.50	5,084.50
合计		**5,000.00**			**1,690.00**	**6,690.00**

项目七：兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			2,500.00	3.38%	42.25	42.25
2020 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2021 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2022 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2023 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2024 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2025 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2026 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2027 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2028 年	2,500.00		2,500.00	3.38%	84.50	84.50
2029 年	2,500.00	2,500.00		3.38%	42.25	2,542.25
合计		**2,500.00**			**845.00**	**3,345.00**

项目八：农村饮水安全巩固提升工程　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计

2019 年			5,000.00	3.38%	84.50	84.50
2020 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2021 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2022 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2023 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2024 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2025 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2026 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2027 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	3.38%	169.00	169.00
2029 年	5,000.00	5,000.00		3.38%	84.50	5,084.50
合计		**5,000.00**			**1,690.00**	**6,690.00**

2、基准收入和成本

射阳县拟出售土地包含八幅土地，分别是丰和名都、理想家园小区南侧地块、悦府小区南侧地块、融悦东方小区南侧地块、紫宸小区南侧地块、海都南路西侧地块、新中医院东侧地块、新中医院南侧地块、教育组团南侧地块。基准地价参考 2016 年至 2018 年射阳县相邻相似类别土地出让的土地价格。学校商铺租金、党群服务中心租金及广告牌租金均参考同类型租赁市场平均价格；农村自来水初装费及城乡水费价差均按照射阳县当地相关标准予以确认。

3、预测增长率

射阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、8.30%和 7%，近三年平均增速 8.07%，在射阳县政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算价格的增长，即增速 7.5%。

4、项目净现金流入

根据苏发〔2018〕21 号文件要求，暂停土地出让收入各项政策性计提，即土地出让收入与土地出让净现金流入一致。按照 2019 年射阳县 GDP 增速 7.5%的 100%、90%、80%比例作为预测增长率分别测算本报告涉及的 8 个项目用于资金平衡的相关收益情况如下：

测算表一：预计收入增速为2019年射阳县GDP增幅（7.5%）

土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019年								
2020年								
2021年	49,026.59							
2022年		35,316.84						
2023年			28,891.52					
2024年				29,370.43				
2025年					125,986.15			
2026年						46,983.16		
2027年							73,655.89	
2028年								92,555.20
合计	**49,026.59**	**35,316.84**	**28,891.52**	**29,370.43**	**125,986.15**	**46,983.16**	**73,655.89**	**92,555.20**

租金及自来水初装费、水费差价收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019年								102.75
2020年	2.22	2.71	2.70	1.07		2.15	0.87	235.43
2021年	5.78	6.93	11.56	2.77		2.31	0.92	253.08
2022年	6.21	7.45	12.42	2.98		2.48	0.99	272.06
2023年	6.68	8.01	13.35	3.21		2.67	1.07	292.47
2024年	7.18	8.61	14.36	3.45		2.87	1.15	314.40

2025 年	7.72	9.26	15.43	3.70		3.09	1.23	337.98
2026 年	8.30	9.95	16.59	3.98		3.32	1.33	363.33
2027 年	8.92	10.70	17.83	4.28		3.57	1.43	390.58
2028 年	9.59	11.50	19.17	4.60		3.83	1.53	419.88
2029 年	2.58	3.09	5.15	1.24		1.03	0.41	112.84
合计	**65.18**	**78.21**	**128.56**	**31.28**		**27.32**	**10.93**	**3,094.80**

测算表二：预计收入增速为 2019 年射阳县 GDP 增幅（7.5%）的 90%，即增幅 6.75%

土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019 年								
2020 年								
2021 年	48,344.89							
2022 年		34,582.79						
2023 年			28,093.64					
2024 年				28,360.07				
2025 年					120,803.44			
2026 年						44,736.10		
2027 年							69,643.86	
2028 年								86,903.17
合计	**48,344.89**	**34,582.79**	**28,093.64**	**28,360.07**	**120,803.44**	**44,736.10**	**69,643.86**	**86,903.17**

租金及自来水初装费、水费差价收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019 年								102.75
2020 年	2.22	2.66	2.67	1.07		2.14	0.87	233.79
2021 年	5.71	6.84	11.40	2.73		2.28	0.91	249.56
2022 年	6.08	7.30	12.16	2.92		2.43	0.97	266.41
2023 年	6.49	7.79	12.99	3.12		2.60	1.04	284.39
2024 年	6.93	8.32	13.86	3.33		2.77	1.11	303.59
2025 年	7.40	8.88	14.80	3.55		2.96	1.18	324.08
2026 年	7.90	9.48	15.80	3.79		3.16	1.26	345.95
2027 年	8.43	10.12	16.86	4.05		3.37	1.35	369.31
2028 年	9.00	10.80	18.00	4.32		3.60	1.44	394.23
2029 年	2.40	2.88	4.80	1.15		0.96	0.38	105.21
合计	**62.56**	**75.07**	**123.34**	**30.03**		**26.27**	**10.51**	**2,979.27**

测算表三：预计收入增速为 2019 年射阳县 GDP 增幅（7.5%）的 80%，即增幅 6%

土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019 年								
2020 年								
2021 年	47,667.95							
2022 年		33,858.99						
2023 年			27,312.41					

2024 年				27,377.72				
2025 年					115,799.64			
2026 年						42,581.80		
2027 年							65,824.36	
2028 年								81,560.04
合计	**47,667.95**	**33,858.99**	**27,312.41**	**27,377.72**	**115,799.64**	**42,581.80**	**65,824.36**	**81,560.04**

租金及自来水初装费、水费差价收益

金额单位：人民币万元

项目	射阳县港城小学项目	射阳县第三中学项目	射阳县党群服务中心项目	建设大道（四环）道路工程项目	射阳县农村康居工程项目	幸福大道东延工程	兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目	农村饮水安全巩固提升工程
2019 年								102.75
2020 年	2.21	2.65	2.65	1.06		2.11	0.85	232.13
2021 年	5.61	6.74	11.24	2.70		2.25	0.90	246.07
2022 年	5.96	7.15	11.91	2.86		2.38	0.95	260.83
2023 年	6.31	7.57	12.62	3.03		2.52	1.01	276.48
2024 年	6.69	8.03	13.38	3.21		2.68	1.07	293.07
2025 年	7.09	8.51	14.19	3.40		2.84	1.13	310.66
2026 年	7.52	9.02	15.04	3.61		3.01	1.20	329.30
2027 年	7.97	9.56	15.94	3.83		3.19	1.28	349.05
2028 年	8.45	10.14	16.89	4.05		3.38	1.35	370.00
2029 年	2.24	2.69	4.48	1.07		0.90	0.36	98.05
合计	**60.05**	**72.06**	**118.34**	**28.82**		**25.26**	**10.10**	**2,868.39**

5、本息覆盖倍数

本报告涉及融资项目收益为土地出让的净现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 100%比例计算收入的增长的情况下本息覆盖倍数

项目一： 射阳县港城小学项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		70.98	70.98	
2020 年		141.96	141.96	2.22
2021 年		141.96	141.96	49,032.37
2022 年		141.96	141.96	6.21
2023 年		141.96	141.96	6.68
2024 年		141.96	141.96	7.18
2025 年		141.96	141.96	7.72
2026 年		141.96	141.96	8.30
2027 年		141.96	141.96	8.92
2028 年		141.96	141.96	9.59
2029 年	4,200.00	70.98	4,270.98	2.58
合计	**4,200.00**	**1,419.60**	**5,619.60**	**49,091.77**
本息覆盖倍数				8.74

项目二： 射阳县第三中学项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		77.74	77.74	
2020 年		155.48	155.48	2.71
2021 年		155.48	155.48	6.93
2022 年		155.48	155.48	35,324.29
2023 年		155.48	155.48	8.01
2024 年		155.48	155.48	8.61
2025 年		155.48	155.48	9.26
2026 年		155.48	155.48	9.95
2027 年		155.48	155.48	10.70
2028 年		155.48	155.48	11.50
2029 年	4,600.00	77.74	4,677.74	3.09
合计	**4,600.00**	**1,554.80**	**6,154.80**	**35,395.05**
本息覆盖倍数				5.75

项目三： 射阳县党群服务中心项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		54.08	54.08	
2020 年		108.16	108.16	2.70
2021 年		108.16	108.16	11.56
2022 年		108.16	108.16	12.42
2023 年		108.16	108.16	28,904.87
2024 年		108.16	108.16	14.36
2025 年		108.16	108.16	15.43
2026 年		108.16	108.16	16.59
2027 年		108.16	108.16	17.83
2028 年		108.16	108.16	19.17
2029 年	3,200.00	54.08	3,254.08	5.15
合计	**3,200.00**	**1,081.60**	**4,281.60**	**29,020.08**
本息覆盖倍数				6.78

项目四： 建设大道（四环）道路工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		109.85	109.85	
2020 年		219.70	219.70	1.07
2021 年		219.70	219.70	2.77
2022 年		219.70	219.70	2.98
2023 年		219.70	219.70	3.21
2024 年		219.70	219.70	29,373.88
2025 年		219.70	219.70	3.70
2026 年		219.70	219.70	3.98
2027 年		219.70	219.70	4.28
2028 年		219.70	219.70	4.60
2029 年	6,500.00	109.85	6,609.85	1.24
合计	**6,500.00**	**2,197.00**	**8,697.00**	**29,401.71**
本息覆盖倍数				3.38

项目五： 射阳县农村康居工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		676.00	676.00	
2020 年		1,352.00	1,352.00	
2021 年		1,352.00	1,352.00	
2022 年		1,352.00	1,352.00	

2023 年		1,352.00	1,352.00	
2024 年		1,352.00	1,352.00	
2025 年		1,352.00	1,352.00	125,986.15
2026 年		1,352.00	1,352.00	
2027 年		1,352.00	1,352.00	
2028 年		1,352.00	1,352.00	
2029 年	40,000.00	676.00	40,676.00	
合计	**40,000.00**	**13,520.00**	**53,520.00**	**125,986.15**
本息覆盖倍数				2.35

项目六： 幸福大道东延工程 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	
2020 年		169.00	169.00	2.15
2021 年		169.00	169.00	2.31
2022 年		169.00	169.00	2.48
2023 年		169.00	169.00	2.67
2024 年		169.00	169.00	2.87
2025 年		169.00	169.00	3.09
2026 年		169.00	169.00	46,986.48
2027 年		169.00	169.00	3.57
2028 年		169.00	169.00	3.83
2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	1.03
合计	**5,000.00**	**1,690.00**	**6,690.00**	**47,010.48**
本息覆盖倍数				7.03

项目七： 兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		42.25	42.25	
2020 年		84.50	84.50	0.87
2021 年		84.50	84.50	0.92
2022 年		84.50	84.50	0.99
2023 年		84.50	84.50	1.07
2024 年		84.50	84.50	1.15
2025 年		84.50	84.50	1.23
2026 年		84.50	84.50	1.33
2027 年		84.50	84.50	73,657.32
2028 年		84.50	84.50	1.53
2029 年	2,500.00	42.25	2,542.25	0.41

合计	2,500.00	845.00	3,345.00	73,666.82
本息覆盖倍数				22.02

项目八： 农村饮水安全巩固提升工程 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	102.75
2020 年		169.00	169.00	235.43
2021 年		169.00	169.00	253.08
2022 年		169.00	169.00	272.06
2023 年		169.00	169.00	292.47
2024 年		169.00	169.00	314.40
2025 年		169.00	169.00	337.98
2026 年		169.00	169.00	363.33
2027 年		169.00	169.00	390.58
2028 年		169.00	169.00	92,975.08
2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	112.84
合计	5,000.00	1,690.00	6,690.00	95,650.00
本息覆盖倍数				14.30

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算收入的增长的情况下的本息覆盖倍数

项目一： 射阳县港城小学项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		70.98	70.98	
2020 年		141.96	141.96	2.22
2021 年		141.96	141.96	48,350.60
2022 年		141.96	141.96	6.08
2023 年		141.96	141.96	6.49
2024 年		141.96	141.96	6.93
2025 年		141.96	141.96	7.40
2026 年		141.96	141.96	7.90
2027 年		141.96	141.96	8.43
2028 年		141.96	141.96	9.00
2029 年	4,200.00	70.98	4,270.98	2.40
合计	4,200.00	1,419.60	5,619.60	48,407.45
本息覆盖倍数				8.61

项目二： 射阳县第三中学项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2019 年		77.74	77.74	
2020 年		155.48	155.48	2.66
2021 年		155.48	155.48	6.84
2022 年		155.48	155.48	34,590.09
2023 年		155.48	155.48	7.79
2024 年		155.48	155.48	8.32
2025 年		155.48	155.48	8.88
2026 年		155.48	155.48	9.48
2027 年		155.48	155.48	10.12
2028 年		155.48	155.48	10.80
2029 年	4,600.00	77.74	4,677.74	2.88
合计	**4,600.00**	**1,554.80**	**6,154.80**	**34,657.86**
本息覆盖倍数				5.63

项目三： 射阳县党群服务中心项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		54.08	54.08	
2020 年		108.16	108.16	2.67
2021 年		108.16	108.16	11.40
2022 年		108.16	108.16	12.16
2023 年		108.16	108.16	28,106.63
2024 年		108.16	108.16	13.86
2025 年		108.16	108.16	14.80
2026 年		108.16	108.16	15.80
2027 年		108.16	108.16	16.86
2028 年		108.16	108.16	18.00
2029 年	3,200.00	54.08	3,254.08	4.80
合计	**3,200.00**	**1,081.60**	**4,281.60**	**28,216.98**
本息覆盖倍数				6.59

项目四： 建设大道（四环）道路工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		109.85	109.85	
2020 年		219.70	219.70	1.07
2021 年		219.70	219.70	2.73
2022 年		219.70	219.70	2.92
2023 年		219.70	219.70	3.12
2024 年		219.70	219.70	28,363.40
2025 年		219.70	219.70	3.55

2026 年		219.70	219.70	3.79
2027 年		219.70	219.70	4.05
2028 年		219.70	219.70	4.32
2029 年	6,500.00	109.85	6,609.85	1.15
合计	**6,500.00**	**2,197.00**	**8,697.00**	**28,390.10**
本息覆盖倍数				3.26

项目五： 射阳县农村康居工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		676.00	676.00	
2020 年		1,352.00	1,352.00	
2021 年		1,352.00	1,352.00	
2022 年		1,352.00	1,352.00	
2023 年		1,352.00	1,352.00	
2024 年		1,352.00	1,352.00	
2025 年		1,352.00	1,352.00	120,803.44
2026 年		1,352.00	1,352.00	
2027 年		1,352.00	1,352.00	
2028 年		1,352.00	1,352.00	
2029 年	40,000.00	676.00	40,676.00	
合计	**40,000.00**	**13,520.00**	**53,520.00**	**120,803.44**
本息覆盖倍数				2.26

项目六：幸福大道东延工程 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	
2020 年		169.00	169.00	2.14
2021 年		169.00	169.00	2.28
2022 年		169.00	169.00	2.43
2023 年		169.00	169.00	2.60
2024 年		169.00	169.00	2.77
2025 年		169.00	169.00	2.96
2026 年		169.00	169.00	44,739.26
2027 年		169.00	169.00	3.37
2028 年		169.00	169.00	3.60
2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	0.96
合计	**5,000.00**	**1,690.00**	**6,690.00**	**44,762.37**
本息覆盖倍数				6.69

项目七：兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目 金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		42.25	42.25	
2020 年		84.50	84.50	0.87
2021 年		84.50	84.50	0.91
2022 年		84.50	84.50	0.97
2023 年		84.50	84.50	1.04
2024 年		84.50	84.50	1.11
2025 年		84.50	84.50	1.18
2026 年		84.50	84.50	1.26
2027 年		84.50	84.50	69,645.21
2028 年		84.50	84.50	1.44
2029 年	2,500.00	42.25	2,542.25	0.38
合计	**2,500.00**	**845.00**	**3,345.00**	**69,654.37**
本息覆盖倍数				20.82

项目八：农村饮水安全巩固提升工程　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	102.75
2020 年		169.00	169.00	233.79
2021 年		169.00	169.00	249.56
2022 年		169.00	169.00	266.41
2023 年		169.00	169.00	284.39
2024 年		169.00	169.00	303.59
2025 年		169.00	169.00	324.08
2026 年		169.00	169.00	345.95
2027 年		169.00	169.00	369.31
2028 年		169.00	169.00	87,297.40
2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	105.21
合计	**5,000.00**	**1,690.00**	**6,690.00**	**89,882.44**
本息覆盖倍数				13.44

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算收入的增长的情况下的本息覆盖倍数

项目一：射阳县港城小学项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		70.98	70.98	
2020 年		141.96	141.96	2.21
2021 年		141.96	141.96	47,673.56
2022 年		141.96	141.96	5.96

2023 年		141.96	141.96	6.31
2024 年		141.96	141.96	6.69
2025 年		141.96	141.96	7.09
2026 年		141.96	141.96	7.52
2027 年		141.96	141.96	7.97
2028 年		141.96	141.96	8.45
2029 年	4,200.00	70.98	4,270.98	2.24
合计	**4,200.00**	**1,419.60**	**5,619.60**	**47,728.00**
本息覆盖倍数				8.49

项目二：射阳县第三中学项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		77.74	77.74	
2020 年		155.48	155.48	2.65
2021 年		155.48	155.48	6.74
2022 年		155.48	155.48	33,866.14
2023 年		155.48	155.48	7.57
2024 年		155.48	155.48	8.03
2025 年		155.48	155.48	8.51
2026 年		155.48	155.48	9.02
2027 年		155.48	155.48	9.56
2028 年		155.48	155.48	10.14
2029 年	4,600.00	77.74	4,677.74	2.69
合计	**4,600.00**	**1,554.80**	**6,154.80**	**33,931.05**
本息覆盖倍数				5.51

项目三：射阳县党群服务中心项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		54.08	54.08	
2020 年		108.16	108.16	2.65
2021 年		108.16	108.16	11.24
2022 年		108.16	108.16	11.91
2023 年		108.16	108.16	27,325.03
2024 年		108.16	108.16	13.38
2025 年		108.16	108.16	14.19
2026 年		108.16	108.16	15.04
2027 年		108.16	108.16	15.94
2028 年		108.16	108.16	16.89
2029 年	3,200.00	54.08	3,254.08	4.48

合计	**3,200.00**	**1,081.60**	**4,281.60**	**27,430.75**
本息覆盖倍数				6.41

项目四：建设大道（四环）道路工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		109.85	109.85	
2020 年		219.70	219.70	1.06
2021 年		219.70	219.70	2.70
2022 年		219.70	219.70	2.86
2023 年		219.70	219.70	3.03
2024 年		219.70	219.70	27,380.93
2025 年		219.70	219.70	3.40
2026 年		219.70	219.70	3.61
2027 年		219.70	219.70	3.83
2028 年		219.70	219.70	4.05
2029 年	6,500.00	109.85	6,609.85	1.07
合计	**6,500.00**	**2,197.00**	**8,697.00**	**27,406.54**
本息覆盖倍数				3.15

项目五：射阳县农村康居工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		676.00	676.00	
2020 年		1,352.00	1,352.00	
2021 年		1,352.00	1,352.00	
2022 年		1,352.00	1,352.00	
2023 年		1,352.00	1,352.00	
2024 年		1,352.00	1,352.00	
2025 年		1,352.00	1,352.00	115,799.64
2026 年		1,352.00	1,352.00	
2027 年		1,352.00	1,352.00	
2028 年		1,352.00	1,352.00	
2029 年	40,000.00	676.00	40,676.00	
合计	**40,000.00**	**13,520.00**	**53,520.00**	**115,799.64**
本息覆盖倍数				2.16

项目六：幸福大道东延工程　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	
2020 年		169.00	169.00	2.11

2021 年		169.00	169.00	2.25
2022 年		169.00	169.00	2.38
2023 年		169.00	169.00	2.52
2024 年		169.00	169.00	2.68
2025 年		169.00	169.00	2.84
2026 年		169.00	169.00	42,584.81
2027 年		169.00	169.00	3.19
2028 年		169.00	169.00	3.38
2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	0.90
合计	**5,000.00**	**1,690.00**	**6,690.00**	**42,607.06**
本息覆盖倍数				6.37

项目七：兴海线(新坍-兴桥路段)工程项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		42.25	42.25	
2020 年		84.50	84.50	0.85
2021 年		84.50	84.50	0.90
2022 年		84.50	84.50	0.95
2023 年		84.50	84.50	1.01
2024 年		84.50	84.50	1.07
2025 年		84.50	84.50	1.13
2026 年		84.50	84.50	1.20
2027 年		84.50	84.50	65,825.64
2028 年		84.50	84.50	1.35
2029 年	2,500.00	42.25	2,542.25	0.36
合计	**2,500.00**	**845.00**	**3,345.00**	**65,834.46**
本息覆盖倍数				19.68

项目八：农村饮水安全巩固提升工程　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		84.50	84.50	102.75
2020 年		169.00	169.00	232.13
2021 年		169.00	169.00	246.07
2022 年		169.00	169.00	260.83
2023 年		169.00	169.00	276.48
2024 年		169.00	169.00	293.07
2025 年		169.00	169.00	310.66
2026 年		169.00	169.00	329.30
2027 年		169.00	169.00	349.05

2029 年	5,000.00	84.50	5,084.50	98.05
合计	**5,000.00**	**1,690.00**	**6,690.00**	**84,428.43**
本息覆盖倍数				12.62

六、结论性意见

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本报告评价的射阳县城乡建设项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速（7.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2019 年江苏省城乡建设专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 2 月 15 日



姓　　名 Full name　谢菲

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1988-03-11

工作单位 Working unit　~~中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）~~江苏分所

身份证号码 Identity card No.　321284198803118O2X

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

证书编号：No. of Certificate　110001673829

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2015 年 /y　02 月 /m　28 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

谢菲(110001673829)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

月 /m　日 /d



赵紫娟

姓　　名
Full name　女

性　　别
Sex　1990-12-27

出 生 日 期
Date of birth　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

工 作 单 位
Working unit　410402199012275549

身份证号码
Identity card No.

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
110102017368

证书编号：　110001673877
No. of Certificate

批准注册协会：　江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：　2016 年 05 月 06 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

赵紫娟(110001673877)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

赵紫娟(110001673877)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
/y　/m　/d

编号：104972521

营业执照

（副 本）(3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名　　称　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人　李尊农

成立日期　2013年11月04日

合伙期限　2013年11月04日至 长期

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局西城分局

2018 年 07 月 09 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：gsxt.saic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审验章（1）

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　三月　九日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000446

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24　　发证时间：二〇一七年十二月十一日

证书有效期至：二〇一九年十二月十一日

射阳县财政局



00002019020008416729
报告文号：中兴华专字[2019]第020041号

专项报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

2019年江苏省城乡建设专项债券之
射阳县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告

中兴华专字（2019）第020041号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），2019年，财政部印发了《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，对2019年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省城乡建设专项债券之射阳县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本报告预测以射阳县新城区人民医院项目预期门诊收入和住院收入等对应的政府性基金收入为基础，结合项目的运营地点、项目的运营规模、近三年以及2019年GDP的增速以及政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制射阳县纳入2019年江苏省政府城乡建设债券募投项目的项目收益预测表（2019年GDP（7.5%）增速的100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）新城区人民医院的建设周期无重大变更，新城区人民医院项目的投资预算在未来无重大变化；

（五）医疗消费占 GDP 的比重在正常范围内变动；

（六）新城区人民医院项目运营收入扣除付现运营成本（主要包括药物及医疗消耗品成本、员工成本）后的收益，优先偿还本次发行债券本息；

（七）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、住院收入：

住院耗用的药品及提供服务取得的所有价款。

2、门诊收入：

门诊部门销售药品及提供服务取得的所有价款。

3、运营成本：

药物及医疗消耗品成本、员工成本、折旧及摊销等开支合计。

4、预测增长率：

用以估算专项债券到期后收入及成本的年增长率。

5、项目净现金流入

新城区人民医院项目收入扣除付现成本后的现金流净额。

6、本息覆盖倍数

新城区人民医院项目净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

本次拟发行射阳县城乡建设专项债券涉及项目共计 9 个，分别为：射阳县实验小学项目、射阳县第三中学项目、新城区人民医院项目、射阳县文化艺术中心项目、建设大道（四环）道路工程项目、射阳县农村康居工程项目、幸福大道东延工程、兴海线东段项目及农村饮水安全巩固提升工程，除新城区人民医院项目外的 8 个项目收益与融资自求平衡情况详见中兴华专字（2019）第 020040 号评价报告，本报告涉及的新城区人民医院项目基本情况如下：

新城区人民医院项目位于射阳县东部新城兴阳路和幸福大道交叉口西南侧地块，项目总用地面积 133200 平方米，建筑面积 25.6 万平方米,其中地上计容面积 18.3 万平方米，地下

7.3 万平方米，共计 4 个区 2000 张床位。A 区（内科、行政综合楼）：地上 16 层，地下 2 层，建筑高度 67.66 米（从室外标高到屋面标高，下同），地上建筑面积约 5.80 万平方米；B 区（病房综合楼）：地上 16 层，地下 2 层，建筑高度 67.66 米，地上建筑面积约 5.67 万平方米；C 区（医技楼）：地上 5 层，地下 1 层，建筑高度 23.66 米（局部 23.96 米），地上建筑面积约 3.62 万平方米；D 区（门诊）：地上 5 层，地下 1 层，建筑高度 23.66 米，地上建筑面积约 2.92 万平方米，AB 区地上部分连廊面积约 0.22 万平方米。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

射阳县本次融资涉及新城区人民医院项目总投资约 168,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为自筹与本期债券资金。

（二）项目建设背景

射阳县位于中国大陆南北地理分界线的东部起点，地处中国和江苏沿海中心位置。全县县域总面积 7730 平方公里，其中海域面积 5130 平方公里，是江苏海域面积最大的县份；全县土地总面积 2605.72 平方公里，其中陆地面积 1948.23 平方公里、水域面积 482.09 平方公里；海岸线总长 100.4 公里，每年还向大海淤长 5000 亩左右。

2016-2018 年，地区生产总值分别为： 441.65 亿元、500.02 亿元、535.00 亿元，一般公共预算收入分别为: 21.58 亿元、24.18 亿元、26.36 亿元。

全县辖 13 个镇、2 个省级经济开发区，总人口 96.23 万人。境内还有省属农场 3 个、市属盐场 1 个。射阳县城建成区面积 13 平方公里，初步形成 25 平方公里的辖区雏形。县城居住人口 22 万人，全县城市化率近 53%、城市绿化覆盖率达 43.7%、亮化率达 98%、生活垃圾无害化处理率达 95%。射阳是江苏空气质量最好的县份之一，拥有 20 万亩生态湿地，全县林木覆盖率达 27.5%。

2016 年~2018 年射阳县主要经济指标情况（单位：亿元）

年度	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	441.65	500.02	535.00
一般公共预算收入	21.58	24.18	26.36
政府性基金收入	9.62	36.58	37.61
政府性基金支出	14.16	44.61	54.20

射阳县新城区人民医院建成投入使用后，基本实现县域内就诊率 90%以上的目标，将

显著提升射阳县医疗卫生事业的总体水平。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1.应付本息情况

射阳县本次拟融资金额 12.00 亿元，其中本报告涉及拟融资金额 4.90 亿元，拟定融资利率 3.38%，期限十年，每半年支付利息，第十年 4 月 1 日偿还本金，应还本付息情况如下：

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			49,000.00	3.38%	828.10	828.10
2020 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2021 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2022 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2023 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2024 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2025 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2026 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2027 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2028 年	49,000.00		49,000.00	3.38%	1,656.20	1,656.20
2029 年	49,000.00	49,000.00		3.38%	828.10	49,828.10
合计		**49,000.00**			**16,562.00**	**65,562.00**

2、基准收入和成本

射阳县新城区人民医院项目是以三级综合医院为标准进行建造，包含门急诊、医技、病房等功能区，由于该项目尚未运营，我们无法取得相关收入金额，故基准收入参考南通市瑞慈医院 2017 年报公布相关数据，并结合本项目预期就医人次等因素进行测算。南通市瑞慈医院位于南通市经济开发区，为三级综合型医院，与射阳新城区人民医院建设目标相符；南通市与盐城市同属江苏省城市，经济发展水平及人口数量等因素较为相似；同时南通瑞慈医院最终控制方瑞慈医疗控股为上市公司，2017 年报公布数据均为经审计数据。

3、预测增长率

射阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、8.30%和 7%，近三年平均增速 8.07%，在射阳县政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算价格的增长，即增速 7.5%。

4、项目净现金流入

根据测算，在按 2019 年射阳县 GDP 增速 7.5%计算收入增长率时，新城区人民医院项

目用于资金平衡相关收益为 116,398.10 万元；在按 2019 年射阳县 GDP 增速 7.5%的 90%即 6.75%计算价格增长率时，新城区人民医院项目用于资金平衡相关收益为 113,015.80 万元；在按 2019 年射阳县 GDP 增速 7.5%的 80%即 6%计算价格增长率时，新城区人民医院项目用于资金平衡相关收益为 109,753.35 万元。详情如下：

测算表一：预计收入增速为 2019 年射阳县 GDP 增幅（7.5%）

射阳县新城区人民医院项目收益测算表

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

时　间	营业收入	营业成本	营业利润	折旧与摊销等非付现成本	净现金流入
2019 年					
2020 年	17,886.32	13,709.70	4,176.62	823.55	5,000.17
2021 年	38,455.59	29,475.86	8,979.73	1,647.10	10,626.83
2022 年	41,339.76	31,686.55	9,653.21	1,647.10	11,300.31
2023 年	44,440.24	34,063.04	10,377.20	1,647.10	12,024.30
2024 年	47,773.26	36,617.77	11,155.49	1,647.10	12,802.59
2025 年	51,356.25	39,364.10	11,992.15	1,647.10	13,639.25
2026 年	55,207.97	42,316.41	12,891.56	1,647.10	14,538.66
2027 年	59,348.57	45,490.14	13,858.43	1,647.10	15,505.53
2028 年	63,799.71	48,901.90	14,897.81	1,647.10	16,544.91
2029 年	17,146.17	13,142.39	4,003.78	411.77	4,415.55
合计	**436,753.84**	**334,767.86**	**101,985.98**	**14,412.12**	**116,398.10**

测算表二：预计收入增速为 2019 年射阳县 GDP 增幅（7.5%）的 90%，即增幅 6.75%

射阳县新城区人民医院项目收益测算表

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

时　间	营业收入	营业成本	营业利润	折旧与摊销等非付现成本	净现金流入
2019 年					
2020 年	17,886.32	13,709.70	4,176.62	823.55	5,000.17
2021 年	38,187.29	29,270.21	8,917.08	1,647.10	10,564.18
2022 年	40,764.93	31,245.95	9,518.98	1,647.10	11,166.08
2023 年	43,516.56	33,355.05	10,161.51	1,647.10	11,808.61
2024 年	46,453.93	35,606.52	10,847.41	1,647.10	12,494.51
2025 年	49,589.57	38,009.96	11,579.61	1,647.10	13,226.71
2026 年	52,936.87	40,575.63	12,361.24	1,647.10	14,008.34
2027 年	56,510.11	43,314.49	13,195.62	1,647.10	14,842.72
2028 年	60,324.54	46,238.22	14,086.32	1,647.10	15,733.42
2029 年	16,099.11	12,339.82	3,759.29	411.77	4,171.06
合计	**422,269.23**	**323,665.55**	**98,603.68**	**14,412.12**	**113,015.80**

测算表三：预计收入增速为2019年射阳县GDP增幅（7.5%）的80%，即增幅6%

射阳县新城区人民医院项目收益测算表

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

时　间	营业收入	营业成本	营业利润	折旧与摊销等非付现成本	净现金流入
2019年					
2020年	17,886.32	13,709.70	4,176.62	823.55	5,000.17
2021年	37,919.00	29,064.57	8,854.43	1,647.10	10,501.53
2022年	40,194.14	30,808.44	9,385.70	1,647.10	11,032.80
2023年	42,605.79	32,656.95	9,948.84	1,647.10	11,595.94
2024年	45,162.14	34,616.37	10,545.77	1,647.10	12,192.87
2025年	47,871.87	36,693.35	11,178.52	1,647.10	12,825.62
2026年	50,744.18	38,894.95	11,849.23	1,647.10	13,496.33
2027年	53,788.83	41,228.65	12,560.18	1,647.10	14,207.28
2028年	57,016.16	43,702.37	13,313.79	1,647.10	14,960.89
2029年	15,109.28	11,581.13	3,528.15	411.77	3,939.92
合计	**408,297.71**	**312,956.48**	**95,341.23**	**14,412.12**	**109,753.35**

5、本息覆盖倍数

本报告涉及融资项目收益为医院运营产生的净现金流入，预期项目收入偿还融资本金和利息情况为：按2019年GDP增速7.5%的100%比例计算价格的增速的情况下，新城区人民医院项目本息覆盖倍数为1.78；按2019年GDP增速7.5%的90%比例计算价格的增长的情况下，新城区人民医院项目本息覆盖倍数为1.72；按2019年GDP增速7.5%的80%比例计算价格的增长的情况下，新城区人民医院项目本息覆盖倍数为1.67。详情如下：

表1-1:按2019年GDP增速7.5%的100%比例计算收入的增长的情况下本息覆盖倍数

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		828.10	828.10	
2020年		1,656.20	1,656.20	5,000.17
2021年		1,656.20	1,656.20	10,626.83
2022年		1,656.20	1,656.20	11,300.31
2023年		1,656.20	1,656.20	12,024.30
2024年		1,656.20	1,656.20	12,802.59
2025年		1,656.20	1,656.20	13,639.25
2026年		1,656.20	1,656.20	14,538.66
2027年		1,656.20	1,656.20	15,505.53

2028 年		1,656.20	1,656.20	16,544.91
2029 年	49,000.00	828.10	49,828.10	4,415.55
合计	**49,000.00**	**16,562.00**	**65,562.00**	**116,398.10**
本息覆盖倍数				1.78

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算收入的增长的情况下的本息覆盖倍数

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		828.10	828.10	
2020 年		1,656.20	1,656.20	5,000.17
2021 年		1,656.20	1,656.20	10,564.18
2022 年		1,656.20	1,656.20	11,166.08
2023 年		1,656.20	1,656.20	11,808.61
2024 年		1,656.20	1,656.20	12,494.51
2025 年		1,656.20	1,656.20	13,226.71
2026 年		1,656.20	1,656.20	14,008.34
2027 年		1,656.20	1,656.20	14,842.72
2028 年		1,656.20	1,656.20	15,733.42
2029 年	49,000.00	828.10	49,828.10	4,171.06
合计	**49,000.00**	**16,562.00**	**65,562.00**	**113,015.80**
本息覆盖倍数				1.72

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算收入的增长的情况下的本息覆盖倍数

新城区人民医院项目　　金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		828.10	828.10	
2020 年		1,656.20	1,656.20	5,000.17
2021 年		1,656.20	1,656.20	10,501.53
2022 年		1,656.20	1,656.20	11,032.80
2023 年		1,656.20	1,656.20	11,595.94
2024 年		1,656.20	1,656.20	12,192.87
2025 年		1,656.20	1,656.20	12,825.62
2026 年		1,656.20	1,656.20	13,496.33
2027 年		1,656.20	1,656.20	14,207.28
2028 年		1,656.20	1,656.20	14,960.89
2029 年	49,000.00	828.10	49,828.10	3,939.92
合计	**49,000.00**	**16,562.00**	**65,562.00**	**109,753.35**
本息覆盖倍数				1.67

六、结论性意见

经上述测算，在相关新城区人民医院建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本报告评价的射阳县新城区人民医院城乡建设项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速（7.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期取得的营业收入扣除相关营业成本后，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2019 年江苏省城乡建设专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 2 月 15 日

会计师事务所

执业证书

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）报告审计章（1）

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　二月　九日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000446

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24　　发证时间：二〇一七年十二月十一日

证书有效期至：二〇一九年十二月十一日

编号：104972521

营业执照

（副 本）(3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名　　称　中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人　李尊农

成 立 日 期　2013年11月04日

合 伙 期 限　2013年11月04日至 长期

经 营 范 围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登 记 机 关

2018 年 07 月 09 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓　　名 Full name　谢菲

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1988-03-11

工作单位 Working unit　~~中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）~~江苏分所

身份证号码 Identity card No.　321284198803118O2X

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

证书编号：No. of Certificate　110001673829

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2015 年/y　02 月/m　28 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

谢菲(110001673829)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

月/m　日/d



姓　　名 赵紫娟
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1990-12-27
Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
Working unit

身份证号码 410402199012275549
Identity card No.

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
110102017389

证书编号：110001673877
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2016 年 05 月 05 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

赵紫娟(110001673877)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

赵紫娟(110001673877)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
/y /m /d

盐城方天园会计师事务所

YANCHENG FANGTIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

05152019020000638025

建湖县2019年城乡建设专项债券
收益与融资自求平衡预测专项审核报告

盐方天园专审字[2019]17号

建湖县财政局：

我们接受贵局委托，对建湖县2019年城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡预测报告进行审核并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。建湖县新农村建设投资有限公司及贵局对项目收益与融资自求平衡预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照预测报告列明的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在建湖县新农村建设投资有限公司及贵局城乡建设储备专项债券项目收益与融资自求平衡预测报告列明的编制基础及其所依据的各项假设前提下，本次审核的建湖县城乡建设共1个项目（“康居工程”项目），预期整理土地补充耕地指标挂牌交易出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

本专项审核报告仅供建湖县财政局向省财政厅申请发行2019年建湖县城乡建设专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

盐城方天园会计师事务所（普通合伙）

江苏 盐城

报告日期：2019年02月15日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

建湖县2019年城乡建设专项债券项目
收益与融资自求平衡预测报告

一、编制基础

（一）项目收益及现金流入预测编制基础：本次预测以2019年建湖县城乡建设项目1个（“康居工程”项目），“康居工程”项目分阶段推进，预计新增土地指标2920亩，预期整理土地补充耕地指标挂牌交易出让收入（国有土地使用权出让收入）对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、拟挂牌出让时间、经估算的国有土地使用权出让价格等因素，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制2019年江苏省建湖县城乡建设项目土地出让收益表（遵循谨慎性原则，分别按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅进行预测）。

（二）项目本息支出预测编制基础：本次预测依据江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）中建湖县城乡建设专项债务限额情况，申请发行本地区2019年城乡建设专项债券7亿元，其中，10年期7亿元。结合建湖县“康居工程”项目拆迁改造情况、土地市场供求走势、运行情况等作本金预测基础。

债券融资年利率参照最近一期江苏省政府一般债券的票面年利率3.93%，假设融资年利率3.93%。本息支付方式为期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，第十年偿还本金。

（三）法律法规及政策文件基础：

《中华人民共和国预算法》；

《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）；

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83号）；

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号)；

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)；

《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）；

《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147号）；

《江苏省补充耕地指标交易管理暂行办法》。

二、基本假设

（一）预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、政治、经济状况、国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率、物价水平、通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内与城乡建设及专项债券发行相关的法律法规等无重大变化；

（四）预测期内政府制定的“康居工程”项目计划、土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）预测期内土地出让价格在正常范围内变动；

（六）预测期内其他人力不可抗拒及不可预见因素对预测结果不存在重大不利影响；

（七）预测期内债券年利率假设、地区经济增长率假设等技术性假设的基础可靠。

三、本期债券募投项目概述

（一）城乡建设地块情况：“康居工程”项目旨在全面推进美丽乡村建设，项目分阶段推进，目前一期项目计划总投资8.6亿元，用于对建阳、芦沟、高作、冈西等11个镇的56个村庄进行拆除复垦和建设，涉及拆除农户6126户，拆除房屋面积4.63万m2。其中：平房面积3.21万m2、楼房面积1.42万m2。预计新增土地指标2920亩。详见下表：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划（亿元）	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
建湖县	“康居工程”项目	7	用于对建阳、芦沟、高作、冈西等11个镇的56个村庄进行拆除复垦和建设，涉及拆除农户6126户，拆除房屋面积4.63万m2。其中：平房面积3.21万m2、楼房面积1.42万m2。预计新增土地指标2920亩。	新建	建湖县新农村建设投资有限公司	拟总投资8.6亿元	整理土地补充耕地指标挂牌交易出让收入（国有土地使用权出让收入）	是
合 计		7				8.60		

（二）城乡建设项目合规性

本次申请发行专项债券涉及的“康居工程”项目已列入建湖县政府工作计划。

（三）城乡建设项目融资

本次城乡建设共包含 1 个项目（“康居工程”项目），总投资 86000 万元。资金来源包括自筹资金 16000 万元，拟使用本期债券募集资金 70000 万元，期限 10 年。

建湖县城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	计划挂牌时间	发行期限（年）	资金来源		
				自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
“康居工程”项目	86000	2019-2028	10	16000	70000	-
合计	86000	-	-	16000	70000	-

（四）发行额度及期限申请

江苏省财政厅《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）中建湖县城乡建设专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年城乡建设专项债券 7 亿元，债券期限 10 年期。

（五）债券资金用途

本次申请发行的城乡建设专项债券资金，全部按规定用于城乡建设项目，即建湖县“康居工程”项目。

（六）偿债资金来源与收益平衡方案

本次申请发行城乡建设专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目预期整理土地补充耕地指标挂牌交易对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还，能够实现项目收益和融资自求平衡。

四、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）应付本息情况

建湖县城乡建设 1 个项目（“康居工程”项目）计划总融资金额 86000 万元，其中自有资金 16000 万元，拟使用本期债券募集资金 70000 万元。债券融资年利率参照最近一期江苏省政府一般债券的票面年利率 3.93%，假设融资年利率 3.93%。本息支付方式为期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，第十年偿

还本金。自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下表：

建湖县城乡建设项目应付本息表（单位:人民币万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
“康居工程”项目	2019		70000		70000		
	2019				70000	2751	72751
	2020				70000	2751	75502
	2021				70000	2751	78253
	2022				70000	2751	81004
	2023				70000	2751	83755
	2024				70000	2751	86506
	2025				70000	2751	89257
	2026				70000	2751	92008
	2027				70000	2751	94759
	2028			70000		2751	97510
	合计	-	70000	70000	70000	27510	-

注：假设融资年利率 3.93%，按期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，第十年偿还本金计算。

（二）国有土地使用权出让产生的净现金流入

（1）预测期内地区经济增长率假设

建湖县 2016-2018 年的地区生产总值（GDP）为 466.13 亿元、523.10 亿元、548.80 亿元，同比增速分别为 8.12%，12.23%和 4.91%，近三年平均增速为 8.42%，2019 省政府工作报告预期 2019 年 GDP 增长率 6.5%以上，建湖县政府工作报告中明确 2019 年的 GDP 预期增长率为 6.5%。近三年主要经济指标见下表：

2016-2018 年度建湖县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	466.13	523.1	548.80
一般公共预算收入	35	26.32	27.63
政府性基金收入	5.98	24.48	28.01

综合考虑上述信息后，遵循稳健性原则，假设整理土地于债券发行期内平均挂牌交易，预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为6.5%。

（2）补充耕地指标挂牌交易出让收入（国有土地使用权出让收入）预测

预测参照近期江苏省补充耕地指标挂牌交易价格，对城乡建设项目（“康居工程”项目）整理的土地出让价格进行了估算。具体情况如下表：

项目名称	面积(亩)	设定用途	预测2019年成交平均单价（万元/亩）
“康居工程”项目	2920	省内补充耕地指标挂牌交易	40
合　计	2920		40

假设整理土地在债券发行期内每年平均交易完毕，以上述结果作为预测拟出让国有土地使用权价格的基数。根据出让价格基数以及土地价格指数的合理确定，合理预测项目拟挂牌出让年份的出让收入。

①按2019年预测的土地价格成交平均单价40万元/亩，项目土地出让收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称/年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
“康居工程”项目	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	116800
合 计	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	11680	116800

②按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率时，项目土地出让收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称/年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
“康居工程”项目	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	124392
合 计	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	12439.2	124392

③按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，项目土地出让收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称/年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
“康居工程”项目	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	111952.8
合 计	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	11195.28	111952.8

④按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率时，项目土地出让收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称/年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
“康居工程”项目	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	99513.6
合 计	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	9951.36	99513.6

（3）土地出让收益预测

①按预测的 2019 年土地价格成交平均单价 40 万元/亩时，用于资金平衡的国有土地使用权出让相关收益：

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
“康居工程”项目	建湖县	116800	116800
合 计		116800	116800

②按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的国有土地使用权出让相关收益：

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
“康居工程”项目	建湖县	124392	124392
合 计		124392	124392

③按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的国有土地使用权出让相关收益：

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
“康居工程”项目	建湖县	111952.8	111952.8
合 计		111952.8	111952.8

④按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率时，用于资金平衡的国有土地使用权出让相关收益：

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入	用于资金平衡土地相关收益
“康居工程”项目	建湖县	99513.60	99513.60
合 计		99513.60	99513.60

(4)国有土地使用权出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，且出让时间在债券发行期内平均挂牌交易，以近期江苏省补充耕地指标挂牌交易价格估算的 2019 年平均交易单价 40 万元每亩为基数，进行敏感性分析，分别以预测的 2019 年平均交易单价 40 万元每亩、挂牌年份土地价格的年平均增长率 6.5%的 100%、90%，80%比例计算国有土地使用权出让产生的收入。按照谨慎性原则估计拟出让土地挂牌交易后产生的净收入。经测算，上述整理土地相关收益情况如下：

单位:人民币万元

项目名称	按估算的 2019 年成交单价 40 万元/亩	按预测增速 6.5%的 100%	按预测增速 6.5%的 90%	按预测增速 6.5%的 80%
"康居工程"项目	116800	124392	111952.80	99513.60
合 计	116800	124392	111952.80	99513.60

（5）国有土地使用权出让收益偿还融资成本和利息情况。

本次融资项目收益为城乡建设项目所属土地挂牌交易产生的现金流入，假

设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：

①按预测的 2019 年土地价格成交平均单价 40 万元/亩情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划整理面积（亩）	计划出让时间	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
"康居工程"工程	2920	发行期间内平均	86000	116800	70000	27510	1.20
合计	2920	-	86000	116800	70000	27510	1.20

②按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划整理面积（亩）	计划出让时间	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
"康居工程"工程	2920	发行期间内平均	86000	124392	70000	27510	1.28
合计	2920	-	86000	124392	70000	27510	1.28

③按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划整理面积（亩）	计划出让时间	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
"康居工程"工程	2920	发行期间内平均	86000	111952.80	70000	27510	1.15
合计	2920	-	86000	111952.80	70000	27510	1.15

④按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划整理面积（亩）	计划出让时间	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
“康居工程”工程	2920	发行期间内平均	86000	99513.60	70000	27510	1.02
合计	2920	-	86000	111952.80	70000	27510	1.02

五、测算说明

（一）、补充耕地指标挂牌交易出让收入（国有土地使用权出让收入）价格预测

（1）预测采取的基数

预测参照近期江苏省补充耕地指标挂牌交易价格，对城乡建设项目（“康居工程”项目）整理的土地出让价格进行了估算，估算省内补充耕地指标挂牌交易2019年平均交易单价为40万元/亩。以估算结果作为预测拟出让国有土地使用权价格的基数。

（2）土地价格指数的确定

建湖县2016-2018年的地区生产总值（GDP）为466.13亿元、523.10亿元、548.80亿元，同比增速分别为8.12%，12.23%和4.91%，近三年平均增速为8.42%，2019省政府工作报告预期2019年GDP增长率6.5%以上，建湖县政府工作报告中明确2019年的GDP预期增长率为6.5%。近三年主要经济指标见下表：

2016-2018年度建湖县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	466.13	523.1	548.80
一般公共预算收入	35	26.32	27.63
政府性基金收入	5.98	24.48	28.01

综合考虑上述信息后，遵循稳健性原则，假设整理土地于债券发行期内平均挂牌交易，预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为6.5%。

①在按2019年及期后土地价格年预测平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019年	2019年-2028年
100%	106.50%

②在按2019年及期后土地价格年预测平均增长率6.5%的90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019年	2019年-2028年
100%	95.85%

③在按2019年及期后土地价格年预测平均增长率6.5%的80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019年	2019年-2028年
100%	85.2%

④需说明的是：本次预测假设债券发行期内土地交易平均价格相对稳定，不随GDP增幅复合增长。本次土地价格指数假设过程中，只计算一次性增长率为6.5%并在发行期内价格指数不变，进行敏感性分析。

(3)本次可出让用于偿还城乡建设专项债券本息的1个项目（“康居工程”项目），整理土地面积合计2920亩，土地将于2019-2028年间平均出让。以上地块国有土地使用权出让收入形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（二）、债券融资年利率参照最近一期江苏省政府一般债券的票面年利率3.93%，假设融资年利率3.93%。本息支付方式为期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，第十年偿还本金。

（三）、依据江苏省财政厅《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）中建湖县城乡建设专项债务限额情况，申请发行本地区2019年城乡建设专项债券7亿元，债券期限10年期。结合建湖

县“康居工程”项目拆迁改造情况、土地市场供求走势、运行情况等作本金预测基础。

六、结论性意见

在遵循上述编制基础及基本假设的前提下，经测算，在按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%、90%、80%作为土地价格增长率时，预期补充耕地指标挂牌交易出让收入（国有土地使用权出让收入）对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	李杰
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1973-10-29
工作单位 Working unit	盐城方天圆会计师事务所有限公司（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	320925197310290017

盐城方天圆会计师事务所（普通合伙）

320900070008

证书编号：
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

2001 年 04 月 30 日

2011 04 26

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　名 Full name　唐风春

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1966-04-22

工作单位 Working unit　盐城方正会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No　320926196604220413

盐城方正会计师事务所有限公司（普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA

2016年检验专用章

唐风春(320900160010)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

唐风春(320900160010)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

唐风春(320900160010)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

编号 320925000201711150120

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320925666810608J (1/1)

名　　称　盐城方天园会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

主要经营场所　建湖县城东方御花园D6幢111室

执行事务合伙人　李杰

成立日期　2007年09月07日

合伙期限　2007年09月07日至2027年09月06日

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；资产评估服务（凭许可证经营）；商标代理服务；财务报表编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

登记机关　盐城市市场监督管理局

2017年 11月 15日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：[illegible]会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：[illegible]（普通合伙）

办公场所：盐城市解放南路150号

组织形式：合伙制

会计师事务所编号：32030035

注册资本(出资额)：10万

批准设立文号：苏财会[2007]132号

批准设立日期：2007-08-24

证书序号：NO.003693

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇〇七年八月十八日

中华人民共和国财政部制

2019年东台市城乡建设专项债券
项目收益与融资自求平衡专项财务评估报告

中信仁华咨评字［2019］第001号

江苏中信仁华会计师事务所有限公司

二〇一九年二月十六日

江苏中信仁华会计师事务所有限公司
其他业务报告

报 告 文 号：中信仁华咨评字[2019]第001号

客 户 名 称：2019年东台市城乡建设专项债券项目与融资自求平衡专项财务评估

报 备 时 间：2019-02-18 11:26:17

签字注册会计师：孟劲松

刘正华

05152019020000487955
报告文号：中信仁华咨评字[2019]第001号

2019年东台市城乡建设专项债券项目与融资自求平衡专项财务评估

其他业务报告

事务所名称：江苏中信仁华会计师事务所有限公司
事务所电话：0515-85214212
传　　真：0515-85103168
通 讯 地 址：东台市望海东路27号八达城C座405号
电 子 邮 件：858549229@qq.com
事务所网址：www.jszxrh.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

江苏中信仁华会计师事务所有限公司

JIANG SU ZHONG XIN REN HUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

中信仁华咨评字[2019]第 001 号

2019 年东台市城乡建设专项债券
项目收益与融资自求平衡专项财务评估报告

东台市财政局：

我们接受东台市财政局的委托，对 2019 年东台市城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在东台市交通投资建设集团有限公司等4个项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的东台市城乡建设专项债券共3个项目，预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评估结果如下：

1、应付本息情况

(1).2019年东台市城乡建设专项债券共涉及三个项目：北海路东延及下穿新长铁路项目（下称项目一），农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目（下称项目二），钱陈安置区（三期）建设项目（下称项目三），2019年计划总融资金额9亿元，假设融资利率3.5%，期限10年，在债券存续期内每年末支付债券利息（单利计息），第十年到期偿还本金。自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年 度	期初本金金 额	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
第一年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第二年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第三年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第四年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第五年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第六年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第七年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第八年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第九年	90,000.00		90,000.00	3.5%	3,150.00	3,150.00
第十年	90,000.00	90,000.00		3.5%	3,150.00	93,150.00
合计		90,000.00			31,500.00	121,500.00

(2).鉴于项目三：钱陈安置区（三期）建设项目已于2018年7月根据《关于做好2018年第四批江苏省政府债券公开发行准备工作的通知》（苏财债【2018】38号）要求，发行2018年第四批江苏省政府专项债券融资11000万元，地方政府性债务管理系统中项目编码为P18320981-0023，期限10年，在债券存续期内每年末支付债券利息（单利计息），第十年到期偿还本金，假设年利率3.98%，计划用项目对应的政府性基金预算中的国有土地使用权出让收入偿还。根据省财政厅要求，需将去年发行的上述11000万元债券本息及对应一倍的收益，合并纳入本次发行城乡建设专项债券的相关收益与融资成本的自求平衡。

上述债券融资11000万元，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年 度	期初本金金 额	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
第一年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第二年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第三年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第四年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第五年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第六年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第七年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第八年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第九年	11,000.00		11,000.00	3.98%	437.80	437.80
第十年	11,000.00	11,000.00		3.98%	437.80	11437.80
合计		11,000.00			4378.00	15378.00

综上，2019 年东台市城乡建设专项债券融资 90000 万元及 2018 年第四批江苏省政府专项债券融资 11000 万元，共融资 101000 万元，应付本息合计 136878 万元。

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次东台市城乡建设债券涉及北海路东延及下穿新长铁路项目、农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目、钱陈安置区（三期）建设项目等三个项目。

北海路东延及下穿新长铁路项目，主要目的是为了加强老城区和新城区的交通联系，促进东台城市交通建设和地方经济发展，对提升开发地块价值具有十分重要的意义。

农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目，主要目的是为了进一步挖掘耕地后备资源潜力，通过农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目的实施，在确保耕地数量不减少、用途不改变、质量有提高的前提下，将价值较低的乡镇地块置换为价值较高的市区周边地块。

钱陈安置区（三期）建设项目，主要目的是为了实现土地的集约化使用，为东台市城乡建设项目的实施提供了充足的土地资源。

根据东台市国土资源局土地开发中心和东台市财政局的预估，上述三个项目分别对应的东台市 CJ3209812019001、CJ3209812019002、CJ3209812019003 和 CJ3209812019004 地块的价值提升能起到较大作用。上述可转让地块的预期土地出让收入所对应的国有土地使用权出让收入划入财政资金，由财政统筹安排，所以本次东台市城乡建设债券涉及的三个项目，用与上述项目相关可转让地块的出让收益与融资进行自求平衡评估。

本次东台市城乡建设的 3 个项目涉及 4 个地块情况详见下表:

序号	项目名称	地块编号	四至范围	出让面积（平方米）	计划出让时间
1	北海路东延及下穿新长铁路项目	CJ3209812019001	东至方向路、南至北海路下穿东延、西至高铁沿线、北至344国道	176468	2028年
2	农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目	CJ3209812019002	东至五里沟、南至七中沟、西至通榆河沿线风光带、北至振兴路南支路	231401	2028年
3	钱陈安置区（三期）建设项目	CJ3209812019003	东至经五路与红旗河中间机耕路、南至惠阳路、西至红旗河、北至桃李苑南侧规划路	62800	2028年
		CJ3209812019004	东至经五路、南至惠阳路、西至经五路与红旗河中间机耕路、北至桃李苑南侧规划路	65934	2028年
合计				536603	

东台市CJ3209812019001、CJ3209812019002、CJ3209812019003和CJ3209812019004地块位于东台市城区及城东新区，经查询东台市国土资源局土地市场的招拍挂出让供地结果公告，从2018年全东台市范围内成交的出让土地中选取商住、商服地块7宗，本次评估参考上述7宗土地出让情况进行预测。

东台市2016-2018年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为9.8%、7.5%和6.5%，近三年平均增速为7.93%，2019年东台市政府工作报告中预计2019年的GDP增长率为6.5%。综合考虑上述信息后，遵循稳健原则，按2016-2018年三年平均增速与2019年预计增速孰低原则，预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为6.5%。

（2）出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的CJ3209812019001等4个地块，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对项目实施单位提供的相关项目情况中预测的审核，分别以2018年东台市 GDP增速（6.5%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益、政府性基金的情况，遵循稳健原则，土地挂牌交易收入按后附"项目收益及现金流入评估说明"中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称		按预测增速6.5% 的100%	按预测增速6.5%的90%	按预测增速6.5%的80%
北海路东延及下穿新长铁路项目	CJ3209812019001	109050.17	102589.67	96438.00
农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目	CJ3209812019002	151322.37	142364.84	133828.46
钱陈安置区（三期）建设项目	CJ3209812019003	38152.88	35897.74	33743.70
	CJ3209812019004	40056.88	37689.19	35427.66
	小计	78209.76	73586.93	69171.36
合计		338582.30	318541.44	299437.82

3、预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金、融资资金及其他资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入偿还融资本金和利息情况如下（注：项目三钱陈安置区[三期]建设项目，已将2018年发行的11000万元政府专项债券本息及对应一倍的收益，合并纳入本次发行城乡建设专项债券的相关收益与融资成本的自求平衡）：

①按2018年及期后GDP增速6.5%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.69 (北海路东延及下穿新长铁路项目)、2.61 (农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目)、2.44（钱陈安置区[三期]建设项目），详见表1-1、表1-2、表1-3；

②按2018年及期后GDP增速6.5%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.53(北海路东延及下穿新长铁路项目)、2.45 (农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目)、2.32（钱陈安置区[三期] 建设项目），详见表2-1、表2-2、表2-3；

③按2018年及期后GDP增速6.5%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.38(北海路东延及下穿新长铁路项目)、2.31(农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目)、2.21（钱陈安置区[三期] 建设项目），详见表3-1、表3-2、表3-3。

表 1-1：北海路东延及下穿新长铁路项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1050.00	1050.00	
第二年		1050.00	1050.00	
第三年		1050.00	1050.00	
第四年		1050.00	1050.00	
第五年		1050.00	1050.00	
第六年		1050.00	1050.00	
第七年		1050.00	1050.00	
第八年		1050.00	1050.00	
第九年		1050.00	1050.00	
第十年	30000.00	1050.00	31050.00	109050.17
本息覆盖倍数	30000.00	10500.00	40500.00	2.69

表 1-2：农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1505.00	1505.00	
第二年		1505.00	1505.00	
第三年		1505.00	1505.00	
第四年		1505.00	1505.00	
第五年		1505.00	1505.00	
第六年		1505.00	1505.00	
第七年		1505.00	1505.00	
第八年		1505.00	1505.00	
第九年		1505.00	1505.00	
第十年	43000.00	1505.00	44505.00	151322.37
本息覆盖倍数	43000.00	15050.00	58050.00	2.61

表 1-3：钱陈安置区(三期)建设项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	2019 年城乡建设专项债券借贷本期支付（万元）			2018 年第四批政府专项债券借贷本期支付（万元）			本息合计	项目收益（万元）
	本金	利息	本息小计	本金	利息	本息小计		
第一年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第二年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第三年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第四年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第五年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第六年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第七年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第八年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第九年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第十年	17000	595	17595	11000	437.8	11437.8	29032.8	93587.76
本息覆盖倍数	17000	5950	22950	11000	4378	15378	38328.0	2.44

表 2-1：北海路东延及下穿新长铁路项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1050.00	1050.00	
第二年		1050.00	1050.00	
第三年		1050.00	1050.00	
第四年		1050.00	1050.00	
第五年		1050.00	1050.00	
第六年		1050.00	1050.00	
第七年		1050.00	1050.00	
第八年		1050.00	1050.00	
第九年		1050.00	1050.00	
第十年	30000.00	1050.00	31050.00	102589.67
本息覆盖倍数	30000.00	10500.00	40500.00	2.53

表 2-2：农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1505.00	1505.00	
第二年		1505.00	1505.00	
第三年		1505.00	1505.00	
第四年		1505.00	1505.00	
第五年		1505.00	1505.00	
第六年		1505.00	1505.00	
第七年		1505.00	1505.00	
第八年		1505.00	1505.00	
第九年		1505.00	1505.00	
第十年	43000.00	1505.00	44505.00	142364.84
本息覆盖倍数	43000.00	15050.00	58050.00	2.45

表 2-3:钱陈安置区(三期)项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数:

年度	2019 年城乡建设专项债券借贷本期支付（万元）			2018 年第四批政府专项债券借贷本期支付（万元）			本息合计	项目收益（万元）
	本金	利息	本息小计	本金	利息	本息小计		
第一年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第二年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第三年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第四年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第五年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第六年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第七年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第八年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第九年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第十年	17000	595	17595	11000	437.8	11437.8	29032.8	88964.93
本息覆盖倍数	17000	5950	22950	11000	4378	15378	38328.0	2.32

表 3-1：北海路东延及下穿新长铁路项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1050.00	1050.00	
第二年		1050.00	1050.00	
第三年		1050.00	1050.00	
第四年		1050.00	1050.00	
第五年		1050.00	1050.00	
第六年		1050.00	1050.00	
第七年		1050.00	1050.00	
第八年		1050.00	1050.00	
第九年		1050.00	1050.00	
第十年	30000.00	1050.00	31050.00	96438.00
本息覆盖倍数	30000.00	10500.00	40500.00	2.38

表 3-2：农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本期支付（万元）			项目收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第一年		1505.00	1505.00	
第二年		1505.00	1505.00	
第三年		1505.00	1505.00	
第四年		1505.00	1505.00	
第五年		1505.00	1505.00	
第六年		1505.00	1505.00	
第七年		1505.00	1505.00	
第八年		1505.00	1505.00	
第九年		1505.00	1505.00	
第十年	43000.00	1505.00	44505.00	133828.46
本息覆盖倍数	43000.00	15050.00	58050.00	2.31

表 3-3：钱陈安置区(三期)建设项目按照 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数：

年度	2019 年城乡建设专项债券借贷本期支付（万元）			2018 年第四批政府专项债券借贷本期支付（万元）			本息合计	项目收益（万元）
	本金	利息	本息小计	本金	利息	本息小计		
第一年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第二年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第三年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第四年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第五年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第六年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第七年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第八年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第九年		595	595		437.8	437.8	1032.8	
第十年	17000	595	17595	11000	437.8	11437.8	29032.8	84549.36
本息覆盖倍数	17000	5950	22950	11000	4378	15378	38328.0	2.21

附件：项目收益及现金流入评估说明

江苏中信仁华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

地址：东台市八达城 C 座 405 号　　中国注册会计师：

电话：0515-85103168、85214212　　报告日期：2019 年 2 月 16 日

附件

项目收益及现金流入评估说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次东台市申请2019年第二批公开发行江苏省政府债券—城乡建设专项债券，共涉及到“北海路东延及下穿新长铁路项目（下称：项目一），农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目（下称：项目二），钱陈安置区（三期）建设项目（下称：项目三）”三个项目。现将三个项目的项目收益及现金流入预测编制基础分述如下：

项目一的主要目的是为了加强老城区和新城区的交通联系，解决区域内部交通循环及周边居民交通出行问题，完善路网结构。北海路作为东台市中轴路，沿线分布有仙湖植物园、东台市政府、东台体育馆、高铁站、酒店等重要交通节点。项目对促进东台城市交通建设和地方经济发展，完善东台经济开发区、城东智慧产业新区周边市政基础配套设施，提升项目区域地块价值具有十分重要的意义。根据东台市国土资源局土地开发中心和东台市财政局的预估，本项目对东台市CJ3209812019001地块的价值提升能起到较大作用。

项目二的主要目的是为了进一步挖掘耕地后备资源潜力，通过项目实施新增耕地面积，拓展全市规划空间，增加可出让商住用地规模，并将价值较低的乡镇地块置换为价值较高的市区周边地块。主要依据国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》，针对东台市建设用地有“耕地红线”的限制，每年商住用地出让规模有限，规划空间日趋紧缩，供需矛盾较为突出，加之农村建设用地复垦潜力较大等实际情况，通过农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目的实施，在确保耕地数量不减少、用途不改变、质量有提高的前提下，将价值较低的乡镇地块置换为价值较高的市区周边地块。根据东台市国

土资源局土地开发中心和东台市财政局的预估，本项目的实施可将价值较低的乡镇地块置换为价值较高的地块。

项目三的主要目的是为了实现土地的集约化使用，该项目建成后可安置周边房屋土地被征收居民 1100 户，预计可退换宅基地等土地 600 多亩，为东台市城乡建设项目的实施提供了充足的土地资源，并有效改善新区城市形象，增加地区财政收入。根据东台市国土资源局土地开发中心、东台市财政局和城东智慧产业新区财政分局的预估，本项目对东台市新天地南侧 CJ3209812019003、CJ3209812019004 地块的价值提升能起到较大作用。

鉴于预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用上述地块的出让收益与融资进行自求平衡评估。

本次预测以东台市 CJ3209812019001、CJ3209812019002 和东台市新天地南侧 CJ3209812019003、CJ3209812019004 地块，预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制北海路东延及下穿新长铁路项目、农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目和钱陈安置区（三期）建设项目等三个项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP 6.5%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项日收益及现金流入预测假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三)相关法律法规无重大变化；

(四)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五)土地出让价格在正常范围内变动；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)建设单位基本情况

1、项目一实施单位分别为：东台市交通投资建设集团有限公司、东台市住房和城乡建设局，分别具体负责：北海路东延下穿新长铁路工程、北海路东延工程。

（1）东台市交通投资建设集团有限公司主要经营范围是：全市交通建设项目的投资，交通工程建设与管理，经授权的市内道路两侧的土地开发经营；公路工程施工，公路养护、绿化施工、绿化养护；建筑材料、钢材、金属材料（国家有专项审批规定的项目除外）、化工产品（除危险化学品、监控化学品和剧毒化学品）销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）东台市住房和城乡建设局主要职能是：承担城乡规划、城乡建设、园林绿化、住房保障管理、房地产开发、物业管理、建筑业、防震减灾等相关工作职能。

2、项目二实施单位为东台市国土资源局。

东台市国土资源局主要职能是：负责贯彻执行国家有关国土资源管理的法律、法规和政策，拟定管理、保护和合理利用土地资源、矿产资源、加强测绘管理的有关政策；组织编制和实施全市国土规划、土地利用总体规划和其他专项规划；拟定并实施耕地特殊保护和鼓励耕地开发政策，实施农地用途管制；依法管理国有土地使用权划拨、出让、转让、租赁和实施国有土地储备工作，负责国有土地招标、拍卖工作，组织土地资源调查、地籍调查、不动产登记统计和土地动态监测，组织和指导土地确权、不动产登记发证等工作等。

3、项目三实施单位为东台市城东智慧产业新区管理委员会。

东台市城东智慧产业新区管理委员会的主要职能：按照“先进制造业和现代服务业融合发展产业新城”功能定位，具体负责制定城东

新区经济社会发展总目标，编制发展规划并组织实施；负责区内工业项目审批；负责所属招商局的管理；负责项目服务、企业管理、环境保护、安全生产、节能减排等工作；负责所辖区域的行政与党务及群团工作；在东台市城市总体规划指导下，承担区内土地开发管理、建设项目规划初审、基础设施建设、房屋拆迁安置等方面的具体工作。重点发展智能装备制造产业园、电子信息产业园、互联网智慧产业园、现代服务业集聚区等“三园一区”，全力打造“开放、智慧、生态”新城区。

（二）项目概况

1、项目一概况

项目名称：北海路东延及下穿新长铁路工程项目

项目简介：该项目由下列两项工程组成：①北海路东延下穿新长铁路工程：呈东西走向，道路起点位于现状北海路上，向东延伸穿越站前路、新长铁路及待建盐通高铁东台站，设计终点位于规划北海东路，左幅道路全长 1322.05 米，右幅道路全长 1265.09 米。②北海路东延工程：方向河至经八路，长 3020 米，宽 60 米，包括道路、排水、桥梁、绿化、路灯、一般交通安全管理设施等。

⑴建设情况：

①北海路东延下穿新长铁路工程

项目于 2018 年 3 月取得东台市发展改革委员会《关于东台市交通运输局新建北海路东延下穿新长铁路工程项目建议书的批复》（东发改投【2018】106 号），截止 2018 年 12 月，项目正在推进规划报建、图审和招标、征地拆迁等前期工作，2019 年 1 季度开工建设。

②北海路东延工程

东台市人民政府办公室《关于下达 2019 年城镇及基础设施重点工程建设任务的通知》（东政办发【2019】11 号），明确了该项目目标任务和建设内容，截止 2019 年 1 月，项目正在推进拆迁、交地，前期手续办理等工作。

⑵投资计划：北海路东延及下穿新长铁路工程总投资 7.3 亿元，2019 年投资 3.4 亿元。其中：①北海路东延下穿新长铁路工程：总投资 5.5 亿元，2019 年度投资 2.5 亿元。②北海路东延工程：总投资 1.8 亿元，2019 年度投资 0.9 亿元。

⑶资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政资金、江苏政府债券，本项目拟发行政府债券 3 亿元。

⑷资金平衡：根据东台市财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用东台市 CJ3209812019001 地块预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入偿还。

CJ3209812019001 地块位置及四至范围：

序号	地块名称	地理位置	用地性质
1	CJ3209812019001	东至方向路、南至北海路下穿东延、西至高铁沿线、北至 344 国道	商住、商服用地

⑸地块内容与规模：

CJ3209812019001 地块土地可出让面积为 176468 平方米，为商住、商服用地。该地块目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整工程立项等前期工作。

⑹投资估算与资金筹措方式：

北海路东延及下穿新长铁路工程总投资 7.3 亿元，2019 年投资 3.4 亿元。计划通过本次发行政府专项债券融资 3 亿元，其余部分通过市本级财政资金安排。

2、项目二概况

项目名称：农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目

项目简介：农村建设用地减量化涉及全市 14 个镇，建设规模 6845 亩，预期新增耕地 6800 亩。土地治理综合整治是对全市农村的坑塘、沟渠、未利用地等的土地综合整治，预期新增耕地 20062 亩。本项目的实施，拓展了全市规划空间，增加了可出让商住用地规模，并将价

值较低的乡镇地块转为价值较高的市区周边地块，提升了出让地块的价值。

⑴建设情况：

农村建设用地减量化项目，2018 年 5 月东台市人民政府办公室《关于下达年度农村建设用地减量化工作任务的通知》（明电东政传发【2018】41 号）明确东台市年度“农村建设用地减量化”工作任务 6000 亩。截止 2019 年 1 月，项目正在推进入户调查，签订宅基地退出补偿协议，对拆旧复垦地块进行“房屋拆除、树木清理、垃圾清运、土地平整、沟渠路配套”五到位，各镇减量化工作任务在 2019 年 3 月底前完成。

土地治理综合整治项目，东台市人民政府办公室《关于进一步加强耕地占补平衡项目建设管理的通知》（东政办发【2018】83 号），明确了年度“土地治理综合整治”目标任务 24936 亩。截止 2019 年 1 月项目正在推进镇区成立工作班子，建立具体详细台账，落实到地块图斑，制订相关项目实施的办法、程序和管理制度等工作，2 月份起进入实质性推进阶段，10 月底前完成项目建设任务。

⑵投资计划：

2019 年，我市农村建设用地减量化拟实施 6845 亩，亩均投资成本约 6 万元，需投资约 41070 万元；土地治理综合整治项目拟实施 20062 亩，亩均投资成本为 1.5 万元，需投资 30093 万元，合计共需投资 71163 万元。

⑶资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政资金、江苏政府债券，本项目拟发行政府债券 4.3 亿元。

⑷资金平衡：根据东台市财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用东台市 CJ3209812019002 地块预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入偿还。

CJ3209812019002 地块位置及四至范围：

序号	地块名称	地理位置	用地性质
1	CJ3209812019002	东至五里沟、南至七中沟、西至通榆河沿线风光带、北至振兴路南支路	商住、商服用地

(5)地块内容与规模：

地块土地可出让面积为231401平方米，为商住、商服用地。该地块目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整工程立项等前期工作。

(6)投资估算与资金筹措方式：

经测算，2019年我市农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目总规模为26907亩，投资成本为71163万元。计划通过本次发行政府专项债券融资4.3亿元，其余部分通过各镇区财政资金及市本级财政资金安排。

3、项目三概况

项目名称：钱陈安置区（三期）建设项目

项目简介：

新建安置房15幢1300套，总建筑面积136240平方米。项目实施后提升了安置区内可出让地块的价值，新增城乡建设用地600多亩，本次预计新增可出让的商住、商服用地面积计128734平方米。

(1)建设情况：

钱陈安置区（三期）建设项目于2018年6月14日获得东台市发改委（2018）253号项目建议书批复批准建设。项目全部建成后，总建筑面积136420平方米。该项目由东台市城东智慧产业新区管委会实施，具体建设由管委会全资下属单位东台市金鑫置业有限公司负责建设开发。本项目现已完成项目用地拆迁、平整，招标确定了项目设计单位，其他各项工作正有序推进。

(2)投资计划：

钱陈安置区（三期）建设项目总建筑面积 136420 平方米，新建安置房 15 幢，1300 套，计划总投资 3.5 亿元。

⑶资金筹措方式：项目资金筹措方式为：财政资金 7000 万元，2018 年发行江苏政府专项债券 11000 万元，本次拟发行城乡建设专项债券 17000 万元。

⑷资金平衡：根据东台市财政局的安排，本项目 2018 年及 2019 年发行的债券融资本金和利息，用 2018 年发行的政府专项债券 11000 万元债券本息相对应一倍的政府性基金预算中的国有土地使用权出让收入和东台市 CJ3209812019003、CJ3209812019004 地块预期土地出让收入对应的国有土地使用权出让收入偿还，合并纳入该项目本次发行城乡建设专项债券的相关收益与融资成本的自求平衡。

CJ3209812019003、CJ3209812019004 地块位置及四至范围：

序号	地块名称	地理位置	用地性质
1	CJ3209812019003	东至经五路与红旗河中间机耕路、南至惠阳路、西至红旗河、北至桃李苑南侧规划路	商住、商服用地
2	CJ3209812019004	东至经五路、南至惠阳路、西至经五路与红旗河中间机耕路、北至桃李苑南侧规划路	商住、商服用地

⑸地块内容与规模：

东台市 CJ3209812019003、CJ3209812019004 地块土地可出让面积为 128734 平方米，为商住、商服用地。该地块目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整工程立项等前期工作。

⑹投资估算与资金筹措方式：

钱陈安置区（三期）建设项目计划总投资 3.5 亿元，资金来源：2018 年省政府已发行的政府专项债券 11000 万元，城东智慧产业新区管委会投入资本金 7000 万元，本次申请城乡建设专项债券 17000 万元。

(三)项目收益及现金流入预测说明

1、项目收益及现金流入预测

⑴、土地出让价格预测

①比较案例土地出让价格

经查询东台市国土资源局土地市场的招拍挂出让供地结果公告，从 2018 年全东台市范围内成交的出让土地中选出土地用途相同、地理区位靠近的商住、商服地块 7 宗。本次评估参考上述 7 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

比较案例土地出让情况表：

出让合同号	宗地位置	土地用途	出让日期	出让面积（平方米）	中标地价（万元）	单方地价（元/平方）
3209812018CR0073	城东新区幼儿园北侧地块一	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2018/8/6	33496	11924.576	3560.00
3209812018CR0075	恒大翡翠花苑西侧地块二	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2018/8/6	39561	14162.838	3580.00
3209812018CR0074	恒大翡翠花苑西侧地块一	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2018/8/6	39556	14081.936	3560.00
3209812018CR0031	北海大桥东南侧地块	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2018/4/10	55320	27494.04	4970.00
3209812018CR0004	纬七路北侧、滨河路西侧	其他商服用地	2018/2/12	9842	3183.12	3234.22
3209812018CR0010	纬七路北侧、滨河路西侧	其他商服用地	2018/2/12	17000	6120	3600.00
3209812018CR0007	纬七路北侧、滨河路西侧	其他商服用地	2018/2/12	20000	7200	3600.00
加权平均地价				214775	84166.51	3919.00

②测算东台城乡建设专项债券项目土地 2018 年出让土地价格

考虑东台城乡建设专项债券项目土地与比较案例的地域差异因素，以 2018 年上述案例的加权平均价格乘以东台城乡建设专项债券项目各宗土地的地理区域修正系数，测算本次东台城乡建设专项债券项目土地 2018 年地价：

项目名称	用于偿还本息的对应出让地块编号	四至范围	区域因素比较	土地面积	参考土地加权平均地价（元/平方米）	修正系数	2018年单方地价（元/平方米）
北海路东延下穿新长铁路工程 北海路东延工程	CJ320981 2019001	东至方向路、南至北海路下穿东延、西至高铁沿线、北至344国道	临近东台高铁站，区域较好。	176468	3919	1.20	4703
东台市农村建设用地减量化及土地治理综合整治项目	CJ320981 2019002	东至五里沟、南至七中沟、西至通榆河沿线风光带、北至振兴路南支路	临近市区成熟商住地段，区域位置较好。	231401	3919	1.27	4977
钱陈安置区（三期）建设项目	CJ320981 2019003	东至经五路与红旗河中间机耕路、南至惠阳路、西至红旗河、北至桃李苑南侧规划路	属江苏省东台中学、中医院周边地段，区域位置较好。	62800	3919	1.18	4624
	CJ320981 2019004	东至经五路、南至惠阳路、西至经五路与红旗河中间机耕路、北至桃李苑南侧规划路	属江苏省东台中学、中医院周边地段，区域位置较好。	65934	3919	1.18	4624

③预测东台城乡建设专项债券项目土地2028年出让土地价格

东台市 2016-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为9.8%、7.5%和6.5%，近三年平均增速为7.93%，2019年东台市政府工作报告中预计2019年的GDP增长率为6.5%。

综合考虑上述信息后，遵循稳健原则，按2016-2018年三年平均增速与2019年预计增速孰低原则，预测2019年至2028年土地价格的年平均增长率为6.5%。

以2018年为基期，按2019年至2028年土地价格的年平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
100.0%	106.5%	113.4%	120.8%	128.7%	137.1%	146.0%	155.5%	165.6%	176.4%	187.7%

按此土地价格指数计算的项目土地单方价格如下：

地块编号	2018年土地单方地价（元/平方米）	土地价格指数	预测2028年土地单方地价（元/平方米）
CJ3209812019001	4703	187.7%	8828
CJ3209812019002	4977	187.7%	9342
CJ3209812019003	4624	187.7%	8679
CJ3209812019004	4624	187.7%	8679

以2018年为基期，按2019年至2028年土地价格的年平均增长率6.5%的90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
100.0%	105.9%	112.1%	118.7%	125.6%	132.9%	140.7%	148.9%	157.6%	166.8%	176.6%

按此土地价格指数计算的项目土地单方价格如下：

地块编号	2018年土地单方地价（元/平方米）	土地价格指数	预测2028年土地单方地价（元/平方米）
CJ3209812019001	4703	176.6%	8305
CJ3209812019002	4977	176.6%	8789
CJ3209812019003	4624	176.6%	8166
CJ3209812019004	4624	176.6%	8166

以2018年为基期，按2019年至2028年土地价格的年平均增长率6.5%的80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
100.0%	105.2%	110.7%	116.5%	122.6%	129.0%	135.7%	142.8%	150.2%	158.0%	166.0%

按此土地价格指数计算的项目土地单方价格如下：

地块编号	2018年土地单方地价（元/平方米）	土地价格指数	预测2028年土地单方地价（元/平方米）
CJ3209812019001	4703	166.0%	7807
CJ3209812019002	4977	166.0%	8262
CJ3209812019003	4624	166.0%	7676
CJ3209812019004	4624	166.0%	7676

(2) 、土地出让收入预测

土地出让收入＝出让土地面积*预测土地地价。

土地出让收入中剔除土地开发相关成本后的净值，即为用于平衡债券本息的土地出让净收入。

根据本次东台城乡建设专项债券项目土地及附着物情况，以土地出让收入的10%作为征收费用。根据历年来类似土地开发成本情况，估测土地出让的三通一平、上缴政府规费及债券发行等费用，以土地出让收入的20%作为土地交付前的通电、通路、通上下水、土地平整、上缴政府规费及债券发行等费用。根据最新中央文件精神，自2019年1月1日起，农业土地开发资金、国家土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金、廉租房建设资金等政府性基（资）金暂停收（提）取，故本次评估不考虑政府性基金支出（注：下述项目三钱陈安置区[三期]建设项目，系将去年发行的11000万元政府专项债券本息及对应一倍的收益，合并纳入本次发行城乡建设专项债券的相关收益与融资成本的自求平衡）。

①根据上述近期土地市场情况、项目周边土地价格以及土地价格指数，按土地价格年预测平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率，预测2028年土地出让收入，并计算出相应本息覆盖倍数。

地块编号	土地面积（平方米）	土地出让价格（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地开发成本（万元）	本期用于平衡债券本息的土地出让收入（万元）	加：用于平衡2018年第四批政府债券的政府性基金收入（万元）	用于平衡债券本息的总收入（万元）	本息覆盖倍数
CJ3209812019001	176468	8828	155785.95	46735.785	109050.17		109050.17	2.69
CJ3209812019002	231401	9342	216174.81	64852.44	151322.37		151322.37	2.61
CJ3209812019003	62800	8679	54504.12	16351.24	38152.88	15378	93587.76	2.44
CJ3209812019004	65934	8679	57224.12	17167.24	40056.88			
小计	128734		111728.24	33518.48	78209.76	15378.00	93587.76	
合计	536603		483689	145106.705	338582.295	15378	353960.30	2.59

②根据上述近期土地市场情况、项目周边土地价格以及土地价格指数，按土地价格年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率，预测 2028 年土地出让收入，并计算出相应本息覆盖倍数。

地块编号	土地面积（平方米）	土地出让价格（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地开发成本（万元）	本期用于平衡债券本息的土地出让收入（万元）	加：用于平衡 2018 年第四批政府债券的政府性基金收入（万元）	用于平衡债券本息的总收入（万元）	本息覆盖倍数
CJ320981 2019001	176468	8305	146556.67	43967	102589.67		102589.67	2.53
CJ320981 2019002	231401	8789	203378.34	61013.5	142364.84		142364.84	2.45
CJ320981 2019003	62800	8166	51282.48	15384.74	35897.74	15378	88964.93	2.32
CJ320981 2019004	65934	8166	53841.7	16152.51	37689.19			
小计	128734		105124.18	31537.25	73586.93	15378.00	88964.93	
合计	536603		455059.19	136517.75	318541.44	15378	333919.44	2.44

③根据上述近期土地市场情况、项目周边土地价格以及土地价格指数，按土地价格年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率，预测 2028 年土地出让收入，并计算出相应本息覆盖倍数。

地块编号	土地面积（平方米）	土地出让价格（元/平方米）	土地出让收入（万元）	土地开发成本（万元）	本期用于平衡债券本息的土地出让收入（万元）	加：用于平衡 2018 年第四批政府债券的政府性基金收入（万元）	用于平衡债券本息的总收入（万元）	本息覆盖倍数
CJ320981 2019001	176468	7807	137768.57	41330.57	96438.00		96438.00	2.38
CJ320981 2019002	231401	8262	191183.51	57355.05	133828.46		133828.46	2.31
CJ320981 2019003	62800	7676	48205.28	14461.58	33743.7	15378	84549.36	2.21
CJ320981 2019004	65934	7676	50610.94	15183.28	35427.66			
小计	128734		98816.22	29644.86	69171.36	15378.00	84549.36	
合计	536603		427768.3	128330.48	299437.82	15378	314815.82	2.3

（四）城乡建设专项债券还本付息测算

经上述测算，按 2019 年至 2028 年土地价格以 6.5%的平均增长率的 100%、90%、80%作为东台城乡建设专项债券项目土地地价增长率时，预期土地出让收入能够合理保障偿还本次城乡建设债券的本金和利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

江苏中信仁华会计师事务所有限公司

二〇一九年二月十六日

会计师事务所

执业证书

名　　称：　江苏中信仁华会计师事务所有限公司

主任会计师：　刘志华

办公场所：　东台市望海东路27号(八达城C座405号)

组织形式：　有限责任

会计师事务所编号：　32090002

注册资本(出资额)：　200　万元

批准设立文号：　苏财协[1999]238号

批准设立日期：　1999-12-29

证书序号：NO.010647

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一一　年十二月二十三日

中华人民共和国财政部制

编号 320981000201605190098

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320981718594688E (1/1)

名　　称	江苏中信仁华会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	东台市望海东路27号（八达城C座405号）
法定代表人	刘正华
注册资本	200万元整
成立日期	2000年01月16日
营业期限	2000年01月16日至******
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；代理记账；会计、税务服务；企业管理咨询；项目可行性研究。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

此件仅作中信仁华　　[20] 号《　　报告》之附件使用,不得另作他用,有效期　月,复印无效。

年　月　日

江苏中信仁华会计师事务所有限公司

登记机关

2016 年 05 月 19 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓　　名 Full name　孟劲松

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1963-11-11

工作单位 Working unit　江苏中信仁华会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　320919631111549

证书编号: No. of Certificate　320900020004

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance　1999 年 11 月 4 日 (y / m / d)

江苏省注册会计师协会注册登记专用章
2007年 4月30日

此件仅作中信仁华 [20] 号
《 报告》之附件使用,不得另作他
用.有效期 月复印无效。
年 月 日
江苏中信仁华会计师事务所有限公司

定业务的资格证明。

本证书经省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

孟劲松(320900020004)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

孟劲松(320900020004)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

孟劲松(320900020004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓　　名 Full name　刘正华

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1963-03-02

工作单位 Working unit　江苏中信仁华会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　320919630302449

证书编号: No. of Certificate　320900020003

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance　1999 年 y　11 月 m　4 日 d

江苏省注册会计师协会证书换发专用章
2007年 4月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

刘正华(320900020003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

刘正华(320900020003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

刘正华(320900020003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）
专项审计报告

报 告 文 号：扬苏瑞专审[2019]第003号
客 户 名 称：扬州市财政局
报 备 时 间：2019-02-20 08:01:11
签字注册会计师：冯松
潘洁

05142019020000913510
报告文号：扬苏瑞专审[2019]第003号

扬州市财政局
专项审计报告

事务所名称： 扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0514-86886603
传 真： 0514-86886602
通 讯 地 址： 扬州市江都区泰山路400号、402号
电 子 邮 件： zongxia05146014553@163.com
事务所网址： 无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

扬州市2019年城乡建设专项债券
审核报告

扬苏瑞专审[2019]第003号

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对扬州市2019年城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行了审核，并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。有关审核情况如下：

一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以江平路快速化综合改造项目、扬州湾头玉器特色小镇项目、薛家吴家等拆迁安置项目、隆觉花园一期北组团项目及滨江西苑A、D区安置房项目的预期国有土地使用权出让收入及专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、土地出让收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制扬州市城乡建设土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

4、募投项目实施主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测说明

1、土地出让收入预测

扬州市城乡建设债券项目涉及扬州市、广陵区、市经济技术开发区，预计 2024～2029 年出让完毕。根据委托方提供的资料，扬州市城乡建设债券项目，依据各区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入 354,290.00 万元。测算情况如下：

项目	单位	江平路快速化综合改造项目	扬州湾头玉器特色小镇	薛家吴家等拆迁安置项目	隆觉花园一期北组团项目	滨江西苑 A、D 区安置房项目	合计
可出让土地的面积：	亩	557.2	139	344	69	160	1,269.20
预测地价均价：	万元/亩	298.44	597.12	197.67	188.41	150	1,431.64
预期土地出让收入		166,290.00	83,000.00	68,000.00	13,000.00	24,000.00	354,290.00

2、土地出让收益预测

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）、江苏省财政厅《转发财政部 住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债[2018]66 号）和《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8 号）等相关文件的规定，在法定专项债务限额内，各地方

按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府基金或专项收入偿还。土地出让后，从出让总价款中扣除政府提留及税费后，为土地出让收益，可以用于偿还本次债务本息，实现资金平衡。

扬州市的政府提留及税费一般占土地总成交款的5.40%，因而土地出让收益=土地出让收入354,290.00万元*（1-5.40%）=335,158.34万元。

四、募投项目概述

（一）项目概况

1、项目位置及具体情况

（1）江平路快速化综合改造项目

该项目由扬州市城乡建设局负责实施，项目东起于运河北路，西至翠岗路，分为江平西路和江平东路两个工程，全长约14km，路幅宽度50m-71.5m；主线按城市快速路标准设计，采用双向六车道，设计时速80km/h，两侧设置辅道，辅道按主干路标准设计，设计时速50km/h；同步实施高压杆线迁改、雨污水管线、道路照明、景观绿化、交通安全设施工程等，项目计划总投资47.72亿元。项目以配套地块土地出让收益为融资资金偿还来源。计划发债额度为100000万元，期限为7年。

（2）扬州湾头玉器特色小镇项目

该项目位于扬州市广陵区湾头镇，由扬州市广陵区城乡建设局负责实施，项目总规划面积3平方公里，核心区规划面积1.8平方公里，总投资57.73亿元，包括特色产业和辅助基础设置两个部分，其中建设期3年，运营期30年。计划发债额度为30000万元，期限为10年。

（3）薛家吴家等拆迁安置项目

该项目位于开发东路北侧、渡江南路东侧，由扬州市广陵区房管局负责实施，

薛家吴家二三期城中村改造项目计划总投资 5 亿元。计划发债额度为 35000 万元，期限为 7 年。

（4）隆觉花园一期北组团项目

该项目位于扬州经济技术开发区朴席镇樟朴路以东、隆觉花园一期以北，由扬州经济技术开发区管委会建设局负责实施，项目用地面积 69 亩，总建筑面积 10.1 万平方米，共安置 645 户，计划总投资 3.6 亿元。计划发债额度为 10000 万元，期限为 5 年。

（5）滨江西苑 A、D 区安置房项目

该项目位于州经济技术开发区施桥镇境内，由扬州经济技术开发区管委会建设局负责实施，项目在望江路以西、已建“滨江西苑 B、C 区”南、北两侧，用地面积约 160 亩，总建筑面积约 17 万平方米，共安置 2400 户，计划总投资 5.9 亿元。计划发债额度为 5000 万元，期限为 5 年。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目投资规模为 1,199,540.00 万元，主要用于拆迁补偿、安置房购建、道路、特色产业和辅助基础设置建设等建设费用，其中：扬州市 169,000.00 万元；广陵区 627,300.00 万元；扬州经济技术开发区 95,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为资本金 567,240.00 万元，已申请发行的省政府专项债券资金 15,000.00 万元(7 年期，利率为 3.94%)，拟使用本期债券募集资金 180,000.00 万元，其他资金 437,300.00 万元。

（3）城乡建设专项债券募集资金使用计划

城乡建设专项债券募集资金主要用于拆迁补偿、安置房购建、道路、特色产业和辅助基础设置建设。

五、募投项目资金平衡测算

（一）本期募投项目现金流覆盖还本付息的测算

1、发行利率的确定

本次募投项目债券发行利率参考往年江苏省地方政府债券发行票面利率，最终按4.00%的发行利率测算融资成本。

2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以扬州市、广陵区、市经济技术开发区5个城乡建设项目进行融资，城乡建设专项债券募集资金180,000.00万元，已申请发行的省政府专项债券资金15,000.00万元，合计195,000.00万元融资。假设本期融资利率4.00%，已申请发行的省政府专项债券资金的债券利率3.94%，一年内发行完毕，期限五～十年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
滨江新城建乐镇西片区	2019		100,000.00		100,000.00		
	2020	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2021	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2022	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2023	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2024	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2025	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
	2026	100,000.00		100,000.00		4,000.00	104,000.00
	合计		100,000.00	100,000.00		28,000.00	128,000.00
扬州湾头玉器特色小镇	2019		45,000.00		45,000.00		
	2020	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2021	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2022	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2023	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2024	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2025	45,000.00			45,000.00	1,791.00	1,791.00
	2026	45,000.00		15,000.00	30,000.00	1,791.00	16,791.00

	2027	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2028	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2029	30,000.00		30,000.00		1,200.00	31,200.00
	合计		45,000.00	45,000.00		16,137.00	61,137.00
薛家吴家等拆迁安置项目	2019		35,000.00		35,000.00		
	2020	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2021	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2022	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2023	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2024	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2025	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
	2026	35,000.00		35,000.00		1,400.00	36,400.00
	合计		35,000.00	35,000.00		9,800.00	44,800.00
隆觉花园一期北组团项目	2019		10,000.00		10,000.00		
	2020	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2021	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2022	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2023	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2024	10,000.00		10,000.00		400.00	10,400.00
	合计		10,000.00	10,000.00		2,000.00	12,000.00
滨江西苑A、D区安置房项目	2019		5,000.00		5,000.00		
	2020	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
	2021	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
	2022	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
	2023	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
	2024	5,000.00		5,000.00		200.00	5,200.00
	合计		5,000.00	5,000.00		1,000.00	6,000.00
合计			195,000.00	195,000.00	-	56,937.00	251,937.00

经过测算，本期城乡建设专项债券还本付息总额为251,937.00万元。

3、土地收益测算

本期城乡建设项目土地出让后，从出让总价款中扣除政府提留及相关税费，城乡建设项目土地出让收入扣除这些土地扣减项目后，为土地出让收益为335,158.34万元，测算情况如下：

序号	项目	单位	江平路快速化综合改造项目	扬州湾头玉器特色小镇	薛家吴家等拆迁安置项目	隆觉花园一期北组团项	滨江西苑A、D区安置房	合计
一	出让土地回款	万元	166,290.00	83,000.00	68,000.00	13,000.00	24,000.00	354,290.00
1	可出让地的规划面积：	亩	557.20	139.00	344.00	69.00	160.00	1,269.20
2	地价均价：	万元/亩	298.44	597.12	197.67	188.41	150.00	1,431.64
二	土地扣减项目	万元	8,979.66	4,482.00	3,672.00	702.00	1,296.00	19,131.66
1	四项基本政策成本	万元						-
2	政府提留及税费	万元	8,979.66	4,482.00	3,672.00	702.00	1,296.00	19,131.66
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	157,310.34	78,518.00	64,328.00	12,298.00	22,704.00	335,158.34

4、资金平衡测算

假设本期募投项目地块在募集资金存续期内（5～10年）可以全部实现挂牌出让，根据对城乡建设项目出让收益预测的审核，依据各区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入354,290.00万元作为土地挂牌交易的现金流入，考虑政策土地出让收入主要用于偿还专项债券，直接扣除政府提留及税费的情况，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收益预测数据计算，可用于资金平衡土地相关收益总额为335,158.34万元。经过测算，扬州市城乡建设总体的对融资本息覆盖倍数为1.33倍（335,158.34万元/251,937.00万元），因而我们预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

扬州市城乡建设专项债券融资期内支付本金195,000.00万元，支付利息56,937.00万元，城乡建设专项债券各项目的融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
江平路快速化综合改造项目	100,000.00	28,000.00	128,000.00	157,310.34	1.23
扬州湾头玉器特色小镇	45,000.00	16,137.00	61,137.00	78,518.00	1.28
薛家吴家等拆迁安置项目	35,000.00	9,800.00	44,800.00	64,328.00	1.44
隆觉花园一期北组团项目	10,000.00	2,000.00	12,000.00	12,298.00	1.02
滨江西苑A、D区安置房项目	5,000.00	1,000.00	6,000.00	22,704.00	3.78
合计	195,000.00	56,937.00	251,937.00	335,158.34	1.33

（二）城乡建设专项债券方案总体评价

根据《转发财政部 住房城乡建设部关于试点发行地方政府政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、苏财债[2018]66号等文件，推出城乡建设专项债券。同年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益和融资平衡。

（1）资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的国发[2014]43号《关于加强地方政府性债务管理意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足城乡建设项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，城乡建设项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“城乡建设项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据扬州市城乡建设专项债券发行计划，本次债券发行金额为18亿元，其中：5年期1.5亿元、7年期13.5亿元，10年期3亿元。5个建设项目，期限为5～10年。债券与总投资之间差额由资本金、已申请发行的省政府专项债券资金和其他资

金方式投入。

根据提供的数据，本债券对应地块土地出让预计从2019～2024年开始，全部10年内出让完毕，出让收入收益为33.52亿元。在债券存续期内，土地出让收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余8.32亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行城乡建设专项债券可以以相对较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

六、审核结论

我们认为，在扬州市城乡建设专项债券对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的城乡建设项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

该审核报告仅供本次扬州市城乡建设专项债券项目申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师

中国　扬州　　中国注册会计师

二〇一九年二月二十日

日附件 1：项目现金流分析表

现金流分析测算表

单位：万元

年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	合计
现金流入												
资本金	567,240.00											567,240.00
本期债券资金	180,000.00											180,000.00
已申请发行的省政府专项债券资金	15,000.00											15,000.00
其他融资性资金	437,300.00											437,300.00
土地出让收入收益		35,002.00				221,638.34					78,518.00	335,158.34
现金流入总额	1,199,540.0	35,002.00	-	-	-	221,638.34	-	-	-	-	78,518.00	1,534,698.34
现金流出												
城乡建设资金流出	360,000.00	630,920.00	208,620.00									1,199,540.00
债券还本付息		7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	22,200.00	6,600.00	141,600.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	232,800.00
已申请发行的省政府专项债券资金		591.00	591.00	591.00	591.00	591.00	591.00	15,591.00				19,137.00
现金流出总额	360,000.00	638,711.00	216,411.00	7,791.00	7,791.00	22,791.00	7,191.00	157,191.00	1,200.00	1,200.00	31,200.00	1,451,477.00
当年项目现金净流入	839,540.00	-603,709.00	-216,411.00	-7,791.00	-7,791.00	198,847.34	-7,191.00	-157,191.00	-1,200.00	-1,200.00	47,318.00	83,221.34
期末项目累计现金结存额	839,540.00	235,831.00	19,420.00	11,629.00	3,838.00	202,685.34	195,494.34	38,303.34	37,103.34	35,903.34	83,221.34	

[注]：城乡建设费用根据项目进度支付，影响项目资金支付因素的较多，资金支付按建设期平均付款预估。

编 号 321012000201705090024

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91321012663833708X (1/1)

名　　称　扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

主要经营场所　扬州市江都区泰山路400号、402号

执行事务合伙人　冯松

成 立 日 期　2007年07月06日

合 伙 期 限　2007年07月06日至2027年07月06日

经 营 范 围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　扬州市江都区市场监督管理局

2017年 10月 09日

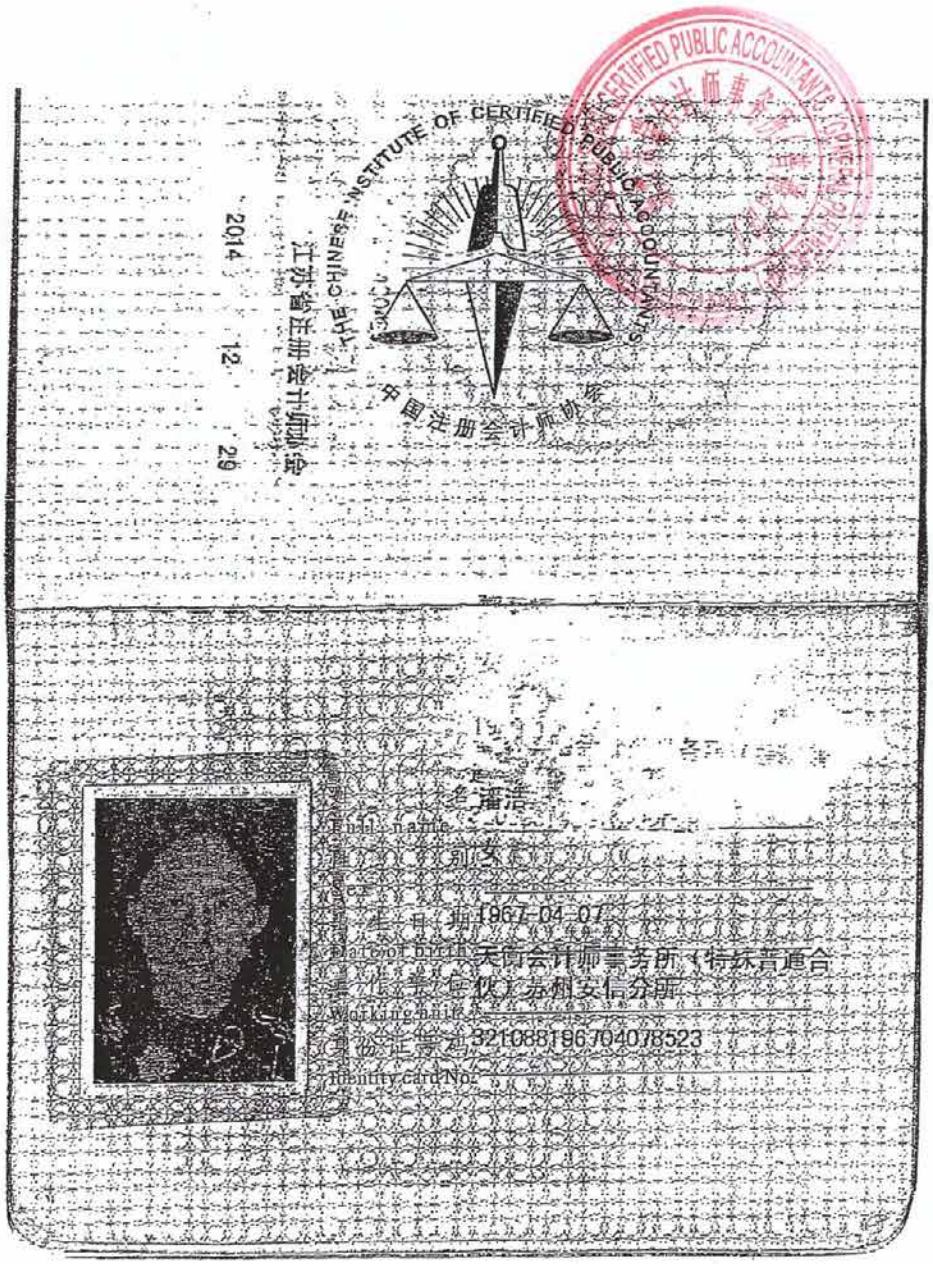
企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

YANGZHOU SURUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS GENERAL PARTNERSHIP)
扬州苏瑞会计师事务所(普通合伙)
3210120045937



姓　　名 Full name	冯松
性　　别 Sex	男
出 生 日 期 (Date of birth	1968/01/14
工 作 单 位 Working unit	江苏苏亚金诚会计师事务所 扬州分所
身份证号码 Identity card No.	321002680114123


INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
江苏省注册会计师协会
2014 12 29
姓名 潘浩
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1967-04-07
Date of birth
工作单位 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
Working unit
身份证号码 321088196704078523
Identity card No.

2019年第二批公开发行
镇江市城乡建设专项债券项目
财务评价报告（一）

苏仁和永信所核字[2019]第002号

我们接受委托，对镇江市辖区纳入2019年城乡建设专项债券项目的项目收入与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设单位对项目收入预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

我们提醒信息使用者注意：由于相关工程处于建设期，在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并未如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在相关工程项目能够按期建成且假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行债券的存续期内，预期项目的相关收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资资金平衡。具体情况如下：

一、镇江市城乡建设专项债券对应项目情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息

镇江市	古运河中段景观及配套工程	6.5	10年	项目全长4240米，规划面积64.5公顷。项目主要实施内容包括征地拆迁、景观及旅游商业配套工程、市政配套工程。景观及旅游商业工程包括以运河广场、虹桥揽古、梅溪烟雨、仓廪临流等内容为核心的绿化、景观小品、水电配套及旅游配套等建设内容，景观绿地建设面积42.2公顷。	2019年计划投资6亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江市住房和城乡建设局	土地出让收入和专项收入	是
镇江市	镇江南山西入口旅游景点建设工程	3.54	10年	西入口占地113.21公顷。工程建设内容包括：征地拆迁，建设南山西大门、西入口景点，恢复莲花洞景点、重建鹤望亭景点、“四条观光道”。总建筑面积为23500平方米。兴建停车场5000平方米，配套的旅游服务设施15000平方米，其中有游客服务中心、户外拓展基地、亲子乐园、青年大本营等。	2019年计划投资3亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江市住房和城乡建设局	土地出让收入和专项收入	是
镇江市	金山湖景观及配套设施一期工程	3	10年	项目建设地址位于金山西北部，景观设计面积110.3公顷。建设内容包括景区道路、驳岸、景点及建筑、公用工程、配套工程。	2019年计划投资2.5亿元，剩余资金根据合同约定投入	镇江市住房和城乡建设局	土地出让收入和专项收入	是
镇江市	长山安置房（一期）	3.96	10年	该项目位于镇江市丹徒新城，为镇江市丹徒区在建安置房项目，主要由住宅及商业组成，项目总建筑面积为446186.65㎡，其中地上计算容积率建筑面积339499.86㎡（住宅建筑面积320162.52㎡，商业建筑面积4641.91㎡，社区中心建筑面积9803.33㎡，物业用房建筑面积3214.90㎡，其他附属设施建筑面积1677.20㎡）；地下不计算容积率建筑面积106686.79㎡。	2019年度计划投资2亿元，剩余资金按进度投入	镇江市丹徒区住房和城乡建设局	专项收入	是

二、镇江市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	计划总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
古运河中段景观及配套工程	71570	6570			65000	
镇江南山西入口旅游景点建设工程	39548	4148			35400	
金山湖景观及配套设施一期工程	31692.4	1692.4			30000	
长山安置房（一期）	199699.97	64699.97		38000	39600	57400

三、镇江市城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡情况（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
古运河中段景观及配套工程	121451.65	10	91000	1.33
镇江南山西入口旅游景点建设工程	53398.56	10	49560	1.08
金山湖景观及配套设施一期工程	44297.70	10	42000	1.05
长山安置房（一期）	162419.51	10	95982.08	1.69

综上所述，在债券存续期内，城乡建设专项债项目累计项目收益能覆盖融资本息支出，项目累计预期收益和融资资金能达到平衡。

（本页无正文，为2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目财务评价报告（一）签章页）

江苏仁和永信会计师事务所有限公司 中国注册会计师

中国注册会计师

中国 镇江市 二〇一九年二月十七日

项目收入与融资资金平衡测算报告

重要提示：项目收入与融资资金平衡测算报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

项目收入与融资资金平衡测算报告以各工程项目《工程可行性研究报告》、《长山安置房（一期）项目可行性研究报告》和镇江市丹徒区物价局《关于长香水岸安置房回购价格的批复》及其他相关批复文件为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、生产计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

（一）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（二）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（三）预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（四）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（五）预测期内经运营作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、劳务水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

（六）预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（七）预测期内的项目收入能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案实现；

（八）无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）镇江市概况

镇江市地处江苏省西南部，长江下游南岸，为江苏省地级市，是一座集港口、工贸、旅游于一体的新兴工贸、旅游城市，设丹徒区、京口区、润州区和镇江新区，辖丹阳市、扬中市、句容市，全市共有镇 31 个，街道办事处 25 个。

宁镇扬地区作为江苏经济较为发达、人口较为密集区，是长江三角洲西翼的重要节点区域，也是长江三角洲城市群和沿江城市带承接产业转移示范区的联结区域，区位优势明显。相对于全国水平，镇江市的发展速度仍处于快速发展阶段。镇江近年来通过积极争取，获得国家创新型试点城市（2011 年，科技部）、国家级生态城市（2012 年，环保部）、国家级低碳试点城市（2012 年，国家发改委）、国家智慧旅游试点城市（2012 年，国家旅游局）、国家智慧城市（2013 年，住房和城乡建设部）、国家海绵城市建设（2015 年，财政部）等称号，这将为镇江市实现更高目标的发展保驾护航。

镇江市 2016－2018 年主要经济指标情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年（预计）
地区生产总值	1,771.60	1,878.70	1,965.80
一般公共预算收入	154.48	147.28	157.33
政府性基金收入	32.11	79.56	149.29
其中：国有土地使用权出让收入	24.61	70.15	133.80
政府性基金支出	60.12	121.84	259.42
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	51.30	108.32	244.63

（二）建设项目概况

申请发行城乡建设专项债的四个项目分别为镇江市古运河中段景观及配套工程项目、镇江南山西入口旅游景点建设工程项目、金山湖景观及配套设施一期工程项目、长山安置房（一期）项目。

1、镇江市古运河中段景观及配套工程项目

项目主要实施内容包括征地拆迁、景观及旅游商业配套工程、市政配套工程。景观及旅游商业工程包括以运河广场、虹桥揽古、梅溪烟雨、仓廪临流等内容为

核心的绿化、景观小品、水电配套及旅游配套等建设内容，景观绿地建设面积42.2公顷。

镇江文化旅游产业集团有限责任公司2011年10月27日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2011）538号《关于古运河中段景观及配套工程可行性研究报告的批复》。

本项目总投资估算为71570万元，其中工程费用35230.1万元、征地拆迁费用15424.4万元、工程预备费2753.8万元、建设期融资利息13740.3万元、其他费用4421.4万元。

2、镇江南山西入口旅游景点建设工程项目

西入口占地113.21公顷。工程建设内容包括：征地拆迁，建设南山西大门、西入口景点，恢复莲花洞景点、重建鹤望亭景点、“四条观光道”。总建筑面积为23500平方米。兴建停车场5000平方米，配套的旅游服务设施15000平方米，其中有游客服务中心、户外拓展基地、亲子乐园、青年大本营等。

镇江市风景旅游发展有限责任公司2009年1月22日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2009）35 号《关于镇江南山西入口及森防水火通道工程可行性研究报告的批复》。

本项目总投资估算为39548万元，其中工程投资21498万元、征地拆迁等工程建设其他费13084万元，预备费2766万元、建设期利息2200万元。

3、金山湖景观及配套设施一期工程项目

项目建设地址位于金山西北部，景观设计面积为110.3公顷，其中广场及道路用地面积121900平方米，建筑用地面积16888平方米，绿地用地面积285112平方米，水体用地面积 679100 平方米。建设内容包括景区园路 8890 米、驳岸7957米，铺装广场13000平方米、旅游配套设施建筑33408平方米、游船码头4个、各类桥梁8个、喷泉2个、停车场2个、厕所4个，新建演艺广场、亲子乐园、古塔新读、望湖茶馆、临湖西餐厅、断桥、月亮湾、转经轮、撞钟架等景点。

镇江文化旅游产业集团有限责任公司2010年6月30日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2010）546号《关于金山湖景观及配套设施（一期）工

程补办初步设计和概算的批复》。

本项目总投资估算为 31692.40 万元，其中园建工程费 24530.6 万元、工程建设其他费用 2145.2 万元、预备费 2667.6 万元、建设期贷款利息 2349 万元。

4、长山安置房（一期）项目

项目宗地坐落于镇江市丹徒新城，长香路以南，扬溧高速以西，毗邻镇江大学城，为镇江市丹徒区在建安置房项目，主要由住宅及商业组成，项目总建筑面积为446186.65㎡，其中地上计算容积率建筑面积339499.86㎡（住宅建筑面积320162.52㎡，商业建筑面积4641.91㎡，社区中心建筑面积9803.33㎡，物业用房建筑面积3214.90㎡，其他附属设施建筑面积1677.20㎡）；地下不计算容积率建筑面积106686.79㎡。

镇江华建置业有限公司 2014 年 9 月 3 日取得镇江市丹徒区发展改革和经济信息化委员会镇徒发改经信投（2014）282 号《关于长山安置房（一期）项目可行性研究报告的批复》。

本项目总投资估算为 199699.97 万元，其中建设投资为 156499.97 万元，建设期利息为 43200.00 万元。

项目于2014年10月开工建设，计划2021年12月全部建成。项目共规划34栋住宅，2栋商业和1栋社区中。截止2018年末，住宅28栋、商业1栋、社区中心1栋已完成约90%的工程量，另有7栋建筑因22万伏高压杆线影响尚未施工，分别为1#、4#、7#、9#、12#、15#、35#，7栋未建楼共计约77000平方米。未建7栋计划于2019年7月开工建设，2021年12月建成。

（三）拟上市土地概况

序号	土地使用权人	权属证号	座落	证载面积	地号	终止日期
1	镇江文化旅游产业集团有限责任公司	镇国用（2015）第 187 号	镇江新区丁卯街道张许村	120105.8 平米	ST018045000	2081 年 4 月 30 日
2	镇江市风景旅游发展有限责任公司	镇国用（2012）第 16625 号	润州区檀山社区	50172.3 平米	FJT005003000	2012 年 12 月 11 日起算
3	镇江文化旅游产业集团有限责任公司（镇	镇国用（2006）第 1160778 号	镇江市润州区和平街道征润	151008 平米	0052010023	至入市交易止

	江市水利投资公司）		洲村			

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）运营收入测算说明

1、镇江市古运河中段景观及配套工程项目

项目收入主要考虑项目配套的旅游服务设施的运营收入、可供出让地块进行市场化的运作收益。运营收入包括资产经营收入即商业用房出租收入和水上旅游收入。运营收入测算表如下：

镇江市古运河中段景观及配套工程运营收入测算表

年度	资产经营收入	水上旅游收入	合计	增值税	不含税收入
2020 年	949.00	2,500.00	3,449.00	195.23	3,253.77
2021 年	996.45	2,525.00	3,521.45	199.33	3,322.12
2022 年	1,046.27	2,550.25	3,596.52	203.58	3,392.94
2023 年	1,098.58	2,575.75	3,674.33	207.98	3,466.35
2024 年	1,153.52	2,601.50	3,755.02	212.55	3,542.47
2025 年	1,211.19	2,627.50	3,838.69	217.28	3,621.41
2026 年	1,271.75	2,653.77	3,925.52	222.20	3,703.32
2027 年	1,335.33	2,680.30	4,015.63	227.30	3,788.33
2028 年	1,402.10	2,707.10	4,109.20	232.60	3,876.60
2029 年	1,472.21	2,734.17	4,206.38	238.10	3,968.28
合计	11,936.40	26,155.34	38,091.74	2,156.15	35,935.59

2、镇江南山西入口旅游景点建设工程项目

项目收入主要考虑项目配套的旅游服务设施的运营收入、可供出让地块进行市场化的运作收益。运营收入包括资产经营收入即商业用房出租收入、门票增量收入、停车场收入。运营收入测算表如下：

镇江南山西入口旅游景点建设工程运营收入测算表

年度	资产经营收入	门票增量收入	停车场收入	合计	增值税	不含税收入
2020 年	328.50	1,500.00	68.44	1,896.94	107.37	1,789.57
2021 年	344.93	1,515.00	68.44	1,928.37	109.15	1,819.22
2022 年	362.17	1,530.15	68.44	1,960.76	110.99	1,849.77
2023 年	380.28	1,545.45	68.44	1,994.17	112.88	1,881.29
2024 年	399.29	1,560.90	68.44	2,028.63	114.83	1,913.80
2025 年	419.25	1,576.51	68.44	2,064.20	116.84	1,947.36
2026 年	440.22	1,592.28	68.44	2,100.94	118.92	1,982.02
2027 年	462.23	1,608.20	68.44	2,138.87	121.07	2,017.80
2028 年	485.34	1,624.28	68.44	2,178.06	123.29	2,054.77
2029 年	509.61	1,640.52	68.44	2,218.57	125.58	2,092.99
合计	4,131.82	15,693.29	684.40	20,509.51	1,160.92	19,348.59

3、金山湖景观及配套设施一期工程项目

项目收入主要考虑项目配套的旅游服务设施的运营收入、可供出让地块进行市场化的运作收益。运营收入包括资产经营收入即商业用房出租收入、门票收入、停车场收入。运营收入测算表如下：

金山湖景观及配套设施工程运营收入测算表

年度	资产经营收入	门票收入	停车场收入	合计	增值税	不含税收入
2020 年	985.50	478.00	273.75	1,737.25	98.33	1,638.92
2021 年	1,035.10	482.78	273.75	1,791.63	101.41	1,690.22
2022 年	1,086.86	487.60	273.75	1,848.21	104.62	1,743.59
2023 年	1,141.19	492.48	273.75	1,907.42	107.97	1,799.45
2024 年	1,198.25	497.40	273.75	1,969.40	111.48	1,857.92
2025 年	1,258.17	502.37	273.75	2,034.29	115.15	1,919.14
2026 年	1,321.08	507.39	273.75	2,102.22	118.99	1,983.23

2027 年	1,386.08	512.46	273.75	2,172.29	122.96	2,049.33
2028 年	1,455.39	517.58	273.75	2,246.72	127.17	2,119.55
2029 年	1,528.16	522.75	273.75	2,324.66	131.58	2,193.08
合计	12,395.78	5,000.81	2,737.50	20,134.09	1,139.66	18,994.43

4、长山安置房（一期）项目

该项目的收入主要由安置房销售收入、商业用房销售收入、车位销售收入构成。项目共可产生房屋不含税销售收入 168,572.43 万元。总销售预测如下：

长山安置房（一期）项目销售收入测算表

年度	安置房销售收入	商业用房销售收入	车位销售收入	合计	增值税	不含税收入
2019 年	23,863.31	835.55	1,851.30	26,550.16	1,264.29	25,285.87
2020 年	23,863.31	835.55	1,851.30	26,550.16	1,264.29	25,285.87
2021 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2022 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2023 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2024 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2025 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2026 年	15,908.87	557.03	1,234.20	17,700.10	842.86	16,857.24
2027 年	7,954.44	278.52	617.10	8,850.06	421.43	8,428.63
2028 年	4,772.66	167.11	370.26	5,310.03	252.86	5,057.17
2029 年	3,181.77	111.41	246.84	3,540.02	168.57	3,371.45
合计	159,088.71	5,570.32	12,342.00	177,001.03	8,428.60	168,572.43

（二）运营成本测算说明

项目营业税金及附加主要考虑城建税及教育费附加，城建税比例为 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加比例为 2%，印花税为 0.05%。付现运营成本主要

包括人员工资及福利、能源费用、营销费用、管理费用、行政及一般开支。

1、镇江市古运河中段景观及配套工程项目

镇江市古运河中段景观及配套工程运营成本测算表

年度	营业税金及附加	付现运营成本	合计
2020 年	132.49	488.07	620.56
2021 年	138.39	498.32	636.71
2022 年	144.57	508.94	653.51
2023 年	151.06	519.95	671.01
2024 年	157.86	531.37	689.23
2025 年	165.00	543.21	708.21
2026 年	172.49	555.50	727.99
2027 年	180.34	568.25	748.59
2028 年	188.58	581.49	770.07
2029 年	197.22	595.24	792.46
合计	1,628.00	5,390.34	7,018.34

2、镇江南山西入口旅游景点建设工程项目

镇江南山西入口旅游景点建设工程运营成本测算表

年度	营业税金及附加	付现运营成本	合计
2020 年	50.97	268.43	319.40
2021 年	53.06	272.88	325.94
2022 年	55.24	277.47	332.71
2023 年	57.54	282.19	339.73
2024 年	59.94	287.07	347.01
2025 年	62.46	292.10	354.56
2026 年	65.10	297.30	362.40
2027 年	67.86	302.67	370.53
2028 年	70.77	308.22	378.99

2029 年	73.81	313.95	387.76
合计	616.75	2,902.28	3,519.03

3、金山湖景观及配套设施一期工程项目

金山湖景观及配套设施工程运营成本测算表

年度	营业税金及附加	付现运营成本	合计
2020 年	124.19	245.84	370.03
2021 年	130.20	253.53	383.73
2022 年	136.47	261.54	398.01
2023 年	143.05	269.92	412.97
2024 年	149.96	278.69	428.65
2025 年	157.21	287.87	445.08
2026 年	164.83	297.48	462.31
2027 年	172.69	307.40	480.09
2028 年	181.08	317.93	499.01
2029 年	189.89	328.96	518.85
合计	1,549.57	2,849.16	4,398.73

4、长山安置房（一期）项目

长山安置房（一期）项目运营成本估算表

年度	营业税金及附加	付现运营成本	合计
2019 年	164.36	758.58	922.94
2020 年	164.36	758.58	922.94
2021 年	109.57	505.72	615.29
2022 年	109.57	505.72	615.29
2023 年	109.57	505.72	615.29
2024 年	109.57	505.72	615.29
2025 年	109.57	505.72	615.29

2026 年	109.57	505.72	615.29
2027 年	54.79	252.86	307.65
2028 年	32.87	151.72	184.59
2029 年	21.91	101.15	123.06
合计	1,095.71	5,057.21	6,152.92

（三）土地出让收益预测

计划用土地使用权人为镇江文化旅游产业集团有限公司的位于古运河区域的 120105.80 平方米的地块（土地使用权证书号：镇国用（2015）第 187 号）、镇江市风景旅游发展有限公司的位于南山西入口区域的 50172.3 平方米的地块（土地使用权证书号：镇国用（2012）第 16625 号）、镇江文化旅游产业集团有限责任公司的位于金山湖区域的 151008 平方米的地块（土地使用权证书号：镇国用（2006）第 1160778 号）的出让净收益来补充本次债券项目的融资本息资金来源。以江苏华信资产评估有限公司镇江分公司和江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司对三块土地的评估价 188006.23 万元作为预期挂牌出让收入，土地扣减项目为政策性基金，按镇江市人民政府相关政策，本次项目确定出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，统筹提留 15%比例的基金。

土地出让收益测算表

金额单位：万元

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地						
		权属证号	证载面积	可上市面积	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	预计土地出让净收入④=①-②-③
1	镇江市古运河中段景观及配套工程项目	镇国用(2015)第 187 号	120105.80	120105.80	9064	108864	16329.60	92534.4
2	镇江南山西入	镇国用(2012)第 16625 号	50172.30	50172.30	8809	44198.79	6629.79	37569

	口旅游景点建设工程项目							
3	金山湖景观及配套设施一期工程项目	镇国用（2006）第 1160778 号	151008	151008	2314	34943.44	5241.44	29702
合　　计			321286.1	321286.1		188006.23	28200.83	159805.4

五、投资估算与资金筹措方案

1、镇江市古运河中段景观及配套工程项目

本项目总投资 71570 万元，其中自筹资金 6570 万元、发行专项债券融资金额 65000 万元。

镇江市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	计划总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
古运河中段景观及配套工程	71570	6570			65000	

2、镇江南山西入口旅游景点建设工程项目

本项目总投资 39548 万元，其中自筹资金 4148 万元、发行专项债券融资金额 35400 万元。

镇江市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	计划总投资	资金来源			
		资本金	已存续的债务类资金	本期拟申请的	其他

			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额	专项债券资金金额	资金
镇江南山西入口旅游景点建设工程	39548	4148			35400	

3、金山湖景观及配套设施一期工程项目

本项目总投资 31692.4 万元，其中自筹资金 1692.4 万元、发行专项债券融资金额 30000 万元。

镇江市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	计划总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
金山湖景观及配套设施一期工程	31692.4	1692.4			30000	

4、长山安置房（一期）项目

本项目总投资 199699.97 万元，其中自筹资金 64699.97 万元、银行融资金额 38000 万元、发行专项债券融资金额 39600 万元、其他资金 57400 万元。

镇江市城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金			
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额	本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
长山安置房（一期）	199699.97	64699.97		38000.00	39600.00	57400.00

六、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）镇江市古运河中段景观及配套工程项目

项目收益与融资平衡情况测算表

金额单位：万元

年度	收入扣除运营成本后净额①	偿还本息支出②			净收益（①-②）	项目收益覆盖倍数③=①/②
		本期债券利息支出	本期债券还本支出	其他融资性资金还本付息支出		
2020	2633.21	2600.00			33.21	
2021	2685.41	2600.00			85.41	
2022	2739.43	2600.00			139.43	
2023	2795.34	2600.00			195.34	
2024	2853.24	2600.00			253.24	
2025	2913.20	2600.00			313.2	
2026	2975.33	2600.00			375.33	
2027	3039.74	2600.00			439.74	
2028	3106.53	2600.00			506.53	
2029	95710.22	2600.00	65000.00		28110.22	
小计	121451.65	26000.00	65000.00		30451.65	1.33

（二）镇江南山西入口旅游景点建设工程项目

项目收益与融资平衡情况测算表

金额单位：万元

年度	收入扣除运营成本后净额①	偿还本息支出②			净收益（①-②）	项目收益覆盖倍数③=①/②
		本期债券利息支出	本期债券还本支出	其他融资性资金还本付息支出		
2020	1470.17	1416			54.17	
2021	1493.28	1416			77.28	

2022	1517.06	1416			101.06	
2023	1541.56	1416			125.56	
2024	1566.79	1416			150.79	
2025	1592.80	1416			176.80	
2026	1619.62	1416			203.62	
2027	1647.27	1416			231.27	
2028	1675.78	1416			259.78	
2029	39274.23	1416	35400		2458.23	
小计	53398.56	14160	35400		3838.56	1.08

（三）金山湖景观及配套设施一期工程项目

项目收益与融资平衡情况测算表

金额单位：万元

年度	收入扣除运营成本后净额①	偿还本息支出②			净收益（①-②）	项目收益覆盖倍数③=①/②
		本期债券利息支出	本期债券还本支出	其他融资性资金还本付息支出		
2020	1268.89	1200			68.89	
2021	1306.49	1200			106.49	
2022	1345.58	1200			145.58	
2023	1386.48	1200			186.48	
2024	1429.27	1200			229.27	
2025	1474.06	1200			274.06	
2026	1520.92	1200			320.92	
2027	1569.24	1200			369.24	
2028	1620.54	1200			420.54	
2029	31376.23	1200	30000		176.23	
小计	44297.70	12000	30000		2297.70	1.05

（四）长山安置房（一期）项目

1、向银行融资 38000 万元，于 2018 年 10 月融资，融资利率 6.175%，按月支付利息，每半年偿还本金 9500 万元，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	38000		19000	19000	6.175%	1662.12
2020 年	19000		19000	0.00	6.175%	879.96
合计	38000		38000	0.00	6.175%	2542.08

2、本期债券项目拟融资金额 39600 万元，假设融资利率 4%，期限十年，每年支付利息，第十年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	0.00	39600		39600	4%	
2020 年	39600			39600	4%	1584
2021 年	39600			39600	4%	1584
2022 年	39600			39600	4%	1584
2023 年	39600			39600	4%	1584
2024 年	39600			39600	4%	1584
2025 年	39600			39600	4%	1584
2026 年	39600			39600	4%	1584
2027 年	39600			39600	4%	1584
2028 年	39600			39600	4%	1584
2029 年	39600		39600	0.00	4%	1584
合计	0.00	39600	39600	0.00	4%	15840

3、项目收益与融资平衡情况

项目收益与融资平衡情况测算表

金额单位：万元

年度	收入扣除运营成本后净额①	偿还本息支出②			净收益（①-②）	项目收益覆盖倍数③=①/②
		本期债券利息支出	本期债券还本支出	其他融资性资金还本付息支出		
2019	24,362.93			20,662.12	3,700.81	
2020	24,362.93	1,584.00		19,879.96	2,898.97	
2021	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2022	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2023	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2024	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2025	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2026	16,241.95	1,584.00			14,657.95	
2027	8,120.98	1,584.00			6,536.98	
2028	4,872.58	1,584.00			3,288.58	
2029	3,248.39	1,584.00	39,600.00		-37,935.61	
小计	162,419.51	15,840.00	39,600.00	40,542.08	66,437.43	1.69

综上所述，镇江市古运河中段景观及配套工程项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.33，镇江南山西入口旅游景点建设工程项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.08，金山湖景观及配套设施一期工程项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.05，长山安置房（一期）项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.69，上述项目收益可以覆盖融资本息。

七、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能较大，实际结果可能受各种风险的影响。风险情况归结如下：

（一）经营风险

房地产开发项目具有开发过程复杂、周期长、涉及部门和单位多的特点。从土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等开发过程，涉及调研公司、规划设计单位、建筑施工单位、营销代理公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位，并接受计划、规划、国土、建设、消防、房管、环保等多个政府部门的监管，从而使得项目公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，如设计变更、施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目开发产生影响。

（二）政策风险

项目的政策风险因素包括国家政策和地方政府两个方面。国家政策主要包括土地政策、产业政策、环保政策等，这些政策的变化可能会限制项目的实施或带来建设成本的增加，最终影响项目开发进程；地方政策主要为地方经济社会发展所制定的有关土地利用总体规划、城市总体规划、产业发展规划，以及针对项目单位所给予的优惠扶持政策等，这些政策的变化将影响项目开发成本。

（三）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（四）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响。发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券的流动性。

（五）偿还风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016]155号）第三条“专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理”和第五条“专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿

还，专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还”的规定，本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让金收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让金收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（六）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税［2013］5号）有关规定，对企业和个人取得的地方政府债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（七）其他风险

镇江市2018年地区生产总值1,965. 80亿元，较2017年增长4.64%；一般公共预算收入157.33亿元，较2017年增长6.82%。镇江市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，将导致镇江市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目财务评价报告（二）

苏润审[2019]第Z0075号

一、项目背景

2018年江苏省财政局公布《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》(财预[2018]78号)，提出各设区市、县（市）应在下达的2019年新增专项债券限额内，向省财政厅提交本批新增专项债券发行申请。申请发行本批新增专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡。

二、评估分析

本次镇江市申请的城乡建设专项债券项目主要情况如下表所示：

镇江市城乡建设专项债券项目情况简介

地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划（万元）	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
镇江市	长江路北侧改造	2.00	10	危旧房屋拆迁、土地征用、环境整治、停车场建设等。	21,000.00	镇江市自然资源和规划局	土地出让收入	是
	太古山片区改造	2.25	10	征收房屋、新建安置房、建设道路等。	24,300.00	镇江市自然资源和规划局	土地出让收入	是
	金山水城三期西地块	0.2781	10	新建安置房。	3,500.00	镇江市住房和城乡建设局	专项收入	是
	镇江市大港水厂一期工	1.50	10	取水泵站、原水管道、净水	17,000.00	镇江市住房和城乡建设局	专项收入	是

	程			厂、排水管道及清水输配水管道等设施。				
	新城市花园二期	4.00	10	新建安置房。	11,000.00	镇江市住房和城乡建设局	专项收入	是
	九华山庄二期②号地块建设	4.00	10	新建安置房。	13,000.00	镇江市住房和城乡建设局	专项收入	是
	大西路片区危旧房改造	1.9719	10	环境综合整治、完善配套基础设施、对危旧房进行改造等。	24,000.00	镇江市自然资源和规划局	土地出让收入	是
	御带河花园	2.00	10	新建安置房。	26,000.00	镇江市住房和城乡建设局	专项收入	是

镇江市城乡建设项目资金来源

项目名称	项目总投资（万元）	资金来源（万元）				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
长江路北侧改造	85,300.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	65,300.00
太古山片区改造	184,475.00	0.00	100,000.00	0.00	22,500.00	61,975.00
金山水城三期西地块	79,629.60	16,408.00	5,000.00	0.00	2,781.00	55,440.60
镇江市大港水厂一期工程	90,629.60	0.00	0.00	0.00	15,000.00	75,629.60
新城市花园二期	43,568.49	0.00	0.00	0.00	40,000.00	3,568.49
九华山庄二期②号地块建设	80,032.00	16,006.00	0.00	0.00	40,000.00	24,026.00
大西路片区危旧房改造	256,946.00	0.00	28,764.00	0.00	19,719.00	208,463.00

御带河花园	122,376.80	25,957.00	0.00	0.00	20,000.00	76,419.80

镇江市城乡建设项目收益平衡表（单位：人民币万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
长江路北侧改造	59,848.47	10	28,000.00	2.14
太古山片区改造	199,645.27	10	154,854.27	1.29
金山水城三期西地块	34,027.20	10	10,075.40	3.38
镇江市大港水厂一期工程	140,406.96	10	21,000.00	6.69
新城市花园二期	64,745.19	10	56,000.00	1.16
九华山庄二期②号地块建设	88,938.00	10	56,000.00	1.59
大西路片区危旧房改造	98,381.53	10	63,170.40	1.56
御带河花园	82,553.16	10	28,000.00	2.95

注：各项目具体情况详见附件一至附件八。

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到镇江市城乡建设专项债券项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。各专项债券项目资金情况详见各项目收益与融资自求平衡财务分析报告。

三、风险分析

根据各项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%比例增长时，镇江市城乡建设专项债券项目专项债券本息资金覆盖率总体上仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。另外依据当前的市场状况及数据，对未来十年的安置房销售收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，我们对销售价格向下波动进行销售价格下降 5%、10%敏感性分析，镇江市城乡建设专项债券项目专项债券本息资金覆盖率总体上仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，镇江市城乡建设专项债券项目预计土地出让收入、安置房销售收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目地块的实际出让价格、出让

进度、安置房销售进度等受宏观经济及土地市场影响较大。若土地未能按计划出让、土地出让收入及安置房销售收入暂时难以实现、而导致不能偿还到期债券本金，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行城乡建设专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行城乡建设专项债券的要求，镇江市城乡建设专项债券项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入、安置房销售收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对镇江市城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行城乡建设专项债券的方式，满足镇江市城乡建设专项债券项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：长江路北侧改造项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件二：太古山片区改造项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件三：金山水城三期西地块项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件四：镇江市大港水厂一期工程项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件五：新城市花园二期项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件六：九华山庄二期②号地块建设项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件七：大西路片区危旧房改造项目收益与融资自求平衡财务分析报告
附件八：御带河花园项目收益与融资自求平衡财务分析报告

江苏润华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国　南京

中国注册会计师：

二〇一九年二月十五日

4

附件一：长江路北侧改造项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对镇江市长江路北侧改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关建设单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行镇江市长江路北侧改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的长江路北侧改造项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

本期债券拟发行规模 20,000.00 万元，用于长江路北侧改造项目。假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第二年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第三年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第四年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00

第五年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第六年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第七年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第八年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第九年	20,000.00	/	20,000.00	4.00%	800.00
第十年	20,000.00	20,000.00	/	4.00%	800.00
合计	/	/	/	/	8,000.00

2．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于北部滨水区南部西段，西起新河西岸路、与金山风景名胜区相邻，南至长江路，东至黄山北路、北至长江岸线。经查询镇江土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，基准地价参考上述出让土地价格。

镇江市 2015 年－2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.73%、9.49%和 2.83%，近三年平均增速 6.68%，2018 年 GDP 增速未有官方统计数据。此次预测按照镇江市近三年平均增速，即增速 6.68%。

（2）出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并于一年内出让完毕。根据预测分析，分别以镇江市近三年平均增速（6.68%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，计算债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、土地出让收入存息等情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	楼面单价（元/平方米）	可开发建设用地（公顷）	出让收益（万元）
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%	4,822.60	14.60	59,848.47
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%	4,673.06	14.60	57,992.68
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%	4,527.24	14.60	56,183.04

3．本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及债券资

金。

通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按债券存续期第五年出售完土地；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.14 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.07 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.00 倍。

①按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益（土地出让收益本与息）		
	本金	利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	800.00	800.00	/	/	/
第二年	/	800.00	800.00	/	/	/
第三年	/	800.00	800.00	/	/	/
第四年	/	800.00	800.00	/	/	/
第五年	/	800.00	800.00	59,848.47	/	59,848.47
第六年	/	800.00	800.00	/	/	/
第七年	/	800.00	800.00	/	/	/
第八年	/	800.00	800.00	/	/	/
第九年	/	800.00	800.00	/	/	/
第十年	20,000.00	800.00	20,800.00	/	/	/
合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	59,848.47	/	59,848.47
本息覆盖率	2.14					

②按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益（土地出让收益本与息）		
	本金	利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	800.00	800.00	/	/	/
第二年	/	800.00	800.00	/	/	/
第三年	/	800.00	800.00	/	/	/

第四年	/	800.00	800.00	/	/	/
第五年	/	800.00	800.00	57,992.68	/	57,992.68
第六年	/	800.00	800.00	/	/	/
第七年	/	800.00	800.00	/	/	/
第八年	/	800.00	800.00	/	/	/
第九年	/	800.00	800.00	/	/	/
第十年	20,000.00	800.00	20,800.00	/	/	/
合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	57,992.68	/	57,992.68
本息覆盖率	2.07					

③按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益（土地出让收益本与息）		
	本金	利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	800.00	800.00	/	/	/
第二年	/	800.00	800.00	/	/	/
第三年	/	800.00	800.00	/	/	/
第四年	/	800.00	800.00	/	/	/
第五年	/	800.00	800.00	56,183.04	/	56,183.04
第六年	/	800.00	800.00	/	/	/
第七年	/	800.00	800.00	/	/	/
第八年	/	800.00	800.00	/	/	/
第九年	/	800.00	800.00	/	/	/
第十年	20,000.00	800.00	20,800.00	/	/	/
合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	56,183.04	/	56,183.04
本息覆盖率	2.00					

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为镇江市润州区长江路北侧改造专项债券募投项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为镇江市润州区城乡建设项目提供足够的资金支持，保证本期债券募投项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金

流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以长江路北侧改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、镇江市近三年 GDP 平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制镇江市城乡建设专项债项目土地出让收益预测表（镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

1．国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2．国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3．相关法律法规无重大变化；

4．政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5．土地出让价格在正常范围内变动；

6．无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1．项目位置及四至范围

长江路北侧片区，北部滨水区南部西段，西起新河西岸路、与金山风景名胜区相邻，南至长江路，东至黄山北路、北至长江岸线。项目总用地 21.6 公顷，其中 7 公顷规划用途为水域，可开发建设用地 14.6 公顷。

2.投资估算与资金筹措方式

项目总投资 85,300.00 万元，项目资金筹措方式为公司自筹资金等。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
长江路北侧改造项目	0.00	0.00	0.00	20,000.00	65,300.00

3.其他

根据镇江市人民政府相关政策，“招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出 15%比例的资金，用于建立国有土地收益基金，国有土地收益基金主要用于土地收购储备。从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中计提用于农业土地开发资金。具体计提标准按照财政部、国土资源部联合发布的《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》财综（2004）49 号］以及镇江市人民政府相关规定执行。”

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1．项目建设背景

润州区地处江苏省镇江市区西南部，系全市的主城区和行政中心所在地，该区基础设施完善，交通便捷。本次项目属润州区少有的中心地段，毗邻镇江西津渡，地理位置优越，具有一定的升值空间。

2．项目收益及现金流入预测

（1）项目区土地出让价格预测

经查询镇江市土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

序号	出让时间	宗地位置	出让土地面积（平方米）	成交总价（万元）	容积率	规划用途	成交楼面地价（元/平方米）
1	2017-12	长江路以北、金山湖路以西	105,088.00	90,429.20	1-1.30	普通商品住房用地	6,619.00
2	2017-1	润州区润州山路以西、红光路以北	2,586.00	3,000.00	1.0-5.5	城镇住宅及配套用地	2,109.00
3	2017-9	福磬路以南、富润路以西	4,962.00	900.00	1.0-1.6	城镇住宅及配套用地	1,134.00
4	2017-12	百花路以北、镜天路以东	121,940.00	104,358.80	1.0-1.30	城镇住宅及配套用地	6,583.00
5	2018-2	黄山西路以南，檀山路以东	12,497.00	10,000.00	1.0-2.50	城镇住宅及配套用地	3,201.00
6	2018-9	福馨路以北	17,208.30	3,880.00	1.0-1.74	城镇住宅及配套用地	1,296.00
合计数							20,942.00
平均数							3,490.33

项目土地出让价格预测按上述 6 宗土地取平均数，楼面地价为每平方米3,490.33 元。

（2）项目土地出让金收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增长率（分别以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	可开发建设用地（公顷））	出让收入（万元）
长江路北侧改造	3,490.33	14.60	
第一年	3,723.48	14.60	54,362.81
第二年	3,972.21	14.60	57,994.27
第三年	4,237.55	14.60	61,868.23
第四年	4,520.62	14.60	66,001.05
第五年	4,822.60	14.60	70,409.96
第六年	5,144.75	14.60	75,113.35
第七年	5,488.42	14.60	80,130.93
第八年	5,855.05	14.60	85,483.73
第九年	6,246.17	14.60	91,194.08
第十年	6,663.41	14.60	97,285.79

②预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68％的 90％，即增速6.01%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	可开发建设用地（公顷））	出让收入（万元）
长江路北侧改造	3,490.33	14.60	
第一年	3,700.10	14.60	54,021.46
第二年	3,922.48	14.60	57,268.21
第三年	4,158.22	14.60	60,710.01
第四年	4,408.13	14.60	64,358.70
第五年	4,673.06	14.60	68,226.68
第六年	4,953.91	14.60	72,327.09

第七年	5,251.64	14.60	76,673.94
第八年	5,567.26	14.60	81,282.00
第九年	5,901.85	14.60	86,167.01
第十年	6,256.55	14.60	91,345.63

③预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 80%，即增速 5.34%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	可开发建设用地（公顷))	出让收入（万元）
长江路北侧改造	3,490.33	14.60	
第一年	3,676.71	14.60	53,679.97
第二年	3,873.05	14.60	56,546.53
第三年	4,079.87	14.60	59,566.10
第四年	4,297.74	14.60	62,747.00
第五年	4,527.24	14.60	66,097.70
第六年	4,768.99	14.60	69,627.25
第七年	5,023.65	14.60	73,345.29
第八年	5,291.91	14.60	77,261.89
第九年	5,574.50	14.60	81,387.70
第十年	5,872.18	14.60	85,733.83

（3）土地出让收益预测

按镇江市人民政府相关政策，本次项目确定出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，统筹提留 15%比例的资金。

预测本项目按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，考虑本项债券发行期为十年。

项目出让收益测算表列示如下：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	按 GDP 增速 6.68%的 100%	按 GDP 增速 6.68%的 90%	按 GDP 增速 6.68%的 80%
一	土地出让回款	70,409.96	68,226.68	66,097.70
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	70,409.96	68,226.68	66,097.70
2	政府统筹提留（1*15%）	10,561.49	10,234.00	9,914.66

3	扣除统筹提留后出让收入（1-2）	59,848.47	57,992.68	56,183.04
4	用于资金平衡土地相关收益（3）	59,848.47	57,992.68	56,183.04

根据上述测算，在按镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 59,848.47 万元；

同理计算，在按镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 57,992.68 万元；

同理计算，在按镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 56,183.04 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市太古山片区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件二：太古山片区改造项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对镇江市太古山片区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关建设单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行镇江市太古山片区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的镇江市太古山片区改造项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

本期债券拟发行规模 22,500.00 万元，用于镇江市太古山片区改造项目。假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第二年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第三年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第四年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00

第五年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第六年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第七年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第八年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第九年	22,500.00	/	22,500.00	4.00%	900.00
第十年	22,500.00	22,500.00	/	4.00%	900.00
合计	/	/	/	/	9,000.00

2．前期债券应付本息情况

2018 年债券发行规模 80,000.00 万元，2017 年债券发行规模 20,000.00 万元，用于镇江市太古山片区改造项目。其中：本金 70,540.00 万元，债券票面利率 3.94%，期限七年；本金 9,460.00 万元，债券票面利率 3.98%，期限十年；本金 5,000.00 万元，债券票面利率 3.85%，期限三年；本金 5,000.00 万元，债券票面利率 3.90%，期限五年；本金 5,000.00 万元，债券票面利率 3.99%，期限七年；本金 5,000.00 万元，债券票面利率 4.04%，期限十年。在债券存续期每年年末支付债券利息，本期债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	100,000.00	/	100,000.00	3.94% 3.98% 3.85% 3.90% 3.99% 4.04%	3,944.79
第二年	100,000.00	5,000.00	95,000.00		3,752.29
第三年	95,000.00	/	95,000.00		3,752.29
第四年	95,000.00	5,000.00	90,000.00		3,557.29
第五年	90,000.00	/	90,000.00		3,557.29
第六年	90,000.00	75,540.00	14,460.00		3,357.79
第七年	14,460.00	/	14,460.00		578.51
第八年	14,460.00	/	14,460.00		477.51
第九年	14,460.00	14,460.00	0.00		376.51
合计	/	/	/	/	23,354.27

3．出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于镇江

市，东起润州山路，南至中山西路，西至太古山路，北至镇江第二中学片区。经查询镇江土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，基准地价参考上述出让土地价格。

镇江市 2015 年－2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.73%、9.49%和 2.83%，近三年平均增速 6.68%，2018 年 GDP 增速未有官方统计数据。此次预测按照镇江市近三年平均增速，即增速 6.68%。

（2）出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并于一年内出让完毕。根据预测分析，分别以镇江市近三年平均增速（6.68%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，计算债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、土地出让收入存息等情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	楼面单价（元/平方米）	储备面积（亩）	出让收益（万元）
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%	7,554.70	466.35	199,645.27
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%	7,320.44	466.35	193,454.57
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%	7,091.99	466.35	187,417.41

4．本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按债券存续期第五年出售完土地；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.29 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.25 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21 倍。

①按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	3,944.79	/	900.00	4,844.79	/	/	/
第二年	5,000.00	3,752.29	/	900.00	9,652.29	/	/	/
第三年	/	3,752.29	/	900.00	4,652.29	/	/	/
第四年	5,000.00	3,557.29	/	900.00	9,457.29	/	/	/
第五年	/	3,557.29	/	900.00	4,457.29	199,645.27	/	199,645.27
第六年	75,540.00	3,357.79	/	900.00	79,797.79	/	/	/
第七年	/	578.51	/	900.00	1,478.51	/	/	/
第八年	/	477.51	/	900.00	1,377.51	/	/	/
第九年	14,460.00	376.51	/	900.00	15,736.51	/	/	/
第十年	/	/	22,500.00	900.00	23,400.00	/	/	/
合计	100,000.00	23,354.27	22,500.00	9,000.00	154,854.27	199,645.27	/	199,645.27
本息覆盖率	1.29							

②按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	3,944.79	/	900.00	4,844.79	/	/	/
第二年	5,000.00	3,752.29	/	900.00	9,652.29	/	/	/
第三年	/	3,752.29	/	900.00	4,652.29	/	/	/
第四年	5,000.00	3,557.29	/	900.00	9,457.29	/	/	/
第五年	/	3,557.29	/	900.00	4,457.29	193,454.57	/	193,454.57
第六年	75,540.00	3,357.79	/	900.00	79,797.79	/	/	/
第七年	/	578.51	/	900.00	1,478.51	/	/	/
第八年	/	477.51	/	900.00	1,377.51	/	/	/
第九年	14,460.00	376.51	/	900.00	15,736.51	/	/	/

第十年	/	/	22,500.00	900.00	23,400.00	/	/	/
合计	100,000.00	23,354.27	22,500.00	9,000.00	154,854.27	193,454.57	/	193,454.57
本息覆盖率	1.25							

③按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	3,944.79	/	900.00	4,844.79	/	/	/
第二年	5,000.00	3,752.29	/	900.00	9,652.29	/	/	/
第三年	/	3,752.29	/	900.00	4,652.29	/	/	/
第四年	5,000.00	3,557.29	/	900.00	9,457.29	/	/	/
第五年	/	3,557.29	/	900.00	4,457.29	187,417.41	/	187,417.41
第六年	75,540.00	3,357.79	/	900.00	79,797.79	/	/	/
第七年	/	578.51	/	900.00	1,478.51	/	/	/
第八年	/	477.51	/	900.00	1,377.51	/	/	/
第九年	14,460.00	376.51	/	900.00	15,736.51	/	/	/
第十年	/	/	22,500.00	900.00	23,400.00	/	/	/
合计	100,000.00	23,354.27	22,500.00	9,000.00	154,854.27	187,417.41	/	187,417.41
本息覆盖率	1.21							

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为镇江市润州区太古山片区改造专项债券募投项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为镇江市润州区城乡建设项目提供足够的资金支持，保证本期债券募投项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以镇江市太古山片区改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、镇江市近三年 GDP 平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制镇江市城乡建设专项债项目土地出让收益预测表（镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

1．国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2．国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3．相关法律法规无重大变化；

4．政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5．土地出让价格在正常范围内变动；

6．无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1．项目位置及四至范围

太古山片区，位于镇江市润州区，东起润州山路，南至中山西路，西至太古山路，北至镇江第二中学片区。土地规划性质为商住用地，储备面积 466.35 亩，征收房屋面积约 201,000.00 平方米，其中居住房屋征收面积 189,000.00 平方米，营业用房征收面积 12,000.00 平方米；新建回迁安置房 158,800.00 平方米，其中居住建筑面积 148,800.00 平方米，商业建筑面积 10,000.00 平方米。

2.投资估算与资金筹措方式

项目总投资 184,475.00 万元，项目资金筹措方式为公司自有资金等。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
太古山片区改造项目	0.00	100,000.00	0.00	22,500.00	61，975.00

3.其他

根据镇江市人民政府相关政策，“招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土

地使用权所取得的总成交价款中，划出 15%比例的资金，用于建立国有土地收益基金，国有土地收益基金主要用于土地收购储备。从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中计提用于农业土地开发资金。具体计提标准按照财政部、国土资源部联合发布的《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》财综（2004）49 号］以及镇江市人民政府相关规定执行。”

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1．项目建设背景

润州区地处江苏省镇江市区西南部，系全市的主城区和行政中心所在地，该区基础设施完善，交通便捷。本次项目属润州区少有的中心地段，毗邻镇江西津渡，地理位置优越，具有一定的升值空间。

2．项目收益及现金流入预测

（1）项目区土地出让价格预测

经查询镇江市土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

序号	出让时间	宗地位置	出让土地面积（平方米）	成交总价（万元）	容积率	规划用途	成交楼面地价（元/平方米）
1	2017-12	长江路以北、金山湖路以西	105,088.00	90,429.20	1.0-1.3	普通商品住房用地	6,619.00
2	2017-12	百花路以北、镜天路以东	121,940.00	104,358.80	1.0-1.30	城镇住宅及配套用地	6,583.00
3	2018-2	黄山西路以南，檀山路以东	12,497.00	10,000.00	1.0-2.50	城镇住宅及配套用地	3,201.00
合计数							16,403.00
平均数							5,467.67

项目土地出让价格预测按上述 3 宗土地取平均数，楼面地价为每平方米 5,467.67 元。

（2）项目土地出让金收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增长率（分别以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	储备面积（亩）	出让收入（万元）
太古山片区改造	5,467.67	466.35	
第一年	5,832.91	466.35	181,346.08
第二年	6,222.55	466.35	193,460.04
第三年	6,638.22	466.35	206,383.29
第四年	7,081.65	466.35	220,169.60
第五年	7,554.70	466.35	234,876.79
第六年	8,059.35	466.35	250,566.44
第七年	8,597.71	466.35	267,304.14
第八年	9,172.04	466.35	285,160.15
第九年	9,784.73	466.35	304,208.77
第十年	10,438.35	466.35	324,529.92

②预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 90%，即增速 6.01%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	储备面积（亩）	出让收入（万元）
太古山片区改造	5,467.67	466.35	
第一年	5,796.28	466.35	180,207.24
第二年	6,144.64	466.35	191,037.81
第三年	6,513.93	466.35	202,519.09
第四年	6,905.42	466.35	214,690.58
第五年	7,320.44	466.35	227,593.61
第六年	7,760.40	466.35	241,272.04
第七年	8,226.80	466.35	255,772.49
第八年	8,721.23	466.35	271,144.39
第九年	9,245.38	466.35	287,440.30
第十年	9,801.03	466.35	304,715.54

③预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 80%，即增速 5.34%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	储备面积（亩）	出让收入（万元）

太古山片区改造	5,467.67	466.35	
第一年	5,759.64	466.35	179,068.10
第二年	6,067.20	466.35	188,630.19
第三年	6,391.19	466.35	198,703.09
第四年	6,732.48	466.35	209,313.85
第五年	7,091.99	466.35	220,491.07
第六年	7,470.70	466.35	232,265.22
第七年	7,869.64	466.35	244,668.33
第八年	8,289.88	466.35	257,733.65
第九年	8,732.56	466.35	271,496.64
第十年	9,198.88	466.35	285,994.61

（3）土地出让收益预测

按镇江市人民政府相关政策，本次项目确定出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，统筹提留15%比例的资金。

预测本项目按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，考虑本项债券发行期为十年。

项目出让收益测算表列示如下：

金额单位：人民币万元

序号	项　目	按GDP增速6.68%的100%	按GDP增速6.68%的90%	按GDP增速6.68%的80%
一	土地出让回款	234,876.79	227,593.61	220,491.07
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	234,876.79	227,593.61	220,491.07
2	政府统筹提留（1*15%）	35,231.52	34,139.04	33,073.66
3	扣除统筹提留后出让收入（1-2）	199,645.27	193,454.57	187,417.41
4	用于资金平衡土地相关收益（3）	199,645.27	193,454.57	187,417.41

根据上述测算，在按镇江市近三年GDP平均增速6.68%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为199,645.27万元；

同理计算，在按镇江市近三年GDP平均增速6.68%的90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为193,454.57万元；

同理计算，在按镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68％的 80％计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 187,417.41 万元。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市太古山片区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68％的 100％、90％、80％比例增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件三：金山水城三期西地块项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对金山水城三期西地块专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行金山水城三期西地块专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的金山水城三期西地块专项债券，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、编制基础

本次预测金山水城三期西地块建设项目，预期以安置房销售收入为基础，结合项目的建设期、销售期等为前提，编制金山水城三期西地块建设项目安置房销售收入预测表。安置房的销售价格以 2,040.00 元/平方米测算。

二、基本假设条件

（1）、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（4）、土地出让价格在正常范围内变动；

（5）、安置房销售收入等预计收入等能够实现；

（6）、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、测算说明

1、收入测算说明

（1）安置房销售收入测算依据

本项目安置房总建筑面积 166,800.00 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 2,040.00 元/平方米。

2、成本预测说明

（1）安置房建设成本是根据贵单位提供的镇江市发展和改革委员会文件《关于核准镇江市公共住房投资建设有限公司金山水城三期西地块保障性住房项目的通知》（镇发改投资发[2012]249 号）进行预测。

四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：金山水城三期西地块项目

2、项目性质：城乡建设专项债券

3、项目基本情况：根据镇江市规划局《金山水城安置房三期 1 号地块项目选址的规划意见》（镇规址 [2012]023 号）和镇江市国土资源局挂牌出让成交确认书（2011-6-5），项目建设地址位于润江路以南，柳城路以西，徐家老圩北路以北，项目用地面积 55,612.00 平方米（约合 83.4 亩），规划总建筑面积 166,800.00 平方米，其中保障性住宅建筑面积 154,300.00 平方米，商办建筑面积 11,430.00 平方米，物业管理服务用房 670.00 平方米，社区综合性管理服务用房 400.00 平方米。按容积率≤3.0、建筑基底面积≤15,500.00 平方米、绿地面积≥16,680.00 平方米的规划指标抗行。

4、项目估算总投资 79,629.60 万元，项目资本金 16,408.00 万元，达到项目总投资的 20%以上。资本金来源为股东追加资金，由中国银行股份有限公司镇江分行负责监管。项目总投资和资本金的差额部分由建设单位自筹解决。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
金山水城三期西地块项目	16,408.00	5,000.00	0.00	2,781.00	55,440.60

5、目前项目已取得镇江市发展和改革委员会关于该建设项目核准的批复。

五、募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息情况

本期债券拟融资 2,781.00 万元，假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，十年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	/	2,781.00	/	2,781.00	111.24	111.24
第二年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第三年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第四年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第五年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第六年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第七年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第八年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第九年	2,781.00	/	/	2,781.00	111.24	111.24
第十年	2,781.00	/	2,781.00	0.00	111.24	2,892.24
合计	/	/	/	/	/	3,893.40

前期债券融资 5,000.00 万元，债券票面利率 3.94%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，七年到期偿还本金，在本期债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	5,000.00	/	/	5,000.00	197.00	197.00
第二年	5,000.00	/	/	5,000.00	197.00	197.00
第三年	5,000.00	/	/	5,000.00	197.00	197.00
第四年	5,000.00	/	/	5,000.00	197.00	197.00
第五年	5,000.00	/	/	5,000.00	197.00	197.00
第六年	5,000.00	/	5,000.00	0.00	197.00	5,197.00
合计	/	/	/	/	/	6,182.00

（二）测算安置房改造项目产生的收益

1、本项目收入为安置房销售收入

序号	项目	金额（万元）
1	安置房销售收入	34,027.20
	合计	34,027.20

（1）安置房销售收入

本项目安置房总建筑面积 166,800.00 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 2,040.00 元/平方米。销售收入 34,027.20 万元。考虑到项目为安置项目，销售单价均低于市场平均单价。

2、项目收益预测

项目融资本息偿还来源于安置房销售收入，预测第四年销售，三年内销售完毕，销售收入分年流入，可用于还本付息的相关收益为 34,027.20 万元。相关收益预测如下：

金额单位：万元

年度	项目收益
第一年	/
第二年	/
第三年	/
第四年	11,342.40
第五年	11,342.40
第六年	11,342.40
第七年	/
第八年	/
第九年	/
第十年	/
合计	34,027.20

本项目作为安置房项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于安置房销售收入，因项目实施单位预测的销售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 3.38 倍，具体如下：

金额单位：万元

年度	融资本息支付					项目收益
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	
第一年	/	197.00	/	111.24	308.24	/
第二年	/	197.00	/	111.24	308.24	/
第三年	/	197.00	/	111.24	308.24	/
第四年	/	197.00	/	111.24	308.24	11,342.40
第五年	/	197.00	/	111.24	308.24	11,342.40
第六年	5,000.00	197.00	/	111.24	5,308.24	11,342.40
第七年	/	/	/	111.24	111.24	/
第八年	/	/	/	111.24	111.24	/
第九年	/	/	/	111.24	111.24	/
第十年	/	/	2,781.00	111.24	2,892.24	/
合计	5,000.00	1,182.00	2,781.00	1,112.40	10,075.40	34,027.20
本息覆盖倍数			3.38			

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为32,325.84 万元，对债券本息的覆盖率为 3.21 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为30,624.48 万元，对债券本息的覆盖率为 3.04 倍。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金山水城三期西地块项目，预期房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项

目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件四：镇江市大港水厂一期工程项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对镇江市大港水厂一期工程专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行镇江市大港水厂一期工程专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的镇江市大港水厂一期工程专项债券，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、编制基础

本次镇江市大港水厂一期工程项目，预期以水费收入为基础，结合项目的建设期、销售期、需水量预测和供需平衡分析等，编制镇江市大港水厂一期工程项目水费销售收入预测表。水费的销售价格以 3.12 元/㎥ 测算。

二、基本假设条件

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的居民生活用水、非居民生活用水、特种行业用水收费标准等能够顺利执行；

4、国家水费收费标准在正常范围内变动；

5、水费销售收入、物价补差收入等预计收入等能够实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、收入测算说明

（1）计算期内收入测算依据

本项目预测计算期内水费收入为 140,406.96 万元，预测第三年销售，水费单价为 3.12 元/㎥。

2、成本预测说明

根据《关于镇江市大港水厂一期工程初步设计的批复》（镇发改投资发[2014]79 号），本工程概算审核总投资为 90,629.60 万元。其中建筑安装工程费 64,547.70 万元，工程建设其他费用 15,180.60 万元，预备费 6,378.30 万元，建设期贷款利息 3,953.00 万元，铺底流动资金 570.00 万元。

四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：镇江市大港水厂一期工程

2、项目性质：城乡建设专项债券

3、项目基本情况：根据需水量预测和供需平衡分析，一期工程建设规模为供水 20 万㎥/d，主要建设内容包括取水工程、浑水输水管工程、净水厂工程、清水输水管及应急排水管工程等。

①取水工程。大港水厂供水水源为长江，取水口位于长江干流和畅洲段。一期工程取水规模 20 万㎥/d。取水工程包括取水头部、取水管及取水泵房等。考虑设计施工合理性和安全性，取水工程部分土建设施可按照规划取水总规模一次建成。

②浑水输水管工程。铺设 2 根 DN1400 浑水输水管，单管长度 8 公里，管材选用球墨铸铁管。

③净水厂工程。净水厂供水水质执行《生活饮用水卫生标准》（GB5749－2006）相关指标，采用“常规处理+深度处理”净水工艺。一期工程供水规模 20 万㎥/d，分组构（建）筑物及设备可根据实际供水需求分期分步建设安装，公共构（建）筑物在确有必要的情况下可适当兼顾远期发展要求进行建设。

④清水输水管工程。铺设 DN1400 清水输水干管 1．2 公里，管材选用球墨铸铁管。

⑤应急排水管工程。铺设 DN700 应急排水管 5 公里，管材选用球墨铸铁管。

⑥配套工程。项目同步建设总图、电气、自控、安全、消防、环保、节能等配套工程设施。

4、项目总投资及资金筹措：根据《关于镇江市大港水厂一期工程初步设计的批复》（镇发改投资发[2014]79 号），本工程概算审核总投资为 90,629.60 万元。其中建筑安装工程费 64,547.70 万元，工程建设其他费用 15,180.60 万元，预备费 6,378.30 万元，建设期贷款利息 3,953.00 万元，铺底流动资金 570.00 万元。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
镇江市大港水厂一期工程项目	0.00	0.00	0.00	15,000.00	75,629.60

5、项目目前已取得江苏省发展和改革委员会关于该建设项目核准的批复。

五、募投项目资金平衡测算

（一）测算本次债券应还本付息情况

本项目拟使用债券募集资金 15,000.00 万元，假设债券利率 4%，期限为 10 年，每年年末支付利息，10 年到期偿还本金。应还本付息情况如下:

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	/	15,000.00	/	15,000.00	600.00	600.00
第二年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第三年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第四年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第五年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第六年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第七年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第八年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第九年	15,000.00	/	/	15,000.00	600.00	600.00
第十年	15,000.00	/	15,000.00	0.00	600.00	15,600.00

合计	/	/	/	/	/	21,000.00

（二）测算安置房项目产生的收益

1、本项目收入主要为水费收入。

本项目预测计算期内水费收入为 140,406.96 万元，预测第三年销售，水费单价为 3.12 元/㎥。

金额单位：万元

序号	年度	销售收入
1	第一年	/
2	第二年	/
3	第三年	17,550.87
4	第四年	17,550.87
5	第五年	17,550.87
6	第六年	17,550.87
7	第七年	17,550.87
8	第八年	17,550.87
9	第九年	17,550.87
10	第十年	17,550.87
合计		140,406.96

本工程建成后可以满足大港供水区进一步发展的需水量增长的要求，本工程的建设符合镇江总体规划的要求，完善了城市基础设施，对大港区域的建设与发展提供了重要的保障,随着需水量的不断增长，其经济效益更是日渐显著。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目水费收入，因项目实施单位预测的水费收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 6.69 倍，具体如下：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	/	600.00	600.00	/
第二年	/	600.00	600.00	/
第三年	/	600.00	600.00	17,550.87

第四年	/	600.00	600.00	17,550.87
第五年	/	600.00	600.00	17,550.87
第六年	/	600.00	600.00	17,550.87
第七年	/	600.00	600.00	17,550.87
第八年	/	600.00	600.00	17,550.87
第九年	/	600.00	600.00	17,550.87
第十年	15,000.00	600.00	15,600.00	17,550.87
合计	15,000.00	6,000.00	21,000.00	140,406.96
本息覆盖倍数		6.69		

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为 133,386.61 万元，对债券本息的覆盖率为 6.35 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为 126,366.26 万元，对债券本息的覆盖率为 6.02 倍。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在大港水厂实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市大港水厂一期工程建设项目，预期水费收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件五：新城市花园二期项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对新城市花园二期专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行新城市花园二期专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的新城市花园二期专项债券，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、编制基础

本次预测新城市花园二期建设项目，预期以安置房销售收入为基础，结合项目的建设期、销售期等，编制新城市花园二期建设项目安置房销售收入预测表。其中普通住宅以 2,600.00 元/平方米测算，商业用房以 13,000.00 元/平方米测算。

二、基本假设条件

（1）、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（4）、土地出让价格在正常范围内变动；

（5）、安置房销售收入等预计收入等能够实现；

（6）、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、测算说明

1、收入测算说明

（1）安置房销售收入测算依据

本项目安置房总建筑面积 187,746.35 平方米，预测第四年销售，普通住宅以 2,600.00 元/平方米测算，商业用房以 13,000.00 元/平方米测算。

2、成本预测说明

（1）安置房建设成本是根据贵单位提供的镇江市发展和改革委员会文件《关于新城花园二期拆迁安置房项目补办初步设计和概算的批复》（镇发改投资发[2010]225 号）进行预测。

四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：新城市花园二期项目

2、项目性质：城乡建设专项债券

3、项目基本情况：项目建设地址位于南徐新城跑马山路以东、黄山中路以北，用地面积 76,681.00 平方米，设计建筑物总建筑面积 187,746.35 平方米，建筑容积率 2.33，建筑密度 28%，绿地率 30%。

4、项目总投资及资金筹措：镇江市发展和改革委员会文件《关于新城花园二期拆迁安置房项目补办初步设计和概算的批复》 （镇发改投资发[2010]225 号）,项目概算总投资为 43,568.49 万元，其中建安工程费 28,163.75 万元，设备工程费 2,632.00 万元，工程建设其他费 9,019.64 万元，预备费 1,821.00 万元，建设期利息 1,932.10 万元。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
新城市花园二期项目	0.00	0.00	0.00	40,000.00	3,568.49

5、目前项目已取得镇江市发展和改革委员会关于该建设项目核准的批复。

五、募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息情况

本期债券拟融资 40,000.00 万元，假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，十年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	/	40,000.00	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第二年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第三年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第四年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第五年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第六年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第七年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第八年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第九年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第十年	40,000.00	/	40,000.00	0.00	1,600.00	41,600.00
合计	/	/	/	/	/	56,000.00

（二）安置房建造项目产生的收益

1、本项目收入为安置房销售收入

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	住宅销售	44,831.27
2	商业用房销售	19,913.92
	合计	64,745.19

（1）普通住宅销售收入

本项目普通住宅建筑面积预计 172,427.95 平方米，预测第四年销售，购房单价为 2,600.00 元/平方米，销售收入 44,831.27 万元。考虑到项目为安置项目，销售单价均低于市场平均单价。

（2）商业用房销售收入

本项目商业用房建筑面积预计 15,318.40 平方米，预测第四年销售，购房单价为 13,000.00 元/平方米，销售收入 19,913.92 万元。

2、项目收益预测

项目融资本息偿还来源于安置房销售收入，预测第四年销售，三年内销售完

毕，销售收入分年流入，可用于还本付息的相关收益为 64,745.19 万元。相关收益预测如下：

金额单位：万元

年度	项目收益
第一年	/
第二年	/
第三年	/
第四年	21,581.73
第五年	21,581.73
第六年	21,581.73
第七年	/
第八年	/
第九年	/
第十年	/
合计	64,745.19

本项目作为安置房项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于安置房销售收入，因项目实施单位预测的销售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 1.16 倍，具体如下：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	/	1,600.00	1,600.00	/
第二年	/	1,600.00	1,600.00	/
第三年	/	1,600.00	1,600.00	/
第四年	/	1,600.00	1,600.00	21,581.73
第五年	/	1,600.00	1,600.00	21,581.73
第六年	/	1,600.00	1,600.00	21,581.73

第七年	/	1,600.00	1,600.00	/
第八年	/	1,600.00	1,600.00	/
第九年	/	1,600.00	1,600.00	/
第十年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	/
合计	40,000.00	16,000.00	56,000.00	64,745.19
本息覆盖倍数		1.16		

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为61,507.93 万元，对债券本息的覆盖率为 1.10 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为58,270.67 万元，对债券本息的覆盖率为 1.04 倍。

综上所述，总体而言，新城市花园二期项目预计收益对债券本息保障程度较高。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新城市花园二期项目，预期房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件六：九华山庄二期②号地块建设项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对九华山庄二期②号地块建设项目收益与融资平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行九华山庄二期②号地块建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的九华山庄二期②号地块建设项目专项债券，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、编制基础

本次预测九华山庄二期②号地块建设项目，预期以安置房销售收入为基础，结合项目的建设期、项目的销售期，编制九华山庄二期②号地块建设项目安置房销售收入预测表。安置房的销售价格以 5,490.00 元/平方米测算。

二、基本假设条件

（1）、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）、发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（4）、土地出让价格在正常范围内变动；

（5）、安置房销售收入等预计收入等能够实现；

（6）、无其他人力不可抗力及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、测算说明

1、收入测算说明

（1）安置房销售收入测算依据

本项目安置房总建筑面积 162,000.00 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 5,490.00 元/平方米。

2、成本预测说明

（1）安置房建设成本是根据贵单位提供的镇江市发展和改革委员会文件《关于核准九华山二期②号地块保障性住房建设项目的通知》（镇发改投资发[2013]560 号）进行预测。

四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：九华山庄二期②号地块建设项目

2、项目性质：城乡建设专项债券

3、项目基本情况：根据镇江市规划局《建设项目选址意见书》（镇规址[2013]086 号）和镇江市国土资源局挂牌出让成交确认书，项目建设地址位于白龙山路以南、站前路以西，项目用地面积 56,400.00 平方米（约合 84.6 亩），规划总建筑面积 162,000.00 平方米，其中保障性住宅建筑面积 150,328.00 平方米，商业建筑面积 9,772.00 平方米，物业管理服务用房≥1,500.00 平方米，社区综合性管理服务用房 400.00 平方米。按容积率不高于 3 不低于 1.0 建筑基底面积≤13,500.00 平方米、绿地面积≥16,200.00 平方米的规划指标执行。

4、项目估算总投资 80,032.00 万元，项目资本金 16,006.00 万元，达到项目总投资的 20%以上。资本金来源为购买土地款项和注册资本。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
九华山庄二期②号地块建设项目	16,006.00	0.00	0.00	40,000.00	24,026.00

5、目前项目已取得镇江市发展和改革委员会关于该建设项目核准的批复。

五、募投项目资金平衡测算

（一）测算融资本息情况

本期债券拟融资 40,000.00 万元，假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，十年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	/	40,000.00	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第二年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第三年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第四年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第五年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第六年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第七年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第八年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第九年	40,000.00	/	/	40,000.00	1,600.00	1,600.00
第十年	40,000.00	/	40,000.00	0.00	1,600.00	41,600.00
合计	/	/	/	/	/	56,000.00

（二）测算安置房项目产生的收益

1、本项目收入为安置房销售收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	安置房销售收入	88,938.00
	合计	88,938.00

（1）安置房销售收入

本项目安置房总建筑面积 162,000.00 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 5,490.00 元/平方米。销售收入 88,938.00 万元。考虑到项目为安置项目，销售单价均低于市场平均单价。

2、项目收益预测

项目融资本息偿还来源于安置房销售收入，预测第四年销售，三年内销售完毕，销售收入分年流入，可用于还本付息的相关收益为 88,938.00 万元。相关收益预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益
第一年	/
第二年	/

第三年	/
第四年	29,646.00
第五年	29,646.00
第六年	29,646.00
第七年	/
第八年	/
第九年	/
第十年	/
合计	88,938.00

本项目作为安置房项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于安置房销售收入，因项目实施单位预测的销售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 1.59 倍，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	/	1,600.00	1,600.00	/
第二年	/	1,600.00	1,600.00	/
第三年	/	1,600.00	1,600.00	/
第四年	/	1,600.00	1,600.00	29,646.00
第五年	/	1,600.00	1,600.00	29,646.00
第六年	/	1,600.00	1,600.00	29,646.00
第七年	/	1,600.00	1,600.00	/
第八年	/	1,600.00	1,600.00	/
第九年	/	1,600.00	1,600.00	/
第十年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	/
合计	40,000.00	1,600.00	56,000.00	88,938.00
本息覆盖倍数		1.59		

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为84,491.10 万元，对债券本息的覆盖率为 1.51 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为80,044.20 万元，对债券本息的覆盖率为 1.43 倍。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的九华山庄二期②号地块建设项目，预期房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

附件七：大西路片区危旧房改造项目
收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对镇江市大西路片区危旧房改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关建设单位对该项镇江市大西路片区危旧房改造项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行镇江市大西路片区危旧房改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的镇江市大西路片区危旧房改造项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1．本期债券应付本息情况

本期债券拟发行规模 19,719.00 万元，用于镇江市大西路片区危旧房改造项目。假设债券票面利率 4%，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第二年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第三年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第四年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76

第五年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第六年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第七年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第八年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第九年	19,719.00	/	19,719.00	4.00%	788.76
第十年	19,719.00	19,719.00	0.00	4.00%	788.76
合计	/	/	/	/	7,887.60

2．前期债券应付本息情况

前期债券发行规模 28,764.00 万元，用于镇江市大西路片区危旧房改造项目。债券票面利率 3.94%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，本期债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	28,764.00	/	28,764.00	3.94%	1,133.30
第二年	28,764.00	/	28,764.00	3.94%	1,133.30
第三年	28,764.00	/	28,764.00	3.94%	1,133.30
第四年	28,764.00	/	28,764.00	3.94%	1,133.30
第五年	28,764.00	/	28,764.00	3.94%	1,133.30
第六年	28,764.00	28,764.00	0.00	3.94%	1,133.30
合计	/	/	/	/	6,799.80

3.出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地位于镇江市，东至解放路，南至大西路，西至电力路，北至长江路。经查询镇江土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，基准地价参考上述出让土地价格。

镇江市 2015 年－2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.73%、9.49%和 2.83%，近三年平均增速 6.68%，2018 年 GDP 增速未有官方统计数据。此次预测按照镇江市近三年平均增速，即增速 6.68%。

（2）出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始进行土地挂牌交易，并于一年内出让完毕。根据预测分析，分别以镇江市近三年平均增速（6.68%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，计算债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、土地出让收入存息等情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	楼面单价（元/平方米）	规划总用地面积（亩）	出让收益（万元）
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%	4,822.60	360.00	98,381.53
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%	4,673.06	360.00	95,330.90
按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%	4,527.24	360.00	92,356.15

4．本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按债券存续期第五年出售完土地；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.56 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.51 倍；按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.46 倍。

①按镇江市近三年平均增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第二年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/

第三年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第四年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第五年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	98,381.53	/	98,381.53
第六年	28,764.00	1,133.30	/	788.76	30,686.06	/	/	/
第七年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第八年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第九年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第十年	/	/	19,719.00	788.76	20,507.76	/	/	/
合计	28,764.00	6,799.80	19,719.00	7,887.60	63,170.40	98,381.53	/	98,381.53
本息覆盖率	1.56							

②按镇江市近三年平均增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第二年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第三年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第四年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第五年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	95,330.90	/	95,330.90
第六年	28,764.00	1,133.30	/	788.76	30,686.06	/	/	/
第七年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第八年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第九年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第十年	/	/	19,719.00	788.76	20,507.76	/	/	/
合计	28,764.00	6,799.80	19,719.00	7,887.60	63,170.40	95,330.90	/	95,330.90
本息覆盖率	1.51							

③按镇江市近三年平均增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长的情况

下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付					项目收益（土地出让收益本与息）		
	前期债券本金	前期债券利息	本期债券本金	本期债券利息	本息合计	出让收益	存款利息	本息合计
第一年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第二年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第三年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第四年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	/	/	/
第五年	/	1,133.30	/	788.76	1,922.06	92,356.15	/	92,356.15
第六年	28,764.00	1,133.30	/	788.76	30,686.06	/	/	/
第七年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第八年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第九年	/	/	/	788.76	788.76	/	/	/
第十年	/	/	19,719.00	788.76	20,507.76	/	/	/
合计	28,764.00	6,799.80	19,719.00	7,887.60	63,170.40	92,356.15	/	92,356.15
本息覆盖率	1.46							

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为镇江市大西路片区危旧房改造专项债券募投项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为镇江市润州区城乡建设项目提供足够的资金支持，保证本期债券募投项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以镇江市大西路片区危旧房改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、镇江市近三年GDP平均增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制镇江市城乡建设专项债项目土地出让收益预测表（镇江市近三年GDP平均增速6.68%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

1．国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2．国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3．相关法律法规无重大变化；

4．政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5．土地出让价格在正常范围内变动；

6．无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1．项目位置及四至范围

大西路片区，位于镇江市润州区，东至解放路，南至大西路，西至电力路，北至长江路。土地规划性质为居住用地，规划总用地面积约 360 亩，对危旧房进行改造，改造总建筑面积 223,820.00 平方米。

2.投资估算与资金筹措方式

项目总投资 256,946.00 万元，项目资金筹措方式为公司自有资金。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
大西路片区危旧房改造项目	0.00	28,764.00	0.00	19,719.00	208,463.00

3.其他

根据镇江市人民政府相关政策，“招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出 15%比例的资金，用于建立国有土地收益基金，国有土地收益基金主要用于土地收购储备。从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中计提用于农业土地开发资金。具体计提标准按照财政部、国土资源部联合发布的《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》财综（2004）49 号以及镇江市人民政府相关规定执行。”

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

1．项目建设背景

润州区地处江苏省镇江市区西南部，系全市的主城区和行政中心所在地，该区基础设施完善，交通便捷。本项目属润州区少有的中心地段，毗邻镇江西津渡，地理位置优越，具有一定的升值空间。

2．项目收益及现金流入预测

（1）项目区土地出让价格预测

经查询镇江市土地交易中心土地出让信息，选取最近三年镇江市润州区相应地段出让城镇住宅商服地块案例，本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

序号	出让时间	宗地位置	出让土地面积（平方米）	成交总价（万元）	容积率	规划用途	成交楼面地价（元/平方米）
1	2017-12	长江路以北、金山湖路以西	105,088.00	90,429.20	1.0-1.3	普通商品住房用地	6,619.00
2	2017-1	润州区润州山路以西、红光路以北	2,586.00	3,000.00	1.0-5.5	城镇住宅及配套用地	2,109.00
3	2017-9	福磬路以南、富润路以西	4,962.00	900.00	1.0-1.6	城镇住宅及配套用地	1,134.00
4	2017-12	百花路以北、镜天路以东	121,940.00	104,358.80	1.0-1.3	城镇住宅及配套用地	6,583.00
5	2018-2	黄山西路以南、檀山路以东	12,497.00	10,000.00	1.0-2.5	城镇住宅及配套用地	3,201.00
6	2018-9	福馨路以北	17,208.30	3,880.00	1.0-1.74	城镇住宅及配套用地	1,296.00
合计数							20,942.00
平均数							3,490.33

项目土地出让价格预测按上述 6 宗土地取平均数，楼面地价为每平方米 3,490.33 元。

（2）项目土地出让金收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增长率（分别以镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 100%、90%、80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%。

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	规划总用地面积（亩）	出让收入（万元）

大西路片区危旧房改造	3,490.33	360.00	
第一年	3,723.48	360.00	89,363.97
第二年	3,972.21	360.00	95,333.52
第三年	4,237.55	360.00	101,701.71
第四年	4,520.62	360.00	108,495.42
第五年	4,822.60	360.00	115,742.98
第六年	5,144.75	360.00	123,474.62
第七年	5,488.42	360.00	131,722.74
第八年	5,855.05	360.00	140,521.90
第九年	6,246.17	360.00	149,908.83
第十年	6,663.41	360.00	159,922.64

②预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 90%，即增速 6.01%.

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	规划总用地面积（亩）	出让收入（万元）
大西路片区危旧房改造	3,490.33	360.00	
第一年	3,700.10	360.00	88,802.84
第二年	3,922.48	360.00	94,139.99
第三年	4,158.22	360.00	99,797.78
第四年	4,408.13	360.00	105,795.65
第五年	4,673.06	360.00	112,154.00
第六年	4,953.91	360.00	118,894.43
第七年	5,251.64	360.00	126,039.99
第八年	5,567.26	360.00	133,614.91
第九年	5,901.85	360.00	141,645.11
第十年	6,256.55	360.00	150,157.95

③预计土地价格增速为镇江市近三年 GDP 平均增速 6.68%的 80%，即增速 5.34%.

年度及项目	楼面单价（元/平方米）	规划总用地面积（亩）	出让收入（万元）

大西路片区危旧房改造	3,490.33	360.00	
第一年	3,676.71	360.00	88,241.48
第二年	3,873.05	360.00	92,953.66
第三年	4,079.87	360.00	97,917.37
第四年	4,297.74	360.00	103,146.28
第五年	4,527.24	360.00	108,654.30
第六年	4,768.99	360.00	114,456.33
第七年	5,023.65	360.00	120,568.20
第八年	5,291.91	360.00	127,006.48
第九年	5,574.50	360.00	133,788.67
第十年	5,872.18	360.00	140,933.02

（3）土地出让收益预测

按镇江市人民政府相关政策，本次项目确定出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，统筹提留15%比例的资金。

预测本项目按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，考虑本项债券发行期为十年。

项目出让收益测算表列示如下：

序号	项　目	按GDP增速6.68%的100%	按GDP增速6.68%的90%	按GDP增速6.68%的80%
一	土地出让回款	115,742.98	112,154.00	108,654.30
二	用于资金平衡土地相关收益			
1	土地出让收入	115,742.98	112,154.00	108,654.30
2	政府统筹提留（1*15%）	17,361.45	16,823.10	16,298.15
3	扣除统筹提留后出让收入（1-2）	98,381.53	95,330.90	92,356.15
4	用于资金平衡土地相关收益（3）	98,381.53	95,330.90	92,356.15

根据上述测算，在按镇江市近三年GDP平均增速6.68%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为98,381.53万元；

同理计算，在按镇江市近三年GDP平均增速6.68%的90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为95,330.90万元；

同理计算，在按镇江市近三年GDP平均增速6.68%的80%计算土地价格增

长率时，用于资金平衡土地相关收益为92,356.15万元。

(三)还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市大西路片区危旧房改造项目，在土地挂牌出让价格分别以镇江市近三年GDP平均增速6.68%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件八：御带河花园项目

收益与融资自求平衡财务分析报告

镇江市财政局：

我们接受委托，对御带河花园项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》进行的。相关项目单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次总体评价仅供本次发行御带河花园项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的御带河花园项目专项债券，预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、编制基础

本次预测御带河花园项目，预期以安置房销售收入为基础，结合项目的建设期、销售期等，编制御带河花园项目安置房销售收入预测表。安置房的销售价格以 2,900.00 元/平方米测算。

二、基本假设条件

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动；

5、安置房销售收入等预计收入等能够实现；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、收入测算说明

（1）安置房销售收入测算依据

本项目安置房总建筑面积 284,666.10 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 2,900.00 元/平方米。

2、成本预测说明

安置房建设成本是根据贵单位提供的镇江市发展和改革委员会文件《关于核准镇江市公共住房投资建设有限公司御带河花园保障性住房项目的通知》（镇发改投资发[2012]274 号）和镇江市发展和改革委员会文件《关于核准镇江市公共住房投资建设有限公司御带河花园②号地块保障性住房项目的通知》（镇发改投资发[2013]461 号）进行预测。

四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：御带河花园项目

2、项目性质：城乡建设专项债券

3、项目基本情况：项目一共有 2 个地块，用地面积合计 109,578.00 平方米（约合 144.8 亩）。其中 1 号地块项目用地面积 96,537.00 平方米（约合 144.8 亩），规划总建筑面积 233,800.00 平方米，其中保障性住宅建筑面积 227,000.00 平方米，社区综合性管理服务用房 6,800.00 平方米。按绿地面积≥45,500.00 平方米的规划指标执行，项目宗地坐落于江大东禹山路以西地块，平面界址为东至禹山路，南至学府路，西至住宅小区。2 号地块项目用地面积 13,041.00 平方米（约合 19.56 亩），规划总建筑面积 52,400.00 平方米，其中保障性住宅建筑面积 20,160.00 平方米，商业建筑面积 29,900.00 平方米，社区综合性管理服务用房面积 1,200.00 平方米，物业管理用房面积 1,140.00 平方米。按 1≤容积率≤4.02 的规划指标执行，项目宗地位于镇江市学府路片区，禹山路西侧、学府路北侧。

4、项目总投资及资金筹措：根据贵单位提供的镇江市发展和改革委员会文件《关于核准镇江市公共住房投资建设有限公司御带河花园保障性住房项目的通知》（镇发改投资发[2012]274 号）和镇江市发展和改革委员会文件《关于核准镇江市公共住房投资建设有限公司御带河花园②号地块保障性住房项目的通知》（镇发改投资发[2013]461 号），项目估算总投资 122,376.80 万元，项目资本金

25,957.00 万元。资本金来源为股东追加资金，项目总投资和资本金的差额部分由公司自筹解决。

项目名称	资金来源（万元）				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
御带河花园项目	25,957.00	0.00	0.00	20,000.00	76,419.80

5、项目目前已取得镇江市发展和改革委员会关于该建设项目核准的批复。

五、募投项目资金平衡测算

（一）测算本次债券应还本付息情况

本项目拟使用债券募集资金 20,000.00 万元，假设债券利率 4%，期限为 10 年，每年年末支付利息，10 年到期偿还本金。应还本付息情况如下:

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	/	20,000.00	/	20,000.00	800.00	800.00
第二年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第三年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第四年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第五年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第六年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第七年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第八年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第九年	20,000.00	/	/	20,000.00	800.00	800.00
第十年	20,000.00	/	20,000.00	0.00	800.00	20,800.00
合计	/	/	/	/	/	28,000.00

（二）测算安置房项目产生的收益

1、本项目收入主要为安置房销售收入。

本项目安置房销售 284,666.10 平方米，预测第四年销售，拆迁户购房单价为 2,900.00 元 / 平方米，销售收入 82,553.16 万元。考虑到项目为安置项目，销售单价均低于市场平均单价。

2、项目收益预测

项目融资本息偿还来源于安置房销售收入，预测第四年销售，四年内销售完毕，销售收入分年流入，可用于还本付息的相关收益为82,553.16万元。相关收益预测如下：

金额单位：万元

序号	年度	销售收入
1	第一年	/
2	第二年	/
3	第三年	/
4	第四年	20,638.29
5	第五年	20,638.29
6	第六年	20,638.29
7	第七年	20,638.29
8	第八年	/
9	第九年	/
10	第十年	/
合计		82,553.16

本项目作为安置房建设项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目安置房销售收入，因项目实施单位预测的安置房销售收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为2.95倍。具体如下：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	/	800.00	800.00	/
第二年	/	800.00	800.00	/
第三年	/	800.00	800.00	/
第四年	/	800.00	800.00	20,638.29
第五年	/	800.00	800.00	20,638.29

第六年	/	800.00	800.00	20,638.29
第七年	/	800.00	800.00	20,638.29
第八年	/	800.00	800.00	/
第九年	/	800.00	800.00	/
第十年	20,000.00	800.00	20,800.00	/
合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	82,553.16
本息覆盖倍数		2.95		

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为 78,425.50 万元，对债券本息的覆盖率为 2.80 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为 74,297.85 万元，对债券本息的覆盖率为 2.65 倍。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的御带河花园项目，预期房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

第六年	/	800.00	800.00	20,638.29
第七年	/	800.00	800.00	20,638.29
第八年	/	800.00	800.00	/
第九年	/	800.00	800.00	/
第十年	20,000.00	800.00	20,800.00	/
合计	20,000.00	8,000.00	28,000.00	82,553.16
本息覆盖倍数		2.95		

六、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定因素中，未来销售价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对销售价格向下波动进行敏感性分析：

经测算，当销售价格比预测下降 5%时，可用于资金平衡的相关收益为78,425.50 万元，对债券本息的覆盖率为 2.80 倍。

经测算，当销售价格比预测下降 10%时，可用于资金平衡的相关收益为74,297.85 万元，对债券本息的覆盖率为 2.65 倍。

七、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的御带河花园项目，预期房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

八、其他事项说明

（一）提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

（二）由于本次债券存续期间涉及未来 10 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）镇江分所
Jiangsu GongZheng Tianye Certified Public Accountants SGP.ZhenJiang
中国．江苏．镇江
总机：86（511）84491001
传真：86（511）84415354
Zhen jiang . Jiang su . China
Tel：86（511）84491001
Fax：86（511）84415354

2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目
财务评价报告

苏公Z[2019]E6002号

镇江市财政局：

我们接受镇江市财政局委托，对2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号－预测性财务信息的审核》。相关城乡建设项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关城乡建设项目实施单位对项目收益及土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次申请2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目现金流收入和土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目融资和收益平衡。具体情况如下：

1.融资本息情况

镇江市城乡建设项目计划总投资382,921.16万元，其中：项目自有资金177,921.16万元，城乡建设专项债券 190,000.00 万元，已申请发行的省政府专项债券 15,000.00万元。本次申请发行城乡建设专项债券融资金额为190,000.00万元，假设城乡建设专项债券融资利率 4.00%，期限十年，每年支付利息，第十年到期偿还本金并支付最后一期利息。已申请发行的省政府专项债券筹集15,000.00万元，期限十年，按基准利率3.98%，自发行之日起10年还本付息。融资还本付息情况如下：

镇江市城乡建设项目投资资金来源

表 1　　单位：万元

项目名称	资金来源					
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金	合计
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额			
官塘绿苑拆迁安置房项目	20,225.60			35,620.00		55,845.60
官塘绿苑二期安置房工程项目	32,576.00			30,000.00		62,576.00
官塘绿苑三期安置房工程项目	41,147.70			43,228.00		84,375.70
紫园安置房建设项目	29,316.00			31,157.00		60,473.00
瑞香苑拆迁安置房开发项目	13,980.70			29,995.00		43,975.70
镇江东站综合交通枢纽建设项目	40,675.16	15,000.00		20,000.00		75,675.16
合计	**177,921.16**	**15,000.00**		**190,000.00**		**382,921.16**

本期债券分年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 2　　单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		190,000.00		190,000.00	4.00%	
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2020	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2021	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2022	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2023	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2024	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2025	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2026	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2027	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00			15,000.00	3.98%	597.00
2028	190,000.00			192,683.00	4.00%	7,600.00
	15,000.00		15,000.00	15,000.00	3.98%	597.00
2029	190,000.00		190,000.00	0.00	4.00%	7,600.00
合计	**15,000.00**	**190,000.00**	**205,000.00**	**—**		**81,970.00**

2.土地出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟发行城乡建设债的项目如下：官塘绿苑拆迁安置房项目、官塘绿苑二期安置房工程项目、官塘绿苑三期安置房工程项目、紫园安置房建设项目、瑞香苑拆迁安置房开发项目、镇江东站综合交通枢纽建设项目六个项目，上述项目均有一定的项目收益，具有稳定的预期偿债资金来源。上述项目的建设主要目的为改善民生、有利于更好地落实房价调整的政策目标，促进社会和谐稳定。但项目本身收益不能完全覆盖专项债券的本息，根据镇江市土地储备中心的评估，本项目对市区收储地块的价值提升能起到较大作用，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目以项目收益、土地出让收益与融资进行自求平衡。

根据镇江市国民经济和社会发展统计公报信息，镇江市 2015 年-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.73%、9.49%和 2.83%，近三年平均增速 6.68%，2018 年 GDP 增速未有官方统计数据。此次预测按照镇江市近三年平均增速，即增速 6.68%。

预测采取的方法和原理为：根据地块周边的土地交易出让信息，选取各地块周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，可得出合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照地块所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

（2）土地出让产生的净现金流入

表 3　　金额单位：人民币万元

序号	地块权属证号	按 2018 年 GDP 增速 6.68%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6.68%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6.68%的 80%
1	镇国用（2015）第 11252 号	45,123.85	41,717.77	38,417.34
2	镇国用（2015）第 11231 号			
3	镇国用（2015）第 5982 号	33,881.77	30,962.28	28,133.34
4	镇国用（2012）第 10191 号	18,243.61	16,336.21	14,487.97
5	镇国用（2015）第 6489 号	20,441.30	18,574.31	16,765.22
6	镇国用（2015）第 6482 号			
7	镇国用（2011）第 1243 号	11,824.99	10,979.73	10,160.68
8	镇国用（2015）第 6478 号	10,594.45	9,877.05	9,181.91
9	镇国用（2015）第 6483 号	58,268.13	52,290.12	46,497.52
合 计		**198,378.11**	**180,737.48**	**163,643.98**

3．预期项目收益及土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 6.68％的 100％比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年 GDP 增速 6.68％的 90％比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按 2018 年 GDP 增速 6.68％的 80％比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 4-1：按镇江市 2018 年 GDP 增速 6.68％的 100％比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	项目收益及土地收益	计划发行额	已申请发行的省政府专项债券	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
官塘绿苑拆迁安置房项目	55,845.60	76,086.89	35,620.00		14,248.00	1.53	5.34
官塘绿苑二期安置房工程项目	62,576.00	63,760.91	30,000.00		12,000.00	1.52	5.31
官塘绿苑三期安置房工程项目	84,375.70	78,087.92	43,228.00		17,291.20	1.29	4.52

项目名称	项目资金总需求	项目收益及土地收益	计划发行额	已申请发行的省政府专项债券	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
紫园安置房建设项目	60,473.00	51,504.91	31,157.00		12,462.80	1.18	4.13
瑞香苑拆迁安置房开发项目	43,975.70	42,828.15	29,995.00		11,998.00	1.02	3.57
镇江东站综合交通枢纽建设项目	75,675.16	66,203.17	20,000.00	15,000.00	13,970.00	1.35	4.74
合计	**382,921.16**	**378,471.95**	**190,000.00**	**15,000.00**	**81,970.00**	**1.32**	**4.62**

表 4-2：按镇江市 2018 年 GDP 增速 6.68%的 90%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	项目收益及土地收益	计划发行额	已申请发行的省政府专项债券	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
官塘绿苑拆迁安置房项目	55,845.60	72,680.82	35,620.00		14,248.00	1.46	5.10
官塘绿苑二期安置房工程项目	62,576.00	60,841.42	30,000.00		12,000.00	1.45	5.07
官塘绿苑三期安置房工程项目	84,375.70	74,313.53	43,228.00		17,291.20	1.23	4.30
紫园安置房建设项目	60,473.00	49,942.25	31,157.00		12,462.80	1.14	4.01
瑞香苑拆迁安置房开发项目	43,975.70	42,828.15	29,995.00		11,998.00	1.02	3.57
镇江东站综合交通枢纽建设项目	75,675.16	60,225.16	20,000.00	15,000.00	13,970.00	1.23	4.31
合计	**382,921.16**	**360,831.33**	**190,000.00**	**15,000.00**	**81,970.00**	**1.26**	**4.40**

表 4-3：按镇江市 2018 年 GDP 增速 6.68%的 80%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数金额

单位：人民币万元

项目名称	项目资金总需求	项目收益及土地收益	计划发行额	已申请发行的省政府专项债券	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
官塘绿苑拆迁安置房项目	55,845.60	69,380.38	35,620.00		14,248.00	1.39	4.87
官塘绿苑二期安置房工程项目	62,576.00	58,012.48	30,000.00		12,000.00	1.38	4.83
官塘绿苑三期安置房工程项目	84,375.70	70,656.19	43,228.00		17,291.20	1.17	4.09
紫园安置房建设项目	60,473.00	48,428.05	31,157.00		12,462.80	1.11	3.89
瑞香苑拆迁安置房开发项目	43,975.70	42,828.15	29,995.00		11,998.00	1.02	3.57
镇江东站综合交通枢纽建设项目	75,675.16	54,432.56	20,000.00	15,000.00	13,970.00	1.11	3.90
合计	**382,921.16**	**343,737.81**	**190,000.00**	**15,000.00**	**81,970.00**	**1.20**	**4.19**

按镇江市 2018 年 GDP 增速 6.68%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的 2019 年镇江市城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡方案如下：

表 5　　金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖本息倍数
官塘绿苑拆迁安置房项目	76,086.89	10.00	49,868.00	1.53
官塘绿苑二期安置房工程项目	63,760.91	10.00	42,000.00	1.52
官塘绿苑三期安置房工程项目	78,087.92	10.00	60,519.20	1.29
紫园安置房建设项目	51,504.91	10.00	43,619.80	1.18
瑞香苑拆迁安置房开发项目	42,828.15	10.00	41,993.00	1.02
镇江东站综合交通枢纽建设项目	66,203.17	10.00	48,970.00	1.35
合计	**378,471.95**		**286,970.00**	**1.32**

经上述测算，在相关项目建设单位、土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年镇江市城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏公证天业会计师事务所
（特殊普通合伙）镇江分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·镇江

2019 年 2 月 16 日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以镇江市官塘绿苑拆迁安置房项目、官塘绿苑二期安置房工程项目、官塘绿苑三期安置房工程项目、紫园安置房建设项目、瑞香苑拆迁安置房开发项目、镇江东站综合交通枢纽建设六个城乡建设项目收益以及涉及预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、相关政府部门出具的说明等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提编制镇江市 2019 年城乡建设项目收益以及土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测基本假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

（一）建设项目概况

申请发行城乡建设专项债的项目为镇江市官塘绿苑拆迁安置房项目、官塘绿苑二期安置房工程项目、官塘绿苑三期安置房工程项目、紫园安置房建设项目、瑞香苑拆迁安置房开发项目、镇江东站综合交通枢纽建设六个项目。

1、官塘绿苑拆迁安置房项目

该项目宗地坐落于宝平路以西，宗地平面界址为东至宝平路，南至五凤路。总建筑面积为 135,000 ㎡，其中：住宅建筑面积 128,860 ㎡，商业办公建筑面积 5,000 ㎡，物业配套建筑面积 540 ㎡，社区服务用房建筑面积 600 ㎡。

镇江红星置业有限公司于 2012 年 7 月 20 日以出让方式取得镇国用（2012）第 8256 号土地使用证，权属面积：43,557.1 平方米，用途：城镇住宅、批发零售、商务金融、公共设施，终止日期： 2082 年 5 月 20 日/2052 年 6 月 20 日和 2062 年 5 月 20 日/2052

年 6 月 20 日止。

2012 年 8 月 6 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2012）345 号《关于核准镇江红星置业有限公司官塘绿苑拆迁安置房项目的通知》。

本项目总投资估算为 55,845.60 万元。

2、 官塘绿苑二期安置房工程项目

项目位于宝平路以南，官山路以西。项目总建筑面积 102,162 平方米，其中：计容建筑面积 93,381 平方米（住宅建筑面积 80,032 平方米，商业建筑面积 11,866 平方米，社区服务用房建筑面积 443 平方米，物业管理用房 1,040 平方米），不计容面积 8,781 平方米（地下建筑面积 8,121 平方米，公厕 60 平方米）。

镇江红星置业有限公司于 2017 年 10 月 10 日、11 月 1 日分别取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2017）368 号《关于补办官塘绿苑二期安置房工程项目建议书的批复》和镇发改投资发（2017）399 号《关于补办官塘绿苑二期安置房可行性研究报告的批复》。

项目总投资估算约 62,576.00 万元，其中：土地费用 16,000.00 万元，建设工程费用 39,252.00 万元，工程建设其他费用 4,344.00 万元，基本预备费 2,980.00 万元。

3、官塘绿苑三期安置房工程项目

项目位于 2017-3-9（R1714）地块（官山路以东、五凤口路以南）和 2017-3-10（R1715）地块（宝平路以西、板桥路以北）。项目总建筑面积 182,195 平方米，其中 2017-3-9（R1714）地块总建筑面积 60,500 平方米（计容面积 46,923 平方米，不计容面积 13577 平方米），2017-3-10（R1715）地块总建筑面积 121,695 平方米（计容面积 95,055 平方米，不计容面积 26,640 平方米）。

镇江红星置业有限公司于 2017 年 12 月 20 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改投资发（2017）460 号《关于补办官塘绿苑三期安置房工程项目建议书的批复》。

项目总投资估算约 84,375.70 万元，其中：土地费用 16,790 万元，建设工程费用 56,517.00 万元，工程建设其他费用 7,050.80 万元，基本预备费 4,017.90 万元。

4、紫园安置房建设项目

项目位于金广路西侧地块，宗地平面界址为北临城际铁路，南至黄山西路，东至金广路（九华山路）。项目规划总用地面积 19345.90 平方米，计容总建筑面积 68310 平方

米，其中住宅面积 63561 平方米、商业办公面积 4474 平方米、物业配套面积 275 平方米。

镇江红星紫勋置业有限公司于 2013 年 10 月 25 日取得镇发改投资发（2013）605 号《关于核准镇江红星紫勋置业有限公司紫园安置房建设项目的通知》。

项目总投资估算约 60,473.00 万元。

5、瑞香苑拆迁安置房开发项目

项目坐落于林隐路 6 号，北至北府路，东至规划中黄山东路。项目总用地 32348 平方米，其中可开发用地 31161 平方米（约 46.74 亩），规划总建筑面积 111300 平方米，其中安置房建筑面积 103400 平方米，商业建筑面积 5000 平方米、菜场 2000 平方米、社区及物业管理用房 900 平方米。

镇江红星置业有限公司于 2011 年 12 月 5 日取得镇发改投资发（2011）605 号《关于核准镇江红星置业有限公司“瑞香苑”拆迁安置房开发项目的通知》

项目总投资估算约 43,975.70 万元，其中：建设工程费用 20,198.50 万元，配套工程费 3,016.30 万元，其他费用 20,042.40 万元，预备费 696.50 万元，铺底流动资金 22.00 万元。

6、镇江东站综合交通枢纽建设项目

项目建设内容主要为镇江东站广场地面工程及广场地下工程。工程用地面积 9.38 公顷，约 140.64 亩平方米（约为 168 亩），其中主要内容为：长途客运站 3701.21 平方米，公交首末站 3724.95 平方米，3#变电站、开闭所 260 平方米，4#出租车配套用房 542 平方米，其他配套用房约 400 平方米，人行风雨连廊 4650 平方米，落客平台面积 10450 平方米，地下建筑面积 39700 平方米，主要为地下社会机动车车库（含人防 3975 平方米）。

镇江铁路投资发展有限公司于 2017 年 11 月 20 日取得镇江市发展和改革委员会镇发改基础发（2017）422 号《关于镇江东站综合交通枢纽建设工程项目建议书的批复》

项目总投资算约 75,675.16 万元。其中建筑安装工程费 50,035.80 万元，工程建设其他费用 18,759.80 万元，预备费 6,879.56 万元。

（二）拟上市土地概况

表 6

序号	宗地名称	土地使用权人	权属证号	座落	证载面积（亩）	地号	终止日期
1	原中船地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第 11252 号	官塘桥	188.92	JT006226000	2079 年 3 月 20 日

序号	宗地名称	土地使用权人	权属证号	座落	证载面积（亩）	地号	终止日期
2	原中船地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第11231号	官塘桥	21.63	JT006227000	2080年11月30日
3	原金太阳地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第5982号	官塘新城2号	152.24	JT006097000	2081年4月30日
4	罗家头路以东官塘1号B地块	镇江市红星土地整理开发有限公司	镇国用（2012）第10191号	官塘罗家头以东官塘1号B地块	122.24	0062030201000	自2012年7月12日起算
5	罐头厂地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第6489号	运河路罐头厂东侧	44.74	JT006078000	2080年8月31日
6	罐头厂地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第6482号	运河路罐头厂西侧	5.62	JT006077000	2080年8月31日
7	张家湾地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2011）第1243号	镇江市官塘桥镇五风口	58.58	JT006090000	2080年11月30日
8	九华山路以东地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第6478号	城际铁路北侧	20.92	JT006085000	2080年8月31日
9	远洋学校以北地块	镇江交通产业集团有限公司	镇国用（2015）第6483号	蒋乔镇平山村	356.39	JT006073000	2080年2月2日

四、项目收益及现金流入预测编制说明

1、收入测算说明

（1） 安置房出让收入

收入测算依据镇江市发展和改革委员会的项目核准公告、项目可研报告中的安置房建筑面积乘以该项目拆迁安置户优惠购房单价（换算为不含税金额）作为该项目安置房出让收入。商业办公房以建筑面积乘以同地段商业办公房的销售单价（换算为不含税金额）作为该项目商业办公房销售收入。各项目收入如下：

①官塘绿苑拆迁安置房项目 安置房出让收入为25,035.66万元，商业办公房销售收入为6,114.29万元。

②官塘绿苑二期安置房工程项目 安置房出让收入为15,549.07万元，商业办公房销售收入为14,510.42万元。

③官塘绿苑三期安置房工程项目 安置房出让收入为24,135.14万元，商业办公房销售收入为15,505.71万元。

④紫园安置房建设项目安置房工程项目 安置房出让收入为23,789.97万元，商业办公房销售收入为5,471.06万元。

⑤瑞香苑拆迁安置房开发项目 安置房出让收入为35,943.81万元，商业办公房销售收入为7,142.86万元。

安置房出让收入小计 124,453.65 万元，商业办公房收入小计 48,744.34 万元，合计收入 173,197.99 万元。

（2）运营收入

镇江东综合交通枢纽营运收入主要由旅客站务收费和车辆站务收费两部分组成。收费标准参照省交通厅、物价局文件有关内容并根据实际调查的现行运价标准核算。

①旅客站务收费

旅客站务收费主要由站务费、小件寄存费等部分组成。

a、站务费

客运站为旅客提供候车、休息、治安保卫、安全检查、信息等基本客运服务，按每人次在客票内向旅客计收旅客站务费，站务费按站级标准收取，一级站 2 元，100 公里以内短途运输，站务费按 50%计列。镇江东客运站年旅客站务费收入计算公式为：

年站务费收入=年旅客发送量×长途比例×2+年旅客发送量×短途比例×100%

b、小件寄存费

小件寄存业务是客运站为方便旅客出行提供的一项旅客物品临时寄存服务，每天每件收取 3 元小件物品寄存费。小件寄存费收入采用以下计算公式：

年小件寄存费收入=年旅客发送量×寄存比例×100%

寄存比例取 5%。

②车辆站务收费

车辆站务收费主要由客运代理费、行包代理费、车辆清洗费、车辆修理费四部分构成。

a、客运代理费

客运站为承运人代办客源组织、售票、检票、发车、班车停放、运费结算等客运业务，按客运运费的一定比例，向承运人计收客运代理费。按照《江苏省汽车客运站收费实施细则》相关规定，本项目为一级汽车客运站，收取运费 10%的客运代理费。客运代理费收入计算公式为：

年客运代理费收入＝年旅客发送量×平均运距×客运费率×10%

客运站发送班车 85%为 100 公里以内的短途班次，平均运距约为 70 公里；客运费率取高一级大型车费率 0.40 元/人公里。

b、 行包代理费

客运站代承运人受理行包托运业务，按行包运输收入的 15%计收行包运输代理费。计算公式如下：

年行包代理费收入=年旅客发送量×托运比例×行包托运平均费率×15%

行包托运比例取 5%，行包托运平均费率取 8 元。

c、车辆清洗费

客运站根据承运人要求，提供车辆外部清洗服务和车箱内清洁服务，按每辆次向承运人计收车辆清洗，清洁费。每辆车每月按清洗四次计，每次每辆车收费 10 元。并考虑其站内清洗的车辆数占日发班次的 20%，每年车辆清洗收入的计算公式为：

年车辆清洁费收入=日发班次×20%×10×48

d、车辆修理费

车辆修理收入考虑其站内修理的车辆数占日发班次的 5%，每年车辆修理收入的计算公式为：

年车辆修理费收入=日发班次×5%×每辆车年修理费

每辆车年修理费用取 3.0 万元。

③广告收入

初步拟定，初年广告收入 150 万元，以后逐年按 7%的增长率递增。

④停车收入

根据经验及类似城市调研结果，结合镇江市当地停车标准，停车收费标准按每车位 25 元/天计算，本项目共有地下社会车停车位 900 个。

经测算，该项目站务费 317.28 万元，小件寄存费 396.59 万元，客运代理费 2,665.19 万元，行包代理费 95.19 万元，车辆清洗费 37.81 万元，车辆修理费 590.64 万元，广告收入 2,072.48 万元，停车收入 4,170.21 万元，合计 10,345.39 万元。

（3）项目区土地出让收益

经查询镇江市土地交易中心土地出让信息，选取最近两年镇江市相应地段出让城镇住宅商服地块案例，本次评价参考上述 9 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

表 7

序号	出让时间	宗地位置	容积率	规划用途	出让土地面积（平方米）	成交总价（万元）	楼面地价（元）
1	2018/11	融创南山里	1.05	城镇住宅及配套用地	123,523.81	78,000.00	6,000.00
2	2018/7	学府路以南、老山路两侧	1≤1.35	普通商品住房用地	79,789.00	59,665.80	5,539.00
3	2018/6	谷阳路以东，纬八路以北	1≤1.8	普通商品住房用地	88,824.00	101,018.88	6,318.00
4	2017/12	长江路以南，	≤3.2	城镇住宅及	35,069.00	95,163.00	8,480.00

序号	出让时间	宗地位置	容积率	规划用途	出让土地面积（平方米）	成交总价（万元）	楼面地价（元）
		双井路以西		配套用地			
5	2018/7	云台山西侧	1≤1.3	其他普通商品住房用地	5,599.00	6,241.50	8,575.00
6	2017/12	北府路以北、九华山路以西	1≤1.64	其他普通商品住房用地	162,780.00	252,220.50	9,448.00
7	2018/12	檀山路以东，团山路以北地块	1≤3.23	其他普通商品住房用地	55,810.00	114,480.00	6,350.60
8	2018/12	七里路以北，金蚕路以西	1≤2.5	其他普通商品住房用地	97,866.00	156,640.00	6,400.00
9	2018/12	蚕桑路以南，蚕宝路以西	1≤2.2	其他普通商品住房用地	112,889.00	156,988.80	6,321.00

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

表 8－1　原中船地块　权证编号：镇国用（2015）第 11252 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.8818	0.7175	4,038.72	6,295.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9249	0.7905	5,585.01	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.7834	1.0175	9,260.51	

取整，折合每亩地价 420 万元。

表 8－2 原中船地块　权证编号：镇国用（2015）第 11231 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.9901	0.8142	5,145.91	6,316.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9249	0.9234	6,523.96	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.7118	0.8803	7,279.56	

取整，折合每亩地价 420 万元。

表 8－3 原金太阳地块　权证编号：镇国用（2015）第 5982 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.9901	0.7659	4,840.65	6,302.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9709	0.8951	6,638.55	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.7101	0.9003	7,427.17	

取整，折合每亩地价 420 万元。

表 8－4 罗家头路以东官塘 1 号 B 地块　权证编号：镇国用（2012）第 10191 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.9901	0.7510	4,746.47	6,334.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9804	0.8861	6,636.10	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.6685	0.9809	7,618.03	

取整，折合每亩地价 420 万元。

表 8－5 罐头厂地块　权证编号：镇国用（2015）第 6489 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
4	27,135.93	1.0401	1.0000	0.7856	0.5612	12,443.22	12,011.00
5	11,147.53	1.0215	1.0000	0.9078	1.1338	11,720.59	
6	15,494.56	1.0401	1.0000	0.8119	0.9071	11,868.78	

取整，折合每亩地价 800 万元。

表 8－6 罐头厂地块　权证编号：镇国用（2015）第 6482 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
4	27,135.93	1.0401	1.0000	0.8729	0.5225	12,872.54	11,887.00
5	11,147.53	1.0215	1.0000	0.9163	1.0787	11,255.41	
6	15,494.56	1.0401	1.0000	0.9154	0.7817	11,531.86	

取整，折合每亩地价 800 万元。

表 8－7 张家湾地块　权证编号：镇国用（2011）第 1243 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.9901	0.7326	4,630.18	5,648.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9804	0.8171	6,119.35	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.7042	0.7572	6,194.74	

取整，折合每亩地价 380 万元。

表 8－8 九华山路以东地块　权证编号：镇国用（2015）第 6478 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
7	20,512.45	1.0000	1.0000	0.8282	0.6588	11,191.97	11,143.00
8	16,005.56	1.0000	1.0000	0.8985	0.7974	11,467.40	
9	13,906.47	1.0000	1.0000	0.8818	0.8783	10,770.36	

取整，折合每亩地价 740 万元。

表 8－9 远洋学校以北地块　权证编号：镇国用（2015）第 6483 号

参照物序号	交易价格（元/㎡）	时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格（元/㎡）	评估单价（元/㎡）
1	6,314.57	1.0109	1.0000	0.9901	0.8247	5,212.27	6,431.00
2	7,477.95	1.0215	1.0000	0.9804	0.9350	7,002.32	
3	11,372.93	1.0215	1.0000	0.6768	0.9001	7,077.30	

取整，折合每亩地价 430 万元。

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 100%

表 9-1 单位：（万元/亩）

序号	名称	权属证号	座落	地类	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	原中船地块	镇国用（2015）第 11252 号	官塘桥	城镇住宅	420.00	448.06	477.99	509.92	543.98	580.32	619.08
2	原中船地块	镇国用（2015）第 11231 号	官塘桥	城镇住宅							
3	原金太阳地块	镇国用（2015）第 5982 号	官塘新城 2 号	城镇住宅	420.00	448.06	477.99	509.92	543.98	580.32	619.08
4	罗家头路以东官塘 1 号 B 地块	镇国用（2012）第 10191 号	官塘罗家头以东	城镇住宅、商服及公共设施	420.00	448.06	477.99	509.92	543.98	580.32	619.08
5	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6489 号	运河路罐头厂东侧	城镇住宅	800.00	853.44	910.45	971.27	1,036.15	1,105.36	1,179.20
6	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6482 号	运河路罐头厂西侧	城镇住宅							
7	张家湾地块	镇国用（2011）第 1243 号	镇江市官塘桥镇五风口	城镇住宅	380.00	405.38	432.46	461.35	492.17	525.05	560.12
8	九华山路以东地块	镇国用（2015）第 6478 号	城际铁路北侧	城镇住宅	740.00	789.43	842.17	898.42	958.44	1,022.46	1,090.76
9	远洋学校以北地块	镇国用（2015）第 6483 号	蒋乔镇平山村	城镇住宅	430.00	458.72	489.37	522.06	556.93	594.13	633.82

测算表二：预计土地价格增速为镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 90%，即增幅 6.012%

表 9-2 单位：（万元/亩）

序号	名称	权属证号	座落	地类	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	原中船地块	镇国用（2015）第 11252 号	官塘桥	城镇住宅	420.00	445.25	472.02	500.40	530.48	562.37	596.18
2	原中船地块	镇国用（2015）第 11231 号	官塘桥	城镇住宅							
3	原金太阳地块	镇国用（2015）第 5982 号	官塘新城 2 号	城镇住宅	420.00	445.25	472.02	500.40	530.48	562.37	596.18
4	罗家头路以东官塘 1 号 B 地块	镇国用（2012）第 10191 号	官塘罗家头以东	城镇住宅、商服及公共设施	420.00	445.25	472.02	500.40	530.48	562.37	596.18
5	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6489 号	运河路罐头厂东侧	城镇住宅	800.00	848.10	899.08	953.14	1,010.44	1,071.19	1,135.59
6	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6482 号	运河路罐头厂西侧	城镇住宅							
7	张家湾地块	镇国用（2011）第 1243 号	镇江市官塘桥镇五风口	城镇住宅	380.00	402.85	427.06	452.74	479.96	508.81	539.40
8	九华山路以东地块	镇国用（2015）第 6478 号	城际铁路北侧	城镇住宅	740.00	784.49	831.65	881.65	934.66	990.85	1,050.42
9	远洋学校以北地块	镇国用（2015）第 6483 号	蒋乔镇平山村	城镇住宅	430.00	455.85	483.26	512.31	543.11	575.76	610.38

测算表三：预计土地价格增速为镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 80%，即增幅 5.344%

表 9-3　　单位：（万元/亩）

序号	名称	权属证号	座落	地类	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	原中船地块	镇国用（2015）第 11252 号	官塘桥	城镇住宅	420.00	442.44	466.09	491.00	517.24	544.88	574.00
2	原中船地块	镇国用（2015）第 11231 号	官塘桥	城镇住宅							
3	原金太阳地块	镇国用（2015）第 5982 号	官塘新城 2 号	城镇住宅	420.00	442.44	466.09	491.00	517.24	544.88	574.00

序号	名称	权属证号	座落	地类	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
4	罗家头路以东官塘 1 号 B 地块	镇国用（2012）第 10191 号	官塘罗家头以东	城镇住宅、商服及公共设施	420.00	442.44	466.09	491.00	517.24	544.88	574.00
5	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6489 号	运河路罐头厂东侧	城镇住宅	800.00	842.75	887.79	935.23	985.21	1,037.86	1,093.32
6	罐头厂地块	镇国用（2015）第 6482 号	运河路罐头厂西侧	城镇住宅							
7	张家湾地块	镇国用（2011）第 1243 号	镇江市官塘桥镇五风口	城镇住宅	380.00	400.31	421.70	444.24	467.98	492.98	519.33
8	九华山路以东地块	镇国用（2015）第 6478 号	城际铁路北侧	城镇住宅	740.00	779.55	821.20	865.09	911.32	960.02	1,011.32
9	远洋学校以北地块	镇国用（2015）第 6483 号	蒋乔镇平山村	城镇住宅	430.00	452.98	477.19	502.69	529.55	557.85	587.66

（二）运营成本、土地扣减项目测算

1、营业税金及附加

项目营业税金及附加主要考虑城建税及教育税附加，城建税比例为 7%，教育税及附加 3%，地方教育税及附加比例为 2%。项目税金及附加金额为 1,380.48 万元。

2、付现营运成本测算

付现营运成本主要包括人员工资及福利、能源费用、营销费用、管理费用、行政及一般开支。综合管理费用按收入的 20%暂估。铁路东站项目付现运营成本为 2,069.06 万元。

3、土地上市扣减项目测算

土地上市扣减项目主要包括政策性基金及土地整理成本。

① 政策性基金　按镇江市人民政府相关政策，本次项目确定出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，统筹提留 15%比例的基金，合计应扣除金额为 84,165.98 万元。

②土地整理成本　土地整理成本为负责拟上市土地的项目公司的上述土地实际发生成本 278,562.45 万元。

（三）土地出让收益预测

1、预计土地价格增速为镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 100%

表 10－1　　金额单位：人民币万元

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地							
		权属证号	证载面积（亩）	可上市面积（亩）	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	土地整理成本③	预计土地出让净收入④=①-②-③
1	官塘绿苑拆迁安置房项目	镇国用（2015）第 11252 号	188.92	175.00	619.08	108,339.14	16,250.87	46,964.42	45,123.85
2		镇国用（2015）第 11231 号	21.63						
3	官塘绿苑二期安置房工程项目	镇国用（2015）第 5982 号	152.24	150.00	619.08	92,862.12	13,929.32	45,051.03	33,881.77
4	官塘绿苑三期安置房工程项目	镇国用（2012）第 10191 号	122.24	98.00	619.08	60,669.92	9,100.49	33,325.82	18,243.61
5		镇国用（2015）第 6489 号	44.74	50.36	1,179.20	59,384.59	8,907.69	30,035.60	20,441.30
6		镇国用（2015）第 6482 号	5.62						
7	紫园安置房建设项目	镇国用（2011）第 1243 号	58.58	48.00	560.12	26,885.79	4,032.87	11,027.94	11,824.99
8		镇国用（2015）第 6478 号	20.92	20.92	1,090.76	22,818.73	3,422.81	8,801.47	10,594.45
9	镇江东站综合交通枢纽建设项目	镇国用(2015)第 6483 号	356.39	300.00	633.82	190,146.24	28,521.94	103,356.18	58,268.13
合　计			**971.28**	**842.28**		**561,106.53**	**84,165.98**	**278,562.45**	**198,378.11**

根据上述测算，在按 2018 年镇江市 GDP 增速 6.68%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 198,378.11 万元。

2、预计土地价格增速为镇江市 2018 年 GDP（6.68%）的 90%

表 10－2　　金额单位：人民币万元

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地							
		权属证号	证载面积（亩）	可上市面积（亩）	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	土地整理成本③	预计土地出让净收入④=①-②-③
1	官塘绿苑拆迁安置房项目	镇国用（2015）第 11252 号	188.92	175.00	596.18	104,331.99	15,649.80	46,964.42	41,717.77
2		镇国用（2015）第 11231 号	21.63						

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地							
		权属证号	证载面积（亩）	可上市面积（亩）	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	土地整理成本③	预计土地出让净收入④=①-②-③
3	官塘绿苑二期安置房工程项目	镇国用（2015）第5982号	152.24	150.00	596.18	89,427.42	13,414.11	45,051.03	30,962.28
4	官塘绿苑三期安置房工程项目	镇国用（2012）第10191号	122.24	98.00	596.18	58,425.92	8,763.89	33,325.82	16,336.21
5		镇国用（2015）第6489号	44.74	50.36	1,135.59	57,188.13	8,578.22	30,035.60	18,574.31
6		镇国用（2015）第6482号	5.62						
7	紫园安置房建设项目	镇国用（2011）第1243号	58.58	48.00	539.40	25,891.37	3,883.71	11,027.94	10,979.73
8		镇国用（2015）第6478号	20.92	20.92	1,050.42	21,974.73	3,296.21	8,801.47	9,877.05
9	镇江东站综合交通枢纽建设项目	镇国用（2015）第6483号	356.39	300.00	610.38	183,113.30	27,466.99	103,356.18	52,290.12
合　计			**971.28**	**842.28**		**540,352.85**	**81,052.93**	**278,562.45**	**180,737.48**

根据上述测算，在按2018年镇江市GDP增速6.68%的90%即6.012%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为180,737.48万元。

3、预计土地价格增速为镇江市2018年GDP（6.68%）的80%

表10－3　　金额单位：人民币万元

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地							
		权属证号	证载面积（亩）	可上市面积（亩）	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	土地整理成本③	预计土地出让净收入④=①-②-③
1	官塘绿苑拆迁安置房项目	镇国用（2015）第11252号	188.92	175.00	574.00	100,449.13	15,067.37	46,964.42	38,417.34
2		镇国用（2015）第11231号	21.63						
3	官塘绿苑二期安置房工程项目	镇国用（2015）第5982号	152.24	150.00	574.00	86,099.25	12,914.89	45,051.03	28,133.34
4	官塘绿苑三期安置房工程项目	镇国用（2012）第10191号	122.24	98.00	574.00	56,251.51	8,437.73	33,325.82	14,487.97
5		镇国用（2015）第6489号	44.74	50.36	1,093.32	55,059.79	8,258.97	30,035.60	16,765.22
6		镇国用（2015）第6482号	5.62						

序号	项目名称	可用于资金平衡的宗地							
		权属证号	证载面积（亩）	可上市面积（亩）	单价	预计土地出让收入①	计提有专项用途的资金②=①*15%	土地整理成本③	预计土地出让净收入④=①-②-③
7	紫园安置房建设项目	镇国用（2011）第1243号	58.58	48.00	519.33	24,927.78	3,739.17	11,027.94	10,160.68
8		镇国用（2015）第6478号	20.92	20.92	1,011.32	21,156.91	3,173.54	8,801.47	9,181.91
9	镇江东站综合交通枢纽建设项目	镇国用（2015）第6483号	356.39	300.00	587.66	176,298.47	26,444.77	103,356.18	46,497.52
合　计			**971.28**	**842.28**		**520,242.84**	**78,036.43**	**278,562.45**	**163,643.98**

根据上述测算，在按2018年镇江市 GDP 增速6.68%的80%即5.344%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为163,643.98万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市城乡建设专项债券项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年预计 GDP 增速（6.68%）的100%、90%、80%比例增长时，预期项目收益、土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现本次城乡建设专项债券项目收益和融资自求平衡。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District，Beijing,China

2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目

财务评价报告（四）

中兴华专字（2019）第020035号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；2019年1月，江苏省财政厅为做好2019年江苏省城乡建设专项债券发行工作，下发了《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》苏财债（2019）9号加急通知，对2019年江苏省城乡建设专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年第二批公开发行镇江市城乡建设专项债券项目（四）审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以镇江市城乡建设专项债券项目预期收入为基础，结合项目的建设期、近三年以及2018年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年镇江市收益预测表（2018年GDP（4.64%）增速的100%、90%、80%比例作为收入的增幅）。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格在正常范围内变动；

（五）项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后，剩余资金优先偿还本次发行债券本息；

（六）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、不动产销售收入

安置房及商品房销售收取的所有价款。

3、不动产租赁收入

公租房及商品房出租收取的所有价款。

4、其他收入

主要为北湖配套-镇江市植物园项目门票收入、镇江市湿地修复改造工程游览收入。

5、基准不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格

募投项目现时价格。

6、基准人流量

募投项目现时人流量。

7、不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率：

用以估算专项债券到期后不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量的年增长率。

8、净现金流入

项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

9、收益覆盖倍数

本期债券存续期内预收现金净流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目情况简介

1、城乡建设专项债券对应项目情况简介

本次拟发行镇江市城乡建设专项债券涉及项目共计 9 个，各项目基本情况如下表所示：

城乡建设专项债券项目情况简介

序号	地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
1	镇江市	镇江新区港南路公租房项目	2.82	10.00	项目位于镇江市港南路以北、凤栖路以西，项目用地面积约 76.13 亩，本项目总建筑面积为 134074.03 平方米，其中地上建筑面积 95450.40 平方米（其中住宅建筑面积 95050.40 平方米、物业建筑面积 400.00 平方米）；地下建筑面积 38623.63 平方米。	项目计划总投资 8.48 亿元，2019 年度拟投资 2.82 亿元，剩余资金按进度投入	城乡建设局	专项收入/土地出让收入	是
2	镇江市	姚桥安置房建设项目	1.35	10.00	项目位于镇江市滨江大道以西、瑞江路以北地块，总用地面积约 234.45 亩，计容总建筑面积 215934 平方米，其中住宅建筑面积 207135 平方米，幼儿园 4882 平方米，物业配套 1974 平方米(包含商业用房面积为 1500 ㎡)，社区服务用房 1944 平方米。停车位共 1232 个，其中地上停车位 247 个,地下停车位 985 个。	项目计划总投资 13.02 亿元，2019 年度拟投资 1.35 亿元，剩余资金按进度投入	新区拆迁办	专项收入/土地出让收入	是
3	镇江市	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	4.16	10.00	项目位于镇江市厚角路以东、平昌路以北地块，规划总用地约合 39.5 亩，项目总建筑面积为 91072.88 平方米，其中住宅 3 幢共计 44733.2 平方米、商业配套 12573 平方米、物业及社区配套用房 4073.8 平方米、电业站面积 420 平方米、地下建筑面积 29272.88 平方米。	项目计划总投资 4.69 亿元，2019 年度拟投资 4.16 亿元，剩余资金按进度投入	城乡建设局	专项收入/土地出让收入	是
4	镇江市	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	10.43	10.00	项目位于大港港南路南侧、横山路西侧、厚角路东侧，规划用地约 150.95 亩，项目总建筑面积 221616 平方米，其中：地上建筑面积 194560 ㎡；地下建筑面积 27056 ㎡；含商业、物业及其他配套用房和 1~11#楼地下车库、给排水、供配电、通讯、动力设施等公用工程。	项目计划总投资 11.35 亿元，2019 年度拟投资 10.43 亿元，剩余资金按进度投入	中瑞（镇江）生态产业园管理公司	专项收入/土地出让收入	是

序号	地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
5	镇江市	北湖配套-镇江新区植物园项目	0.90	10.00	项目位于银山路与观塘路交叉口，总建筑面积约 4210 平方米，其中地上建筑面积 3233 平方米，地下建筑面积 977 平方米，道路及停车场地 6927 平方米。项目含植物园主场馆及配套灯光系统、遮阳开窗系统、温室系统、环流风机系统、喷雾降温系统、水源热泵系统及馆内外景观植物等。	项目计划总投资 1.65 亿元，2019 年度拟投资 0.9 亿元，剩余资金按进度投入	圌山旅文	专项收入/土地出让收入	是
6	镇江市	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	3.78	10.00	项目位于镇江市丁岗镇，赵声路以北、银山南路以西、平昌路以南、团结河以北，项目规划面积约合 1036 亩，主要实施核心区湿地修复改造工程，铺设道路及综合管线，新建周边绿化工程、景观建筑物及附属配套设施等；总用地面积：690670.12 ㎡。公园的景观结构为一线双环多通道。一线是由音乐广场、北湖面、爱之岛、南湖面和长堤湿地组成的城市轴线；双环是两个滨水的游览环，游览环上布置浪漫酒吧街、娱乐园、城市景观廊、愉悦花溪、田园乐岛、安静水林和野营港湾、儿童游乐园等多种娱乐设施；多通道是指景观和生态通道，方便市民游览。	项目计划总投资 4.33 亿元，2019 年度拟投资 3.78 亿元，剩余资金按进度投入	圌山旅文	专项收入/土地出让收入	是
7	镇江市	A3 地块安置房建设项目	3.70	10.00	该项目为拆迁安置小区，位于平昌路以南、北角路以东，由镇江新立房地产开发有限公司开发建设，占地面积 106350 平方米、规划总建筑面积 174490 平方米。总建筑面积:174490 ㎡；其中：住宅建筑面积 172070 ㎡；商办建筑面积 890 ㎡，社区综合用房面积 830 平方米，物业管理用房面积 700 平方米。	项目计划总投资 4.8 亿元，2019 年度拟投资 3.7 亿元，剩余资金按进度投入	镇江市拆迁办	专项收入/土地出让收入	是

序号	地区	项目名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目简介	年度投资计划	主管部门	未来偿债资金来源	债券存续期内预期收益是否覆盖本息
8	镇江市	逸翠园翠竹苑安置房项目	5.46	10.00	位于大港通港路东、东丰路南；总用地面积：160636 ㎡；总建筑面积：256960 ㎡；其中包含住宅 220000 平方米；商业 33760 平方米。容积率≤1.6，绿地率≥30%。	项目计划总投资 7.33 亿元，2019 年度拟投资 5.46 亿元，剩余资金按进度投入	镇江市拆迁办	专项收入/土地出让收入	是
9	镇江市	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	2.40	10.00	赵声路 2 号地块占地面积 60756 平方米，总建筑面积 75875 平方米，其中住宅面积 65700 平方米，商办娱用房 10035 平方米，市政配套 140 平方米，建筑密度 30%，绿地率 35%，容积率 1.25。赵声路 3 号地块占地面积 3、占地面积 45139 平方米，总建筑面积 54166 平方米，其中住宅 51916 平方米，商办娱乐 600 平方米，教育 1200 平方米，社区服务及市政设施 450 平方米，容积率 1.2，建筑密度 30%，绿地率 30%。	项目计划总投资 2.48 亿元，2019 年度拟投资 2.4 亿元，剩余资金按进度投入	镇江市拆迁办	专项收入/土地出让收入	是
合计			35.00						

2、城乡建设项目融资与收益平衡方案

项目资金筹措方式为建设单位自筹和债券募集资金。其中资本金 43,405.28 万元，已申请发行的省政府专项债券资金 107,136.00 万元，拟使用本期债券募集资金 350,000.00 万元，其他资金金额 80,742.00 万元，其他资金 80,742.00 万元拟通过发行专项债券筹集。各项目具体明细如下：

镇江市城乡建设项目投资资金来源

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
镇江新区港南路公租房项目	84,800.00	1,500.00	35,200.00		28,200.00	19,900.00
姚桥安置房建设项目	130,200.00	10,091.00	71,936.00		13,500.00	34,673.00
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	46,900.00	3,000.00			41,600.00	2,300.00
中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	113,524.18	3,072.18			104,300.00	6,152.00
北湖配套-镇江新区植物园项目	16,457.65	1,087.65			9,000.00	6,370.00
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	43,268.15	521.15			37,800.00	4,947.00
A3 地块安置房建设项目	48,039.10	11,039.10			37,000.00	-
逸翠园翠竹苑安置房项目	73,253.20	12,253.20			54,600.00	6,400.00
逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	24,841.00	841.00			24,000.00	-
合计	581,283.28	43,405.28	107,136.00		350,000.00	80,742.00

按 2018 年 GDP 增速 4.64%的 100%比例情况下项目收益覆盖倍数如下：

镇江市城乡建设项目投资资金来源

金额单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
镇江新区港南路公租房项目	131,815.29	10.00	94,213.94	1.40
姚桥安置房建设项目	162,446.78	10.00	118,855.82	1.37
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	78,823.46	10.00	58,965.00	1.34

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	191,099.10	10.00	147,959.21	1.29
北湖配套-镇江新区植物园项目	22,815.32	10.00	14,607.92	1.56
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	78,806.07	10.00	54,479.37	1.45
A3 地块安置房建设项目	90,810.74	10.00	51,800.00	1.75
逸翠园翠竹苑安置房项目	150,519.02	10.00	78,457.38	1.92
逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	60,572.73	10.00	33,600.00	1.80
合计	967,708.51		652,938.64	

3、投资估算

（1）投资估算

镇江市城乡建设专项债券项目本次融资涉及的 9 个项目总投资为 581,283.28 万元，各项目投资情况如下表所示：

镇江市城乡建设专项债券项目费用明细表

金额单位：万元

项目名称	总投资	土地成本	建安及相关费用
镇江新区港南路公租房项目	84,800.00	3,172.40	81,627.60
姚桥安置房建设项目	130,200.00	9,999.20	120,200.80
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	46,900.00	4,949.15	41,950.85
中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	113,524.18	3,524.18	110,000.00
北湖配套-镇江新区植物园项目	16,457.65	357.65	16,100.00
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	43,268.15	5,000.00	38,268.15
A3 地块安置房建设项目	48,039.10	4,626.20	43,412.90
逸翠园翠竹苑安置房项目	73,253.20	23,131.58	50,121.62
逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	24,841.00	6,600.00	18,241.00
合计	581,283.28	61,360.36	519,922.92

（二）项目建设背景

镇江市概况

镇江市位于南京都市圈核心层，临江近海。位于长江和运河十字交汇点，水陆交通极为便利，为国家级水路主枢纽和省级公路主枢纽城市。镇江是国家历史文化名城，中国优秀旅游城市，具有“城市山林”和“真山真水”的独特风貌。镇江拥有 2 个国家级开发区、6 个省级开

发区、5 个国家级高新技术产业基地和 1 个省级高新区，正逐步成为长三角地区重要的先进制造业基地。镇江市位于镇江市东郊，总面积 218.9 平方公里，人口 21.7 万。经过十多年的开发建设，镇江市已成为长江三角洲重要的制造业基地，镇江市投资密集度最高的区域，呈现出蓬勃发展的良好势头。已完成开发面积 32 平方公里，区内道路网络初步形成，市政设施配套完善。目前，镇江市已成为全球单厂规模最大的高档铜版纸生产基地、中国最大的工程塑料粒子基地、中国最大的汽车发动机缸体生产基地和中国最大的激光影视产品主机生产基地。

经济指标

2018 年全年镇江市实现地区生产总值 1965.8 亿元，增速 4.64%，一般公共预算收入 301.5 亿元，增长 6%；城乡居民人均可支配收入达 49020 元、24660 元，分别增长 8%、8.5%。镇江市生产总值 665 亿元，增长 5%；一般公共预算收入 50.4 亿元，同比增长 5%；一般公共预算税收收入 42.25 亿元，同比增长 7.6%；先进制造业外资 24123 万美元，同比增长 20.6%；城镇常住居民人均可支配收入 47490 元、23527 元，增长 7.5%、8.5%；在最新的商务部国家级经开区综合评价中，新区列全国 219 家国家级经开区 22 位；在 2018 年度省商务厅开发区综评中获全省 29 家国家级经开区第 6 名。

表 1：2016-2018 年度镇江市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年（预计）
地区生产总值	1771.6	1878.7	1965.8
一般公共预算收入	154.48	147.28	157.33
政府性基金收入	32.11	79.56	149.29
其中：国有土地使用权出让收入	24.61	70.15	133.80
政府性基金支出	60.12	121.84	259.42
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	51.30	108.32	244.63

（2018 年政府决算尚未作出，各项数据仍在统计中。）

拆迁安置

2018 年镇江市盘活“四集团一中心”闲置房产 230 万平方米，盘活率达 88%。实施市区“集中拆违行动”，拆除违法建设 45.2 万平方米。推进集约节约用地，建成“慧眼守土”动态智能监管系统，整改存量违法用地 1.8 万亩，处置各类闲置土地 4290 亩。化解 37 个小区 3.4 万户产权证办理难题，消除逾期安置 4540 套，完成国有企业职工家属区“三供一业”分离移交协议签订。

生态环境

2018 年，镇江市开展“263”“116”专项行动，系统推进水气土治理。重点江河湖泊水功能

区水质达标率 90%以上。启动长江经济带战略环评及“三线一单”划定编制工作，完成生态红线优化调整。加大土地复垦力度，新增耕地 1.7 万亩，完成成片造林 1.5 万亩，抚育森林 6 万亩，林木覆盖率达 25%，自然湿地保护率达 54%。全市 12 个镇、8 个村创成首批省生态文明建设示范镇（村），丹徒区通过省级生态文明建设示范区考核验收。

人多地少，市区建设用地资源不足是我国城市的基本行情。一方面经济和城市建设不得不继续占用有限的土地资源，另一方面，由于城市人口的增加，对住房的需求也不断增加，对城市建设用地也提出了新的要求。城市建设用地的不足不仅制约了经济建设、城市建设和房地产业的发展，也形成用地的结构性矛盾。镇江市城乡建设专项债券项目的实施有利于实现土地和基础设施的综合开发和高效利用；有利于新区形成布局合理、设施配套、功能齐全、环境优美的现代化住宅小区。项目的实施是建设生态新城，推进社会和谐发展的重要举措。而多年来，镇江楼市一直处于较为健康的发展状态，无论是销售总量还是销售价格，都没有其他城市那样的大起大落。2019 年镇江楼市可能会继续保持去年的发展态势，房价也会因通胀压力的存在而平稳调整。此外，项目中的实施保障性住房和棚户区改造建设，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高其生活质量，改善生活环境，使他们能够共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。该项目不仅助力镇江市经济建设的发展。同时，也推动新区环境保护与生态建设。该项目提出的大力发展低碳经济和循环经济，有助于加快建设资源节约型和环境友好型新区，创建国家级生态工业示范园区，打造宜居宜业的生态新区，提高人民群众对生态环境满意度。

综上所述，镇江市城乡建设专项债券项目是一项改善民生、安定民心的综合性工程，项目实施后将极大的提高区域内居民的生活环境，进一步改善城市面貌，完善城市功能，提高城市的整体竞争力。是实现耕地资源、建设用地资源、劳动力资源、市场需求与公共服务资源有效集聚的重要手段，对于保障发展、保护资源，改善和发展民生具有十分重要的意义。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

镇江市城乡建设专项债券项目本次拟融资总金额 35 亿元；各项目拟融资明细如下：

序号	项目名称	拟融资金额	应付利息	本息合计
1	镇江新区港南路公租房项目	28,200.00	11,280.00	39,480.00
2	姚桥安置房建设项目	13,500.00	5,400.00	18,900.00
3	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	41,600.00	16,640.00	58,240.00
4	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	104,300.00	41,720.00	146,020.00
5	北湖配套-镇江新区植物园项目	9,000.00	3,600.00	12,600.00
6	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	37,800.00	15,120.00	52,920.00

序号	项目名称	拟融资金额	应付利息	本息合计
7	A3 地块安置房建设项目	37,000.00	14,800.00	51,800.00
8	逸翠园翠竹苑安置房项目	54,600.00	21,840.00	76,440.00
9	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	24,000.00	9,600.00	33,600.00
	合计	350,000.00	140,000.00	490,000.00

假设融资利率 4%（参照江苏省近期专项债券利率），期限 10 年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，各项目应还本付息情况如下：

镇江新区港南路公租房项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2020 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2021 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2022 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2023 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2024 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2025 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2026 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2027 年	28,200.00	-	28,200.00	4.00%	1,128.00
2028 年	28,200.00	28,200.00	-	4.00%	1,128.00
合计	28,200.00	28,200.00	-		11,280.00

姚桥安置房建设项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2020 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2021 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2022 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2023 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2024 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2025 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2026 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2027 年	13,500.00	-	13,500.00	4.00%	540.00
2028 年	13,500.00	13,500.00	-	4.00%	540.00
合计	13,500.00	13,500.00	-	0.00%	5,400.00

新市镇公租房（国际公寓）一期项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2020 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2021 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2022 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2023 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2024 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2025 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2026 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2027 年	41,600.00	-	41,600.00	4.00%	1,664.00
2028 年	41,600.00	41,600.00	-	4.00%	1,664.00
合计	41,600.00	41,600.00	-	0.00%	16,640.00

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2020 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2021 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2022 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2023 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2024 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2025 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2026 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2027 年	104,300.00	-	104,300.00	4.00%	4,172.00
2028 年	104,300.00	104,300.00	-	4.00%	4,172.00
合计	104,300.00	104,300.00	-		41,720.00

北湖配套-镇江新区植物园项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2020 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2021 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2022 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2023 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2024 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00

2025 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2026 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2027 年	9,000.00	-	9,000.00	4.00%	360.00
2028 年	9,000.00	9,000.00	-	4.00%	360.00
合计	9,000.00	9,000.00	-		3,600.00

镇江新区核心区湿地修复改造工程项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2020 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2021 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2022 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2023 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2024 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2025 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2026 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2027 年	37,800.00	-	37,800.00	4.00%	1,512.00
2028 年	37,800.00	37,800.00	-	4.00%	1,512.00
合计	37,800.00	37,800.00	-		15,120.00

A3 地块安置房建设项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2020 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2021 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2022 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2023 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2024 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2025 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2026 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2027 年	37,000.00	-	37,000.00	4.00%	1,480.00
2028 年	37,000.00	37,000.00	-	4.00%	1,480.00
合计	37,000.00	37,000.00	-		14,800.00

逸翠园翠竹苑安置房项目

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息

2019 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2020 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2021 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2022 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2023 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2024 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2025 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2026 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2027 年	54,600.00	-	54,600.00	4.00%	2,184.00
2028 年	54,600.00	54,600.00	-	4.00%	2,184.00
合计	54,600.00	54,600.00	-		21,840.00

逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2020 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2021 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2022 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2023 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2024 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2025 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2026 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2027 年	24,000.00	-	24,000.00	4.00%	960.00
2028 年	24,000.00	24,000.00	-	4.00%	960.00
合计	24,000.00	24,000.00	-		9,600.00

镇江市城乡建设专项债券项目后续拟通过发行专项债券融资总金额 80,742.00 万元；各项目拟融资金额明细如下：

假设融资利率 3.94%（根据 2018 年江苏省土地储备专项债券（七至十期）三年期年利率 3.76% 上浮 5%），期限 10 年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，各项目应还本付息情况如下：

项目名称	后续拟申请的专项债券资金金额	发行期限	预计发行日	预计还款日	计息截止日	本期债券存续期间应付利息
镇江新区港南路公租房项目	19,900.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	6,272.79
姚桥安置房建设项目	34,673.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	10,929.48
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	2,300.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	725.00

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	6,152.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	1,939.21
北湖配套-镇江新区植物园项目	6,370.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	2,007.92
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	4,947.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	1,559.37
逸翠园翠竹苑安置房项目	6,400.00	10 年	2020/12/31	2029/12/31	2028/12/31	2,017.38
合计	80,742.00					25,451.15

镇江市城乡建设专项债券项目前期通过发行债券融资总金额 107,136.00 万元；各项目拟融资金额明细如下：

镇江新区港南路公租房项目-2018 年第 4 批公开发行普通专项债券 10 年期

金额单位：万元

年度	债券本息合计		
	本金	利息	本息合计
2019 年		1,174.50	1,174.50
2020 年		1,400.96	1,400.96
2021 年		1,400.96	1,400.96
2022 年		1,400.96	1,400.96
2023 年		1,400.96	1,400.96
2024 年		1,400.96	1,400.96
2025 年		1,400.96	1,400.96
2026 年		1,400.96	1,400.96
2027 年		1,400.96	1,400.96
2028 年	35,200.00	878.96	36,078.96
合计	35,200.00	13,261.14	48,461.14

姚桥安置房建设项目-2018 年第 4 批公开发行普通专项债券 7 年期

金额单位：万元

年度	债券本息合计		
	本金	利息	本息合计
2019 年		2,045.82	2,045.82
2020 年		2,440.28	2,440.28
2021 年		2,440.28	2,440.28
2022 年		2,440.28	2,440.28

2023 年		2,440.28	2,440.28
2024 年		2,440.28	2,440.28
2025 年	61,936.00	1,531.02	63,467.02
合计	61,936.00	15,778.24	77,714.24

姚桥安置房建设项目-17 年第 3 批公开发行新增专项债券 5 年期

金额单位：万元

年度	债券本息合计		
	本金	利息	本息合计
2019 年		326.96	326.96
2020 年		390.00	390.00
2021 年		390.00	390.00
2022 年	10,000.00	205.15	10,205.15
合计	10,000.00	1,312.11	11,312.11

2、基准不动产销售价格及不动产出租价格

按照相同或相近地段同种性质不动产的销售或者政策指导价。

3、不动产出租价格

按照相同或相近地段同种性质不动产的出租价格，其中公租房出租价格按市场平均价格的 90%。

4、基准土地出让价格

镇江市拟出售土地包含 24 幅土地， 2018 年 3 月 10 日，江苏华信资产评估有限公司镇江分公司对上述 24 幅土地进行了评估，评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，土地估价报告编号为苏华镇估报〔2018〕第 0006 号、苏华镇估报〔2018〕第 0007 号、苏华镇估报〔2018〕第 0010 号，基准地价参考上述评估报告中的土地评估价格。

5、不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率：

镇江市 2016-2018 年全市生产总值（GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.49%、6.05%和 4.64%,近三年平均增速 6.72%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年实际增速孰低计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量的增长，即增速 4.64%。

6、项目收入测算

根据本年评估的不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量结合不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率（分别以 2018 年镇江市 GDP 增速（4.64%）的 100%、90%和 80%为不动产销售价格、不动产出租价格、土地

出让价格、植物园人流量增长）、根据本年同类型不动产销售及不动产出租价格结合不动产销售价格及不动产出租价格增长率（分别以 2018 年镇江市 GDP 增速（4.64%）的 100%、90%和 80%为不动产销售价格及不动产出租价格增长）；现预测项目实现收入（自 2020 年起产生收益）情况如下：项目计算见下表；

测算表一：预计不动产销售价格、不动产出租价格、植物园人流量增速为 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%的 100%，即增幅 4.64%

项目收入测算表

金额单位：万元

项目 年度	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3 地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）
2020 年	7,779.44	2,762.07	6,285.32	23,415.97	353.77	260.69	206.39	7,828.94	2,466.26
2021 年	8,140.11	2,890.13	6,576.72	24,501.58	370.18	285.42	215.96	8,191.91	2,580.60
2022 年	8,517.49	3,024.13	6,881.63	25,637.52	387.34	312.50	225.97	8,571.70	2,700.24
2023 年	8,912.38	3,164.33	7,200.67	26,826.12	405.30	342.15	236.45	8,969.10	2,825.43
2024 年	1,331.61	-	626.69	3,293.55	424.09	374.61	-	-	-
2025 年	1,393.35	-	655.75	3,446.24	443.75	410.15	-	-	-
2026 年	1,457.95	-	686.15	3,606.02	464.32	449.06	-	-	-
2027 年	1,525.54	-	717.96	3,773.20	485.85	491.66	-	-	-
2028 年	111,104.77	178,119.79	59,694.04	96,424.47	22,828.79	89,175.40	105,865.21	140,250.25	59,659.62
合计	150,162.64	189,960.44	89,324.93	210,924.67	26,163.39	92,101.64	106,749.98	173,811.90	70,232.15

测算表二：预计不动产销售价格、动产出租价格、植物园人流量增速为 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%的 90%，即增幅 4.17%。项目收入测算表

金额单位：万元

项目 年度	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3 地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）
2020 年	7,744.96	2,749.84	6,257.47	23,312.22	352.21	258.38	205.48	7,794.25	2,455.33
2021 年	8,068.13	2,864.57	6,518.57	24,284.93	366.90	280.40	214.05	8,119.47	2,557.78
2022 年	8,404.78	2,984.10	6,790.56	25,298.24	382.21	304.28	222.98	8,458.26	2,664.50
2023 年	8,755.48	3,108.61	7,073.90	26,353.82	398.16	330.21	232.29	8,811.19	2,775.68
2024 年	1,302.37	-	612.93	3,221.23	414.77	358.34	-	-	-
2025 年	1,356.71	-	638.51	3,355.64	432.08	388.86	-	-	-
2026 年	1,413.32	-	665.15	3,495.65	450.11	421.99	-	-	-
2027 年	1,472.30	-	692.90	3,641.51	468.89	457.94	-	-	-
2028 年	102,090.00	171,141.52	57,355.37	92,646.81	21,934.42	85,661.48	101,717.68	140,250.25	57,322.31
合计	140,608.05	182,848.64	86,605.36	205,610.05	25,199.75	88,461.88	102,592.48	173,433.42	67,775.60

测算表三：预计不动产销售价格、动产出租价格、植物园人流量增速为 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%的 80%，即增幅 3.71%

项目收入测算表

金额单位：万元

项目 年度	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3 地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）
2020 年	7,710.50	2,737.60	6,229.63	23,208.47	350.64	256.09	204.56	7,759.57	2,444.40
2021 年	7,996.48	2,839.14	6,460.67	24,069.26	363.65	275.44	212.15	8,047.36	2,535.06
2022 年	8,293.06	2,944.43	6,700.30	24,961.97	377.13	296.25	220.02	8,345.84	2,629.09
2023 年	8,600.65	3,053.64	6,948.81	25,887.80	391.12	318.63	228.18	8,655.38	2,726.60
2024 年	1,273.65	-	599.41	3,150.18	405.63	342.71	-	-	-
2025 年	1,320.89	-	621.64	3,267.02	420.67	368.60	-	-	-
2026 年	1,369.88	-	644.70	3,388.19	436.27	396.45	-	-	-
2027 年	1,420.69	-	668.61	3,513.86	452.45	426.40	-	-	-
2028 年	98,072.89	164,407.33	55,098.52	89,001.29	21,915.20	82,272.02	97,715.23	129,453.15	55,066.76
合计	136,058.69	175,982.14	83,972.29	200,448.04	25,112.76	84,952.59	98,580.14	162,261.30	65,401.91

5、项目净现金流入

根据测算，在按 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率时，镇江市项目资金平衡城乡建设项目相关收益为 967,708.51 万元；在按 2018 年镇江市 GDP 增速的 90%即 4.17%计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率时，镇江市项目资金平衡城乡建设项目相关收益为 936,466.81 万元；在按 2018 年镇江市 GDP 增速的 80%即 3.71%计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长率时，镇江市项目资金平衡城乡建设项目相关收益为 901,773.97 万元，各项目总体收益情况如下：

项目名称	GDP 增速 100%	GDP 增速 90%	GDP 增速 80%
镇江新区港南路公租房项目	131,815.29	123,625.20	119,690.82
姚桥安置房建设项目	162,446.78	156,390.70	150,543.21
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	78,823.46	76,468.99	74,188.74
中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	191,099.10	186,395.06	181,824.03
北湖配套-镇江新区植物园项目	22,815.32	21,982.86	21,895.87
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	78,806.07	75,687.20	72,680.58
A3 地块安置房建设项目	90,810.74	87,276.04	83,864.73
逸翠园翠竹苑安置房项目	150,519.02	150,165.97	140,638.62
逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	60,572.73	58,474.79	56,447.37
合计	967,708.51	936,466.81	901,773.97

各项目收益详情如下：

测算表四：预计不动产销售价格、动产出租价格、植物园人流量增速为2018年镇江市GDP增速4.64%的100%，即增幅4.64%

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路2号、3号地块）
一	项目收入	150,162.64	189,960.44	89,324.93	210,924.67	26,163.39	92,101.64	106,749.98	173,811.90	70,232.15
1	不动产销售收入	28,587.41	11,840.65	24,703.21	88,603.05	-	-	884.77	33,561.65	10,572.53
2	不动产租赁收入	12,066.73	-	5,678.93	29,845.28	-	-	-	-	-
3	土地出让回款	109,508.50	178,119.79	58,942.79	92,476.34	22,320.42	88,637.09	105,865.21	140,250.25	59,659.62
4	其他收入	-	-	-	-	3,842.97	3,464.55	-	-	-
二	扣除项目	18,347.35	27,513.66	10,501.47	19,825.58	3,348.06	13,295.56	15,939.24	23,292.88	9,659.42
1	不动产出租以及出售相关税金	1,921.07	795.69	1,660.06	5,954.13	-	-	59.46	2,255.34	710.47
2	与土地出让相关的政府规费15%（含国有土地收益基金、出让业务费、农业基金等）	16,426.28	26,717.97	8,841.41	13,871.45	3,348.06	13,295.56	15,879.78	21,037.54	8,948.93
三	用于资金平衡项目相关收益	131,815.29	162,446.78	78,823.46	191,099.10	22,815.32	78,806.07	90,810.74	150,519.02	60,572.73

测算表五：预计不动产销售价格、动产出租价格、植物园人流量增速为 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%的 90%，即增幅 4.17%

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3 地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）
一	项目收入	140,608.05	182,848.64	86,605.36	205,610.05	25,199.75	88,461.88	102,592.48	173,433.42	67,775.60
1	不动产销售收入	28,265.04	11,707.12	24,424.64	87,603.89	-	-	874.80	33,183.17	10,453.29
2	不动产租赁收入	11,786.74	-	5,547.16	29,152.80	-	-	-	-	-
3	土地出让回款	100,556.27	171,141.52	56,633.56	88,853.36	21,445.96	85,164.52	101,717.68	140,250.25	57,322.31
4	其他收入	-	-	-	-	3,753.79	3,297.36	-	-	-
二	扣除项目	16,982.85	26,457.94	10,136.37	19,214.98	3,216.89	12,774.68	15,316.44	23,267.45	9,300.81
1	不动产出租以及出售相关税金	1,899.41	786.72	1,641.34	5,886.98	-	-	58.79	2,229.91	702.46
2	与土地出让相关的政府规费 15%（含国有土地收益基金、出让业务费、农业基金等）	15,083.44	25,671.22	8,495.03	13,328.00	3,216.89	12,774.68	15,257.65	21,037.54	8,598.35
三	用于资金平衡项目相关收益	123,625.20	156,390.70	76,468.99	186,395.06	21,982.86	75,687.20	87,276.04	150,165.97	58,474.79

测算表六：预计不动产销售价格、动产出租价格、植物园人流量增速为 2018 年镇江市 GDP 增速 4.64%的 80%，即增幅 3.71%

项目收益测算表

金额单位：万元

序号	项目	镇江新区港南路公租房项目	姚桥安置房建设项目	新市镇公租房（国际公寓）一期项目	中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	北湖配套-镇江新区植物园项目	镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	A3 地块安置房建设项目	逸翠园翠竹苑安置房项目	逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）
一	项目收入	136,058.69	175,982.13	83,972.29	200,448.04	25,112.76	84,952.59	98,580.14	162,261.30	65,401.91
1	不动产销售收入	27,945.59	11,574.80	24,148.59	86,613.79	-	-	864.91	32,808.15	10,335.15
2	不动产租赁收入	11,513.59	-	5,418.59	28,477.15	-	-	-	-	-
3	土地出让回款	96,599.51	164,407.33	54,405.11	85,357.10	21,445.96	81,813.40	97,715.23	129,453.15	55,066.76
4	其他收入	-	-	-	-	3,666.80	3,139.19	-	-	-
二	扣除项目	16,367.87	25,438.93	9,783.55	18,624.01	3,216.89	12,272.01	14,715.41	21,622.68	8,954.54
1	不动产出租以及出售相关税金	1,877.94	777.83	1,622.79	5,820.45	-	-	58.12	2,204.71	694.52
2	与土地出让相关的政府规费 15%（含国有土地收益基金、出让业务费、农业基金等）	14,489.93	24,661.10	8,160.77	12,803.56	3,216.89	12,272.01	14,657.28	19,417.97	8,260.02
三	用于资金平衡项目相关收益	119,690.82	150,543.21	74,188.74	181,824.03	21,895.87	72,680.58	83,864.73	140,638.62	56,447.37

6、收益覆盖倍数

本次融资项目收益为项目收入产生的现金净流入，项目未完工前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目不动产销售收入、不动产出租收入、土地出让收入、其他收入偿还融资本金和利息情况为：分别按 2018 年 GDP 增速 4.64%的 100%比例、90%比例、80%比例计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量的增速的情况下，各项目收益覆盖倍数如下：

项目名称	GDP 增速 100%	GDP 增速 90%	GDP 增速 80%
镇江新区港南路公租房项目	1.40	1.31	1.27
姚桥安置房建设项目	1.37	1.32	1.27
新市镇公租房（国际公寓）一期项目	1.34	1.30	1.26
中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目	1.29	1.26	1.23
北湖配套-镇江新区植物园项目	1.56	1.50	1.50
镇江新区核心区湿地修复改造工程项目	1.45	1.39	1.33
A3 地块安置房建设项目	1.75	1.68	1.62
逸翠园翠竹苑安置房项目	1.92	1.91	1.79
逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）	1.80	1.74	1.68

各项目收益覆盖倍数明细如下：

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速 4.64%的 100%比例计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长的情况下的收益覆盖倍数

镇江新区港南路公租房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,302.50	2,302.50	7,779.44	
2020 年	-	2,528.96	2,528.96	8,140.11	
2021 年	-	3,312.52	3,312.52	8,517.49	
2022 年	-	3,312.52	3,312.52	8,912.38	
2023 年	-	3,312.52	3,312.52	1,331.61	
2024 年	-	3,312.52	3,312.52	1,393.35	
2025 年	-	3,312.52	3,312.52	1,457.95	
2026 年	-	3,312.52	3,312.52	1,525.54	
2027 年	-	3,312.52	3,312.52	111,104.77	
2028 年	63,400.00	2,794.84	66,194.85	-	
合计	63,400.00	30,813.94	94,213.94	150,162.64	131,815.29

收益覆盖倍数	1.40

姚桥安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,912.78	2,912.78	2,762.07	
2020 年	-	3,370.28	3,370.28	2,890.13	
2021 年	-	4,735.53	4,735.53	3,024.13	
2022 年	10,000.00	4,550.68	14,550.68	3,164.33	
2023 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2024 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2025 年	61,936.00	3,436.27	65,372.27	-	
2026 年	-	1,905.25	1,905.25	-	
2027 年	-	1,905.25	1,905.25	178,119.79	
2028 年	13,500.00	1,912.72	15,412.72	-	
合计	85,436.00	33,419.82	118,855.82	189,960.43	162,446.78
收益覆盖倍数					1.37

新市镇公租房（国际公寓）一期项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,664.00	1,664.00	6,285.32	
2020 年	-	1,664.00	1,664.00	6,576.72	
2021 年	-	1,754.56	1,754.56	6,881.63	
2022 年	-	1,754.56	1,754.56	7,200.67	
2023 年	-	1,754.56	1,754.56	626.69	
2024 年	-	1,754.56	1,754.56	655.75	
2025 年	-	1,754.56	1,754.56	686.15	
2026 年	-	1,754.56	1,754.56	717.96	
2027 年	-	1,754.56	1,754.56	59,694.04	
2028 年	41,600.00	1,755.08	43,355.08	-	
合计	41,600.00	17,365.00	58,965.00	89,324.93	78,823.46
收益覆盖倍数					1.34

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计

	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	4,172.00	4,172.00	23,415.97	
2020 年	-	4,172.00	4,172.00	24,501.58	
2021 年	-	4,414.24	4,414.24	25,637.52	
2022 年	-	4,414.24	4,414.24	26,826.12	
2023 年	-	4,414.24	4,414.24	3,293.55	
2024 年	-	4,414.24	4,414.24	3,446.24	
2025 年	-	4,414.24	4,414.24	3,606.02	
2026 年	-	4,414.24	4,414.24	3,773.20	
2027 年	-	4,414.24	4,414.24	96,424.47	
2028 年	104,300.00	4,415.53	108,715.53	-	
合计	104,300.00	43,659.21	147,959.21	210,924.67	191,099.10
收益覆盖倍数					1.29

北湖配套-镇江新区植物园项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	360.00	360.00	353.77	
2020 年	-	360.00	360.00	370.18	
2021 年	-	610.82	610.82	387.34	
2022 年	-	610.82	610.82	405.30	
2023 年	-	610.82	610.82	424.09	
2024 年	-	610.82	610.82	443.75	
2025 年	-	610.82	610.82	464.32	
2026 年	-	610.82	610.82	485.85	
2027 年	-	610.82	610.82	22,828.79	
2028 年	9,000.00	612.18	9,612.18	-	
合计	9,000.00	5,607.92	14,607.92	26,163.39	22,815.32
收益覆盖倍数					1.56

镇江新区核心区湿地修复改造工程项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,512.00	1,512.00	260.69	
2020 年	-	1,512.00	1,512.00	285.42	
2021 年	-	1,706.79	1,706.79	312.50	
2022 年	-	1,706.79	1,706.79	342.15	
2023 年	-	1,706.79	1,706.79	374.61	
2024 年	-	1,706.79	1,706.79	410.15	

2025 年	-	1,706.79	1,706.79	449.06	
2026 年	-	1,706.79	1,706.79	491.66	
2027 年	-	1,706.79	1,706.79	89,175.40	
2028 年	37,800.00	1,707.84	39,507.84	-	
合计	37,800.00	16,679.37	54,479.37	92,101.64	78,806.07
收益覆盖倍数					1.45

A3 地块安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		1,480.00	1,480.00	206.39	
2020 年		1,480.00	1,480.00	215.96	
2021 年		1,480.00	1,480.00	225.97	
2022 年		1,480.00	1,480.00	236.45	
2023 年		1,480.00	1,480.00	-	
2024 年		1,480.00	1,480.00	-	
2025 年		1,480.00	1,480.00	-	
2026 年		1,480.00	1,480.00	-	
2027 年		1,480.00	1,480.00	105,865.21	
2028 年	37,000.00	1,480.00	38,480.00	-	
合计	37,000.00	14,800.00	51,800.00	106,749.98	90,810.74
收益覆盖倍数					1.75

逸翠园翠竹苑安置房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,184.00	2,184.00	7,828.94	
2020 年	-	2,184.00	2,184.00	8,191.91	
2021 年	-	2,436.00	2,436.00	8,571.70	
2022 年	-	2,436.00	2,436.00	8,969.10	
2023 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2024 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2025 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2026 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2027 年	-	2,436.00	2,436.00	140,250.25	
2028 年	54,600.00	2,437.38	57,037.38	-	
合计	54,600.00	23,857.38	78,457.38	173,811.90	150,519.02
收益覆盖倍数					1.92

逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		960.00	960.00	2,466.26	
2020 年		960.00	960.00	2,580.60	
2021 年		960.00	960.00	2,700.24	
2022 年		960.00	960.00	2,825.43	
2023 年		960.00	960.00	-	
2024 年		960.00	960.00	-	
2025 年		960.00	960.00	-	
2026 年		960.00	960.00	-	
2027 年		960.00	960.00	59,659.62	
2028 年	24,000.00	960.00	24,960.00	-	
合计	24,000.00	9,600.00	33,600.00	70,232.15	60,572.73
收益覆盖倍数					1.80

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速 4.64%的 90%比例计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长的情况下的收益覆盖倍数

镇江新区港南路公租房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,302.50	2,302.50	7,744.96	
2020 年	-	2,528.96	2,528.96	8,068.13	
2021 年	-	3,312.52	3,312.52	8,404.78	
2022 年	-	3,312.52	3,312.52	8,755.48	
2023 年	-	3,312.52	3,312.52	1,302.37	
2024 年	-	3,312.52	3,312.52	1,356.71	
2025 年	-	3,312.52	3,312.52	1,413.32	
2026 年	-	3,312.52	3,312.52	1,472.30	
2027 年	-	3,312.52	3,312.52	102,090.00	
2028 年	63,400.00	2,794.84	66,194.84	-	
合计	63,400.00	30,813.94	94,213.94	140,608.05	123,625.20
收益覆盖倍数					1.31

姚桥安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,912.78	2,912.78	2,749.84	
2020 年	-	3,370.28	3,370.28	2,864.57	
2021 年	-	4,735.53	4,735.53	2,984.10	
2022 年	10,000.00	4,550.68	14,550.68	3,108.61	
2023 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2024 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2025 年	61,936.00	3,436.27	65,372.27	-	
2026 年	-	1,905.25	1,905.25	-	
2027 年	-	1,905.25	1,905.25	171,141.52	
2028 年	13,500.00	1,912.72	15,412.72	-	
合计	85,436.00	33,419.82	118,855.82	182,848.64	156,390.70
收益覆盖倍数					1.32

新市镇公租房（国际公寓）一期项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,664.00	1,664.00	6,257.47	
2020 年	-	1,664.00	1,664.00	6,518.57	
2021 年	-	1,754.56	1,754.56	6,790.56	
2022 年	-	1,754.56	1,754.56	7,073.90	
2023 年	-	1,754.56	1,754.56	612.93	
2024 年	-	1,754.56	1,754.56	638.51	
2025 年	-	1,754.56	1,754.56	665.15	
2026 年	-	1,754.56	1,754.56	692.90	
2027 年	-	1,754.56	1,754.56	57,355.37	
2028 年	41,600.00	1,755.08	43,355.08	-	
合计	41,600.00	17,365.00	58,965.00	86,605.36	76,468.99
收益覆盖倍数					1.30

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	4,172.00	4,172.00	23,312.22	
2020 年	-	4,172.00	4,172.00	24,284.93	

2021 年	-	4,414.24	4,414.24	25,298.24	
2022 年	-	4,414.24	4,414.24	26,353.82	
2023 年	-	4,414.24	4,414.24	3,221.23	
2024 年	-	4,414.24	4,414.24	3,355.64	
2025 年	-	4,414.24	4,414.24	3,495.65	
2026 年	-	4,414.24	4,414.24	3,641.51	
2027 年	-	4,414.24	4,414.24	92,646.81	
2028 年	104,300.00	4,415.53	108,715.53	-	
合计	104,300.00	43,659.21	147,959.21	205,610.05	186,395.06
收益覆盖倍数					1.26

北湖配套-镇江新区植物园项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	360.00	360.00	352.21	
2020 年	-	360.00	360.00	366.90	
2021 年	-	610.82	610.82	382.21	
2022 年	-	610.82	610.82	398.16	
2023 年	-	610.82	610.82	414.77	
2024 年	-	610.82	610.82	432.08	
2025 年	-	610.82	610.82	450.11	
2026 年	-	610.82	610.82	468.89	
2027 年	-	610.82	610.82	21,934.42	
2028 年	9,000.00	612.18	9,612.18	-	
合计	9,000.00	5,607.92	14,607.92	25,199.75	21,982.86
收益覆盖倍数					1.50

镇江新区核心区湿地修复改造工程项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,512.00	1,512.00	258.38	
2020 年	-	1,512.00	1,512.00	280.40	
2021 年	-	1,706.79	1,706.79	304.28	
2022 年	-	1,706.79	1,706.79	330.21	
2023 年	-	1,706.79	1,706.79	358.34	
2024 年	-	1,706.79	1,706.79	388.86	
2025 年	-	1,706.79	1,706.79	421.99	
2026 年	-	1,706.79	1,706.79	457.94	

2027 年	-	1,706.79	1,706.79	85,661.48	
2028 年	37,800.00	1,707.84	39,507.84	-	
合计	37,800.00	16,679.37	54,479.37	88,461.88	75,687.20
收益覆盖倍数					1.39

A3 地块安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		1,480.00	1,480.00	205.48	
2020 年		1,480.00	1,480.00	214.05	
2021 年		1,480.00	1,480.00	222.98	
2022 年		1,480.00	1,480.00	232.29	
2023 年		1,480.00	1,480.00	-	
2024 年		1,480.00	1,480.00	-	
2025 年		1,480.00	1,480.00	-	
2026 年		1,480.00	1,480.00	-	
2027 年		1,480.00	1,480.00	101,717.68	
2028 年	37,000.00	1,480.00	38,480.00	-	
合计	37,000.00	14,800.00	51,800.00	102,592.48	87,276.04
收益覆盖倍数					1.68

逸翠园翠竹苑安置房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,184.00	2,184.00	7,794.25	
2020 年	-	2,184.00	2,184.00	8,119.47	
2021 年	-	2,436.00	2,436.00	8,458.26	
2022 年	-	2,436.00	2,436.00	8,811.19	
2023 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2024 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2025 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2026 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2027 年	-	2,436.00	2,436.00	140,250.25	
2028 年	54,600.00	2,437.38	57,037.38	-	
合计	54,600.00	23,857.38	78,457.38	173,433.42	150,165.97
收益覆盖倍数					1.91

逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		960.00	960.00	2,455.33	
2020 年		960.00	960.00	2,557.78	
2021 年		960.00	960.00	2,664.50	
2022 年		960.00	960.00	2,775.68	
2023 年		960.00	960.00	-	
2024 年		960.00	960.00	-	
2025 年		960.00	960.00	-	
2026 年		960.00	960.00	-	
2027 年		960.00	960.00	57,322.31	
2028 年	24,000.00	960.00	24,960.00	-	
合计	24,000.00	9,600.00	33,600.00	67,775.60	58,474.79
收益覆盖倍数					1.74

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速 4.64%的 80%比例计算不动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量增长的情况下的收益覆盖倍数

镇江新区港南路公租房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,302.50	2,302.50	7,710.50	
2020 年	-	2,528.96	2,528.96	7,996.48	
2021 年	-	3,312.52	3,312.52	8,293.06	
2022 年	-	3,312.52	3,312.52	8,600.65	
2023 年	-	3,312.52	3,312.52	1,273.65	
2024 年	-	3,312.52	3,312.52	1,320.89	
2025 年	-	3,312.52	3,312.52	1,369.88	
2026 年	-	3,312.52	3,312.52	1,420.69	
2027 年	-	3,312.52	3,312.52	98,072.89	
2028 年	63,400.00	2,794.84	66,194.84	-	
合计	63,400.00	30,813.94	94,213.94	136,058.69	119,690.82
收益覆盖倍数					1.27

姚桥安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益

2019 年	-	2,912.78	2,912.78	2,737.60	
2020 年	-	3,370.28	3,370.28	2,839.14	
2021 年	-	4,735.53	4,735.53	2,944.43	
2022 年	10,000.00	4,550.68	14,550.68	3,053.64	
2023 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2024 年	-	4,345.53	4,345.53	-	
2025 年	61,936.00	3,436.27	65,372.27	-	
2026 年	-	1,905.25	1,905.25	-	
2027 年	-	1,905.25	1,905.25	164,407.33	
2028 年	13,500.00	1,912.72	15,412.72	-	
合计	85,436.00	33,419.82	118,855.82	175,982.13	150,543.21
收益覆盖倍数					1.27

新市镇公租房（国际公寓）一期项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,664.00	1,664.00	6,229.63	
2020 年	-	1,664.00	1,664.00	6,460.67	
2021 年	-	1,754.56	1,754.56	6,700.30	
2022 年	-	1,754.56	1,754.56	6,948.81	
2023 年	-	1,754.56	1,754.56	599.41	
2024 年	-	1,754.56	1,754.56	621.64	
2025 年	-	1,754.56	1,754.56	644.70	
2026 年	-	1,754.56	1,754.56	668.61	
2027 年	-	1,754.56	1,754.56	55,098.52	
2028 年	41,600.00	1,755.08	43,355.08	-	
合计	41,600.00	17,365.00	58,965.00	83,972.29	74,188.74
收益覆盖倍数					1.26

中瑞（镇江）生态产业园创新中心项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	4,172.00	4,172.00	23,208.47	
2020 年	-	4,172.00	4,172.00	24,069.26	
2021 年	-	4,414.24	4,414.24	24,961.97	
2022 年	-	4,414.24	4,414.24	25,887.80	
2023 年	-	4,414.24	4,414.24	3,150.18	
2024 年	-	4,414.24	4,414.24	3,267.02	

2025 年	-	4,414.24	4,414.24	3,388.19	
2026 年	-	4,414.24	4,414.24	3,513.86	
2027 年	-	4,414.24	4,414.24	89,001.29	
2028 年	104,300.00	4,415.53	108,715.53	-	
合计	104,300.00	43,659.21	147,959.21	200,448.04	181,824.03
收益覆盖倍数					1.23

北湖配套-镇江新区植物园项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	360.00	360.00	350.64	
2020 年	-	360.00	360.00	363.65	
2021 年	-	610.82	610.82	377.13	
2022 年	-	610.82	610.82	391.12	
2023 年	-	610.82	610.82	405.63	
2024 年	-	610.82	610.82	420.67	
2025 年	-	610.82	610.82	436.27	
2026 年	-	610.82	610.82	452.45	
2027 年	-	610.82	610.82	21,915.20	
2028 年	9,000.00	612.18	9,612.18	-	
合计	9,000.00	5,607.92	14,607.92	25,112.76	21,895.87
收益覆盖倍数					1.50

镇江新区核心区湿地修复改造工程项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	1,512.00	1,512.00	256.09	
2020 年	-	1,512.00	1,512.00	275.44	
2021 年	-	1,706.79	1,706.79	296.25	
2022 年	-	1,706.79	1,706.79	318.63	
2023 年	-	1,706.79	1,706.79	342.71	
2024 年	-	1,706.79	1,706.79	368.60	
2025 年	-	1,706.79	1,706.79	396.45	
2026 年	-	1,706.79	1,706.79	426.40	
2027 年	-	1,706.79	1,706.79	82,272.02	
2028 年	37,800.00	1,707.84	39,507.84	-	
合计	37,800.00	16,679.37	54,479.37	84,952.59	72,680.58
收益覆盖倍数					1.33

A3 地块安置房建设项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		1,480.00	1,480.00	-	
2020 年		1,480.00	1,480.00	204.56	
2021 年		1,480.00	1,480.00	212.15	
2022 年		1,480.00	1,480.00	220.02	
2023 年		1,480.00	1,480.00	228.18	
2024 年		1,480.00	1,480.00	-	
2025 年		1,480.00	1,480.00	-	
2026 年		1,480.00	1,480.00	-	
2027 年		1,480.00	1,480.00	-	
2028 年	37,000.00	1,480.00	38,480.00	97,715.23	
合计	37,000.00	14,800.00	51,800.00	98,580.14	83,864.73
收益覆盖倍数					1.62

逸翠园翠竹苑安置房项目

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年	-	2,184.00	2,184.00	7,759.57	
2020 年	-	2,184.00	2,184.00	8,047.36	
2021 年	-	2,436.00	2,436.00	8,345.84	
2022 年	-	2,436.00	2,436.00	8,655.38	
2023 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2024 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2025 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2026 年	-	2,436.00	2,436.00	-	
2027 年	-	2,436.00	2,436.00	129,453.15	
2028 年	54,600.00	2,437.38	57,037.38	-	
合计	54,600.00	23,857.38	78,457.38	162,261.30	140,638.62
收益覆盖倍数					1.79

逸翠园逸翠苑安置房建设项目（赵声路 2 号、3 号地块）

金额单位：万元

年度	债券本息合计				
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目收益
2019 年		960.00	960.00	2,444.40	

2020 年		960.00	960.00	2,535.06	
2021 年		960.00	960.00	2,629.09	
2022 年		960.00	960.00	2,726.60	
2023 年		960.00	960.00	-	
2024 年		960.00	960.00	-	
2025 年		960.00	960.00	-	
2026 年		960.00	960.00	-	
2027 年		960.00	960.00	55,066.76	
2028 年	24,000.00	960.00	24,960.00	-	
合计	24,000.00	9,600.00	33,600.00	65,401.91	56,447.37
收益覆盖倍数					1.68

六、结论性意见

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇江市城乡建设专项债券项目，在动产销售价格、不动产出租价格、土地出让价格、植物园人流量分别以 2018 年 GDP 增速(4.64%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2019 年江苏省镇江市城乡建设专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 2 月 17 日

编号: 1 04972521

营业执照

(副 本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名　　称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层
执行事务合伙人	李尊农
成 立 日 期	2013年11月04日
合 伙 期 限	2013年11月04日至 长期
经 营 范 围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020173689

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审定章（1）

在线扫码获取详细信息

登记机关

北京市工商行政管理局西城分局

2018 年 07 月 09 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审讫章（1）

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　二月　九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　任华贵
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1974-12-16
工作单位 Working unit　江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　321088197412164897

320000180016
证书编号：No. of Certificate

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　江苏省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2004 年 06 月 25 日

2014 05 12

中华会计师事务所（特殊普通合伙）
110102017689

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

任华贵(320000180016)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

年 ly　月 /m　日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

江苏省注册会计师协会 JICPA 转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 6 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏省注册会计师协会 JICPA 转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 6 月 10 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　金秀丽

性　　别
Sex　女

出生日期
Date of birth　1975-01-17

工作单位
Working unit　江苏日月会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　210111197501173424

320000390010

证书编号：
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

二〇〇七　三十

发证日期：
Date of Issuance　年/y　月/m　日/d

中华会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020117368

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，续
This certificate is valid for a
this renewal.

金秀丽(320000390010)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

金秀丽(320000390010)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

月/m　日/d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏省注册会计师协会
JICPA
转所专用章

务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年/y 9月/m 15日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏省注册会计师协会
JICPA
转所专用章

务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年/y 9月/m 15日/d

2019年丹阳市城乡建设项目收益与融资平衡财务评估报告

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINHAU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层　　邮编：100037

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District，Beijing,China

2019 年丹阳市城乡建设项目

收益与融资平衡财务评估报告

中兴华咨字（2019）第 ZJ0001 号

一、编制基础

本次预测以丹阳市 2019 年 11 个城乡建设项目预期产生的收益对应的政府性基金收益为基础，结合项目的建设期、项目本身及带动的收益情况、2017 及 2018 年 GDP 增速以及 2019 年预计 GDP 增速等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年丹阳市城乡建设项目收益与融资平衡财务评估报告。其中以近两年（2017 及 2018 年）GDP 平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.05%，并以增速的 100%、90%、80%比例作为项目带动土地价格的增幅；以项目本身产生或带动的收益的 100%、90%、80%比例作为项目本身或带动收益的增幅。

丹阳市 2019 年 11 个城乡建设项目明细如下：

序号	项目	拟发债金额（万元）	发债期限（年）	债券利率
1	357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程	15,000.00	10.00	3.80%
2	122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程	15,000.00	10.00	3.80%
3	丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程	18,000.00	10.00	3.80%
4	农村公路危桥改造	6,000.00	10.00	3.80%
5	丹阳市开发区水环境综合整治一晓墟河整治	5,000.00	10.00	3.80%
6	丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼	3,000.00	10.00	3.80%
7	建山分院改扩建项目	300.00	10.00	3.80%
8	丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼	350.00	10.00	3.80%
9	新建访仙卫生院	350.00	10.00	3.80%
10	职教园建设（二期）	11,000.00	10.00	3.80%
11	2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目	6,000.00	10.00	3.80%
	合计	80,000.00		

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（七）无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、项目带动的土地出让收益

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）；土地价格增长率用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。土地出让净现金流入为土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

2、项目产生的净收益

预测每个项目未来 10 年产生的净收益，不考虑其他情况，项目产生的净收益即为项目净现金流入。

3、11 个项目在本次债券融资后不再举借债务，无需测算后期还需投入资金应付利息。

4、本息覆盖倍数是指项目净现金流入（项目收益）与专项债券及专项债券发行期间项目需要承担的其他债务本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1、357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程

（1）项目位置及涉及范围

357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程的路线起自与东方路交叉处，向东下穿 122 省道、齐梁路南延线，经陵口镇、陵口物流区，在永丰河东与 002 县道交叉，利用 002 县道扩建，经吕城，止于镇江与常州两市交界处，接 357 省道常州段，路线全长 19.290 公里（其中新建 14.290 公里，改扩建 5 公里）。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目总投资 95,410.57 万元。其中，建筑安装工程费 56,838.35 万元，设备及工器具购置费 28.16 万元，工程建设其他费用 34,166.20 万元，预备费 4,377.86 万元。

②资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金、地方自筹（资产置换收入等）和本期债券资金。

2、122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程

（1）项目位置及涉及范围

本项目路线起于 122 省道句容丹徒县，沿老路下穿扬溧高速，改线绕越全州后接老路，

改线跨越香草河，与 G312 相交，止于与 S241 相交处，并接已实施完成的 S122 丹阳城区改线段，路线全长 16.662 公里。项目全线采用双向四车道一级公路标准建设，设计速度 100 公里/小时，路基宽度 26 米。新建桥涵设计汽车荷载等级采用一级，并与路基同宽。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目初步设计概算金额 165,198.80 万元。其中，建筑安装工程费 114,259.62 万元，设备及工器具购置费 71.40 万元，工程建设其他费用 43,505.58 万元，预备费 7,362.20 万元。项目征地补标准按政府有关文件精神执行。

②资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金、地方自筹（资产置换收入等）和本期债券资金。

3、丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程

（1）项目位置及涉及范围

在丹阳市新建污水管道 306.26 公里，管道管径 DN100-DN1350；扩建现状污水提升泵站 6 座，总规模 3.4 万立方米/d；新建污水提升泵站 15 座，总规模 6.7 万 3.4 万立方米/d。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目总投资 83,762.80 万元。

②资金筹措方式

项目资金来源财政资金、地方自筹和本期债券资金。

4、农村公路危桥改造

（1）项目位置及涉及范围

为了推动丹阳西部农村经济发展，改善发展条件及投资环境，缓解交通压力，丹阳市分别于2014年及2015年对丹阳市西部地处司徒镇与句容市的丹句路以及司徒镇危桥进行改造。其中，2014 年的改新建丹句路东起 241 省道，西至新 312 国道，项目长约 2800 米，宽约 40 米，主要建设内容为道路、管线、绿化、路灯及交通安全设施等；丹阳市农村公路管理养护工作领导小组办公室于 2014 年-2017 年陆续对丹阳城乡的危桥进行规划改造，其中 2015 年预算规划改造包括司徒镇等 12 个乡镇在内的 36 座危桥。司徒镇危桥改造工程主要是红阳桥，改造后桥长 39 米，宽 5.5 米，与界牌镇的红阳桥危桥改造共预计投资 350 万元。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

丹阳市西部农村道路（丹句路）及危桥改造项目概算金额合计 11,350.00 万元。

②资金筹措方式

前期工程款主要由市财政补贴和乡镇自筹，后期资金由本次发债募集。

5、丹阳市开发区水环境综合整治——晓墟河整治

（1）项目位置及涉及范围

晓墟河是丹阳市开发区重要的防洪排涝河道，北起贺家水库，南至九曲河，全长7.56km，本次整治的范围：西撇洪河口至九曲河，全长5.9km。本工程建设项目的实施对河道两侧的乱占乱建现象进行了有效整治，并对原在晓墟河西侧（北苑路北侧、银杏路南侧位置）的地块共计13,572.15平方米进行了进一步开发整理。

本工程主体工程建设项目主要包括河道清淤、土方开挖、河道两侧土地整治整理、桩基工程、闸站工程等。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

本工程估算总价为17,393.68万元，其中工程费用为17,040.48万元，专项费用为353.2万元。工程费用中，建筑工程费用为10,033.43万元，机电设备及安装工程费用为288.99万元，金属结构及安装费用为735.84万元，临时工程费用为2,702.53万元，独立费用为1,730.55万元，预备费用为1,549.12万元。

②资金筹措方式

项目资金来源于财政筹措和本期债券资金。

6、丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼

（1）项目位置及涉及范围

丹阳市第二人民医院（妇幼保健院）扩建工程选址位于丹阳市经济开发区九曲路33号院内，东侧为幸福小区，西侧为滨河路，北临迎春路。其中门诊医技楼建筑面积12887平方米，地下室3436平方米；住院大楼项目建筑面积25412平方米，地下室2331平方米，人防地下室2294平方米。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目总投资35,108.00万元，其中门诊医技楼项目投资13,097.00万元，住院大楼项目投资22,011.00万元。

②资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。

7、建山分院改扩建项目

（1）项目位置及涉及范围

本项目建设地址位于丹阳市丹北镇胡高路，建设目标为省示范乡镇卫生院。扩建后可设置床位约350张，项目总用地面积19亩，地块为东西长方形，在地块西侧胡高路设出口一个。本项目主要建设内容包括：新建住院楼6211.89平方米，新建附属房956.56平方米，改造门诊楼2725.95平方米，改造住院楼1594.50平方米，以及改造配电房、门卫等配套设施。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

本项目建设投资为4,297.00万元。

②资金筹措方式

本项目工程建设筹资，包括丹阳市卫生局拨款、丹北镇政府拨款、本期债券融资和单位自筹。

8、丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼

（1）项目位置及涉及范围

本项目选址于丹阳市皇塘镇，项目总用地面积为13亩，建筑面积为8500平方米。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

本项目固定资产投资4,427.00万元 。

②资金筹措方式

本项目工程建设筹资，包括丹阳市卫生局拨款、皇塘镇政府补贴、建设单位自筹和本期债券资金。

9、新建访仙卫生院

（1）项目位置及涉及范围

本项目建设地址位于丹阳市机场路交管所北侧，建设目标为省示范乡镇卫生院，总用地面积21亩，地块为南北长方形，在地块西侧由南向北设主次出入口各一个。本项目主要建设内容包括门诊、病房、医技、公共卫生楼等11000平方米，附属及配套工程（围墙、道路、雨污水管道、绿化等）。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

本项目建设投资为6,288.00万元。

②资金筹措方式

项目资金由市卫生局、地方政府补贴，财政资金补贴、建设单位自筹和本期债券资金。

10、职教园建设（二期）

（1）项目位置及涉及范围

江苏省丹阳市职业技术教育中心二期工程移址新建工程项目位于丹阳市城区的东南面，基地东临城市交通干道—丹金路，北面是新建城市交通主要道路—庆丰路，基地的西、南面是工业园区规划道路。项目(二期)建设用地343亩，建筑面积155800平方米，配套供电、给排水、消防、通讯、广播设施等，包括办公楼、综合楼、教学楼、实训楼、体育馆以及配套费用等。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目(二期)投资估算为 49,934.20 万元，其中：土地费用 3,704.40 万元，前期费用 1,556.60 万元，财政及事业性收费 357.60 万元，土建工程费 24,928.00 万元，装饰装修工程费 9,348.00 万元，配套、安装工程费 7,537.30 万元，管理费用 311.60 万元，不可预见费 2,090.70 万元，铺底流动资金 100.00 万元。

②资金筹措方式

项目(二期)资金来源由政府财政拨款、上级补助、本期债券资金、资产置换以及自筹组成。

11、2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目

（1）项目位置及涉及范围

2018 年度耕地占补平衡补充耕地项目库项目建设总规模 1670 亩，实施后新增耕地面积 1580 亩，其中水田 1410 亩，旱地 170 亩。。

（2）投资估算与资金筹措方式

①投资估算

项目预算总投资 15,000.00 万元。

②资金筹措方式

项目资金筹措方式为 2018 年发行的专项债券 7000 万元、本期债券资金和财政资金。

（二）项目建设背景

丹阳市位于江苏省南部，隶属于镇江市，地处长江三角洲、上海经济圈腹地，东距上海 200 公里，西距南京 68 公里，是苏南地区的城市交通枢纽，形成了以京沪铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河、常州机场为主的铁路、公路、水路、航空交通运输体系，是江苏省经济发展水平较高的县（市）之一。丹阳市拥有眼镜、五金、汽车零部件、木业等四大产业集群，相继建成“中国眼镜生产基地”、“中国眼镜出口基地”、“江苏省五金工具出口基地”和“国家级车辆灯具检测重点实验室”、“中国汽车零部件制造基地”、“全国汽车零部件出口基地”、“中国鞋业基地”、“国家汽摩配件生产示范区”。同时，新材料、新能源、装备制造、新医药等新兴产业逐步形成规模，成为新的亮点。

总体上，近年来丹阳市 GDP 保持稳定增长，经济实力不断提高，随着丹阳市推动产业升级的成果逐步显现，区域内经济竞争力将进一步提升。

表 1：2016-2018 年度丹阳市主要经济指标情况　　（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,136.04	1,270.30	1,250.00
一般公共预算收入	65.55	61.05	61.40
政府性基金收入	36.19	57.92	35.75
其中：国有土地使用权出让收入	33.13	53.16	31.96
政府性基金支出	40.26	63.79	41.04
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	37.91	60.81	29.55

五、本期债券募投项目资金平衡预算

（一）357省道丹阳至常州机场段改扩建工程

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
357省道丹阳至常州机场段改扩建工程	2019	-	15,000.00	-	-	15,000.00	-	-
	2020	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2021	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2022	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2023	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2024	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2025	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2026	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2027	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2028	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2029	15,000.00	-	15,000.00	3.80%		570.00	15,570.00
	合计	-	15,000.00	15,000.00	-	-	5,700.00	20,700.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

357省道丹阳至常州机场段改扩建之后，提升交通便利，带动周边地块的价值提升。现就位于该路段边、迎宾路东侧聂家村片区的55.92亩的地块进行收入测算。参照与进行收入测算的聂家片区直线距离在2公里以内位于曲阿路东侧，兰陵路北侧的地块，《丹阳市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（丹国土资网挂[2018]02号）公布的该地块挂牌价765万元/亩为基础，预计聂家村片区的55.92亩的出让收入为42,779.00万元。

丹阳市2017年、2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为7.3%和2.8%，在丹阳市政府工作报告中预计2019年GDP增速为6.5%。此次预测按照近两年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速5.05%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（5.05%）的100%、90%和80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目土地出让收入预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	GDP增速5.05%基数的		
	100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
357省道丹阳至常州机场段改扩建工程2029年地块收益	64,382.40	62,243.45	60,061.72

根据测算，在按2017年、2018年丹阳市平均GDP增速5.05%计算土地价格增长率时，

357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程项目用于资金平衡土地相关收益为 64,382.40 万元。在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.55%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 62,243.45 万元；在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 60,061.72 万元。

预计土地价格增速为 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速（5.05%）分别计算的 100%、90%、80%测算的土地出让收益：

测算表二：项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程项目按 2017 年、2018 年平均 GDP(5.05%)增幅的		
		100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
一	出让土地回款	64,382.40	62,243.45	60,061.72
二	扣除项目	3,889.22	3,760.89	3,629.99
1	国有土地收益基金（5%）	3,219.12	3,112.17	3,003.09
2	土地出让业务费（1%）	643.82	622.43	600.62
3	农业开发资金（4700 元/亩）	26.28	26.28	26.28
三	用于资金平衡土地相关收益	60,493.18	58,482.56	56,431.73

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为 357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程项目所带来的道路周边土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.92；按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.83；按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为 2.73。详情如下：

测算表三：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程项目按 2017 年、2018 年平均 GDP(5.05%)增幅的		
	100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
本金	15,000.00	15,000.00	15,000.00

利息合计	5,700.00	5,700.00	5,700.00
本息合计	20,700.00	20,700.00	20,700.00
土地收益	60,493.18	58,482.56	56,431.73
本息保障倍数	**2.92**	**2.83**	**2.73**

（二）122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程	2019	-	15,000.00	-	-	15,000.00	-	-
	2020	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2021	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2022	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2023	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2024	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2025	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2026	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2027	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2028	15,000.00	-	-	3.80%	15,000.00	570.00	570.00
	2029	15,000.00	-	15,000.00	3.80%		570.00	15,570.00
	合计	-	15,000.00	15,000.00	-	-	5,700.00	20,700.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程扩建之后，提升交通便利，带动周边地块的价值提升。现就位于 122 省道东南侧位于南环路的三块地块进行收益测算，面积分别为 32337.5 平方米、15984.20 平方米和 10480.50 平方米，三块地块合计面积 58802.20 平方米，合计 88.21 亩。参照《丹阳市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》（丹国土资[2017]02 号）公布的地块挂牌价格中编号 G1721 号地块，位于华南路西侧，122 省道东南侧，S241 东侧，该地块临近上述收入测算地块，其挂牌出让价（附近地块没有 2018、2019 年的挂牌参考价）562 万元/亩，预计上述三块地块的出让收入为 49,574.00 万元。

丹阳市 2017 年、2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.3%和 2.8%，在丹阳市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.05%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（5.05%）的 100%、90%和 80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目土地出让收入预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 5.05%基数的		
	100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程 2029 年地块收益	74,608.87	72,130.17	69,601.90

根据测算，在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%计算土地价格增长率时，122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程项目用于资金平衡土地相关收益为 74,608.87 万元。在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.55%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 72,130.17 万元；在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 69,601.90 万元。

预计土地价格增速为 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速（5.05%）分别计算的 100%、90%、80%测算的土地出让收益：

测算表二：项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程项目按 2017 年、2018 年平均 GDP(5.05%)增幅的		
		100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
一	出让土地回款	74,608.87	72,130.17	69,601.90
二	扣除项目	4,517.99	4,369.27	4,217.57
1	国有土地收益基金（5%）	3,730.44	3,606.51	3,480.09
2	土地出让业务费（1%）	746.09	721.30	696.02
3	农业开发资金（4700 元/亩）	41.46	41.46	41.46
三	用于资金平衡土地相关收益	70,090.88	67,760.90	65,384.33

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为 122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程项目所带来的道路周边土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为 3.39；按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为 3.27；按 2017 年、2018 年 GDP 平均增速 5.05%的 80%比例计算土地价格的增速的

情况下，项目的本息覆盖倍数分别为3.16。详情如下：

测算表三：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	122省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程项目按2017年、2018年平均GDP(5.05%)增幅的		
	100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
本金	15,000.00	15,000.00	15,000.00
利息合计	5,700.00	5,700.00	5,700.00
本息合计	20,700.00	20,700.00	20,700.00
土地收益	70,090.88	67,760.90	65,384.33
本息保障倍数	**3.39**	**3.27**	**3.16**

（三）丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程	2019	-	18,000.00	-	-	18,000.00	-	-
	2020	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2021	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2022	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2023	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2024	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2025	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2026	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2027	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2028	18,000.00	-	-	3.80%	18,000.00	684.00	684.00
	2029	18,000.00	-	18,000.00	3.80%		684.00	18,684.00
	合计	-	18,000.00	18,000.00	-	-	6,840.00	24,840.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

按照江苏东华市政工程设计有限公司编制的可行性研究报告结合丹阳市水务集团有限公司的发展情况，丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程项目完成后，预计10年经营收入合计95,871.76万元，成本费用合计63,671.72万元，预计10年收益合计32,200.04万元。

根据预计的10年收益的100%、90%和80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程 10 年收益	32,200.04	28,980.04	25,760.03

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程产生的污水处理费收入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算收益，在 10 年的 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.30；按 10 年的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.17；按 10 年的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.04。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	18,000.00	18,000.00	18,000.00
利息合计	6,840.00	6,840.00	6,840.00
本息合计	24,840.00	24,840.00	24,840.00
项目收益	32,200.04	28,980.04	25,760.03
本息保障倍数	**1.30**	**1.17**	**1.04**

（四）农村公路危桥改造

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
农村公路危桥改造	2019	-	6,000.00	-	-	6,000.00	-	-
	2020	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2021	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2022	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2023	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2024	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2025	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00

2026	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
2027	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
2028	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
2029	6,000.00	-	6,000.00	3.80%		228.00	6,228.00
合计	-	6,000.00	6,000.00	-	-	2,280.00	8,280.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

241 省道至新 312 国道的丹句路改扩建时，对位于丹句路北侧拆迁所得一块 27758.26 ㎡的地块，参照商住用地测算，同时参照与进行收入测算的地块所在地最近、直线距离在 3 公里以内位于丝绸路南侧的地块 G1803 号地块价格。以该参照地块《丹阳市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告》(丹国土资网挂[2018]01 号)公布的挂牌价 560 万元/亩为基础，预计丹句路边地块 27758.26 ㎡，合计 41.64 亩的出让收入约为 23,318.40 万元。

丹阳市 2017 年、2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.3%和 2.8%，在丹阳市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.05%。

根据本年预估的土地价格结合土地价格增长率（5.05%）的 100%、90%和 80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目土地出让收入预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 5.05%基数的		
	100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
农村公路危桥改造 2029 年地块收益	35,094.19	33,928.27	32,739.03

根据测算，在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%计算土地价格增长率时，241 省道至新 312 国道的丹句路改扩建工程项目用于资金平衡土地相关收益为 32,968.97 万元。在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.55%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 31,873.01 万元；在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 30,755.12 万元。

预计土地价格增速为 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速（5.05%）分别计算的 100%、90%、80%测算的土地出让收益：

测算表二：项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	农村公路危桥改造项目按2017年、2018年平均GDP(5.05%)增幅的		
		100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
一	出让土地回款	35,094.19	33,928.27	32,739.03
二	扣除项目	2,125.22	2,055.26	1,983.91
1	国有土地收益基金（5%）	1,754.71	1,696.41	1,636.95
2	土地出让业务费（1%）	350.94	339.28	327.39
3	农业开发资金（4700元/亩）	19.57	19.57	19.57
三	用于资金平衡土地相关收益	32,968.97	31,873.01	30,755.12

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为农村公路危桥改造项目所带来的道路周边土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为3.98；按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为3.85；按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为3.71。详情如下：

测算表三：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	农村公路危桥改造项目按2017年、2018年平均GDP(5.05%)增幅的		
	100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
本金	6,000.00	6,000.00	6,000.00
利息合计	2,280.00	2,280.00	2,280.00
本息合计	8,280.00	8,280.00	8,280.00
土地收益	32,968.97	31,873.01	30,755.12
本息保障倍数	**3.98**	**3.85**	**3.71**

（五）丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	-	5,000.00	-	-	5,000.00	-	-

丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治	2020	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2021	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2022	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2023	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2024	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2025	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2026	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2027	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2028	5,000.00	-	-	3.80%	5,000.00	190.00	190.00
	2029	5,000.00	-	5,000.00	3.80%		190.00	5190.00
	合计	-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,900.00	6,900.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

丹阳市开发区晓墟河整治后，提升周边环境，带动周边地块的价值提升。2019 年 1 月 15 日-16 日，江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司对经进一步开发整治后位于晓墟河西侧(北苑路北侧、银杏路南侧)地块进行了评估，评估基准日为 2019 年 1 月 15 日，土地估价报告编号为(江苏)天圣 (2019)（估）丹字第 004 号。评估报告显示该地块合计 13,572.15 平方米 ，总地价 13,893.81 万元。

丹阳市 2017 年、2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.3%和 2.8%，在丹阳市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 6.5%。此次预测按照近两年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.05%。

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（5.05%）的 100%、90%和 80%分别预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目土地出让收入预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 5.05%基数的		
	100%即 5.05%	90%即 4.55%	80%即 4.04%
丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治 2029 年地块收益	20,910.18	20,215.49	19,506.91

根据测算，在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%计算土地价格增长率时，丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治项目用于资金平衡土地相关收益为 20,910.18 万元。在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.55%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 20,215.49 万元；在按 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 19,506.91 万元。

预计土地价格增速为 2017 年、2018 年丹阳市平均 GDP 增速（5.05%）分别计算的 100%、

90%、80%测算的土地出让收益：

测算表二：项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治项目按2017年、2018年平均GDP(5.05%)增幅的		
		100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
一	出让土地回款	20,910.18	20,215.49	19,506.91
二	扣除项目	1,264.18	1,222.50	1,179.98
1	国有土地收益基金（5%）	1,045.51	1,010.77	975.35
2	土地出让业务费（1%）	209.10	202.15	195.07
3	农业开发资金(4700元/亩)	9.57	9.57	9.57
三	用于资金平衡土地相关收益	19,646.00	18,992.99	18,326.93

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治项目所带来的河道沿岸土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为2.85；按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为2.75；按2017年、2018年GDP平均增速5.05%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，项目的本息覆盖倍数分别为2.66。详情如下：

测算表三：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治项目按2017年、2018年平均GDP(5.05%)增幅的		
	100%即5.05%	90%即4.55%	80%即4.04%
本金	5,000.00	5,000.00	5,000.00
利息合计	1,900.00	1,900.00	1,900.00
本息合计	6,900.00	6,900.00	6,900.00
土地收益	19,646.00	18,992.99	18,326.93
本息保障倍数	**2.85**	**2.75**	**2.66**

（六）丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼	2019	-	3,000.00	-	-	3,000.00	-	-
	2020	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2021	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2022	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2023	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2024	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2025	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2026	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2027	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2028	3,000.00	-	-	3.80%	3,000.00	114.00	114.00
	2029	3,000.00	-	3,000.00	3.80%		114.00	3,114.00
	合计	-	3,000.00	3,000.00	-	-	1,140.00	4,140.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

按照江苏中森建筑设计有限公司编制的可行性研究报告结合丹阳市第二人民医院的发展情况，丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼建成后，预计 10 年经营收入合计 68,040.00 万元，成本费用合计 46,370.00 万元，预计 10 年收益合计 21,670.00 万元。

根据预计的 10 年收益的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼 10 年收益	21,670.00	19,503.00	17,336.00

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼产生的现金流入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算收益，在 10 年的 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 5.23；按 10 年的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 4.71；按 10 年的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 4.19。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼项目 按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	3,000.00	3,000.00	3,000.00
利息合计	1,140.00	1,140.00	1,140.00
本息合计	4,140.00	4,140.00	4,140.00
项目收益	21,670.00	19,503.00	17,336.00
本息保障倍数	**5.23**	**4.71**	**4.19**

（七）建山分院改扩建项目

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
建山分院改扩建项目	2019	-	300.00	-	-	300.00	-	-
	2020	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2021	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2022	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2023	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2024	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2025	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2026	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2027	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2028	300.00	-	-	3.80%	300.00	11.40	11.40
	2029	300.00	-	300.00	3.80%		11.40	311.40
	合计	-	300.00	300.00	-	-	114.00	414.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

按照江苏省宇翔工程项目管理有限公司编制的可行性研究报告结合丹阳市丹北镇后巷卫生院建山分院的发展情况，建山分院改扩建项目建成后，预计 10 年经营收入合计 14,776.25 万元，成本费用合计 13,895.60 万元，预计 10 年收益合计 880.65 万元。

根据预计的 10 年收益的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
建山分院改扩建项目 10 年收益	880.65	792.59	704.52

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为建山分院改扩建项目产生的现金流入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算收益，在 10 年 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.13；按 10 年的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.91；按 10 年的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.70。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	建山分院改扩建项目按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	300.00	300.00	300.00
利息合计	114.00	114.00	114.00
本息合计	414.00	414.00	414.00
项目收益	880.65	792.59	704.52
本息保障倍数	**2.13**	**1.91**	**1.70**

（八）丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼	2019	-	350.00	-	-	350.00	-	-
	2020	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2021	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2022	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2023	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2024	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2025	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2026	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2027	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
	2028	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30

2029	350.00	-	350.00	3.80%		13.30	363.30
合计	-	350.00	350.00	-	-	133.00	483.00

2、项目产生或带动的政府性基金收入情况

按照丹阳市正德建设工程咨询有限公司编制的可行性研究报告结合丹阳市皇塘镇卫生院的发展情况，丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼建成后，预计 10 年经营收入合计 14,373.60 万元，成本费用合计 12,337.20 万元，预计 10 年收益合计 2,036.40 万元。

根据预计的 10 年收益的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼项目 10 年收益	2,036.40	1,832.76	1,629.12

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼项目产生的现金流入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算收益，在 10 年 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 4.22；按 10 年的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 3.79；按 10 年的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 3.37。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼项目按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	350.00	350.00	350.00
利息合计	133.00	133.00	133.00
本息合计	483.00	483.00	483.00
项目收益	2,036.40	1,832.76	1,629.12
本息保障倍数	**4.22**	**3.79**	**3.37**

（九）新建访仙卫生院

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

新建访仙卫生院	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

2019	-	350.00	-	-	350.00	-	-
2020	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2021	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2022	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2023	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2024	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2025	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2026	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2027	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2028	350.00	-	-	3.80%	350.00	13.30	13.30
2029	350.00	-	350.00	3.80%		13.30	363.30
合计	-	350.00	350.00	-	-	133.00	483.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

按照江苏省宇翔工程项目管理有限公司编制的可行性研究报告结合丹阳市访仙镇卫生院的发展情况，新建访仙卫生院后，预计 10 年经营收入合计 9,606.60 万元，成本费用合计 8,630.40 万元，预计 10 年收益合计 976.20 万元。

根据预计的 10 年收益的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
新建访仙卫生院项目 10 年收益	976.20	878.58	780.96

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为新建访仙卫生院项目产生的现金流入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算净收益，在 10 年收益的 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.02；按 10 年收益的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.82；按 10 年收益的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.62。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	新建访仙卫生院项目按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	350.00	350.00	350.00
利息合计	133.00	133.00	133.00
本息合计	483.00	483.00	483.00
项目收益	976.20	878.58	780.96
本息保障倍数	**2.02**	**1.82**	**1.62**

（十）职教园建设（二期）

1、应付本息情况

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
职教园建设（二期）	2019	-	11,000.00	-	-	11,000.00	-	-
	2020	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2021	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2022	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2023	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2024	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2025	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2026	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2027	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2028	11,000.00	-	-	3.80%	11,000.00	418.00	418.00
	2029	11,000.00	-	11,000.00	3.80%		418.00	11,418.00
	合计	-	11,000.00	11,000.00	-	-	4,180.00	15,180.00

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

按照江苏建威工程咨询有限公司编制的可行性研究报告结合江苏省丹阳市职业技术教育中心的发展情况，职教园建设（二期）项目建成后，预计 10 年经营收入合计 44,022.60 万元，成本费用合计 23,784.20 万元，预计 10 年收益合计 20,238.40 万元。

根据预计的 10 年收益的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
职教园建设（二期）项目 10 年收益	20,238.40	18,214.56	16,190.72

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为职教园建设（二期）项目产生的现金流入。项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及资产置换收入、其他收入等。预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：自项目建成后按 10 年经营期计算收益，在 10 年的 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.33；按 10 年的 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.20；按 10 年的 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 1.07。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	职教园建设（二期）项目按 10 年收益的		
	100%	90%	80%
本金	11,000.00	11,000.00	11,000.00
利息合计	4,180.00	4,180.00	4,180.00
本息合计	15,180.00	15,180.00	15,180.00
项目收益	20,238.40	18,214.56	16,190.72
本息保障倍数	**1.33**	**1.20**	**1.07**

（十一）2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目

1、应付本息情况

①本期债券本息情况测算：

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目	2019	-	6,000.00	-	-	6,000.00	-	-
	2020	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2021	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2022	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2023	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2024	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2025	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2026	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2027	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2028	6,000.00	-	-	3.80%	6,000.00	228.00	228.00
	2029	6,000.00	-	6,000.00	3.80%		228.00	6,228.00
	合计	-	6,000.00	6,000.00	-	-	2,280.00	8,280.00

②以前年度存续债券在本期债券发行期间的本息情况测算（2018 年发行的七年期专项债券 7000 万元，起止时间：2018 年 8 月 20 日-2025 年 8 月 20 日，年利率 3.94%）：

金额单位：人民币万元

	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充	2020	7,000.00	-	-	3.94%	7,000.00	275.8	275.8
	2021	7,000.00	-	-	3.94%	7,000.00	275.8	275.8
	2022	7,000.00	-	-	3.94%	7,000.00	275.8	275.8
	2023	7,000.00	-	-	3.94%	7,000.00	275.8	275.8

耕地项目库项目	2024	7,000.00	-	-	3.94%	7,000.00	275.8	275.8
	2025	7,000.00	-	7,000.00	3.94%	0.00	176.28	7,176.28
	合计	-	-	7,000.00	-	-	1,555.28	8,555.28

③在债券存续期间的本息合计为 16,835.28 万元。

2、项目产生或带动的政府性基金收益情况

为贯彻落实非农业建设占用耕地占补平衡制度和“先补后占”的要求，2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目目前已经完成项目建库工作。丹阳市 40 个项目涉及建设规模 111.5604 公顷，约合 1670 亩。预计未来 1-5 年内 1670 亩指标将陆续用于可出让的工业用地，除了可向用地单位收取 33,000.00 元/亩的耕地开垦费外（1670 亩合计可收取 5511 万元），可取得的土地使用权出让收入按最低 25 万/亩测算，可取得土地出让收入约 41,750 万元。项目估计收益合计 47,261.00 万元。

根据预计收益 47,261.00 万元的 100%、90%和 80%分别预测项目实现收益情况如下：

测算表一：项目收益预测表　　金额单位：人民币万元

项目说明	100%	90%	80%
2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目	47,261.00	42,534.90	37,808.80

3、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为向用地单位收取 33,000.00 元/亩的耕地开垦费，以及可取得的土地使用权出让收入按最低 25 万/亩测算，可取得土地出让收入约 41,750 万元,项目预计收益共计 47,261.00 万元。在 100%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.81； 90%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.53； 80%比例计算收益的情况下，项目的本息覆盖倍数为 2.25。详情如下：

测算表二：项目本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目收益专项用于本项目，分别测算：		
	100%	90%	80%
本金	13,000.00	13,000.00	13,000.00
利息合计	3,835.28	3,835.28	3,835.28
本息合计	16,835.28	16,835.28	16,835.28
项目收益	47,261.00	42,534.90	37,808.80
本息保障倍数	**2.81**	**2.53**	**2.25**

六、结论性意见

经上述测算，在相关项目单位或主管部门对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丹阳市 11 个城乡建设项目，其中以近两年 GDP 平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.05%，并以 GDP 增速的 100%、90%、80%比例作为项目带动土地价格的增幅;以项目本身产生或带动的收益的 100%、90%、80%比例作为项目本身或带动收益的增幅的情况下，预期未来十年对应的政府性基金收入或其他专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

丹阳市城乡建设项目投资收益测算本息保障倍数一览表

序号	项目	收益测算的本息保障倍数		
		100%	90%	80%
1	357 省道丹阳至常州机场段改扩建工程	2.92	2.83	2.73
2	122 省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程	3.39	3.27	3.16
3	丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程	1.30	1.17	1.04
4	农村公路危桥改造	3.98	3.85	3.71
5	丹阳市开发区水环境综合整治一晓墟河整治	2.85	2.75	2.66
6	丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼	5.23	4.71	4.19
7	建山分院改扩建项目	2.13	1.91	1.70
8	丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼	4.22	3.79	3.37
9	新建访仙卫生院	2.02	1.82	1.62
10	职教园建设（二期）	1.33	1.20	1.07
11	2018 年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目	2.81	2.53	2.25

附表 1：丹阳市城乡建设项目投资资金来源

附表 2：丹阳市城乡建设项目本期债券资金平衡方案

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

镇江分所　　中国注册会计师：

中国·丹阳　　2019 年 2 月 18 日

附表1：

丹阳市城乡建设项目投资资金来源

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审讫章(22)

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	资金来源				
			资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
				已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
1	357省道丹阳至常州机场段改扩建工程	95,410.57	20,410.57			15,000.00	60,000.00
2	122省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程	165,198.80	90,198.80			15,000.00	60,000.00
3	丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程	83,762.80	25,762.80			18,000.00	40,000.00
4	农村公路危桥改造	11,350.00	5,350.00			6,000.00	
5	丹阳市开发区水环境综合整治—晓墟河整治	17,393.68	7,393.68			5,000.00	5,000.00
6	丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼	35,108.00	8,108.00			3,000.00	24,000.00
7	建山分院改扩建项目	4,297.00	3,697.00			300.00	300.00
8	丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼	4,427.00	3,727.00			350.00	350.00
9	新建访仙卫生院	6,288.00	5,588.00			350.00	350.00
10	职教园建设（二期）	49,934.20	9,934.20		-	11,000.00	29,000.00
11	2018年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目	15,000.00	2,000.00	7,000.00		6,000.00	-
合计：		488,170.05	182,170.05	7,000.00	-	80,000.00	219,000.00

附表2：

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审讫章(22)

丹阳市城乡建设项目本期债券资金平衡方案

单位：万元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	工程	60,493.18	10	20,700.00	2.92
2	122省道镇江丹阳段（姚庄—S241）拓宽改造工程	70,090.88	10	20,700.00	3.39
3	丹阳城镇污水处理系统配套管网一期工程	32,200.04	10	24,840.00	1.3
4	农村公路危桥改造	32,968.97	10	8,280.00	3.98
5	丹阳市开发区水环境综合整治一晓墟河整治	19,646.00	10	6,900.00	2.85
6	丹阳市第二人民医院门诊医技楼及住院大楼	21,670.00	10	4,140.00	5.23
7	建山分院改扩建项目	880.65	10	414.00	2.13
8	丹阳市皇塘镇卫生院新建病房综合楼	2,036.40	10	483.00	4.22
9	新建访仙卫生院	976.20	10	483.00	2.02
10	职教园建设（二期）	20,238.40	10	15,180.00	1.33
11	2018年度丹阳市耕地占补平衡补充耕地项目库项目	47,261.00	10	16,835.28	2.81
合计		308,461.72		118,955.28	2.59

编 号 321181000201603080091

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91321181313765135F （1/1）

名　　称　中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　丹阳市云阳路幸福小区26幢105室

负 责 人　袁玉平

成立日期　2014年09月10日

营业期限　2014年09月10日至******

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审讫章（22）

登记机关　丹阳市市场监督管理局

2016年03月08日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

句容市城乡建设专项债券
项目预期收益与融资平衡方案
财 务 评 估 报 告

句永恒会专审（2019）第8号



05112019020000827371
报告文号：句永恒会专审[2019]第8号

句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
句容市华阳西路3号
电话：0511——87267141

句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司

JURONG YONGHENG JIACHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

句容市南部新城整体城镇化建设一期项目
预期收益与融资平衡方案

财务评估报告

句永恒会专审（2019）第8号

句容市财政局：

我们接受你们的委托，对 2019 年第二批江苏省政府债券—句容市城乡建设专项债券（以下简称“本期债券”）相关的建设项目收益与融资平衡情况进行评估，并出具本财务评估报告。

我们评估的依据是《中国注册会计师相关服务准则第4101号一对财务信息执行商定程序》、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡 的地方政府专项债券品种的通知》、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》等。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项评估，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“句容市南部新城整体城镇化建设一期项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资平衡。

一、基本情况

本项目建设地位于句容市南部新城，具体位置为主城区以南，东南至省道243线，北至河滨南路、西至洪武路。

句容市南部新城整体城镇化建设一期项目立项于2015年6月，项目建设期3年。

本项目建设内容主要为村庄整理、道路管网、配套设施建设。

本项目总投资336,895万元，其中：申请发行2019年第二批江苏省政府债券—句容市城乡建设专项债券70,000万元，银行贷款50,800万元，资本金86,895万元及其他资金129,200万元由句容市财政局在政府性基金收入项目中拨付。

二、应付本息情况

（一）债券融资成本

城乡建设债融资期限10年(2019年3月至2029年3月)，融资利率预计为4%。债券利息按期（年）每期末支付，第十年末偿还本金70,000万元并支付最后一期利息。由此测算，每年支付利息2,800万，第十期（年）还本并付息合计72,800万元。则本项目债券融资期限内还本付息共计98,000万元。具体如下表：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
2019 年		70,000		70,000		
2020 年	70,000				2,800	2,800
2021 年	70,000				2,800	2,800
2022 年	70,000				2,800	2,800
2023 年	70,000				2,800	2,800
2024 年	70,000				2,800	2,800
2025 年	70,000				2,800	2,800
2026 年	70,000				2,800	2,800
2027 年	70,000				2,800	2,800
2028 年	70,000				2,800	2,800
2029 年	70,000		70,000		2,800	72,800
合　计					28,000	98,000

（二）银行贷款融资

本项目向银行贷款 50,800 万元，在近期央行 5 年以上中长期贷款基准利率 4.9%的基础上上浮 10%，贷款期限 10 年、按年付息，据此测算，每年支付利息 2,738.12 万元，第十期（年）还本并付息合计 53,538.12 万元。则本项目银行贷款融资期限内还本付息共计 78,181.2 万元。

综上，本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 176,181.2 万元。

三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的收益

（一）基本假设条件

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

4、土地出让价格在正常范围内变动；

5、土地出让等预计收入能够实现；

6、项目土地出让收入等政府性基金收入全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二） 项目资金收益情况

由于本项目为政府投资的公益性建设项目，其潜在收益体现在未来的土地增值等政府性基金收入中。建设资金经履行句容市人大批准程序后列入支付年度当年的财政预算。

1、土地出让收入测算

项目实施后形成可出让的土地 1087 亩，查询句容市国土资源局土地出让信息，选取与项目土地出让条件相类似地块近期土地出让成交价格，综合平均价格为 730 万元/亩，从目前土地市场供需状况来看，经营性用地竞争仍较为激烈。从国家和地方调控政策来看，预计句容市未来经营性土地市场供应量将维持稳定状态，地价过快增长的局面将会被控制。结合目前房地产形势，我们进行了适当因素修正，预测项目土地的综合

平均价格为 750 万元/亩，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。

土地出让收入=1087 亩*750 万元/亩=815,250 万元。

2、土地出让金收入刚性计提扣减项目测算

该扣减项目主要包括：农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金等，根据目前相关规定，此项约占土地出让金收入的 30%。

即： 815,250*30%=244,575 万元。

3、工程建设投资测算

根据发改经信委批复文件，工程建设投资总额为 336,895 万元。

4、项目收益

经测算，项目在本期债券存续期内预期收益为 233,780 万元。

四、预期项目收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目实施后产生的土地增值等政府性基金收入，通过测算本期债券存续期内预期收益为 233,780 万元，本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 176,181.20 万元（其中：城乡建设债本息 98,000 万元，银行贷款本息 78,181.20 万元），项目收益覆盖倍数为 1.33。

（此页无正文）

句容永恒嘉诚会计师事务所　　注册会计师：

江苏　　句容　　注册会计师：

二〇一九年二月十八日

编号 321183000201710110168

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321183678319154L （1/1）

名　　称	句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	句容经济开发区华阳西路3号
法定代表人	周志龙
注册资本	50万元整
成立日期	2008年07月22日
营业期限	2008年07月22日至2028年07月21日
经营范围	审查企业会计报表出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务服务、管理咨询；会计培训；法律、法规规定的其他业务。（上述经营范围涉及到国家专项审批的，应办理专项审批后方可经营） 文具用品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

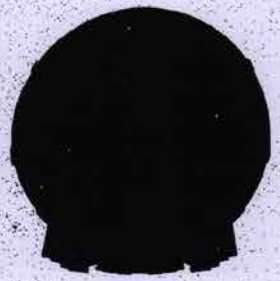
登记机关　句容市行政审批局

2017年 10月 1日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

0008441



会计师事务所
执业证书

名　　称：句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司

主任会计师：周志龙

办公场所：江苏省句容市华阳西路3号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：32110018

注册资本(出资额)：30万

批准设立文号：苏财会[2008]36号

批准设立日期：2008-07-21

证书序号：NO.003709

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇〇八年七月二十一日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号: 321100110002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 7 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
2017年4月10日

4



姓　　名 Full name: 许鸿江
性　　别 Sex: 男
出生日期 Date of birth: 1964-03-30
工作单位 Working unit: 江苏恒信会计师事务所句容分所
身份证号码 Identity card No.: 321123640330001

江苏恒信会计师事务所有限公司

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏恒信会计师事务所句容分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年7月20日 /y /m /d

江苏省注册会计师协会 JICPA 转所专用章

同意调入
Agree the holder to be transferred to

[illegible] 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年7月20日 /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal

许鸿江(321100110002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

许鸿江(321100110002)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

CPA 专用章
年 月 日 /y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 张勇
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1978-11-24
Date of birth

工作单位 句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 321123197811240030
Identity card No.

句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

张勇(321100180003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

y / m / d

证书编号: 321100180003
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 31 日
Date of Issuance y / m / d

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所
专项审计报告

报 告 文 号：中兴华专字[2019]第270002号
客 户 名 称：江苏华靖资产经营有限公司
报 备 时 间：2019-02-15 17:52:15
签字注册会计师：彭湘茹
钱存羊

05232019020000935152
报告文号：中兴华专字[2019]第270002号

江苏华靖资产经营有限公司
专项审计报告

事务所名称： 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所
事务所电话： 0523-86312222
传 真： 0523-86312222
通 讯 地 址： 泰州市高新区海陵南路189号汇鸿国际大厦写字楼B塔第8层A区
电 子 邮 件： 4132432@qq.com
事务所网址： 无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District , Beijing,China

2019年江苏省城乡建设专项债券之靖江市本级项目收益与融资自求平衡评价报告

中兴华专字（2019）第270002号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），2019年，江苏省财政厅印发了《关于做好2019年第二批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，对2019年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省城乡建设专项债券之靖江市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以靖江市供水系统改造项目中合兴水厂、江防水厂扣除付现成本的水费收入为基础，结合项目建设情况、近四年来水厂的供水量、靖江市物价局对自来水定价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年靖江市城乡建设专项债券项目收益预测表。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）靖江市人口及工业水平无较大变动；

（五）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、供水收入

合兴水厂、江防水厂所取得的自来水费收入。

2、水价

靖江市物价局对靖江市自来水水费的定价。

3、供水量

合兴水厂、江防水厂每年供应自来水吨位。

4、项目净现金流入

合兴水厂、江防水厂扣除经营所需的付现成本后的水费收入。

5、本息覆盖倍数

供水系统改造项目净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目介绍

靖江市目前拥有市级水厂两座，分别为合兴水厂和江防水厂。合兴水厂位于靖江市华汇供水有限公司大院内，设计规模 10 万 m3/d，由雅桥港水源厂供应长江原水，江防水厂位于人民路东侧、沿江高级公路北侧的江防村，总规模 15 万 m3/d，江防水厂由雅桥港水源厂供应长江原水。

虽然靖江合兴水厂和江防水厂取水水源为长江原水，但在靖江水源厂取水段原水中有机物、铁等指标偏高，现有工艺对有机物污染去除效果尚不尽人意，同时由于常规处理的局限性，对原水水质指标中 CODMn、铁等偏高指标无法全面处理，部分时段原水污染可能至出厂水超标。随着经济发展和人民生活水平的提高，人们对生活用水的水质要求越来越高，特别是感官和有机物污染方面，已引起人们对用水安全性更加关注。

为提高城市居民生活用水水质，保障靖江市安全供水的需要，保证城市可持续发展，确保人民生活质量提高，靖江市发展和改革委员会通过了靖江市供水系统改造项目立项（靖发改审[2016]79 号文），决定对合兴水厂和江防水厂工艺流程做更新改造，新建深度处理工程，采用臭氧活性炭工艺作净水处理。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

靖江市本次融资涉及的供水系统改造项目总投资约为 36,345.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金筹集及本期债券资金，其中，自有资金筹集 26,345.00 万元，本期债券资金 10,000.00 万元。

（二）项目建设背景

靖江市位于长江下游，襟江连海，东、西、南三面临江，南与张家港市、江阴市隔江相望，东北至西北与如皋、泰兴市毗连，总面积 665 平方公里，人口 68.7 万人，拥有 52.3 公里长江岸线，其中深水岸线 35 公里，全线获批为国家一类开放口岸。全市下辖 1 个国家级经济技术开发区（靖江经济技术开发区）和 1 个省级开发区（江阴-靖江工业园区）。水陆交通便利，京沪高速、沪陕高速、盐靖高速公路和新长铁路均在靖江交汇，上海、南京等中国东部重要的国际航空港距靖江仅一个半小时左右行程。是长江下游集公路、铁路、水运于一体的交通枢纽城市。

靖江市境内水系属长江水系，长江岸线总长 52.3 公里，江面宽阔，水量丰富，水质优良，现状总体水质符合国家地表水环境质量标准（GB3838-2002）中的 II-III 类标准，是靖江市主要水源。靖江河段处于长江河口洪季潮流界附近，是长江 A 级航道和 B 级航道的分界点，水流主要受上游内陆径流的影响，同时还受海潮侵入的影响。

靖江市内河流众多，与长江相通的河流在入江处有闸门控制。市内有夹港、上六圩港、上四圩港、下六圩港、罗家桥港、夏仕港、横港七条主要河流，形成“六竖一横”的市级骨干河道，另外还有 5000 余条二、三级河道，它们共同构成了靖江市纵横交错的水系网络。内河水质普遍较差，根据 2002 年"靖江市河流水质监测统计表"，靖江市域 19 条主要河道水质总体为III~Ⅴ类标准，其中 14 个水体仍为劣于III类水质标准，占 74%，主要超标项目是溶解氧（DO）、高锰酸钾指数（CODMn）、生化需氧量（BOD5）、氨氮等。水质情况较差，大多已不适合作为生活饮用水的水源；地下水水质总体较好，但一些地区的硬度、矿化度高。

因此，靖江市给水水源应依托利用长江水源，加强对长江水源的保护，合理利用长江岸线，积极治理内河水源，并逐步取消使用地下水。靖江市已实施城乡一体化区域供水，由靖江市华汇供水有限公司统一供水至各乡镇，目前现有水源厂一座，设计规模 25 万 m3/d，取自长江水；现有净水厂二座，分别为合兴水厂和江防水厂，另有中途增压泵站 3 座。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

靖江市供水系统改造项目本次拟发行城乡建设专项债券金额 1 亿元，拟定融资利率 4.75%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。

靖江市供水系统改造专项债应付本息

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.75%	475.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.75%	475.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.75%	475.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.75%	475.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.75%	475.00
合计		10,000.00			2,375.00

2、水价

根据靖江市物价局《关于调整“十二五”自来水价格通知》（靖价[2013]20 号），靖江市自来水费收费标准如下所示：

靖江市自来水收费标准

单位：元/吨

用水类别	水价构成			到户价
	基本水价	水资源费	污水处理费	
居民生活	2.09	0.20	0.70	2.99
非居民生活	3.04	0.20	0.86	4.10
特种类	3.53	0.20	1.57	5.30

靖江市供水系统改造项目目的为提供更优质的自来水，但水价由靖江市物价局制定，水价变更需经靖江市物价局召开听证会，听证会通过新的水价才可变更，因此注册会计师认为未来五年靖江市水价不会发生变动。

3、供水量预测

近四年靖江市合兴水厂、江防水厂供水量如下：

单位：万吨

用水种类	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	平均供水量
居民生活	2,351.56	2,558.75	2,548.52	2,624.27	2,520.78
非居民生活	2,052.07	2,137.32	2,187.72	2,027.95	2,101.27
特种类	78.32	70.94	63.38	110.01	80.66

近四年靖江市合兴水厂、江防水厂收取水费如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	平均水费
水费	11,518.96	12,610.10	12,853.35	12,830.05	12,453.12

近四年合兴水厂、江防水厂供水量及水费收入较为稳定，无较大波动，注册会计师认为

未来五年合兴水厂、江防水厂供水量及水费收入不会有明显变化。

4、项目净现金流入

靖江市合兴水厂、江防水厂近四年部分财务数据（2015-2017 年财务数据取自靖江新天地联合会计师事务所（普通合伙）出具的审计报告，2018 年数据为企业未审数），如下所示：

单位：万元

	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
总资产	67,920.98	63,680.96	72,012.49	72,344.48
营业收入（不含税）	11,185.56	12,217.07	12,477.24	13,506.88
营业利润	977.08	1,768.91	1,242.91	1,245.62
固定资产折旧	2,086.18	2,084.46	1,999.44	2,033.12
无形资产摊销	32.19	27.53	32.04	26.11

由于靖江市合兴水厂、江防水厂近四年供水量及水价稳定，因此近四年的营业收入波动不大。通过上表发现，营业利润近三年无明显波动，且经营成本中固定资产折旧、无形资产摊销历年计提相差较小，可以预计未来五年营业利润、固定资产折旧、无形资产摊销与 2018 年度基本一致。由于靖江市供水系统改造项目实际可偿还融资本息的资金为合兴水厂、江防水厂扣除付现经营成本的水费收入，因此我们以合兴水厂、江防水厂的营业利润加计非付现成本（固定资产折旧、无形资产摊销）作为项目的净现金流入。因近四年营业利润、固定资产折旧、无形资产摊销波动不大，注册会计师以 2018 年营业利润加计固定资产折旧、无形资产摊销作为未来五年项目净现金流入，预测未来五年供水系统改造项目净现金流入如下表所示：

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
营业利润	1,245.62	1,245.62	1,245.62	1,245.62	1,245.62	6,228.10
固定资产折旧	2,033.12	2,033.12	2,033.12	2,033.12	2,033.12	10,165.60
无形资产摊销	26.11	26.11	26.11	26.11	26.11	130.55
项目净现金流入	3,304.85	3,304.85	3,304.85	3,304.85	3,304.85	16,524.25

5、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为合兴水厂、江防水厂未来五年扣除付现成本的现金流入，供水系统改造项目的资金利息由项目建设金及日常经营收到的现金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。预期项目收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起扣除付现成本的水费收入全部优先偿还供水系统改造项目融资本息；靖江市供水系统改造项目的本息覆盖倍数为 1.34。详情如下：

靖江市供水系统改造项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		475.00	475.00	3,304.85
第二年		475.00	475.00	3,304.85
第三年		475.00	475.00	3,304.85
第四年		475.00	475.00	3,304.85
第五年	10,000.00	475.00	10,475.00	3,304.85
合计			12,375.00	16,524.25
本息覆盖倍数				1.34

六、结论性意见

经上述测算，在对靖江市供水改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的靖江市供系统改造项目，预期扣除付现成本的供水收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供发行 2019 年江苏省靖江市城乡建设专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

2019 年 2 月 13 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　彭湘茹

性　　别
Sex　女

出 生 日 期
Date of birth　1973-08-03

工 作 单 位
Working unit　江苏中天[illegible]师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　[illegible]210201973080309[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	钱存羊
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1967-10-27
工作单位 Working unit	苏州方正[illegible]联合会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	32102019671027[illegible]12

中华人民共和国财政部（苏保管合）

证书序号：000446

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24　　发证时间：二〇一七年十二月十一日

证书有效期至：二〇一九年十二月十一日

会计师事务所

执业证书

名　　称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　二月　九日

中华人民共和国财政部制

编号：04105530

营业执照

(3-1)

（副 本）

统一社会信用代码 91110102082881146K

名　　称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市西城区[illegible]外大街1号东塔楼15层
执行事务合伙人	李尊农
成立日期	2013年11月04日
合伙期限	2013年11月04日至 长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 1101020173689

在线扫码获取详细信息

登记机关 北京市工商行政管理局西城分局

2017 年 12 月 15 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

泰兴市财政局

审　计　报　告

苏中永专审 [2019]第 0019 号



05232019020000758427
报告文号：苏中永专审[2019]0019号

江苏中鸿永信会计师事务所有限公司
地址：江苏省泰兴市文昌东路 29 号永信大厦
电话：0523-87634084 13809016480 传真：0523-87654084
网址：www. jszhyx. com. cn 邮箱：13809016480@139. com

2019年泰兴市城乡建设项目融资自求平衡专项评价报告

苏中永专审[2019]019号

泰兴市财政局：

我们接受泰兴市财政局委托，对泰兴市辖区 2019 年城乡建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行专项评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目预测及其所依据的各假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使人们认为这些假设没有为预测提供合理基础。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在泰兴市财政局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泰兴市辖区城乡建设项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 融资本息情况

泰兴市辖区城乡改造项目计划总投资 18.86 亿元，本次拟融资金额 6.60 亿元。

本期债券项目拟融资金额 6.60 亿元，假设融资利率 3.90%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应付本息情况如下：

单位：亿元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		6.60		6.60		
2020	6.60			6.60		0.2574
2021	6.60			6.60		0.2574
2022	6.60			6.60		0.2574
2023	6.60			6.60		0.2574
2024			6.60			0.2574
合计		**6.60**	**6.60**			**1.287**

2. 城乡建设项目产生的收益

泰兴市辖区城乡建设项目包含两个项目，分别为 232 省道泰兴段工程项目和大庆路改造工程项目，2018 年纳入泰兴市城乡建设项目计划，并获得相关部门的规划批准。泰兴市财政局选取上述城乡建设项目所属地块近期成交情况及相关文件作为参考资料，假设泰兴市上述城乡建设项目完成后其周边拟出让土地，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收益低于市场价，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	232省道泰兴段工程周边地块、大庆路改造工程周边地块
一、出让土地回款	201,741.82
二、土地相关收益扣除项	
1、农业土地开发资金（7.05）	415.95
2、土地出让业务费（2%）	4,034.84
3、国有土地收益基金（5%）	10,087.09
4、城镇廉租住房保障资金（10%）	11,701.03
5、水利建设基金（10%）	11,701.03
6、教育基金（10%）	11,701.03
7、印花税（0.05%）	100.87
小计	**49,741.82**
用于资金平衡土地相关收益	**152,000.00**

3、预期项目收益对本息覆盖倍数情况

本次融资项目周边土地未挂牌交易前需支付的资金利息由泰兴市政府在政府性基金收入中安排支付。通过泰兴市财政局对城乡建设项目周边拟出让土地出让收入的预测，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测土地出让收益对融资本息的覆盖倍数为1.96，具体情况如下：

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
2020		0.2574	0.2574	15.20
2021		0.2574	0.2574	
2022		0.2574	0.2574	
2023		0.2574	0.2574	
2024	6.60	0.2574	6.8574	
合计	**6.60**	**1.287**	**7.887**	**15.20**
本息覆盖倍数		**1.93**		

综上所述，泰兴市辖区城乡建设项目收益对融资本息覆盖倍数为1.93，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏中鸿永信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：谷　泉

中国注册会计师：王　敏

中国.泰兴　　二〇一九年二月十三日

泰兴市2019年城乡建设专项债券项目
项目收益及现金流入评价说明

本项目融资与收益平衡预测的编制遵循了谨慎性原则，但融资与收益预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖本项资料。

一、 项目收益及现金流入编制基础

本次预测是根据泰兴市财政局预测泰兴市辖区内两个城乡建设项目周边拟出让土地的土地出让收入为基础。泰兴市财政局选取两个城乡建设项目周边地块成交情况、2016年-2018年12月期间本地区类似地块拍卖成交实际价格及相关文件作为参考资料，假设泰兴市辖区2019年城乡建设项目周边拟出让土地，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

二、 项目收益及现金流入假设

（一）国家及地方现行法律、法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行利率、汇率、通货膨胀水平无重大变化；

（三）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（四）土地出让价格在正常范围内变动；

（五）无其他不可抗力及不可预见因素对本项目造成的重大不

利影响；

（六）泰兴市财政局自行预测的泰兴市辖区内的2019年城乡建设项目总投入及项目预期土地出让净收入基本准确。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1．区域情况

泰兴市位于江苏省中部、长江下游北岸。北纬31°58′12″～32°23′05″，东经119°54′05″～120°21′56″，是江苏省泰州市下辖市，是江苏省直管县三个试点之一，享有部分地级市职权。东接如皋市；南接靖江市；西濒长江，与扬中市、常州市新北区隔江相望；北邻泰州市姜堰区，东北与南通市海安县接壤；西北与泰州市高港区毗连。

泰兴置县于南唐升元元年（公元937年），寓意“国泰民安，百业兴旺”，有“教育之乡”、“银杏之乡”、“建筑之乡”、“提琴之乡”、“减速机之乡”之称。

泰兴属长江三角洲冲积平原，行政区划面积1172平方公里，泰兴东西最大直线距离为47.0千米，南北最大直线距离为43.5千米。截至2015年末，泰兴地区户籍总人口119.53万人，常住人口107.72万人。

综合泰兴市的交通区位、经济水平、产业环境等方面看，泰兴市是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，泰兴市是一个通江达海、四通八达的区位。泰兴位于江苏省中南部，长江下游沿岸，地处沿海开放和沿江开发的前沿，是沟通长江南北的重要门户，是长三角的地理中心，位于上海、南京两小时经济圈和苏州、

无锡、常州一小时经济圈内。长三角地区蕴含着巨大的市场需求，泰兴又拥有充足的产业配套优势，是长三角承接国际和上海、苏南产业转移的首选之地。泰兴的工业经济是近几年发展中最大的亮点，是区域竞争中泰兴最显著的特征。从发展的速度上看，2017 年泰兴市全市地区生产总值增幅居江苏全省县（市）第一。实现工业国税开票销售 1472.04 亿元，在 2012 年的基础上翻了一番。从发展的质量上看，高新技术产业产值占规上工业比重达到 44.5%，较 2012 年增长了 5.6 个百分点。从发展的效益上看，工业支撑了这几年泰兴的发展，支撑了财政收入的持续上台阶。2017 年一般公共预算收入达到 63.11 亿元，是 2011 年的 2.26 倍。总量、增幅和税占比分别列全省县（市）第十、第五、第八位。2017 年度，泰兴市获得江苏省财政重点工作考核先进市一等奖第一名。泰兴市开发园区的建设、发展，无疑是泰兴市经济发展的重要版块和抓手。近年来，泰兴市三区三园坚持发展为要，产业为本，项目为王，比拼赶超，既各具特色发展，又相互呼应，成为引领经济发展的强引擎、开放开发的主阵地。近年来，泰兴高新区依托人才科技广场，加快人才、科技、产业、文化、商业五大创新要素集聚，努力建成重大技术支撑和创新创业平台，颐高集团、瀚智智能科技有限公司、协鑫集团等企业纷纷入驻人才科技广场，截止目前，已经招引各类创新创业主体 118 家，各类创业创新人才 800 多名。城区工业园区紧紧围绕军民融合特色产业，积极招商引资，打造集聚基地，形成了特色鲜明的军民结合产业集群。泰兴市航宇电器有限公司是一家专业从事电连接器的研制、生产及销售的高科技企业，圆形电连接器和矩形电连接器共有 1100 多个规格型号，已与 300 多家军民单位配

套。围绕打造国家军民结合产业示范基地，城区工业园区加强与省内高校、民用科研院所、大型企业协作，共建军民两用技术开发中心、重点实验室等平台，推进高新技术开发应用。目前，城区工业园区内拥有军民结合特色产品收入超亿元企业 19 家。泰兴经济开发区紧扣国家级经济技术开发区创建和“千亿级”发展目标，围绕产业定位和结构调整，在做长产业链和做强产业优势中实现特色发展，国税开票销售和工商税收年均增长 20%和 17%，在全国 500 多家化工园区中排名第 7 位。黄桥经济开发区加强与江阴高新区的对接和合作，积极与上海金桥集团、协通集团开展合作，全力以赴抓好项目招引建设，惠尔信、九天光电等企业为园区快速发展增添了新动能。虹桥工业园区强化高端装备制造、信息技术、新材料等产业集聚发展，远东智慧能源、阳光电力等大项目、好项目纷至沓来。作为泰兴市农字号园区，市农产品加工园区以百汇农发、龙洋木业、宇宸面粉、菇本堂、永盛生物科技等为代表的多元化企业不断集聚，园区综合实力快速提升。数据表明，全市三区三园工业国税开票销售、工商税收收入的总量占全市的份额均超过了 90%。

2016-2018 年，泰兴市分别实现一般公共预算收入 57.20 亿元、63.11 亿元和 74.51 亿元，政府性基金收入分别为 71.65 亿元、67.80 亿元和 102.36 亿元。

泰兴市 2016-2018 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	832.91	964.07	1040.00

一般公共预算收入	57.20	63.11	74.51
政府性基金收入	71.65	67.80	102.36
其中：国有土地使用权出让收入	68.95	61.83	96.34
政府性基金支出	79.31	87.90	121.12
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	74.87	80.61	113.11

2．项目基本情况

泰兴市辖区本次融资涉及两个项目，分别为232省道泰兴段工程和大庆路改造工程。具体情况如下：

（1）泰兴市232省道泰兴段工程，路线起自泰州市姜堰区与泰兴市交界处的232省道，向南经新街镇，跨古马干河、如泰运河和原334省道，改造334省道连接线后，跨沪陕高速公路，经曲霞镇，止于232省道泰兴与靖江两市交界处，路线全长约33公里。2018年1月16日取得江苏省发展和改革委员会《省发展改革委关于232省道泰兴段可行性研究报告的批复》（苏发改基础发【2018】57号），2018年5月22日取得江苏省发展和改革委员会《省发展改革委关于232省道泰兴段初步设计的批复》（苏发改基础发【2018】480号）。该姓名核定的初步设计概算为164608.64万元。其中：建筑安装工程费98856.93万元，设备及工器具购置费1803.99万元，工程建设其他费用56109.21万元，包括土地征用费27399.30万元、拆迁费23604.65万元、工程管理费2471.42万元、其他2633.84万元：预备费7838.51万元。该项目由泰兴市交通运输局负责实施。

泰兴市大庆路改造工程是为提高城区的交通通行能力，工程东

起济川路，西至江平路，全长2600米。项目估算总投资24000万元，其中工程费用21641.1万元，工程建设其他费用1276.8万元，预备费1082.1万元。该项目于2018年5月23日取得泰兴市发展和改革委员会《关于大庆路改造工程可行性研究报告（含项目建议书）的批复》（泰发改投【2018】147号）。该项目由泰兴市住房和城乡建设局实施。

泰兴市城乡建设专项债券募投项目概况表，详见如下：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
泰兴市	232省道泰兴段工程	5.00	路线起自泰州市姜堰区与泰兴市交界处的232省道，向南经新街镇，跨古马干河、如泰运河和原334省道，改造334省道连接线后，跨沪陕高速公路，经曲霞镇，止于232省道泰兴与靖江两市交界处，路线全长约33公里。	新建	泰兴市交通运输局	拟总投资16.46亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收益12.80亿元	是
泰兴市	大庆东路改造工程	1.60	工程东起济川路，西至江平路，全长2600米。	新建	泰兴市住房和城乡建设局	拟总投资2.40亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收益2.40亿元	是
小计		6.60				18.86	15.20	

3. 投资估算与专项债估算

（1）投资估算

泰兴市辖区本次融资涉及 2 个土地城乡建设项目，项目总投资 18.86 亿元，其中泰兴市 232 省道泰兴段工程项目 16.46 亿元，泰兴市大庆路改造工程项目 2.40 亿元。

（2）专项债估算

项目拟筹集城乡建设专项债 6.60 亿元，其中：泰兴市 232 省道泰兴段工程项目拟筹集城乡建设专项债 5.00 亿元，债券期限五年；泰兴市大庆路改造工程项目拟筹集城乡建设专项债 1.60 亿元，债券期限五年。

（二）城乡建设项目产生的收益

泰兴市辖区城乡建设项目包含两个项目，分别为 232 省道泰兴段工程项目和大庆路改造工程项目，2018 年纳入泰兴市城乡建设项目计划，并获得相关部门的规划批准。泰兴市财政局选取上述城乡建设项目所属地块近期成交情况及相关文件作为参考资料，假设泰兴市上述城乡建设项目完成后其周边拟出让土地，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收益低于市场价，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	232省道泰兴段工程周边地块、大庆路改造工程周边地块
一、出让土地回款	201,741.82
二、土地相关收益扣除项	
1、农业土地开发资金（7.05）	415.95
2、土地出让业务费（2%）	4,034.84
3、国有土地收益基金（5%）	10,087.09
4、城镇廉租住房保障资金（10%）	11,701.03
5、水利建设基金（10%）	11,701.03
6、教育基金（10%）	11,701.03
7、印花税（0.05%）	100.87
小计	**49,741.82**
用于资金平衡土地相关收益	**152,000.00**

（三）预期项目收益对本息覆盖倍数情况

本次融资项目周边土地未挂牌交易前需支付的资金利息由泰兴市政府在政府性基金收入中安排支付。通过泰兴市财政局对城乡建设项目周边拟出让土地出让收入的预测，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测土地出让收益对融资本息的覆盖倍数为1.93，具体情况如下：

单位：亿元

年度	融资本息支付	预计土地出让收益

	本金	利息	本息合计	
2020		0.2574	0.2574	15.20
2021		0.2574	0.2574	
2022		0.2574	0.2574	
2023		0.2574	0.2574	
2024	6.60	0.2574	5.195	
合计	**6.60**	**1.287**	**7.887**	**15.20**
本息覆盖倍数		**1.93**		

综上所述，泰兴市辖区两个城乡建设项目收益对融资本息覆盖倍数为1.93，项目收益可以覆盖融资本息。

四、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

（一）利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动可能性。由于本期债券期限为五年，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流动。本期债券交易的活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影

响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的影响，从而影响本期债券的流动性。

（三）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来源于对应地块未来土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现交易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，将来可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

（五）其他风险

泰兴市2018年地区生产总值1040.00亿元，高新技术产业产值占规上工业比重达到44.5%。长期以来，泰兴市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈变动，导致泰兴市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

编 号 321283000201811150374

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91321283718610 49X2 （1/1）

名　　称	江苏中鸿永信会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	泰兴市文昌东路29号永信大厦4楼
法定代表人	谷泉
注册资本	200万元整
成立日期	1999年12月23日
营业期限	1999年12月23日至2039年12月22日
经营范围	资本审验、财务审计、基建审计、资产评估、代理记帐、财会培训（不含学历证书类和职业技能类培训）；工程造价咨询，会计顾问、会计业务咨询、会计资料发行、电脑服务、电脑及配件零售；工程建设招标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关 泰兴市市场监督管理局

2018 年 11 月 15 日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：江苏中鸿永信会计师事务所有限公司

主任会计师：谷泉

办公场所：泰兴市泰兴镇国庆东路12号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：32120011

注册资本(出资额)：200万元

批准设立文号：苏财协[1999]101号

批准设立日期：1999-12-13

证书序号：NO.010684

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一二年　月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	谷泉
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1964-05-08
工作单位 Working unit	泰兴永信会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	321025640508141

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 王敏
Full name

性　　别 女
Sex

出生日期 1975-11-17
Date of birth

工作单位 江苏中鸿永信会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 321025197511170226
Identity card No.

宿迁天恒会计师事务所有限公司

SUQIAN TIANHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO ., LTD .

地址：沭阳县沭城镇新田广场 5 号楼 3 号门面　　电话：0527—83552160　83552407

2019 年第二批江苏省政府债券之沭阳县城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

宿天会专审字[2019]030 号

沭阳县财政局：

我们接受委托，对 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次城乡建设专项债券资金拟用于沭阳县城乡基础设施建设工程项目，经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

根据沭阳县财政局《沭阳县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，本期债券由沭阳县人民政府申请发行，募集资金专项用于第二条的城乡建设项目，以纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还。沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目计划总融资金额 12 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率 4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 1　沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专	其他融		

		项债券资金金额	资金额		
城区绿化提升工程（迎宾大道东延伸段绿化等）	128,552.99			24,000.00	68,994.97
城区亮化提升工程（迎宾大道东段路灯安装工程等）	567.24			1,300.00	1,491.47
城区公厕工程	786.4			700	0
县道高韩、茆新、耿刘三条县道维修工程				6,500.00	1,859.90
交通桥梁工程（扎新路沭新河大桥改造工程、新沂河大桥拓宽改造工程等）	10,581.73			2,400.00	21,097.53
县、乡、村道路维修改造工程	26,323.44			18,000.00	28,268.57
宿连航道桥梁改造工程（宿连航道古泊河段桥梁改造工程等）	3,636.29			500	8,304.88
省道建设工程（326 省道、329 省道）	56,753.65			18,000.00	41,177.89
水利桥梁建设工程（南部新城区河道配套桥梁工程等）	9,564.08			5,600.00	298.09
供水工程（沭阳县 2016 年区域供水工程、老旧小区、独栋楼供水改造、市政管网改造等）	4,540.39			10,400.00	6,398.56
区域供水工程（沭阳县 2014 年区域供水工程、沭阳县 2015 年区域供水工程等）	79,581.06			11,000.00	41,083.35
安置小区建设工程（原人民医院地块安置小区、城市名园等）	420,181.41			11,000.00	10,649.59
大数据指挥服务中心系统	567.25			2,600.00	293.78
交通安全设施工程（沭阳技防城三期 A 标项目等）	4,676.49			6,000.00	6,634.47
城区雨污分流二期工程				2,000.00	2,755.64
合　　计	746,312.42			120,000.00	239,308.69

2019 年拟发行专项债券 12 亿元，其他资金 23.93 亿元为拟在以后年度发行专项债券 22.7 亿元，其中：2020 年拟发行 11.3 亿元 7 年期专项债券、2021 年分别发行 11.4 亿元 7 年期专项债券，余下的 1.23 亿元由政府拨入专项资金。

按照拟发行专项债券的具体通途分为沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目、沭阳县城区亮化及环境提升工程项目、沭阳县交通路桥工程项目、沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目和沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目等五大类，各项目的应还本付息情况分别如下：

（1）沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目

沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目包括城区绿化提升工程（迎宾大道东延伸段绿化等）和安置小区建设工程（原人民医院地块安置小区、城市名园等）等两个子项目，该项目计划总融资金额 3.5 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率 4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 2-1 沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金	其他融资金额		

		金额			
沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目	548,734.40	-	-	35,000.00	79,644.56
其中：城区绿化提升工程（迎宾大道东延伸段绿化等）	128,552.99			24,000.00	68,994.97
安置小区建设工程（原人民医院地块安置小区、城市名园等）	420,181.41			11,000.00	10,649.59

2019 年拟发行专项债券 3.5 亿元,其他资金 7.96 亿元为拟在以后年度发行专项债券 7 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 3.5 亿元 7 年期专项债券，0.96 亿元由政府拨入专项资金。

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付,到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 2-2　　项目总融资项目 10.5 亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		35,000.00		35,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	35,000.00	35,000.00		70,000.00	4.50	1,575.00	1,575.00
第二年	70,000.00	35,000.00		105,000.00	4.50	3,150.00	3,150.00
第三年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第四年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第五年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第六年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第七年	105,000.00		35,000.00	70,000.00	4.50	4,725.00	39,725.00
第八年	70,000.00		35,000.00	35,000.00	4.50	3,150.00	38,150.00
第九年	35,000.00		35,000.00	0	4.50	1,575.00	36,575.00
合计		105,000.00	105,000.00			33,075.00	138,075.00

表 2-3：　　本次申请融资 3.5 亿元，融资存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		35,000.00		35,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	35,000.00	35,000.00		70,000.00	4.50	1,575.00	1,575.00
第二年	70,000.00	35,000.00		105,000.00	4.50	3,150.00	3,150.00
第三年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第四年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第五年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第六年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第七年	105,000.00		35,000.00	70,000.00	4.50	4,725.00	39,725.00
合计		105,000.00	35,000.00			28,350.00	63,350.00

（2）沭阳县城区亮化及环境提升工程项目

沭阳县城区亮化及环境提升工程项目包括城区亮化提升工程（迎宾大道东段路灯安装工程等）和城区公厕工程两个子项目，该项目计划融资金额 0.2 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率 4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 3-1　沭阳县城区亮化及环境提升工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
沭阳县城区亮化及环境提升工程项目	1,353.64	0.00	0.00	2,000.00	1,491.47
其中：城区亮化提升工程（迎宾大道东段路灯安装工程等）	567.24			1,300.00	1,491.47
城区公厕工程	786.40			700.00	0.00

2019 年拟发行专项债券 0.2 亿元，其他资金 0.15 亿元为拟在以后年度发行专项债券 0.1 亿元，其中： 2021 年分别发行 0.1 亿元 7 年期专项债券，0.05 亿元由政府拨入专项资金。

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付，到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 3-2　　项目总融资项目 0.3 亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		2,000.00		2,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	2,000.00			2,000.00	4.50	90.00	90.00
第二年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	4.50	90.00	90.00
第三年	3,000.00			3,000.00	4.50	135.00	135.00
第四年	3,000.00			3,000.00	4.50	135.00	135.00
第五年	3,000.00			3,000.00	4.50	135.00	135.00
第六年	3,000.00			3,000.00	4.50	135.00	135.00
第七年	3,000.00		2,000.00	1,000.00	4.50	135.00	2,135.00
第八年	1,000.00		0.00	1,000.00	4.50	45.00	45.00
第九年	1,000.00		1,000.00	0	4.50	45.00	1,045.00
合计		3,000.00	3,000.00			945.00	3,945.00

表 3-3：本次申请融资 0.2 亿元，融资存续期应还本付息情况表

（金额单位：人民币万元）

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	2,000.00		0.00	2,000.00	4.50	90.00	90.00
第二年	2,000.00	1,000.00	0.00	3,000.00	4.50	90.00	90.00
第三年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	4.50	135.00	135.00
第四年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	4.50	135.00	135.00
第五年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	4.50	135.00	135.00
第六年	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	4.50	135.00	135.00
第七年	3,000.00	0.00	2,000.00	1,000.00	4.50	135.00	2,135.00
合计		3,000.00	2,000.00			855.00	2,855.00

（3）沭阳县交通路桥工程项目

沭阳县交通路桥工程项目包括县道高韩、茆新、耿刘三条县道维修工程、交通桥梁工程、县、乡、村道路维修改造工程（扎新路沭新河大桥改造工程、新沂河大桥拓宽改造工程等）、宿连航道桥梁改造工程（宿连航道古泊河段桥梁改造工程等）和省道建设工程（326省道、329省道）等5个子项目，该项目计划总融资金额4.54亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表4-1　沭阳县交通路桥工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
沭阳县交通路桥工程项目	97,295.11	0.00	0	45,400.00	100,708.77
其中：县道高韩、茆新、耿刘三条县道维修工程				6,500.00	1,859.90
交通桥梁工程（扎新路沭新河大桥改造工程、新沂河大桥拓宽改造工程等）	10,581.73			2,400.00	21,097.53
县、乡、村道路维修改造工程	26,323.44			18,000.00	28,268.57
宿连航道桥梁改造工程（宿连航道古泊河段桥梁改造工程等）	3,636.29			500.00	8,304.88
省道建设工程（326省道、329省道）	56,753.65			18,000.00	41,177.89

2019年拟发行专项债券4.54亿元，其他资金10.07亿元为拟在以后年度发行专项债券8亿元，其中：2020年、2021年分别发行5亿元7年期专项债券，0.07亿元由政府拨入专项资金。

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付，到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 4-2　　项目总融资项目 14.54 亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		45,400.00		45,400.00	4.50	0.00	0.00
第一年	45,400.00	50,000.00		95,400.00	4.50	2,043.00	2,043.00
第二年	95,400.00	50,000.00		145,400.00	4.50	4,293.00	4,293.00
第三年	145,400.00			145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第四年	145,400.00			145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第五年	145,400.00			145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第六年	145,400.00			145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第七年	145,400.00		45,400.00	100,000.00	4.50	6,543.00	51,943.00
第八年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4.50	4,500.00	54,500.00
第九年	50,000.00		50,000.00	0	4.50	2,250.00	52,250.00
合计		145,400.00	145,400.00			45,801.00	191,201.00

表 4-3：本次申请融资 4.54 亿元，融资存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期	0.00	45,400.00	0.00	45,400.00	4.50	0.00	0.00
第一年	45,400.00	50,000.00	0.00	95,400.00	4.50	2,043.00	2,043.00
第二年	95,400.00	50,000.00	0.00	145,400.00	4.50	4,293.00	4,293.00
第三年	145,400.00	0.00	0.00	145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第四年	145,400.00	0.00	0.00	145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第五年	145,400.00	0.00	0.00	145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第六年	145,400.00	0.00	0.00	145,400.00	4.50	6,543.00	6,543.00
第七年	145,400.00	0.00	45,400.00	100,000.00	4.50	6,543.00	51,943.00
合计		145,400.00	45,400.00			39,051.00	84,451.00

（4）沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目

沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目包括水利桥梁建设工程（南部新城区河道配套桥梁工程等）、供水工程（沭阳县 2016 年区域供水工程、老旧小区、独栋楼供水改造、市政管网改造等）、区域供水工程（沭阳县 2014 年区域供水工程、沭阳县 2015 年区域供水工程等）和城区雨污分流二期工程等 4 个子项目，该项目计划总融资金额 2.9 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率 4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 5-1　沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源

	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目	93,685.53	0.00	0	29,000.00	50,535.64
其中：水利桥梁建设工程（南部新城区河道配套桥梁工程等）	9,564.08			5,600.00	298.09
供水工程（沭阳县2016年区域供水工程、老旧小区、独栋楼供水改造、市政管网改造等）	4,540.39			10,400.00	6,398.56
区域供水工程（沭阳县2014年区域供水工程、沭阳县2015年区域供水工程等）	79,581.06			11,000.00	41,083.35
城区雨污分流二期工程				2,000.00	2,755.64

2019年拟发行专项债券2.9亿元,其他资金5.05亿元为拟在以后年度发行专项债券7亿元，其中：2020年、2021年分别发行2.5亿元7年期专项债券，0.05亿元由政府拨入专项资金。

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付,到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表5-2　　项目总融资项目7.9亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		29,000.00		29,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	29,000.00	25,000.00		54,000.00	4.50	1,305.00	1,305.00
第二年	54,000.00	25,000.00		79,000.00	4.50	2,430.00	2,430.00
第三年	79,000.00			79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第四年	79,000.00			79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第五年	79,000.00			79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第六年	79,000.00			79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第七年	79,000.00		29,000.00	50,000.00	4.50	3,555.00	32,555.00
第八年	50,000.00		25,000.00	25,000.00	4.50	2,250.00	27,250.00
第九年	25,000.00		25,000.00	0	4.50	1,125.00	26,125.00
合计		79,000.00	79,000.00			24,885.00	103,885.00

表5-3：本次申请融资2.9亿元，融资存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期	0.00	29,000.00	0.00	29,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	29,000.00	25,000.00	0.00	54,000.00	4.50	1,305.00	1,305.00
第二年	54,000.00	25,000.00	0.00	79,000.00	4.50	2,430.00	2,430.00

第三年	79,000.00	0.00	0.00	79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第四年	79,000.00	0.00	0.00	79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第五年	79,000.00	0.00	0.00	79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第六年	79,000.00	0.00	0.00	79,000.00	4.50	3,555.00	3,555.00
第七年	79,000.00	0.00	29,000.00	50,000.00	4.50	3,555.00	32,555.00
合计		79,000.00	29,000.00			21,510.00	50,510.00

（5）沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目

沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目包括沭阳县大数据指挥服务中心系统和交通安全设施工程（沭阳技防城三期A标项目等）等2个子项目，该项目计划总融资金额 0.86 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 6-1　沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目投资资金来源

（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目	5,243.74	0.00	0.00	8,600.00	6,928.25
其中：沭阳县大数据指挥服务中心系统	567.25			2,600.00	293.78
交通安全设施工程（沭阳技防城三期A标项目等）	4,676.49			6,000.00	6,634.47

2019 年拟发行专项债券 0.86 亿元，其他资金 0.69 亿元为拟在以后年度发行专项债券 0.6 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 0.3 亿元 7 年期专项债券，0.09 亿元由政府拨入专项资金。

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付，到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 6-2　项目总融资项目 1.46 亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		8,600.00		8,600.00	4.50	0.00	0.00
第一年	8,600.00	3,000.00		11,600.00	4.50	387.00	387.00
第二年	11,600.00	3,000.00		14,600.00	4.50	522.00	522.00
第三年	14,600.00			14,600.00	4.50	657.00	657.00
第四年	14,600.00			14,600.00	4.50	657.00	657.00
第五年	14,600.00			14,600.00	4.50	657.00	657.00

第六年	14,600.00			14,600.00	4.50	657.00	657.00
第七年	14,600.00		8,600.00	6,000.00	4.50	657.00	9,257.00
第八年	6,000.00		3,000.00	3,000.00	4.50	270.00	3,270.00
第九年	3,000.00		3,000.00	0	4.50	135.00	3,135.00
合计		14,600.00	14,600.00			4,599.00	19,199.00

表 6-3：本次申请融资 0.86 亿元，融资存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期	0.00	8,600.00	0.00	8,600.00	4.50	0.00	0.00
第一年	8,600.00	3,000.00	0.00	11,600.00	4.50	387.00	387.00
第二年	11,600.00	3,000.00	0.00	14,600.00	4.50	522.00	522.00
第三年	14,600.00	0.00	0.00	14,600.00	4.50	657.00	657.00
第四年	14,600.00	0.00	0.00	14,600.00	4.50	657.00	657.00
第五年	14,600.00	0.00	0.00	14,600.00	4.50	657.00	657.00
第六年	14,600.00	0.00	0.00	14,600.00	4.50	657.00	657.00
第七年	14,600.00	0.00	8,600.00	6,000.00	4.50	657.00	9,257.00
合计		14,600.00	8,600.00			4,194.00	12,794.00

二、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目，主要目的为完善城市生态环境，营造和谐绿色的城市生态。根据沭阳县土地储备中心的评估，本项目对沭阳县南湖社区玉兰路附近地块的价值提升能起到较大作用，鉴于地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益以及周边地价因项目的实施而产生的溢价收入与融资进行自求平衡评价。

经查询沭阳县公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取沭阳县出让城镇商服地块 3 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

根据沭阳县国民经济和社会发展统计公报信息，沭阳县 2015-2017 年全县国内生产总值（GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.66%、10.44%和-0.67%，近三年平均增速 6.81%，此次预测在近三年平均增速基础上，按照谨慎性原则，选取未来 5 年的平均增速 6.5%。

预测采取的方法和原理为：根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

项目建成后将带来生态、环境、经济、人文等方面的综合效益，并带动周边土地增值。 因此，自项目建设区域 600 米范围内土地出让收入专项计提溢价收入，作为项目收入以保障本次债券本息兑付。

（2）出让产生的净现金流入

本次沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目，主要目的为完善城市生态环境，营造和谐绿色的城市生态。根据沭阳县土地储备中心的评估，本项目对沭阳县南湖社区玉兰路附近地块的价值提升能起到较大作用，针对本项目选取了 7 宗土地用于发行沭阳县城乡建设专项债券，鉴于地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益以及周边地价因项目的实施而产生的溢价收入与融资进行自求平衡评价。

表 7-1　　发行沭阳县城乡建设专项债券宗地基本情况　　单位：亩

序号	坐落位置	土地编号	土地面积	规划用途	对应项目	现状
1	玉兰路北侧、雅韵河南侧、快速通道东侧	SC2018001	168	商住	城市建设及居民住房条件改善工程项目	净地
2	玉兰路北侧、雅韵河南侧、湾河路东侧	SC2018003	105	商住	供水及水利桥梁建设工程项目	净地
3	玉兰路南侧、南湖路北侧、快速通道东侧	SC2018002	134	商住	交通路桥工程项目	净地
4	玉兰路南侧、南湖路北侧、南湖初中部西侧	SC2018004	94	商住	交通路桥工程项目	净地
5	南湖路南侧、金水北路北侧、快速通道东侧	SC2018005	101	商住	交通路桥工程项目	净地
6	南湖路南侧、金水北路北侧、博识路西侧	SC2018006	77	商住	大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目	净地
7	雅韵河路南侧、玉兰路北侧、新韵河路西侧	SC2018007	10	商住	城区亮化及环境提升工程项目	净地
合　计			689			

假设沭阳县土地储备中心的 SC2018001 号等七块地块，自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于当年内出让完毕。本次评价分别以 2018 年沭阳县 GDP 增速（6.5%）的 100%、90%、 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第七年末土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第七年数据计算，预测可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

表 7-2

沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 80%
SC2018001	66,581.63	59,871.39	53,161.15
SC2018003	41,613.52	37,419.62	33,225.72
SC2018002	53,106.78	47,754.56	42,402.34
SC2018004	37,254.01	33,499.47	29,744.93
SC2018005	40,028.24	35,994.11	31,959.97
SC2018006	30,516.58	27,441.05	24,365.53
SC2018007	3,963.19	3,563.77	3,164.35

（3）周边地块的溢价产生的净现金流入

经梳理，本项目建设区域 600 米范围内预期可出让的国有建设用地约 3300 亩。土地溢价保守估计 80 万元/亩，则本项目建设区域 600 米范围内土地溢价收入为

576,000 万元。

表 7-3　　项目建设区域 600 米范围内土地溢价收益测算

单位：万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	溢价土地出让收入	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	576,000.00
1.1	溢价土地出让数量（亩）	800	800	800	800	800	800	800	800	800	7,200.00
1.2	溢价土地出让价格(万元/亩)	80	80	80	80	80	80	80	80	80	

由于选取的地块均在沭阳县南部城区，按照各个项目的影响程度分摊溢价收益。经发行测算如下表：

表 7-4　　土地溢价收益分配测算表

单位：万元

项目	分摊比例	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
城市建设及居民住房条件改善工程项目	0.25	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	144000
供水及水利桥梁建设工程项目	0.25	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	144000
交通路桥工程项目	0.25	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	16000	144000
大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目	0.02	1280	1280	1280	1280	1280	1280	1280	1280	1280	11520
城区亮化及环境提升工程项目	0.01	640	640	640	640	640	640	640	640	640	5760

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，假设流入的土地出让收入以及项目周边土地的溢价收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。

（1）沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目

沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目项目全部融资本 10.5 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.43。

本次 3.5 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.82；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为

2.71；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.61。

（2）沭阳县城区亮化及环境提升工程项目

沭阳县城区亮化及环境提升工程项目项目全部融资本 0.3 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.46；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.36；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.26。

本次 0.2 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.96；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.82；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.68。

（3）沭阳县交通路桥工程项目

沭阳县交通路桥工程项目项目全部融资本 14.54 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.25。

本次 4.54 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.73；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.59；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.45。

（4）沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目

沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目项目全部融资本 7.9 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.90；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.79。

本次 2.9 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.27；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.16；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.06。

（5）沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目

沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目项目全部融资本 1.46 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.19；按 2018 年 GDP 日

标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.03；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.87。

本次 0.86 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.09；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.85；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.60。

四、评价结论

2019 年拟发行专项债券 12 亿元，其他资金 23.93 亿元为拟在以后年度发行专项债券 22.7 亿元，其中：2020 年拟发行 11.3 亿元 7 年期专项债券、2021 年分别发行 11.4 亿元 7 年期专项债券。

沭阳县城乡建设专项债券项目本期及以后各期拟发行 34.7 亿元融资项目按沭阳县 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目债券资金平衡方案如下

表 8-1

金额单位：人民币万元

项目名称	项目预期总收益	发行期限（年）	项目全部融资本息之和	项目收益覆盖倍数
沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目	210,581.63	7	138,075.00	1.53
沭阳县城区亮化及环境提升工程项目	9,723.19	7	3,945.00	2.46
沭阳县交通路桥工程项目	262,895.77	7	191,201.00	1.37
沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目	197,106.78	7	103,885.00	1.90
沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目	42,036.58	7	19,199.00	2.19

沭阳县城乡建设专项债券项目本期拟发行 12 亿元融资项目按沭阳县 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目债券资金平衡方案如下

表 8-2

金额单位：人民币万元

项目名称		本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
沭阳县城市建设及居民住房	城区绿化提升工程（迎宾大道东延伸段绿化等）	122,455.97	7	43,440.00	2.82

条件改善工程项目	安置小区建设工程（原人民医院地块安置小区、城市名园等）	56,125.66	7	19,910.00	2.82
沭阳县城区亮化及环境提升工程	城区亮化提升工程（迎宾大道东段路灯安装工程等）	5,488.07	7	1,855.75	2.96
	城区公厕工程	2,955.12	7	999.25	2.96
沭阳县交通路桥工程	县道高韩、茆新、耿刘三条县道维修工程	33,057.76	7	12,091.00	2.73
	交通桥梁工程（扎新路沭新河大桥改造工程、新沂河大桥拓宽改造工程等）	12,205.94	7	4,464.37	2.73
	县、乡、村道路维修改造工程	91,544.58	7	33,482.78	2.73
	宿连航道桥梁改造工程（宿连航道古泊河段桥梁改造工程等）	2,542.90	7	930.08	2.73
	省道建设工程（326 省道、329 省道）	91,544.58	7	33,482.78	2.73
沭阳县供水及水利桥梁建设工程	水利桥梁建设工程（南部新城区河道配套桥梁工程等）	31,882.69	7	9,753.66	3.27
	供水工程（沭阳县 2016 年区域供水工程、老旧小区、独栋楼供水改造、市政管网改造等）	59,210.71	7	18,113.93	3.27
	区域供水工程（沭阳县 2014 年区域供水工程、沭阳县 2015 年区域供水工程等）	62,626.71	7	19,158.97	3.27
	城区雨污分流二期工程	11,386.67	7	3,483.45	3.27
沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程	大数据指挥服务中心系统	11,934.78	7	3,867.95	3.09
	交通安全设施工程（沭阳技防城三期 A 标项目等）	27,541.80	7	8,926.05	3.09
合计		622,503.95		213,960.00	2.91

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

宿迁天恒会计师事务所有限公司

中国·宿迁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二零一九年二月十五日

附件：

2019年沭阳县城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

2019年沭阳县城乡建设专项债券项目融接资金用于沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目，主要目的为完善城市生态环境，营造和谐绿色的城市生态。根据沭阳县土地储备中心的评估，本项目对沭阳县南部城区地块的价值提升能起到较大作用，鉴于地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益以及周边地价因项目的实施而产生的溢价收入与融资进行自求平衡评价。

本次预测以沭阳县南湖社区SC2018001号等七块宗块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入以及为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地出让收益预测表（2018年GDP增速6.5%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

项目建成后将带来生态、环境、经济、人文等方面的综合效益，并带动周边土地增值。 因此，自项目建设区域600米范围内土地出让收入专项计提溢价收入，作为项目收入以保障本次债券本息兑付。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

根据沭阳县财政局《沭阳县 2019 年第二批江苏省政府债券发行申请报告》，本期债券由沭阳县人民政府申请发行，募集资金专项用于第二条的城乡建设项目，以纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还。

（一）沭阳县城区亮化及环境提升工程项目

1.项目实施单位：沭阳县城市管理局

2.项目实施内容：城区亮化及环境提升工程

3.项目概况：

扎新路及新河镇镇区路灯亮化工程等15个项目，安装高低臂路灯785盏，光源为（250W+150W钠灯），灯距约60米，两侧交错安装；该工程包含公厕4座，建

筑面积 700 平方米，除了具备普通公厕的功能外，还配有水路自动保温、音像播放、无障碍报警等 3 大系统和中央空调、儿童马桶、残疾人专用马桶、母婴人性化设施、人脸识别厕纸机、免费 WiFi、擦鞋机、手机充电站、电视机、饮水机、自动售卖机、多媒体信息互动大屏、24 小时自助银行等多项便民服务设施。周边建有遮阳棚休闲活动场地和市民健身广场，安装了棋牌桌、太空漫步机、扭腰健身器、臂力训练器、健骑机等多种健身休闲设施。

南部新城聚智路等四条路路灯工程、学府北路路灯改造工程项目、南部新城聚智路等四条路路灯工程、沭阳县青岛路街景改造提升（楼体外立面改造）工程、滨河夜景亮化工程和新建二类以上公厕 3 座等项目工程，项目的实施将极大方便和改善群众的安全出行，提升生活质量，有效地带动了周边房价的持续增长。

4.项目投资

本项目预算总投资约 0.48 亿元，财政资金累计支付工程款 0.14 亿元，尚欠工程款 0.35 亿元，2019 年拟发行专项债券 0.2 亿元,拟在 2021 年发行 0.1 亿元 7 年期专项债券，0.05 亿元由政府拨入专项资金。

（二）沭阳县大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目

1.项目实施单位：沭阳县公安局

2.项目实施内容：大数据指挥服务中心系统及交通安全设施工程项目

3.项目概况：

该工程包含大数据 AI+警务应用 APP 项目、沭阳县公安局大数据指挥服务中心项目、沭阳县公安局社会应急大数据指挥服务中心周围道路建设工程、沭阳县公安局社会应急大数据指挥服务中心周围道路建设工程、沭阳县公安局技防城自建项目升级改造项目等项目工程，项目的实施将极大方便和改善群众的安全出行，提升生活质量，有效地带动了周边房价的持续增长。

4.项目投资

本项目预算总投资约 2.08 亿元，财政资金累计支付工程款 0.5 亿元，尚欠工程款 1.55 亿元，2019 年拟发行专项债券 0.86 亿元,其他资金 0.69 亿元拟在以后年度发行专项债券 0.6 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 0.3 亿元 7 年期专项债券，0.09 亿元由政府拨入专项资金。

（三）沭阳县交通路桥工程项目

1.项目实施单位：沭阳县交通运输局

2.项目实施内容：交通路桥工程项目

3.项目概况：

该工程包含县道高韩、茆新、耿刘三条县道维修工程一标段（耿刘线）、新沂河大桥拓宽改造工程、县道沭悦线 0K—6K 段维修工程、宿连航道沭阳古泊河段桥梁改造工程、326 省道沭阳段改扩建工程和 329 省道沭阳段公路工程等 48 条公路及桥梁项目，总长 92.295 公里，桥梁 127 座，项目的实施将极大方便和改善群众的出行，提升生活质量，有效地带动了周边房价的持续增长。

4. 项目投资

本项目预算总投资约 34.34 亿元，财政资金累计支付工程款 9.73 亿元，尚欠工程款 14.61 亿元，2019 年拟发行专项债券 4.54 亿元,其他资金 10.07 亿元拟在

以后年度发行专项债券 10 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 5 亿元 7 年期专项债券，0.07 亿元由政府拨入专项资金。

（四）沭阳县供水及水利桥梁建设工程项目

1.项目实施单位：沭阳县水务局

2.项目实施内容：供水及水利桥梁建设工程项目

3.项目概况：

该工程包含印象路静韵河桥工程、南部新城区河道配套桥梁工程（福景路桥）、南部新城区河道配套桥梁工程等 11 座路桥项目；二次供水设施改造工程、市政老管网改造工程等供水工程对城区 83 个小区、82 套二次供水设施进行更新改造；沭阳县区域供水二期工程（清水连通）、城区雨污分流二期工程等区域供水工项目，项目的实施将极大方便和改善群众的生活，提升生活质量，有效带动了周边房价的持续增长。

4.项目投资：

本项目预算总投资约 17.32 亿元，政府用财政资金已经累计支付工程款 9.37 亿元，尚欠工程款 7.95 亿元，2019 年拟发行专项债券 2.9 亿元,其他资金 5.05 亿元为拟在以后年度发行专项债券 5 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 2.5 亿元 7 年期专项债券，0.05 亿元由政府拨入专项资金。

（五）沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目

1.项目实施单位：沭阳县住房和城乡建设局

2.项目实施内容：沭阳县城区绿化提升工程（沭阳县住房和城乡建设局实施）、安置小区建设工程（原人民医院安置小区、城市名园）。

3.项目概况：

（1）花博园绿化工程、重庆南路西侧绿化工程、老沭河健身公园绿化工程、康盛花园小区南侧地块绿化工程、米河公园、民乐公园和清韵河公园管护工程、上海南路草坪内播种冬绿型草种工程、南部新城绿轴绿化工程、原人民医院安置小区、城市名园等 173 个绿化项目，绿化面积约 214 万平方米。

（2）安置小区 32 个，总建筑面积 349.44 万平方米。

4.项目投资：

本项目预算总投资约 54.87 亿元，财政资金累计支付工程款 43.41 亿元，尚欠工程款 11.46 亿元，2019 年拟发行专项债券 3.5 亿元,其他资金 7.96 亿元为拟在以后年度发行专项债券 7 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 3.5 亿元 7 年期专项债券，0.96 亿元由政府拨入专项资金。

四、评价说明

据《江苏省财政厅关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78 号）中沭阳县地方政府相关专项债券限额情况，本次发行拟募集资金 12 亿元，期限七年，涉及的项目有五大类 15 个具体项目，我们选取由沭阳县住房和城乡建设局组织实施的沭阳县城市建设及居民住房条件改善工程项目为例来说明测算过程：

（一）. 项目内容及规模

项目实施主要内容：花博园绿化工程、重庆南路西侧绿化工程、老沭河健身公园绿化工程、康盛花园小区南侧地块绿化工程、米河公园、民乐公园和清韵河公园管护

工程、上海南路草坪内播种冬绿型草种工程、南部新城绿轴绿化工程、原人民医院安置小区、城市名园等 173 个绿化项目，绿化面积约 214 万平方米，使沭阳形成了花的世界、绿的海洋。该工程共涉及安置小区 32 个，总建筑面积 349.44 万平方米。得天独厚的自然生态环境，使这里成为“鸟儿栖息的天堂”，更为广大居民提供了休闲娱乐的好去处，带动了周边房价的持续增长。

沭阳县本次融资项目为沭阳县城乡基础设施建设改造工程,预算总投资约 54.87 亿元，政府用财政资金已经累计支付工程款 43.41 亿元，尚欠工程款 11.46 亿元，2019 年拟发行专项债券 3.5 亿元,其他资金 7.96 亿元为拟在以后年度发行专项债券 7 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 3.5 亿元 7 年期专项债券，0.96 亿元由政府拨入专项资金。

（二）. 投资估算与资金平衡

①投资估算

沭阳本次融资项目涉及城乡基础设施建设改造工程，项目总投资为 54.87 亿元，2019 年计划使用地方债券 3.5 亿元，其他资金 7.96 亿元为拟在以后年度发行专项债券 7 亿元，其中：2020 年、2021 年分别发行 3.5 亿元 7 年期专项债券，0.96 亿元由政府拨入专项资金。

②融资及付息情况

2019 年沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目计划总融资金额 3.5 亿元，拟全部使用城乡建设专项债券募集资金。假设融资利率 4.5%，期限七年，则项目的资金来源情况如下表：

表 1 沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目	548,734.40	-	-	35,000.00	79,644.56

本期债券分年支付利息，利息先有资本金垫付,到期偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 2 项目总融资项目 10.5 亿元还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		35,000.00		35,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	35,000.00	35,000.00		70,000.00	4.50	1,575.00	1,575.00
第二年	70,000.00	35,000.00		105,000.00	4.50	3,150.00	3,150.00
第三年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第四年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第五年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第六年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第七年	105,000.00		35,000.00	70,000.00	4.50	4,725.00	39,725.00
第八年	70,000.00		35,000.00	35,000.00	4.50	3,150.00	38,150.00
第九年	35,000.00		35,000.00	0	4.50	1,575.00	36,575.00
合计		105,000.00	105,000.00			33,075.00	138,075.00

表 3：本次申请融资 3.5 亿元，融资存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加	本期偿还金额	期末本金余额	利率%	当年偿还利息	当年还本付息合计
首期		35,000.00		35,000.00	4.50	0.00	0.00
第一年	35,000.00	35,000.00		70,000.00	4.50	1,575.00	1,575.00
第二年	70,000.00	35,000.00		105,000.00	4.50	3,150.00	3,150.00
第三年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第四年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第五年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第六年	105,000.00			105,000.00	4.50	4,725.00	4,725.00
第七年	105,000.00		35,000.00	70,000.00	4.50	4,725.00	39,725.00
合计		105,000.00	35,000.00			28,350.00	63,350.00

③资金平衡

此次沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目系城市基础设施建设，无可靠收益偿还此次发行债券本息，故沭阳县财政局和沭阳县土地储备中心安排，本项目发行债券融资的本金和利息用沭阳县南湖社区 SC2018001 号地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入以及周边地价因项目的实施而产生的溢价收入用来偿还。

④ 沭阳县南湖社区 SC2018001 号地块概况

项目位置：该地块位于沭阳县玉兰路北侧、雅韵河南侧、快速通道东侧。

项目内容与规模：该地块土地储备面积为 11.2 万平方米，规划建筑面积为 28 万平方米，可出售建筑面积为 28 万平方米，其中商业用地规划建筑面积为 2.24 万平方米，商住用地规划建筑面积为 25.76 万平方米。该地块目前已结案，资金由财政承担，已拆平，地块条件比较成熟，预计可以于 7 年内出让。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素，经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交纪录，参照项目所在地域的基准评估价，再按科学方法充分考虑容积率、年限、规划用途及同类型房产的市场价等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

项目建成后将带来生态、环境、经济、人文等方面的综合效益，并带动周边土地增值。 因此，自项目建设区域 600 米范围内土地出让收入专项计提溢价收入，作为项目收入以保障本次债券本息兑付。

沭阳县南部城区区域改造地块项目土地出让价格预测：

经查询江苏土地市场网（http://www.landjs.com）网站信息，自 2017 年至今选取沭阳县出让城镇商服地块 3 宗，对该项目土地出让价格进行预测。

（1） 沭阳县南部城区区域改造地块项目周边土地出让情况表 表 4

序号	土地编号	地块	容积率	出让面积（亩）	成交价格（元/亩）	出让日期	用途
1	2018D1	上海南路西侧、杭州路南侧	2.5	121.69	520	2018.08.14	商业
2	2018G1	北京南路西侧、杭州路北侧	2.5	94.78	399.6	2018.10.15	商务
3	2017D2	清韵河路南侧、静韵河路西侧	2.5	58.74	31120	2017.06.03	商业

（2） 沭阳县南部城区区域改造地块项目区域土地价格预测表 表 5

序号	地块	出让面积（亩）	修正系数	成交价格（元/亩）	权重	计算权重（元/平米）
1	2018D1	121.69	0.961	520	0.25	74.62
2	2018G1	94.78	1.01	399.6	0.5	201.78
3	2017D2	58.74	0.99	31120	0.25	128.71
综合地价					1.00	405.12

2.项目区域土地出让价格及出让金收入预测

（1）根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长率为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表 6 项目出让区土地价格预测表（万元/亩）

项目	位置	规划土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
SC2018001地块	南湖社区	商业、商住	431.45	459.49	489.36	521.17	555.04	591.12	629.54

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）（表 7）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
SC201800 1地块	72,483.21	77,194.62	82,212.27	87,556.07	93,247.21	99,308.28	*105,763.32
土地出让收入	72,483.21	77,194.62	82,212.27	87,556.07	93,247.21	99,308.28	*105,763.32

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）时，预计项目土地出让收入合计为 105,763.32 万元。

测算表二：预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）的 90%，即增幅 5.85%（表 8）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
SC201800 1地块	65,234.89	69,475.16	73,991.04	78,800.46	83,922.49	89,377.45	*95,186.99
土地出让收入	65,234.89	69,475.16	73,991.04	78,800.46	83,922.49	89,377.45	*95,186.99

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）的 90%时，预计项目土地出让收入合计为 95,186.99 万元。

测算表三：预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）的 80%，即增幅 5.2%（表 9）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
SC201800 1地块	57,986.57	61,755.70	65,769.82	70,044.86	74,597.77	79,446.63	*84,610.66
土地出让收入	57,986.57	61,755.70	65,769.82	70,044.86	74,597.77	79,446.63	*84,610.66

说明：带*号数据为项目单位根据土地出让计划对应的出让年度实现的出让收入预测，故预计土地价格增速为沭阳县 2018 年 GDP（6.5%）的 80%时，预计项目土地出让收入合计为 84,610.66 万元。

3．土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

根据根据《财政部关于提前下达部分 2019 年新增地方政府债务限额的预通知》（财预〔2018〕185 号），为加快江苏省政府债券发行进度，保障重点项目资金需求，江苏省财政厅于 2019 年 1 月 3 日下发《关于做好 2019 年第一批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕1 号）、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）和《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）等文件要求等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策性成本和政府性基金。按照有关的规定明确的各项政策性成本和政府性基金的收取方式和比例如下：

农业土地开发资金=土地出让面积×30 元/平方米（其中 30%上缴省库，70%地方留成）

国家土地收益基金=土地征收面积×25 元/平方米

农田水利建设资金=（土地出让收入-四项政策成本）×10%

教育基金=（土地出让收入-四项政策成本）×10%

保障性住房建设资金=（土地出让收入-四项政策成本）×15%

被征地农民保障资金 = 土地出让面积×1.6 万元/亩

土地出让业务费 = 土地出让金收入×2%

新增建设用地有偿使用费 = 土地出让面积×16 元/平方米

以上地块出让收入扣除四项政策性成本和政府性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

经测算 SC2018001 地块的四项政策成本如下(表 10)：

金额单位：人民币万元

项目	四项政策成本				
	农业土地开发资金	新增建设用地有偿使用费	土地出让业务费	被征地农民保障资金	合计
SC2018001 地块	336.00	179.20	2,115.27	268.80	2,899.27
合计	336.00	179.20	2,115.27	268.80	2,899.27

经测算 SC2018001 地块的各项基金如下(表 11)：

金额单位：人民币万元

项目	应提取基金				
	教育基金	农田水利建设资金	保障性住房建设资金	国有土地收益基金	小计
SC2018001 地块	280.00	15,429.61	10,286.41	10,286.41	36,282.42
合计	280.00	15,429.61	10,286.41	10,286.41	36,282.42

（2）假设自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土地相关净收益情况分别如下：

根据上述测算，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%作为土地价格增长率时，项目土地出让金净收入预测如下：

（表 12） 金额单位：人民币万元

项目名称	2019	2020	2021	2022	2024	2024	备注
SC2018001 地块						66,581.63	
合计						66,581.63	

同理，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

（表 13） 金额单位：人民币万元

项目名称	2019	2020	2021	2022	2024	2024	备注
SC2018001 地块						59,871.39	
合计						59,871.39	

同理，按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民 币万元）：

（表 14）　　金额单位：人民币万元

项目名称	2019	2020	2021	2022	2024	2024	备注
SC2018001 地块						53,161.15	
合计						53,161.15	

（3）周边地块的溢价产生的净现金流入

2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目实施范围比较广泛，经梳理尤其对沭阳县南部城区的影响更大，该区域 600 米范围内每年预期可出让的国有建设用地约 3300 亩。土地溢价保守估计 80 万元/亩，则本项目建设区域 600 米范围内土地溢价收入为 576,000.00 万元，根据本项目的实施内容，可以分摊 25%的溢价收益，测算如下：

表 15　　项目建设区域 600 米范围内土地溢价收益测算

单位：万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	溢价土地出让收入	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	64,000.00	576,000.00
1.1	溢价土地出让数量（亩）	800	800	800	800	800	800	800	800	800	7,200.00
1.2	溢价土地出让价格(万元/亩)	80	80	80	80	80	80	80	80	80	720.00
2	本项目应付比例	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
2.1	金额	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	144,000.00

根据上述测算，在按 2018 年沭阳县 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 210,581.63 万元；

根据上述测算，在按 2018 年沭阳县 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85％计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 203,871.39 万元；

根据上述测算，在按 2018 年沭阳县 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益为 197,161.15 万元；

（四）还本付息的测算

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，假设流入的土地出让收入以及项目周边土地的溢价收益优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。

本项目全部融资本 10.5 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，

本息覆盖倍数为 1.48；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.43。

本次 3.5 亿元融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.82；按 2018 年 GDP 日标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.71；按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.61。

表 16：项目全部融资本 10.5 亿元按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00		
第八年	35,000.00	3,150.00	38,150.00		
第九年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	66,581.63	210,581.63
合计	105,000.00	33,075.00	138,075.00	66,581.63	210,581.63
本息覆盖倍数	1.53				

表 17：项目全部融资本 10.5 亿元融资按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00		
第八年	35,000.00	3,150.00	38,150.00		
第九年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	59,871.39	203,871.39
合计	105,000.00	33,075.00	138,075.00	59,871.39	203,871.39
本息覆盖倍数	1.48				

表 18：项目全部融资本 10.5 亿元融资按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00		
第八年	35,000.00	3,150.00	38,150.00		
第九年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	53,161.15	197,161.15
合计	105,000.00	33,075.00	138,075.00	53,161.15	197,161.15
本息覆盖倍数	1.43				

表 19：本次 3.5 亿元融资按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00	66,581.63	178,581.63
合计	35,000.00	28,350.00	63,350.00	66,581.63	178,581.63
本息覆盖倍数	2.82				

表 20：本次 3.5 亿元融资按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00	59,871.39	171,871.39
合计	35,000.00	28,350.00	63,350.00	59,871.39	171,871.39
本息覆盖倍数	2.71				

表 21：本次 3.5 亿元融资按 2018 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年		1,575.00	1,575.00		
第二年		3,150.00	3,150.00		
第三年		4,725.00	4,725.00		
第四年		4,725.00	4,725.00		
第五年		4,725.00	4,725.00		
第六年		4,725.00	4,725.00		
第七年	35,000.00	4,725.00	39,725.00	53,161.15	165,161.15
合计	35,000.00	28,350.00	63,350.00	53,161.15	165,161.15
本息覆盖倍数	2.61				

项目全部融资本 10.5 亿元融资项目按沭阳县 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡方案如下

（表 22）

金额单位：人民币万元

项目名称	项目预期总收益	发行期限（年）	项目全部融资本息之和	项目收益覆盖倍数
沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目	210,581.63	7	138,075.00	1.53

本期 3.5 亿元融资项目按沭阳县 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目本期债券资金平衡方案如下

（表 23）

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
沭阳县城乡基础设施建设改造工程项目	178,581.63	7	63,350.00	2.82

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年沭阳县城乡建设专项债券项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

编号 321322000201512010096

每年1月1日至6月30日
履行年报义务

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321322735700018X6 (1/1)

名称	宿迁天恒会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	沭阳县沭城镇新田广场5号楼3号门面
法定代表人	汤登银
注册资本	50万元整
成立日期	2000年03月02日
营业期限	2000年01月01日至2030年03月01日
经营范围	会计查帐、验资、会计业务咨询、办理资产评估、基建项目审计、代理其他法定业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2011年 01月 13日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

执 业 证 书

经审查，宿迁天恒会计师事务所 符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关 江苏省财政厅

批准文号：苏财协[1999]447号

证书编号：32430006

1999 年 12 月 30 日

姓　名　汤登银
Full name
性　别　男
Sex
出生日期　1964-12-26
Date of birth
工作单位　镇江天恒会计师事务所
Working unit
身份证号码　320826641226001
Identity card No.

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

汤登银(321300060005)
经已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate certifies the qualification for the holder to practice statutory business of certified public accountants.

This certificate is valid when sealed with the steel seal of the provincial level or above institute of certified public accountants.

周德富(321300060006)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



宿迁公兴会计师事务所有限公司

报 告 文 号 ： 宿公会专审字[2019]079 号

客 户 名 称 ： 泗阳县财政局

报 备 时 间 ： 2019-02-18 17:22:33

签字注册会计师： 王恒光

吴佃兵

05272019020000677816
报告文号：宿公会专审字[2019]079

2019 年第二批江苏省政府债券之泗阳县城乡建设专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称：宿迁公兴会计师事务所有限公司

事务所电话：0527-84359881

传　　真：0527-84359882

通讯地址：宿迁市发展大道 69－17 号

电子邮箱：sqgongxing@163.com

事务所网址：www.sqgxcpa.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://www.jicpa.org.cn:9009/pub/jszx

宿迁公兴会计师事务所有限公司

Suqian GongXing Certified Public Accountants Co.,Ltd

审 计 报 告

宿公会专审字[2019]079 号

关于 2019 年第二批江苏省政府债券之

泗阳县城乡建设专项债券项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

05272019020000677816
报告文号：宿公会专审字[2019]079号

泗阳县财政局：

我们接受贵局委托，对 2019 第二批年江苏省政府债券之泗阳县城乡建设专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号--预测性财务信息的审核》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性较大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，泗阳县 2019 年城乡建设专项债券对应的泗阳县成子湖泛溪问水景区、徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽、搬迁复垦工作三个项目在依据下述各项假设前提下，预期项目现金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，三个项目分别可以实现各自的项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

2019年城乡建设专项债发行项目由泗阳县成子湖泛溪问水景区、徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽、搬迁复垦工作共3个项目组成，资金来源拟通过城乡建设专项债券和政府自有资金筹集，上述项目总投资165,000.00万元，通过自有资金44,500.00万元解决26.97%的项目资金，省级专项资金500万元解决0.3%的项目资金，剩余资金拟通过发行专项债券解决，其中2019年发行120,000.00万元。债券资金将通过城乡建设项目收入偿还。具体构成情况如下:

城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
泗阳县成子湖泛溪问水景区	19000	0	0	16000	0
徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽	3500	0	0	14000	500
搬迁复垦工作	22000	0	0	90000	0
合计	44500	0	0	120000	500

参考上年公开发行政府专项债券利率，本利率假定为3.9%，泗阳县成子湖泛溪问水景区、徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽期限七年，按年支付利息，第七年偿还本金及最后一期利息，搬迁复垦工作期限十年，按年支付利息，第十年偿还本金及最后一期利息，自发行之日起七年债券及十年债券存续期应还本付息情况汇总如下:

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年城乡建设专项债券对应3个项目	2019		120000.00		120000.00	4680.00	4680.00
	2020	120000.00			120000.00	4680.00	4680.00
	2021	120000.00			120000.00	4680.00	4680.00
	2022	120000.00			120000.00	4680.00	4680.00
	2023	120000.00			120000.00	4680.00	4680.00
	2024	120000.00			120000.00	4680.00	4680.00
	2025	120000.00		30000.00	90000.00	4680.00	34680.00

	2026	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2027	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2028	90000.00			90000.00	3510.00	93510.00
	合计		120000.00	120000.00		43290.00	163290.00

按 2019 年城乡建设专项债券对应项目明细在存续期应还本付息明细情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
泗阳县成子湖泛溪问水景区	2019		16000.00		16000.00	624.00	624.00
	2020	16000.00			16000.00	624.00	624.00
	2021	16000.00			16000.00	624.00	624.00
	2022	16000.00			16000.00	624.00	624.00
	2023	16000.00			16000.00	624.00	624.00
	2024	16000.00			16000.00	624.00	624.00
	2025	16000.00		16000.00		624.00	16624.00
	小计		16000.00	16000.00		4368.00	20368.00
徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽	2019		14000.00		14000.00	546.00	546.00
	2020	14000.00			14000.00	546.00	546.00
	2021	14000.00			14000.00	546.00	546.00
	2022	14000.00			14000.00	546.00	546.00
	2023	14000.00			14000.00	546.00	546.00
	2024	14000.00			14000.00	546.00	546.00
	2025	14000.00		14000.00		546.00	14546.00
	小计		14000.00	14000.00		3822.00	17822.00
搬迁复垦工作	2019		90000.00		90000.00	3510.00	3510.00
	2020	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2021	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2022	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2023	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2024	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2025	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2026	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2027	90000.00			90000.00	3510.00	3510.00
	2028	90000.00		90000.00		3510.00	93510.00
	小计		90000.00	90000.00		35100.00	125100.00
合计			120000.00	120000.00		43243.20	163290.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

国家宏观调控政策、行业相关法律法规无重大变化；现行利率、汇率及通胀水平无重大变化；房地产价格在正常范围内变动。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过城乡建设项目实施景点游览、停车场出租、腾空出的土地出让实现。

相关项目已报经政府批复，为合法合规项目。相关土地征收、拆迁补偿及相关费用已测算确定。

2019年泗阳县城乡建设项目包括3个项目，泗阳县成子湖泛溪问水景区项目景区面积约2250亩，景区以水上游览为主，约5公里，陆上游线约6公里。徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽项目用地面积约136879平方米。场地主要设施建设方案包括集散广场、长途客车、公交车、社会车辆停车场（位）、地下停车场、客运站配建停车场、出租车停车场等布局。搬迁复垦工作项目预计指标交易1200亩。

泗阳县2015-2017年全县国内生产总值（GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.4%、9.7%和7.7%,近三年平均值8.93%,2018年泗阳县国内生产总值(GDP)同比增速7.02%，此次预测考虑泗阳县近三年平均值与2018年GDP增速，按照谨慎性原则，选取未来10年平均增速6.0%进行测算。

依据泗阳县土地交易中心房地产交易信息，本次拟出让土地价格参考2015年以来的地块周边区域用途相同的土地交易平均价格。

2、对应项目产生的净现金流入

假设2019年泗阳县城乡建设项目，自融资开始日起至搬迁复垦工作结束后出售土地使用权，按预计时间实现收益，不考虑时间价值和GDP增速的影响，经测算，项目产生的净现金收入见下表:

单位：万元

项目名称	收益类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
泗阳县成子湖泛溪问水景区	商业服务			866	926	991	1061	36135	39979
徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽	商业服务			288	308	330	353	18378	19657

搬迁复垦工作	土地出让		126000						126000
合计	—		126000	1154	1234	1321	1414	54513	185636

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资项目收益为项目主要通过商业服务及出售土地使用权产生的现金净流入，项目在未取得收益前需支付的资金利息由资本金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边商业服务情况及地块成交情况等的查询，在不考虑收益资金的时间价值及经济增长对项目影响的情况下，预计对应项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.14。

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		4680.00	4680.00	185636
2020		4680.00	4680.00	
2021		4680.00	4680.00	
2022		4680.00	4680.00	
2023		4680.00	4680.00	
2024		4680.00	4680.00	
2025	30000.00	4680.00	34680.00	
2026		3510.00	3510.00	
2027		3510.00	3510.00	
2028	90000.00	3510.00	93510.00	
合计	120000.00	43290.00	163290.00	
本息覆盖倍数	1.14			

预计对应泗阳县成子湖泛溪问水景区项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.96。

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		624.00	624.00	39979
2020		624.00	624.00	
2021		624.00	624.00	
2022		624.00	624.00	
2023		624.00	624.00	
2024		624.00	624.00	
2025	16000.00	624.00	16624.00	
合计	16000.00	4368.00	20368.00	
本息覆盖倍数	1.96			

预计对应徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽项目收益对融资本息覆盖倍数为

1.10。

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		546.00	546.00	19657
2020		546.00	546.00	
2021		546.00	546.00	
2022		546.00	546.00	
2023		546.00	546.00	
2024		546.00	546.00	
2025	14000.00	546.00	14546.00	
合计	14000.00	3822.00	17822.00	
本息覆盖倍数	1.10			

预计对应搬迁复垦工作项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.01。

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		3510.00	3510.00	126000
2020		3510.00	3510.00	
2021		3510.00	3510.00	
2022		3510.00	3510.00	
2023		3510.00	3510.00	
2024		3510.00	3510.00	
2025		3510.00	3510.00	
2026		3510.00	3510.00	
2027		3510.00	3510.00	
2028	90000.00	3510.00	93510.00	
合计	90000.00	35100.00	125100.00	
本息覆盖倍数	1.01			

经上述测算，分别在不考虑项目收益的时间价值、经济增长对项目收益影响情况下，2019 年泗阳县城乡建设项目的三个项目预期收益分别能够合理保障偿还各自的本期债券资金的融资本金和利息，各自分别实现项目收益和融资自求平衡。

城乡建设项目资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
泗阳县成子湖泛溪问水景区	39979	7	20368	1.96
徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽	19657	7	17822	1.10
搬迁复垦工作	126000	10	125100	1.01

本次评价仅供委托方测算泗阳县成子湖泛溪问水景区项目、徐盐铁路泗阳站综合客运枢纽项目和搬迁复垦工作项目收益与融资自求平衡时使用，不得用作其他任何目的。

宿迁公兴会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

江苏·宿迁　　中国注册会计师：

二〇一九年三月十六日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后方为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 王恒光

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1963-09-15

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2014.5.5

2015 4 11

王恒光(321300010004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

王恒光(321300010004)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

王恒光(321300010004)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

王恒光(321300010004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

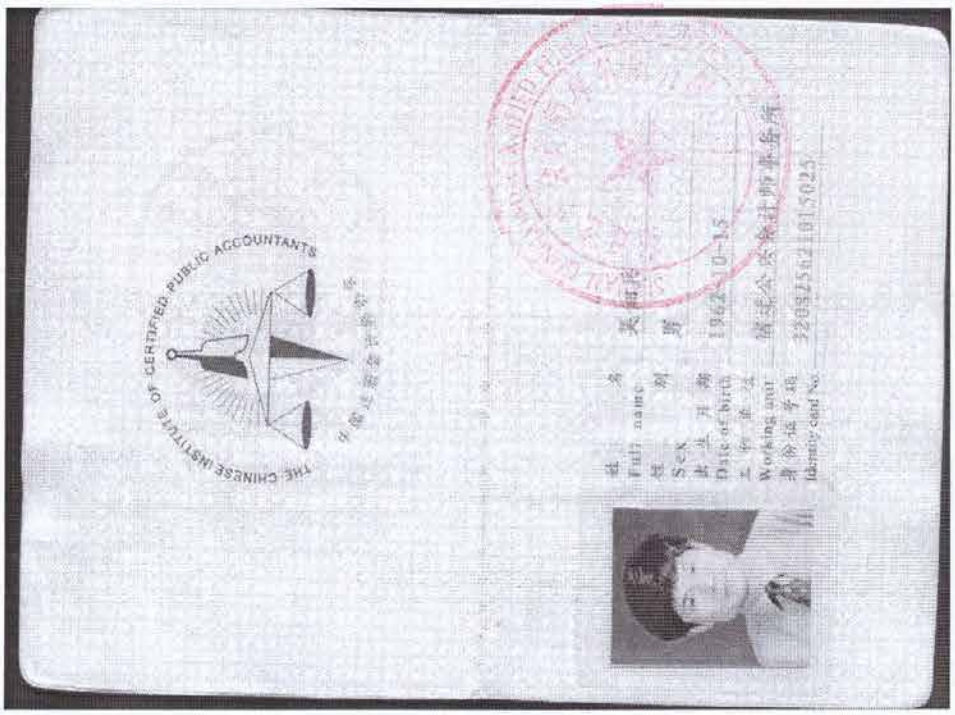
This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China





会计师事务所

执业证书

名　　称：

首席合伙人：　宿迁公兴会计师事务所有限公司

主任会计师：

经营场所：　吴佃兵

宿迁市发展大道2642号

组织形式：　有限责任

执业证书编号：　32130001

批准执业文号：　苏财协[1999]411号

批准执业日期：　1999年12月28日

证书序号：0001417

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一八年七月五日

中华人民共和国财政部制

http://acc.mof.gov.cn/cpaCoaf/cpaCoafPrint?id=60844126493978831723604693219 6

编号 321302000201805090016

营业执照

统一社会信用代码 91321302704019666L

名　　称	宿迁公兴会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	宿迁市发展大道2642号
法定代表人	吴佃兵
注册资本	200万元整
成立日期	2000年02月01日
营业期限	2000年02月01日至2020年02月01日
经营范围	审验会计报表、验证企业资本、基建预决算审计、资产评估、会计代理、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018年 05月 09日

宿迁求实会计师事务所有限公司

SUQIAN QIUSHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市泗洪县城乡建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

宿实专审字[2019]第51号

泗洪县财政局：

宿迁求实会计师事务所有限公司作为2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市泗洪县城乡建设项目（以下简称“募投项目”）的审计机构，我公司对募投项目总体方案及项目收益与融资平衡情况进行评估并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号---预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本评价报告仅供2019年江苏省城乡建设专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的，

宿迁求实会计师事务所 业务报告书指定专用章

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年泗洪县城乡建设项目相对应的项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

1.募投项目及拟申请债券资金的应付本息情况

发行人拟就泗洪县江苏省泗洪经济开发区至S245连接线工程项目（以下称“连接线项目”）、泗洪县姜堰高级中学建设工程项目（以下称“姜堰高中项目”）、泗洪姜堰高级中学南扩建设工程项目（以下称“姜堰南扩项目”，如果不单独列示本项目，则本项目合并至“姜堰高中项目”）、泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目（以下称“养老护理院项目”），申请2019年江苏省城乡建设专项债券资金，合计申请债券资金20000万元。以上项目的实施，将完善城区功能配套，促进城区道路通行能力，提供城区教学硬件保障，改善居民养老服务体系，推进泗洪县城打造“畅通城市、智慧城市、温馨城市、森林城市”进程。通过建设上述基础/公益项目，城完善区交通、教育、养老功能，对于保障民生、提升居民获得感起到至关重要的作用。

泗洪县城北部受限于已经规划并初具规模的经济开发区，西部受限于宁徐高速公路。因此，县城发展战略是，向南打造趋水（洪泽湖湿地，国家5A景区）宜居的南部新城，向东打造“城市森林”休闲居住一体的东部新城。

连接线的修建，扩充了县城的东西通道，且设计规格是一条快速、大流量通道，对于提高东部新城通勤起到质的助推作用。它的建设直接将拟出让还债的地块2由“穷乡僻壤”变成了炙手可热的宜居宜商的热门板块。

宿迁求实会计师事务所
业务报告书籍仅专用章

养老护理院同样坐落于东部新城“城市森林”之中，是泗洪县为加强社会化养老体系建设，而斥重金打造的“医养一体”老年养老、医疗、休闲中心，补齐了县城医养结合养老模式的短板，更使东部新城聚集更高人气，提升了地块 2 的升值空间；项目通过 S245 南环快速通道，与位于南部新城的地块 1 只有不足 2000 米的距离，促进了居家养老和社会化养老的融合，丰富了城区养老方式的选项。

姜堰高级中学，是县政府为提高泗洪县普通高中教育水平，而精心谋划与姜堰中学联合举办的 4 星高级中学，也是泗洪县除一中、二中之外的第三所 4 星公立高级中学，计划向全县招生，和姜堰实验学校一起在南部新城树起了一块公立教育品牌，地块 1 即是其示教区，直接带动了宗地价值上升。

据测算，上述项目与拟出让用于偿还募投项目本息的两宗土地的关联度如表：

名称	宗地地址	募投项目	关联度
地块 1	湿地大道西侧、城南污水处理厂东侧、古徐大道北侧、团结河南侧	姜堰高中	65%
		养老护理院	30%
		连接线	5%
地块 2	大楼社区东侧，连接线南北侧	姜堰高中	20%
		养老护理院	40%
		连接线	40%

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稿核专用章

本次项目资金来源情况如下表，其中“其他资金”11871.06 万元，其中项目运营收益 1871.06 万元，另 10000 万元计划明年度申请发行债券（连接线 3000 万元，姜堰高中 6000 万元，养老护理院 1000 万元）。

宿迁市泗洪县2019年城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
连接线		3000		10000	4057
姜堰高中		13000		1000	6005.6
姜堰南扩		2000		300	508.46
养老护理院		10000		8700	1300

本次募投项目均为再次发行债券，前面发行债券分别为：2016年6月发行护理养老院3年期2.71%利率7000万元，2016年6月发行护理养老院5年期2.89%利率3000万元，2017年7月发行姜堰高中7年期3.99%利率7500万元，2017年7月发行姜堰高中10年期4.04%利率2500万元，2018年8月发行姜堰高中3年期3.58%利率3000万元，2018年8月发行姜堰南扩7年期3.94%利率2000万元，2018年8月发行连接线7年期3.94%利率3000万元。假设本次债券票面利率4%，期限为十年，在债券存续期每年年末支付债券利息；假设明年计划发行债券票面利率4%，期限为七年，在债券存续期每年年末支付债券利息；自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位金额：万元

年度	期初本金余额	本项新增本金	本期偿还金额	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	28000	20000	7000	41000	1494.10	8494.10
2020	41000	10000		51000	1991.35	1991.35
2021	51000		6000	45000	1920.29	7920.29

宿迁永安会计师事务所
业务报告书专用章

2022	45000			45000	1797.25	1797.25
2023	45000			45000	1797.25	1797.25
2024	45000		7500	37500	1685.03	9185.03
2025	37500		5000	32500	1440.54	6440.54
2026	32500		10000	22500	1301.00	11301.00
2027	22500		2500	20000	863.13	3363.13
2028	20000			20000	800.00	800.00
2029	20000		20000	0	200.00	20200
合计			58000		15289.94	73289.94

各个项目在本次债券存续期的还本付息情况见下表：

	连接线	姜堰高中（含南扩）	养老护理院
2019	418.2	625.45	7450.45
2020	638.2	878.45	474.7
2021	638.2	3847.13	3434.96
2022	638.2	771.05	388
2023	638.2	771.05	388
2024	638.2	8158.83	388
2025	3603.72	2448.82	388
2026	3520	6393	1388
2027	400	1115.13	348
2028	400	52	348
2029	10100	1313	8787
合计	21632.92	27873.91	23783.11

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稽核专用章

2. 项目产生的净现金流入

募投项目产生的现金净流入包括两部分：一是项目运营收益；二是

两宗土地出让收益。

（1）项目建成后，自身会产生的一定收益，包括连接线高炮广告位招租收入、高中阶段非义务教育培养费收入、住校学生住宿费收入、养老护理院盈利。测算连接线收益160万元，姜堰高中收益760.05万元，养老护理院收益951.01万元，合计1871.06万元。

（2）土地出让收益

A.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过泗洪县城乡建设相关政策实现专项收入。政策依据为：1.《泗洪县2019-2022年城乡建设实施方案》明确2022年前出让湿地大道西侧、城南污水处理厂东侧、古徐大道北侧、团结河南侧地块142亩。此地块规划用途为商住，根据2018年出让的毗邻地块价格，国土局拟定本地块出让价格为300万元/亩。2.根据《泗洪县城区长期规划方案》，泗洪经济开发区至S245连接线位于大楼社区东侧，连接线南北侧规划为城市建设用地，其中可供出售的商住用地约500亩，根据国土局和财政的保守预计2027年后出让价格为120万元/亩。

B.项目产生的净现金流入

项目资金流入包括上述两宗土地出让收益，如下表（单位：万元）

地块	位置	面积（亩）	预计年度	土地出让收益
地块1	湿地大道西侧、城南污水处理厂东侧、古徐大道北侧、团结河南侧	142	2020	40406.10
地块2	泗洪经济开发区至S245连接线位于大楼社区东侧，连接线南北侧	500	2027	56910
合计				97316.10

宿迁求实会计师事务所
业务报告专用章

按照前述地块与项目关联度计算，各项目对应的土地出让收益为：连接线项目 24784.31 万元，养老护理院项目 34885.83 万元，姜堰高中项目（含南扩）37645.96 万元。

上述两项偿债收益合计 99187.16 万元。

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息评价

本期债券募投项目收益为国有土地的出让收益。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：2019 年首期债券 7000 万元还款期满，2029 年偿还最后一期债券。本息覆盖倍数为 1.35，如下表：

单位金额：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019	7000	1494.10	8494.10	51.30
2020	10000	1991.35	1991.35	78.75
2021	6000	1920.29	7920.29	40504.85
2022		1797.25	1797.25	119.76
2023		1797.25	1797.25	248.75
2024	7500	1685.03	9185.03	248.75
2025	5000	1440.54	6440.54	248.75
2026	10000	1301.00	11301.00	248.75
2027	2500	863.13	3363.13	248.75
2028		800.00	800.00	57158.75
2029	20000	200.00	20200	30
合计	58000	15289.94	73289.94	99187.16
本息覆盖倍数	1.35			

信达资产会计师事务所
业务报告书摘录专用章

宿迁市泗洪县2019年城乡建设项目本期债券资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
连接线	24944.31	10	21632.92	1.15
姜堰高中	38406.01	10	27873.91	1.38
养老护理院	35836.84	10	23783.11	1.51
合计	99187.16		73289.94	1.35

基于财政部对地方政府发行项目融资与收益自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为募投项目申请2019年江苏省城乡建设专项债券资金可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泗洪县城乡建设提供足够的资金支持，保证泗洪县城乡建设项目即泗洪县江苏省泗洪经济开发区至S245连接线工程项目（S245LJX-SG标段）、泗洪县姜堰高级中学建设工程项目、姜堰高级中学南扩建设工程项目、泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目的顺利实施。同时，相关专项收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，且符合项目融资与收益自求平衡的要求。

宿迁求实会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：二零一九年二月十七日

地址：泗洪县洪泽湖东大街首义中央公馆63幢201室

联系电话：0527-86222069、86229423、86223374、86231198

2019年宿迁市泗洪县城乡建设专债
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

宿迁市泗洪县本期债券募集资金投资项目现金流入通过泗洪县城乡建设相关政策实现专项收入。政策依据为：1.《泗洪县2019-2022年城乡建设实施方案》明确2022年前出让湿地大道西侧、城南污水处理厂东侧、古徐大道北侧、团结河南侧地块142亩。此地块规划用途为商住，根据2018年出让的毗邻地块价格，国土局拟定本地块出让价格为300万元/亩。2.根据《泗洪县城区长期规划方案》，泗洪经济开发区至S245连接线位于大楼社区东侧，连接线南北侧规划为城市建设用地，其中可供出售的商住用地约500亩，国土局、财政局预计2027年后出让价格为120万元/亩。基于此，本次预测以宿迁市泗洪县人代会通过的泗洪县城区发展规划方案为基础，严格按照县政府出台的城区国有土地出让有关管理办法进行预测。

另外，项目建成后也会取得一定的运营收益，按保守估计计入偿债收益。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

宿迁市信用评级有限公司
业务报告书稿核专用章

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 江苏省泗洪经济开发区至 S245 连接线工程项目

1、项目实施单位总负责单位基本情况

单位名称: 泗洪县交通运输局

住所: 宿迁市泗洪县长江路

法定代表人: 陈庆

经费来源: 财政核拨

举办单位: 宿迁市泗洪县人民政府

主要职责:

(1) 贯彻执行国家和省有关交通运输的方针政策、法律法规; 组织起草交通运输地方性规范性文件, 拟订交通运输行业有关政策并监督实施, 指导全县交通运输行业体制改革工作。

(2) 牵头全县综合运输体系规划工作, 组织拟订并监督实施公路、港口、航道、地方铁路和交通物流等行业规划。负责编制城市客运发展规划、城市客运有关设施建设规划, 负责交通运输枢纽规划。会同有关部门编制交通运输固定资产投资计划。负责交通运输行业统计和信息发布工作。

(3) 组织实施国家、省、市、县重点交通工程建设和负责全县交通运输基础设施建设及维护的行业管理。负责全县港口岸线、陆域、水域的统一管理工作。

(4) 承担全县道路、水路运输市场监管责任。负责城市客运管理及出租汽车行业管理工作。负责交通运输枢纽管理工作。拟订有关物流业管理办法和标准并监督实施。

宿迁市会计师事务所
业务报告书验证专用章

（5）负责全县路政、运政、航政、港政等行政执法工作。负责本县范围内通航水域的水上安全监督、内河救助打捞工作。负责船舶检验和船舶防污监督管理工作。

（6）拟订全县交通运输行业投融资办法和规费征收办法并监督实施，协调并参与交通运输建设资金筹集，负责提出交通运输专项资金安排意见，负责交通运输预算资金的申请、拨付和监管。指导交通运输行业内部审计工作。

（7）拟订全县交通运输行业科技与信息化意见、规划和规范并组织实施，组织重大交通运输科技项目攻关。协调交通运输行业信息化项目的建设与管理。指导并监督交通运输行业质量、技术、环保和节能减排工作。

（8）承担县政府交办的其他事项。

2、项目概况

根据《泗洪县城市总体规划（2004-2020）》内容，规划由121省道、245省道绕城段组成绕城过境公路环，，拟建项目作为北环路的一部分，对于完善泗洪县环城公路的建设具有积极的推进作用。现状宁宿徐高速公路在县城西北侧设置互通与121省道相连，但在泗洪北部区域缺乏横向联系通道，宁宿徐高速公路和121省道等纵向主干路向245省道等横向主干道转换交通量非常困难；同时，245省道从泗洪县城东侧绕行至县城南侧，然后再与121省道共线向北后再折向西，出行方向不明确，绕行距离较远，已逐渐不能满足过境车辆安全快速通行的要求，急需改线。

项目全长7.864km，建设计划为2017年1月完成可靠性研究，2017年5月前完成施工设计、地质勘测等前期工作，2017年6月开工建设，建设工期预定1年。

指定京实会计师事务所
业务报告书专用章

3、投资估算

项目造价17057万元，具体投资概算为：

名称	单位	工程总造价
项目建设里程	km	7.864
第一部分 建筑安装工程费	万元	13776
第二部分 设备工具器具购置费	万元	11
第三部分 其他基本建设费用	万元	2556
第一、二、三部分费用合计	万元	16343
预留费用	万元	714
估算总金额	万元	17057
公路工程每公里造价	万元	2169

（二）泗洪县姜堰高级中学建设工程项目、姜堰高级中学南扩建设工程项目

1、项目实施单位总负责单位基本情况

单位名称：泗洪县教育局

住所：宿迁市泗洪县洪泽湖东大街

法定代表人：钟继承

经费来源：财政核拨

举办单位：宿迁市泗洪县人民政府

主要职责：

（1）全面贯彻执行党和国家关于教育、体育方针、政策，落实国家及地方有关教育、体育法律法规；拟订本县教育、体育政策草案、规范性文件和实施细则，并组织实施。

（2）负责全县体育和各级各类教育的统筹规划和协调管理，研究

宿迁求实会计师事务所

全县教育改革发展战略，加快教育现代化建设；拟订全县教育、体育事业发展目标、中长期发展规划和年度计划，并指导、协调和组织实施；负责全县教育、体育基本信息的统计、分析和发布。

（3）提出县财政预算内教育、体育经费预算方案的建议；会同有关部门拟定教育、体育经费筹措、统筹管理、拨款、收费、基建投资等方面的政策规定，负责统筹管理省、市、县下达的教育经费，并归口管理国外、境外对本县的教育援助和教育贷款；指导基层单位的基建和财务管理工作，并负责对其经费往来情况进行审计、监督。

（4）负责推进全县义务教育均衡发展和促进教育公平；负责义务教育、普通高中教育、学前教育、特殊教育、职业教育、成人教育和全县体育事业的统筹管理工作；制定基础教育教学基本要求和教学基本文件，根据上级要求组织审定基础教育地方课程教材，全面实施素质教育。

（5）以就业为导向，指导职业教育发展与改革，制定中等职业教育教学指导文件和教学评估标准，指导中等职业教育专业设置和职业指导工作。

（6）规划和指导全县各级各类学校的教育教学改革和精神文明建设工作；指导德育、体育、卫生、艺术教育和国防教育工作。

（7）指导、协调教育系统维护稳定及学校安全保卫工作，指导学校后勤管理与改革工作。

（8）负责全县中小学思想政治工作和局党委所属学校党的建设工作；协同县纪委（检察局）做好教育单位纪检监察工作。

宿迁求实会计师事务所
报告专用章

（9）负责全县各级各类学校的规划、设置、建设、更名、撤销、调整的审核与报批工作。

（10）主管全县教师工作，组织、指导教师资格证书制度的实施；落实编制主管部门核定的各级各类学校的机构设置和人员编制标准；指

导教育系统人才队伍建设、人事分配制度改革工作；组织指导全县教育系统劳动工资、保险福利、专业技术职务评聘、培训、考核与奖惩工作；组织实施本地师范类大中专毕业生的就业指导工作。

（11）负责组织全县国家学历考试、自学考试、成人考试、普通中学的会考、升学考试及其他有关教育考试的管理、录取工作；负责学生入学和学籍管理工作；拟定学校招生计划和政策，指导中等职业学校开展就业创业指导和服务工作。

（12）规划、指导学校的教育教学科学研究，提高教育教学质量，协调、指导学校参与创新体系建设和承担各级各类科技计划及社会科学研究项目的实施工作，指导教育信息化和产学研结合等工作。

（13）负责全县语言文字工作，指导语言文字规范化建设，监督检查语言文字的应用情况，负责普通话推广和普通话水平测试管理工作。

（14）组织协调、指导全县教育、体育对外交流与合作，管理全县教育系统出国留学人员的有关工作以及与港澳台的教育交流合作工作。

（15）组织、指导国民体质检测工作，推进体育社会化进程，开展群众体育活动，推进全民健身活动的开展。

（16）统一规划全县体育活动项目等布局，组织、指导体育竞赛的具体实施工作，制定我县运动员、教练员培训、训练、奖励等政策与标准。

（17）加强对全县体育市场监督、管理和指导；制定体育经营活动从业条件和审批程序。

（18）管理局属事业单位，指导有关等教育学会、协会、基金会、研究会等社团组织等工作。

宿迁求实会计师事务所
业务报告书报送专用章

（19）承办县政府交办的其他事项。

2、项目概况

（1）泗洪县姜堰高级中学建设工程项目

《江苏省“十三五”教育发展规划》提出：基本公共教育服务实现均等化，教育资源配置科学合理，义务教育城乡、区域、学校之间的差距不断缩小，困难群体依法平等接受各级各类教育的权利得到保障，扶困助学体系完善，教育发展成果更多更公平惠及民生，人民群众在教育方面的获得感和满意度进一步提高。2016 年－2020 年，江苏省将全面完成经济薄弱地区 1400 多所学校改薄项目任务，全面改善 130 多万名学生就学和生活条件。在建设过程中，全省 12 个省扶贫开发重点县、6 个集中连片贫困地区和革命老区，将被作为改造薄弱学校和标准化学校建设的重点地区，严格对照省办学标准查漏补缺，保证兜住底线、补足短板；对 819 个教学点逐个进行梳理，优先建设教学和生活用房，完善各类设施，为近 10 万名在教学点就读的学生提供良好学习生活条件。到“十五”末完成学前三年教育毛入园率达 98%以上，义务教育巩固率达 100%，高中阶段教育毛入学率达 99%以上，高等教育毛入学率达 60%，主要劳动年龄人口平均受教育年限达 12.2 年以上，新增劳动力人均受教育年限达 15 年以上。

目前，泗洪县有 8 所普通高中，其中四星级普高 2 所，三星级普高 3 所，稳步撤并或即将予以重组的 3 所。高中阶段入学率为 37%，比全省平均值低 26 个百分点。“公平靠政府，效率靠社会”。要协调好教育发展公平与效率关系，首先离不开对教育的大力投资。教育发展，特别是促进义务教育的发展，是政府不可推卸的责任。为全面贯彻落实《中共中央、国务院关于深化教育改革全面推进素质教育的决定》和《教育部关于进一步加强中小学校校舍建设与管理工作的通知》，坚持社会主义办学方向，进一步落实教育优先发展的战略地位，注重教育规模、教育结构、教育质量和教育效益的有机统一，进一步解放思想，深化改革，

宿迁求实会计师事务所

保证投入，加强管理，以《教育法》为后盾，努力营造良好的内外部环境，推动全县教育整体、稳步、健康地向前迈进。为实现《江苏省“十三五”教育发展规划》要求，高中阶段教育毛入学率达99%以上。县政府通过划拨150亩土地作为高中校区的建设用地。项目的建设可以满足泗洪县城南片区当前及今后教育发展的需要，又能使学校的硬件配套设施更加完善。对于调整中小学布局，把分散和不合理的教育资源整合起来，不断优化资源配置，扩大办学规模，提高办学效益；以重点名校为龙头，通过兼并、合并和挂靠等形式，加速教育资源向城镇和名校聚集，发挥品牌效应。因此，项目建设是十分必要。

根据泗洪县人民政府《2017年泗洪县重大项目投资计划》和《2018年泗洪县重大项目投资计划》，在姜堰实验学校东侧投资新建姜堰高中项目，项目资金由县财政拨款。项目规划用地面积约78.50亩，按照20轨60个班建设，总建筑面积82145平方米。其中教学楼3幢，建筑面积13348平方米；实验楼1幢，建筑面积8110平方米；综合楼1幢，建筑面积10626平方米；食堂1幢，建筑面积7502平方米；学生公寓5幢，建筑面积23090平方米；师生公寓1幢，建筑面积11990平方米（学生宿舍5450㎡、老师 宿舍6540㎡）；地下停车场面积7479平方米。配套工程包括：场地硬化铺装23490平方米、绿化11974㎡、雨污水管网等。项目建设期为1年。

（2）姜堰高级中学南扩建设工程项目

学校体育场地、器材是保证学校体育教学、课外体育活动、课外体育训练和三操活动等正常进行必不可少的物质条件，也是各级教育部门检查与评估、规范和督导学校体育工作的重要指标和内容。姜堰高中一期用地面积约78.50亩，按照20轨60个班建设，总建筑面积82145平方米。学校校舍于2017年6月完成建设，并投入使用。由于学校建设

业务报告书稿核专用章

用地受土地指标等因素限制，学校体育场地被安排在二期建设。现学校已投入运营，缺少体育场地及设施，影响学校的正常体育活动开展。同时，学校拟开展4星级高中创建，学校配备400米环形塑胶运动场为必备硬件。为此，经县领导及相关部门综合分析学校所在区域的建设条件，议定实施校园南扩工程。

项目拟新增用地38019平方米（折合57亩）。主要用于建设400米环形塑胶运动场一片，面积11600平方米；塑胶篮球场、排球场各一片，面积3476平方米；乒乓球场一片，面积650平方米；其他地面硬化、配套绿化、管线等工程。

3、投资估算

（1）泗洪姜堰高级中学建设工程项目

项目总投资：20005.60万元人民币，其中工程费17634.63万元、工程建设其他费1418.59万元、基本预备费952.38万元。

（2）泗洪姜堰高级中学南扩建设工程项目

项目计划投资2808.46万元，其中工程费2202.24万元，工程建设其他费398.18万元，基本预备费208.04万元。

（三）泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目

1、项目实施单位总负责单位基本情况

单位名称：泗洪县卫生和计划生育委员会

住所：宿迁市泗洪县淮河东路

法定代表人：朱绍忠

经费来源：财政核拨

举办单位：宿迁市泗洪县人民政府

主要职责：

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稽核专用章

（1）贯彻执行国家、省、市、县有关卫生和计划生育、中医药工作的法律法规和方针政策;拟订全县卫生和计划生育发展规划，并组织实施;统筹规划全县卫生和计划生育服务资源配置;实施国家标准、技术规范和监督检查;负责协调推进全县医药卫生体制改革和医疗保障。

（2）负责制定全县疾病预防控制规划、免疫规划和严重危害人民健康的公共卫生问题的干预措施并组织实施，协调有关部门对重大疾病实施防控和干预，制定全县卫生应急和紧急医学救援预案、突发公共卫生事件监测和风险评估计划，组织、指导全县突发公共卫生事件预防控制和各类突发公共事件的医疗卫生救援，发布法定报告传染病疫情信息、突发公共卫生事件应急处置信息。

（3）负责组织实施职责范围内的职业卫生、放射卫生、环境卫生、学校卫生、公共场所卫生、饮用水卫生管理规范、标准和政策措施，组织开展相关监测、调查、评估和监督，负责传染病防治监督;贯彻执行食品安全国家、地方标准，组织开展食品安全风险监测、评估和预警工作。

（4）负责组织拟订并实施全县基层卫生和计划生育服务、妇幼卫生发展规划和政策措施，指导基层卫生和计划生育、妇幼卫生服务体系建设，推进基本公共卫生和计划生育服务均等化，完善基层运行新机制和乡村医生管理制度;负责新型农村合作医疗的综合管理。

（5）负责全县医疗机构和医疗服务行业的监督管理，贯彻执行医疗机构及其医疗服务、医疗技术、医疗质量、医疗安全以及采供血机构管理的规范、标准;会同有关部门贯彻执行国家卫生专业技术人员准入、资格标准;建立医疗机构医疗服务评价和监督管理体系。

（6）贯彻落实国家药物政策和基本药物制度，执行国家药品法典和国家基本药物目录，落实国家基本药物采购、配送、使用的管理制度以及省、市有关政策措施。

业务报告书稿核专用章

(7) 贯彻落实国家生育政策，完善地方生育政策，组织实施促进出生人口性别平衡的政策措施，组织监测计划生育发展动态，提出发布计划生育安全预警预报信息建议;建立计划生育技术服务管理制度并监督实施，制定优生优育和提高出生人口素质的政策措施并组织实施，推动实施计划生育生殖健康促进计划，降低出生缺陷人口数量。

(8) 组织建立计划生育利益导向、计划生育特殊困难家庭扶助和促进计划生育家庭发展等机制，负责协调推进有关部门、群众团体履行计划生育工作相关职责，建立与经济社会发展政策的衔接机制，提出稳定低生育水平的政策措施。

(9) 制定流动人口计划生育服务管理制度并组织实施，推动建立流动人口卫生和计划生育信息共享与公共服务工作机制。

(10) 拟订全县卫生和计划生育人才发展规划，指导卫生和计划生育人才队伍建设;加强全科医生等急需紧缺专业人才培养,建立完善住院医师和专科医师规范化培训制度并组织实施。

(11) 组织拟订全县卫生和计划生育科技发展规划，组织实施卫生和计划生育相关科研项目;组织实施继续教育工作。

(12) 加强全县卫生和计划生育综合监督执法，规范执法行为，监督检查法律法规和政策措施落实,组织查处重大违法行为;监督落实计划生育一票否决制。

(13) 负责卫生和计划生育宣传、健康教育、健康促进和信息化建设等工作，依法组织实施统计调查，参与全县人口基础信息库建设;组织开展对外援助和交流合作。

(14) 拟订并组织实施全县中医药中长期发展规划、政策措施，并纳入卫生和计划生育事业发展总体规划、战略目标;负责中医、中西医结合工作的管理。

宿迁求实会计师事务所
业务报告专用章

（15）负责全县重要会议和重大活动的医疗卫生保障工作。

（16）承担县爱国卫生运动委员会、县政府地方病防治领导小组和县政府艾滋病防治工作委员会的具体工作。

（17）承办县政府交办的其他事项。

2、项目概况

为了进一步完善社会化养老体系，健全社会化养老服务机制，泗洪县民政局针对全县老年人结构及养老设施布局情况，报经泗洪县发展和改革局批准建设泗洪县社会福利养老院。2018 年县政府为推进医养结合试点，将社会福利养老院项目划归泗洪卫生与计划生育委员会主管。因从民政划归卫计委后，政府债务平台为了区分，将项目名称由“泗洪县社会福利院养老护理院工程项目”更名为“泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目”，本报告也使用“泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目”这一名称。

项目总建筑面积 90000 平方米，包括护理养老楼 58900 平方米、康复医疗楼 9000 平方米、多功能楼 8100 平方米、老年公寓楼 14000 平方米，另配套建设老年门球场 2 处、景观水系、道路、消防设施、管理配套、配电、监控设施等工程。

(三) 投资估算

项目总投资 20000 万元，其中，工程费 16937.57 万元，工程其他建设费 1062.43 万元，基本预备费 200 万元。

四、资金筹措方式

本次募投项目均为再次发行债券，前面发行债券分别为：2016 年 6 月发行护理养老院 3 年期 2.71%利率 7000 万元，2016 年 6 月发行护理养老院 5 年期 2.89%利率 3000 万元，2017 年 7 月发行姜堰高中 7 年期 3.99%利率 7500 万元，2017 年 7 月发行姜堰高中 10 年期 4.04%利率 2500 万元，2018 年 8 月发行姜堰高中 3 年期 3.58%利率 3000 万元，2018 年 8 月发行

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稿核专用章

姜堰南扩7年期3.94%利率2000万元，2018年8月发行连接线7年期3.94%利率3000万元。本次募投项目总投资为59871.06万元。其中：前期累计已发债28000万元，拟使用本期专项债券融资20000万元，计划明年发行债券10000万元（连接线3000万元，姜堰高中6000万元，养老护理院1000万元），其余1871.06万元由项目运营收益偿还。见下表：

宿迁市泗洪县2019年城乡建设项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
合计		28000	0	20000	11871.06
连接线		3000		10000	4057
姜堰高中		13000		1000	6005.6
姜堰南扩		2000		300	508.46
养老护理院		10000		8700	1300

前期、本期发行的债券，在本期债券存续期应付本息情况：

1、2016年发行的债券

（1）养老护理院，3年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019	7000	2.71%	102.75	7102.75

（2）社会福利院，5年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		2.89%	86.70	86.70
2020		2.89%	86.70	86.70

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稿核专用章

2021	3000	2.89%	46.96	3046.96

2、2017 年发行的债券

（1）姜堰高中，7 年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		3.99%	299.25	299.25
2020		3.99%	299.25	299.25
2021		3.99%	299.25	299.25
2022		3.99%	299.25	299.25
2023		3.99%	299.25	299.25
2024	7500	3.99%	187.03	7687.03

（2）姜堰高中，10 年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		4.04%	101.00	101.00
2020		4.04%	101.00	101.00
2021		4.04%	101.00	101.00
2022		4.04%	101.00	101.00
2023		4.04%	101.00	101.00
2024		4.04%	101.00	101.00
2025		4.04%	101.00	101.00
2026		4.04%	101.00	101.00
2027	2500	4.04%	63.13	2563.13

3、2018 年发行的债券

（1）姜堰高中，3 年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		3.58%	107.40	107.40

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稽核专用章

2020		3.58%	107.40	107.40
2021	3000	3.58%	76.08	3076.08

（2）姜堰南扩项目，7 年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		3.94%	78.80	78.80
2020		3.94%	78.80	78.80
2021		3.94%	78.80	78.80
2022		3.94%	78.80	78.80
2023		3.94%	78.80	78.80
2024		3.94%	78.80	78.80
2025	2000	3.94%	55.82	2055.82

（3）连接线项目，7 年期　　单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		3.94%	118.20	118.20
2020		3.94%	118.20	118.20
2021		3.94%	118.20	118.20
2022		3.94%	118.20	118.20
2023		3.94%	118.20	118.20
2024		3.94%	118.20	118.20
2025	3000	3.94%	83.73	3083.73

4、假设本次债券票面利率 4%，期限为十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2019		4%	600	600

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稽核专用章

2020		4%	800	800
2021		4%	800	800
2022		4%	800	800
2023		4%	800	800
2024		4%	800	800
2025		4%	800	800
2026		4%	800	800
2027		4%	800	800
2028		4%	800	800
2029	20000	4%	200	20200

本期拟发行债券，在债券存续期内各项目应还本付息情况：

	连接线	姜堰高中（含南扩）	养老护理院
2019	300	39	261
2020	400	52	348
2021	400	52	348
2022	400	52	348
2023	400	52	348
2024	400	52	348
2025	400	52	348
2026	400	52	348
2027	400	52	348
2028	400	52	348
2029	10100	1313	8787
合计	14000	1820	12180

宿迁求实会计师事务所
业务报告书报送专用章

5、明年计划发行7年期，票面利率4%，每期末付息债券10000万

元，在本次债券存续期的还本付息情况如下：

年度	归还本金	利率	利息	还本付息合计
2020		4%	400	400
2021		4%	400	400
2022		4%	400	400
2023		4%	400	400
2024		4%	400	400
2025		4%	400	400
2026	10000	4%	400	10400

各项目明年计划发行债券的还本付息情况：

	连接线	姜堰高中（含南扩）	养老护理院
2020	120	240	40
2021	120	240	40
2022	120	240	40
2023	120	240	40
2024	120	240	40
2025	120	240	40
2026	3120	6240	1040

6、各项目在本次债券存续期内，合计应还本付息情况：

	连接线	姜堰高中（含南扩）	养老护理院
2019	418.2	625.45	7450.45
2020	638.2	878.45	474.7
2021	638.2	3847.13	3434.96
2022	638.2	771.05	388
2023	638.2	771.05	388

宿迁求实会计师事务所
业务报告专用章

2024	638.2	8158.83	388
2025	3603.73	2448.82	388
2026	3520	153	1388
2027	400	1115.13	348
2028	400	52	348
2029	10100	1313	8787
合计	21632.93	27873.91	23783.11

7、泗洪县2019年城乡建设债券，债券存续期内项目收益之与债券本息覆盖倍数为1.35，见下表：

宿迁市泗洪县2019年城乡建设项目本期债券资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
连接线	24944.31	10	21632.92	1.15
姜堰高中	38406.01	10	27873.91	1.38
养老护理院	35836.84	10	23783.11	1.51
合计	99187.16		73289.94	1.35

根据《关于提前下达2019年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债〔2018〕78号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）、《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）等文件要求等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除规定的四项政策性成本和政府性基金。有关规定明确的

业务报告书稽核专用章

四项政策性成本包括：教育资金、农田水利建设基金、城镇廉租房保障资金、土地出让业务费，政府性基金包括：国有土地收益基金、农业土地开发资金；以上六项综合收取比例 5.15%。

经测算用于偿还泗洪县城乡建设项目债券的土地出让收益，应扣除的四项政策成本和两政策性基金为：

（142*300+500*120）*5.15%=5283.90 万元。

五、项目收益及现金流入预测项目说明

（一）项目运营收益预测

募投项目建成后，自身会产生的一定收益。

1、连接线设 4 个高炮高炮广告位招租收入，每个每年租金 5 万元，年收入 20 万元，自 2021 年起租，至 2028 年可收入 160 万元。

2、高中阶段非义务教育培养费收入、住校学生住宿费收入

20 个班，每班 45 人，每人每年收培养费 800 元，一半学生住校，每生每年收费 300 元，2019 年开了 12 个班，2020 年满员教学，至 2029 年可收入 760.05 万元。

3、养老护理院盈利，因是公益性养老服务机构，不以盈利为目的，预计自 2022 年有少量盈利，至 2029 年可实现盈利 951.01 万元。

各项目分年度收益如下：

	连接线	姜堰高中（含南扩）	养老护理院
2019		51.30	
2020		78.75	
2021	20	78.75	
2022	20	78.75	21.01

福证券会计师事务所
业务报告书摘报专用章

2023	20	78.75	150
2024	20	78.75	150
2025	20	78.75	150
2026	20	78.75	150
2027	20	78.75	150
2028	20	78.75	150
2029			30
合计	160	760.05	951.01

（二）土地出让收益预测

1、预测采取的方法和原理

地块 1 位于县城南部新城区，与泗洪县文化中心一路之隔，与城南水上乐园公园，仅 10 分钟步行距离，属于姜堰学校示教区，东侧即是通往 5A 景区--洪泽湖湿地的主干道，地理位置十分优越。2018 年毗邻地块出让单价 320 万元/亩，本次预测遵循谨慎原则，按照 300 万元/亩单价计算。

地块 2 位于县城北环，本次募投项目中的接线贯通后，地块升值较大，西至高速入口 7 公里，东邻省道 245，是不可多得的商位用地。本次预计 9 年后价格仅 120 万元/亩。

2、土地出让收入预测

发行人拟就泗洪县江苏省泗洪经济开发区至 S245 连接线工程项目（以下称“连接线项目”）、泗洪县姜堰高级中学建设工程项目（以下称“姜堰高中项目”）、泗洪姜堰高级中学南扩建设工程项目（以下称“姜堰南扩项目”，如果不单独列示本项目，则本项目合并至“姜堰高中项目”）、泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目（以下称“养老护理院项目”），申请 2019 年江苏省城乡建设专项债券资金，合计申请债券资金 20000 万元。以上项目的实施，将完善城区功能配套，促进城区道

业务报告书稿核专用章

路通行能力，提供城区教学硬件保障，改善居民养老服务体系，推进泗洪县城打造“畅通城市、智慧城市、温馨城市、森林城市”进程。通过建设上述基础/公益项目，城完善区交通、教育、养老功能，对于保障民生、提升居民获得感起到至关重要的作用。

泗洪县城北部受限于已经规划并初具规模的经济开发区，西部受限于宁徐高速公路。因此，县城发展战略是，向南打造趋水（洪泽湖湿地，国家 5A 景区）宜居的南部新城，向东打造“城市森林”休闲居住一体的东部新城。

连接线的修建，扩充了县城的东西通道，且设计规格是一条快速、大流量通道，对于提高东部新城通勤起到质的助推作用。它的建设直接将拟出让还债的地块 2 由“穷乡僻壤”，变成了炙手可热的宜居宜商的热门板块。

养老护理院同样坐落于东部新城“城市森林”之中，是泗洪县为加强社会化养老体系建设，而斥重金打造的“医养一体”老年养老、医疗、休闲中心，补齐了县城医养结合养老模式的短板，更使东部新城聚集更高人气，提升了地块 2 的升值空间；项目通过 S245 南环快速通道，与位于南部新城的地块 1 只有不足 2000 米的距离，促进了居家养老和社会化养老的融合，丰富了城区养老方式的选项。

姜堰高级中学，是县政府为提高泗洪县普通高中教育水平，而精心谋划与姜堰中学联合举办的 4 星高级中学，也是泗洪县除一中、二中之外的第三所 4 星公立高级中学，计划向全县招生，和姜堰实验学校一起在南部新城树起了一块公立教育品牌，地块 1 即是其示教区，直接带动了宗地价值上升。

据测算，上述项目与拟出让用于偿还募投项目本息的两宗土地的关联度如表：

资产评估专业人员业务报告书籍核专用章

名称	宗地地址	募投项目	关联度
地块 1	湿地大道西侧、城南污水处	姜堰高中（含南扩）	65%

	理厂东侧、古徐大道北侧、团结河南侧	养老护理院	30%
		连接线	5%
地块 2	大楼社区东侧，连接线南北侧	姜堰高中（含南扩）	20%
		养老护理院	40%
		连接线	40%

土地出让收益如下：

地块 1：142*300*（1-5.15%）=40406.10 万元

地块 2：500*120*（1-5.15%）=56910.00 万元

各项目分配土地出让收益如下：

项目	地块 1		地块 2		分配收益合计
	收益 40406.1 万元		收益 56910 万元		
	关联度	应分配收益	关联度	应分配收益	
连接线	5%	2020.31	40%	22764	24784.31
姜堰高中（含南扩）	65%	26263.97	20%	11382	37645.97
养老护理院	30%	12121.83	40%	22764	34885.83
合计		40406.10		56910	97316.10

六、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为国有土地的出让收益。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：2019 年首期债券 7000 万元还款期满，2029 年偿还最后一期债券。本息覆盖倍数为 1.35，如下表：

信证求实会计师事务所
业务报告书稿专用章

单位金额：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019	7000	1494.10	8494.10	51.30
2020		1991.35	1991.35	78.75

2021	6000	1920.29	7920.29	40504.85
2022		1797.25	1797.25	119.76
2023		1797.25	1797.25	248.75
2024	7500	1685.03	9185.03	248.75
2025	5000	1440.54	6440.54	248.75
2026	10000	1301.00	11301.00	248.75
2027	2500	863.13	3363.13	248.75
2028		800.00	800.00	57158.75
2029	20000	200.00	20200	30
合计	58000	15289.94	73289.94	99187.16
本息覆盖倍数	1.35			

宿迁市泗洪县2019年城乡建设项目本期债券资金平衡方案

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
连接线	24944.31	10	21632.92	1.15
姜堰高中	38406.01	10	27873.91	1.38
养老护理院	35836.84	10	23783.11	1.51
合计	99187.16		73289.91	1.35

宿迁求实会计师事务所
业务报告书稿核专用章

基于财政部对地方政府发行项目融资与收益自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为募投项目申请2019年江苏省城乡建设专项债券资金可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泗洪县城乡建设提供足够的资金支持，保证泗

洪县城乡建设项目即泗洪县江苏省泗洪经济开发区至 S245 连接线工程项目、泗洪县姜堰高级中学建设工程项目、姜堰高级中学南扩建设工程项目、泗洪县社会福利院养老护理院续建工程项目的顺利实施。同时，相关专项收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，且符合项目融资与收益自求平衡的要求。

宿迁求实会计师事务所

编号 321324000201806080137

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91321324704037178C （1/1）

名　　称　宿迁求实会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　泗洪县洪泽湖东大街首义中央公馆63幢201室

法定代表人　孙亮

注册资本　50万元整

成立日期　2000年02月17日

营业期限　2000年02月17日至******

经营范围　审查财务报表；验证资本；办理企业合并、分立、改制、清算事宜；办理资产清查、鉴证事务；承接财务外包、财务顾问、内部管理评价咨询业务；代理内部审计；承接账务代理、整理事务；代办工商民政登记事宜；资产评估；建设工程财务审计；经济事项第三方核查、鉴证；企业、经济事务管理及运营审计评估；财政资金绩效评价；经济纠纷甄别；涉税代理、鉴证服务；经济案件咨询服务；破产案件管理；商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

SUQIAN QIUSHI CERTJFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

登记机关

2018 年 06 月 08 日

每个年度1月1日至6月30日履行年报公示义务

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：NO. 021212

会计师事务所

执业证书

名　　称：宿迁永实会计师事务所有限公司

主任会计师：孙亮

办公场所：宿迁市泗洪县洪泽湖东大街首义中央公馆63幢201室

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：32130004

注册资本(出资额)：50万元

批准设立文号：苏财协[1999]416号

批准设立日期：1999-12-30

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一六　年二　月十一　日

中华人民共和国财政部制



姓　　名
Full name　孙亮

性　　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1968-02-03

工作单位
Working unit　宿迁求实会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　320823196802030871



姓　名 Full name
性　别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Workand unit
身份证号码 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

史敏(321300040013)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会