

# 江苏永和会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：永和会专字[2019]第044号

客 户 名 称：南京市财政局

报 备 时 间：2019-02-19 15:53:56

签字注册会计师：张银涛

芦明娟



00002019020008184156  
报告文号：永和会专字[2019]第044号

## 2019年第二批江苏省政府债券之南京市棚改项目募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况 专项审计报告



事务所名称：江苏永和会计师事务所有限公司  
事务所电话：025-84712211  
传 真：025-84712200  
通讯地址：南京市软件大道118号B1幢6楼（新华汇）  
电 子 邮 件：wangrjyh@126.com  
事务所网址：www.jsyhcpa.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://fvgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

2019 年第二批江苏省政府债券之南京市棚改项目收益  
与融资自求平衡专项评价报告

永和会专字（2019）第 044 号

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对 2019 年第二批江苏省政府债券之南京市棚改项目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。

我们的评价依据是《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》。南京市财政局及各區项目实施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。

依据我们这些假设的证据，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。

本总体评价仅供发行本次 2019 年第二批江苏省政府债券之目的使用，不得作为其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期募集资金投资项目现金流入预测表（分别以预期目标销售价格的 100%、90%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格、保障房的销售价格、商业配套销售价格、国有土地征收安置定向销售或产权调换价格）公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，棚改项目能实现现金流平衡。

### 一、基本情况

本次评价的南京市棚户区改造项目合计 2 个，涉及 2 个区，拟发行专项债券 140,000.00 万元，其中，本次拟发行债券总额 63,000 万元，下期拟发行债券总额 77,000.00 万元；具体明细见下表：

单位：万元

序号	项目名称	所在区域	本次拟发行债券总额	下期拟发行债券总额	项目实施单位
1	江宁区航空产业片区棚户区改造禄口02地块安置房项目（东区）	江宁区	40,000.00		南京临航建设开发有限公司
2	三元祠保障房项目	栖霞区	23,000.00	77,000.00	南京新尧新城开发建设有限公司
	合计		63,000.00	77,000.00	

## 二、融资应付利息情况

本期2个区2个棚改项目的项目总投资约250,000.00万元。自有资金约70,000.00万元，2018年已使用债券资金40,000.00万元，拟使用本期债券募集资金63,000.00万元，债券期限为五年期；拟使用下期债券募集资金77,000.00万元，其中27,000.00万元预计于2019年5月通过债券融资，50,000.00万元预计于2020年3月通过债券融资。

项目	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		
江宁区航空产业片区棚户区改造禄口02地块安置房项目（东区）	10,000.00			40,000.00	
三元祠保障房项目	60,000.00	40,000.00		23,000.00	77,000.00
合计	70,000.00	40,000.00		63,000.00	77,000.00

综上募投项目实施主体拟就2019年棚改项目进行融资，2个区2个项目的计划总投资140,000.00万元，其中：拟使用本期债券融资资金63,000.00万元，拟使用未来期债券融资资金77,000.00万元，假设债券融资利率3.90%，期限五年，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增	后续新增	本期偿还	期末本金	当期偿还	当期还本
			金额	本金	本金	金额	金额	利息	息合计
1	航空	2019年		40,000.00			40,000.00		

	产业 片区 棚改 禄口 02 地块 安置房 项目	2020年	40,000.00				40,000.00	1,560.00	1,560.00
		2021年	40,000.00				40,000.00	1,560.00	1,560.00
		2022年	40,000.00				40,000.00	1,560.00	1,560.00
		2023年	40,000.00				40,000.00	1,560.00	1,560.00
		2024年	40,000.00			40,000.00		1,560.00	41,560.00
	小计		40,000.00		40,000.00		7,800.00	47,800.00	
2	栖霞 区三 元祠 保障 房项 目	2018.9	40,000.00				40,000.00		-
		2019.2	40,000.00	23,000.00			63,000.00		-
		2019.5	63,000.00		27,000.00		90,000.00		-
		2019.9	90,000.00				90,000.00	1,560.00	1,560.00
		2020.2	90,000.00		50,000.00		140,000.00	897.00	897.00
		2020.5	140,000.00				140,000.00	1,053.00	1,053.00
		2020.9	140,000.00				140,000.00	1,560.00	1,560.00
		2021	140,000.00				140,000.00	5,460.00	5,460.00
		2022	140,000.00				140,000.00	5,460.00	5,460.00
		2023.2	140,000.00				140,000.00	2,847.00	2,847.00
		2023.5	140,000.00				140,000.00	1,053.00	1,053.00
		2023.9	140,000.00			40,000.00	100,000.00	1,560.00	41,560.00
		2024.2	100,000.00			23,000.00	77,000.00	2,847.00	25,847.00
		2024.5	77,000.00			27,000.00	50,000.00	1,053.00	28,053.00
		2025.2	50,000.00			50,000.00	-	1,950.00	51,950.00
			小计		23,000.00	77,000.00	140,000.00		27,300.00
	合计	40,000.00	63,000.00	77,000.00	180,000.00		35,100.00	215,100.00	

### 三、棚改项目预期产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件

(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(二)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)保障房预计销售收入能够实现;

(七)土地出让价格在正常范围内波动;

- (八) 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；
- (九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；
- (十) 实际建筑可销售住宅实际面积与地块建设经济指标反映的住宅销售面积无重大变化；
- (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。

## 2、项目预期产生的现金流入

### (1) 土地出让预期产生的现金流入

单位：万元

序号	项目名称	按 2019 年预计目标价格 100% 计算	按 2019 年预计目标价格 90% 计算	按 2019 年预计目标价格 80% 计算
1	航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	81,888.18	74,156.06	66,423.95
	合计	81,888.18	74,156.06	66,423.95

注：土地出让价参考近期土地同类地块土地挂牌出让价格进行预测。

### (2) 保障房销售预期产生的现金流入

单位：万元

序号	项目名称	按 2019 年预计目标价格 100% 计算	按 2019 年预计目标价格 90% 计算	按 2019 年预计目标价格 80% 计算
1	三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	284,598.70	256,138.83	227,678.97
	合计	284,598.70	256,138.83	227,678.97

注：房屋销售价格确认依据：

(1) 与尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目被征收房屋住户签订安置房订购协议价 12980 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 18430 m<sup>2</sup>，含税金额 23,922.14 万元；

(2) 与王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目被征收房屋住户签订安置房订购协议价 14000 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 172650 m<sup>2</sup>，含税金额 241,710.00 万元；

(3) 与江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目（补充）被征收房屋住户签订安置房订购协议价 12980 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 7710 m<sup>2</sup>，含税金额 10,007.58 万元；

(4) 剩余住宅可售面积 18513.12 m<sup>2</sup>，按照上述安置房订购协议价格平均值 13500 元/m<sup>2</sup> 计算，含税金额 24,992.71 万元。

棚改项目偿还的资金来源为土地出让收入、保障房销售收入等，分别按 2019 年预计目标价格 100%、90%、80% 计算预期资金流入情况见下表：

单位：万元

序号	资金来源	按 2019 年预计目标价格 100% 计算	按 2019 年预计目标价格 90% 计算	按 2019 年预计目标价格 80% 计算
1	土地出让	81,888.18	74,156.06	66,423.95
2	保障房销售	284,598.70	256,138.83	227,678.97
	合计	366,486.88	330,294.89	294,102.92

综上所述，棚改各项目 2019 年预计目标价格 100%、90%、80% 计算预期资金流入情况见下表：

单位：万元

序号	项目	按 2019 年预计目标价格 100% 计算	按 2019 年预计目标价格 90% 计算	按 2019 年预计目标价格 80% 计算
1	航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	81,888.18	74,156.06	66,423.95
2	三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	284,598.70	256,138.83	227,678.97
	合计	366,486.88	330,294.89	294,102.92

### 3、项目收益与融资平衡情况

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按 2019 年预计的目标价格 100% 计算的项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的总收入	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	40,000.00	7,800.00	47,800.00	81,888.18	1.71
三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	140,000.00	27,300.00	167,300.00	284,598.70	1.70
合计	180,000.00	35,100.00	215,100.00	366,486.88	1.70

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按 2019 年预计的目标价格 90% 计算的项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的总收入	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	40,000.00	7,800.00	47,800.00	74,156.06	1.55
三元祠棚改保障房（经济适用住房）	140,000.00	27,300.00	167,300.00	256,138.83	1.53

项目					
合计	180,000.00	35,100.00	215,100.00	330,294.89	1.54

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按 2019 年预计的目标价格 80% 计算的项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的总收入	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	40,000.00	7,800.00	47,800.00	66,423.95	1.39
三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目	140,000.00	27,300.00	167,300.00	227,678.97	1.36
合计	180,000.00	35,100.00	215,100.00	294,102.92	1.37

#### 四、审核结论

通过对 2019 年第二批江苏省政府债券之南京市棚改项目收益与融资自求平衡方案进行审核测算，假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，我们认为项目现金流入能够满足项目还本付息要求。

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
江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）	81,888.18	5	47,800.00	1.71
三元祠保障房项目	284,598.70	5	87,297.00	3.26

注：三元祠保障房项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2024 年 5 月及 2025 年 2 月支付的债券本金及利息 80,003.00 元。

#### 五、其他事项

南京市江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）纳入 2019 年全省棚改专项债发行项目，所对应的原拆迁后续待出让的相关地块没有纳入 2019 年全省棚改专项债发行项目，特此说明。

[此页无正文]

附件：

- 1、江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目收益及现金流入评价说明
- 2、栖霞区三元祠棚改保障房项目收益及现金流入评价说明

江苏永和会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国南京 2019 年 2 月 19 日

附件 1

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房  
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

本次预测以江苏省南京市江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）近几年项目区域内地块成交情况对该地块的预期收入进行了预测，并编制 2019 年江苏省南京市江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）土地出让收益预测表。

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）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）政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化。

（六）土地出让价格在正常范围内变动；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位

1、江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）

单位名称：南京临航建设开发有限公司

（二）项目概况

1、项目位置及范围

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）位于江宁区沿溪路以北、伏泽路以西。

2、项目内容与规模

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目预计总投资 86,000.00 万元，2017 年 12 月 4 日《关于南京临航建设开发有限公司航空产业片区棚户区改造禄口 02 地

块安置房项目可行性研究报告(含项目建议书)的批复》中项目总投资 86,000.00 万元,本次江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)为禄口 02 地块约 1100 套安置房中拟于 2019 年新建的东区部分。东区 616 套安置房总投资为 50,000.00 万元。其中自有资金 10,000.00 万元,本期申请发行棚户区改造专项债券 40,000.00 万元。项目实际占地面积约 75 亩,安置房建设面积约 10.30 万平方米,套数 616 套。

注:上述总投资均为拟建安置房的建设成本,不包含拟用于项目资金平衡出让地块的其他拆迁成本(该出让地块的拆迁工作已完成,后续如有零星小额支出由自有资金解决)。

### 3、投资估算与资金筹措方式

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)预计总投资 50,000.00 万元,其中:自有资金 10,000.00 万元,本期申请发行棚户区改造专项债券 40,000.00 万元。

### 4、项目收益与融资自求平衡

依据江宁区土地供求趋势,参照近两年周边类似地块土地出让价格,综合考虑各拟出让地块状况、市场行情、销售状况和销售策略,本着安全性、保守性的原则,对拟出让地块出让收入进行预测。

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)用于安置禄口街道尚洪、陈巷、小彭、茅亭、黄桥、徒盖、白云路、高伏社区拆迁居民,具体分为三地块,分别位于:纬二路以北、千帆路以南、金德路以东、来凤路以西;定远路以北、纬二路以南、龙川路以东、金德路以西;定远路以北、纬二路以南、金德路以东、来凤路以西,形成可出让土地约 158.32 亩。参照目前住宅用地出让价格综合考虑后确定为 900 万元/亩,预计本项目融资存续期第五年土地挂牌交易的出让收入情况如下:

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目(东区)拟用于资金平衡住

宅用地土地出让金收益预测表

序号	项目	单位	按 2019 年预计的目标价格的 100% 计算土地出让收益	按 2019 年预计的目标价格的 90% 计算土地出让收益	按 2019 年预计的目标价格的 80% 计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	142,488.00	128,239.20	113,990.40
1	可出让地块的规划面积:	亩	158.32	158.32	158.32
2	地价均价:	万元/亩	900.00	810.00	720.00
二	土地扣减项目	万元	60,599.82	54,083.14	47,566.45

1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	7,124.40	6,411.96	5,699.52
2	农业土地开发资金（8.85 元/平方米）	万元	93.41	93.41	93.41
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的 2%）	万元	2,849.76	2,564.78	2,279.81
4	土地出让业务费（土地出让总额的 1%）	万元	1,424.88	1,282.39	1,139.90
5	城乡统筹发展专项资金（土地出让总额的 3%）		4,274.64	3,847.18	3,419.71
6	保障性安居工程建设资金（[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性费用)]*10%）	万元	10,951.94	9,684.51	8,417.08
7	市集中（土地出让总额的 8%）	万元	11,399.04	10,259.14	9,119.23
8	农田水利建设资金（[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性费用)]*10%）	万元	10,951.94	9,684.51	8,417.08
9	教育资金（[出让总额-成本-(1-5、10-11 项刚性费用)]*10%）	万元	10,951.94	9,684.51	8,417.08
10	新增建设用地土地有偿使用费（48 元/平方米）	万元	506.63	506.63	506.63
11	土地出让合同印花税（土地出让总额的 0.05%）	万元	71.24	64.12	57.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81,888.18	74,156.06	66,423.95
四	项目可实现的其他收入	万元	-	-	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	81,888.18	74,156.06	66,423.95

注：土地成本参照项目土地周边地块开发成本 105 万/亩进行测算。

根据上述测算，在相关棚户区改造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，本次评价的江宁区航空产业片区棚户区改造禄口 02 地块安置房项目（东区）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。

#### 南京市/江宁区棚户区改造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

江宁区航空产业片区棚户区改造禄口02地块安置房项目(东区)	81,888.18	5	47,800.00	1.71
-------------------------------	-----------	---	-----------	------



## 附件 2

### 栖霞区三元祠棚改保障房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

本次预测以江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目申请报告中涉及预期房屋收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内房屋合同签订情况等，对该房屋的销售收入进行了预测，并编制 2019 年江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目房屋销售收益预测表。

#### 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） 实际建筑可销售住宅实际面积与地块建设经济指标反映的住宅销售面积无重大变化；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一） 项目实施单位

江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目

单位名称：南京新尧新城开发建设有限公司

单位性质：有限责任公司

社会统一信用代码：913201137482148340

注册资本：10000 万元

业务范围：土地、基础建设开发、建设；房地产开发、建设及销售；项目投资、物业管理。

##### （二） 项目概况

###### 1、 项目位置及范围

江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目位于南京市栖霞区尧化门三元祠，燕尧路以东，太龙路以北，宁洛高速以西。

###### 2、 项目内容与规模

本项目为三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目，主要安置从尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目中被拆迁 58 户，拆迁面积 45 亩，拆迁建筑面积 25500 m<sup>2</sup>；从王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目中被拆迁 1370 户，拆迁面积 445 亩，拆迁建筑面积 14800 m<sup>2</sup>；从江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目中被拆迁 85 户，拆迁面积 10 亩，拆迁建筑面积 6500 m<sup>2</sup>。

本项目拆迁安置在三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目，共分为 4 个地块，拟建设 10 栋 33 层住宅，2 栋 27 层住宅，1 栋幼儿园，1 栋社区中心，1 个公交场站、及附属配套用房。

该项目总用地面积拟为 96161.37 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 318173 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 246288 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 71885 m<sup>2</sup>。地上建筑中住宅面积为 224864 m<sup>2</sup>，附属配套用房建筑面积 2654 m<sup>2</sup>，幼儿园 5860 m<sup>2</sup>，商业用房 6792 m<sup>2</sup>，社区中心服务用房 3666 m<sup>2</sup>，公交场站管理用房 2452 m<sup>2</sup>。地下建筑面积为 71885 m<sup>2</sup>，为地下车库。规划建设许可证尚未取得，预计该项目总建筑面积约 31 万 m<sup>2</sup>，住宅面积约为 217,303.12 m<sup>2</sup>，建设安置房 3064 套。

### 3、 投资估算与资金筹措方式

江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目预计项目总投资 200,000.00 万元，其中自筹 60,000.00 万元，发债 63,000.00 万元，其他资金 77,000.00 万元。

### 4、 项目收益与融资自求平衡

依据南京栖霞区房屋供求趋势，参照征收安置房订购协议，本着安全性、保守性的原则，对拟房屋销售收入进行预测。

江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目按房屋销售价格的 100%、90%、80% 比例计算的收益预测表：

序号	项目	单位	目标价格的 100%	目标价格的 90%	目标价格的 80%
一	保障房销售收入				
1	规划可售建筑面积	平方米	217,303.12	217,303.12	217,303.12

2	销售均价	万元	1.38	1.25	1.11
3	销售收入(含税)	万元	300,632.43	270,569.19	240,505.95
4	销售相关税金	万元	16,033.73	14,430.36	12,826.98
二	项目用于资金平衡 收益合计	万元	284,598.70	256,138.83	227,678.97

注：房屋销售价格确认依据：

(1) 与尧化街道尧化社区水田组房屋危旧房改造项目被征收房屋住户签订安置房订购协议价 12980 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 18430 m<sup>2</sup>，含税金额 23,922.14 万元；

(2) 与王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹东组、下曹西组棚户区改造项目被征收房屋住户签订安置房订购协议价 14000 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 172650 m<sup>2</sup>，含税金额 241,710.00 万元；

(3) 与江苏煤炭地质勘探四队家属区房屋为旧房改造项目（补充）被征收房屋住户签订安置房订购协议价 12980 元/m<sup>2</sup>，设计建筑面积 7710 m<sup>2</sup>，含税金额 10,007.58 万元；

(4) 剩余住宅可售面积 18513.12 m<sup>2</sup>，按照上述安置房订购协议价格平均值 13500 元/m<sup>2</sup>计算，含税金额 24,992.71 万元。

根据上述测算，在南京新尧新城开发建设有限公司对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的江苏省南京栖霞区三元祠棚改保障房（经济适用住房）项目预期房屋出售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。

编号 320114000201608120148



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913201147040496700 (1/2)

名称 江苏永和会计师事务所有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 南京市雨花台区软件大道118号B1栋6层602室  
 法定代表人 张银涛  
 注册资本 100万元整  
 成立日期 1999年03月05日  
 营业期限 1999年03月05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；办理资产评估业务；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；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。\*  
 （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）

增值税一般纳税人

301

登记机关



06041790



2016年08月12日

**Deloitte.**

**德勤**

**江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡**

**财务评估咨询报告**

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



**2019 年 2 月 18 日**

江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

江阴市财政局：

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书（“业务约定书”）向贵单位提交的咨询报告（一份）。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定，即我们对江阴市棚户区改造项目专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢各位领导为我们工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人林珏联系。

顺致

敬意！

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



林珏谨上

二零一九年二月十八日

附件：

江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

# 目录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
1. 资金充足性.....	3
1.1 投资估算.....	3
1.2 资金筹措.....	3
1.3 资金覆盖率.....	3
1.4 小结.....	4
2. 资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	8
四、评估结论.....	8
附件 1：项目概况与预期收益及成本分析.....	9
附件 2：项目出让收入说明.....	11
附件 3：子项目资金筹措及年度现金流分析.....	14
附件 4：土地出让收入中计提的各项基金.....	17
免责声明.....	18

# 江苏省江阴市 2019 年棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 财务评估咨询报告

#### 一、项目概述

江阴市，简称澄，因地处“大江之阴”而得名，是一座滨江港口花园城市。江阴位于中国华东，江苏省南部，长江三角洲太湖平原北端。东接张家港，南临无锡，西连常州，北对靖江。江阴地处江尾海头、长江咽喉，历代为江防要塞，是大江南北的重要交通枢纽和江河湖海联运换装的天然良港。

本期江阴市棚户区改造专项债券针对 2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目申请发行。

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等文件精神，结合江阴市 2019 年棚户区改造计划，江阴市政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足棚户区改造的融资需求。

## 二、评估分析

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，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号），提出地方政府棚户区改造专项债券作为地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号文件的要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

## 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，项目全周期拟发行债券本息资金覆盖率可达到 1.46 倍，本期申请发行债券本息资金覆盖率可达到 4.71 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 12 日五年期国债收益率 2.86%，以及 2019 年 1 月 31 日“2019 年浙江省政府专项债券（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 3.50%进行测算，静态总投资为 271,065 万元，详见表 1：

### 1.2 资金筹措

2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目资金筹措总额 299,240 万元。其中：静态总投资为 271,065 万元，由江阴市足额筹集 110,065 万元；本期计划于 2019 年申请发行五年期棚户区改造专项债券 50,000 万元，并计划于 2020 年申请棚户区改造专项债券 20,000 万元，2021 年申请棚户区改造专项债券 91,000 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的情况。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

### 1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目全周期拟发行债券 161,000 万元，项目收益对本息资金覆盖率可达到 1.46 倍，系土地出让收入及其他专项收入之和与合计拟发行债券还本付息总额之比。其中本期申请发行债券金额 50,000 万元，测算本息和为 58,750 万元，对应项目收益覆盖倍数为 4.71 倍。各年度现金流分析测算表详见表 3。

## 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。

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	187,929
征地拆迁补偿费合计	<b>187,929</b>
二、开发建设费用	
安置房建设成本	67,284
开发建设费合计	<b>67,284</b>
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	15,852
土地整理费用	-
土地出让相关费用合计	<b>15,852</b>
静态投资总额	
静态投资总额	<b>271,065</b>
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	28,175
其他专项费用合计	<b>28,175</b>
估算总额	<b>299,240</b>

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
项目资金平衡表									
以前年度投入									
资金筹措									
资本金*	60,245	13,100	8,000	38,550	18,345	-	-	-	138,240
债券发行	-	50,000	20,000	91,000	-	-	-	-	161,000
土地出让金收入	-	-	-	-	276,585	-	-	-	276,585
上年余额			382	1,019	5,630	289,290	283,655	279,770	
合计	<b>60,245</b>	<b>63,100</b>	<b>28,382</b>	<b>130,569</b>	<b>23,975</b>	<b>289,290</b>	<b>283,655</b>	<b>279,770</b>	<b>575,825</b>
资金使用									
资金使用合计	<b>60,245</b>	<b>62,718</b>	<b>27,362</b>	<b>124,939</b>	<b>5,635</b>	<b>5,635</b>	<b>3,885</b>	<b>3,185</b>	<b>299,240</b>
资金余额	-	<b>382</b>	<b>1,019</b>	<b>18,340</b>	<b>289,290</b>	<b>283,655</b>	<b>279,770</b>	<b>276,585</b>	

\*注：用于静态投资 110,065 万元，用于支付债券利息 28,175 万元。

表 3 现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	60,245	8,000	38,550	18,345	-	-	-	-	138,240
债券资金流入	50,000	20,000	91,000	-	-	-	-	-	161,000
土地出让金现金流入	-	-	-	-	276,585	-	-	-	276,585
现金流入总额	<b>60,245</b>	<b>28,000</b>	<b>129,550</b>	<b>18,345</b>	<b>276,585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>575,825</b>
现金流出									
建设期资金流出	60,245	25,612	122,489	-	-	-	-	-	271,065
债券还本付息	-	1,750	2,450	5,635	5,635	55,635	23,885	94,185	189,175
现金流出总额	<b>60,245</b>	<b>27,362</b>	<b>124,939</b>	<b>5,635</b>	<b>5,635</b>	<b>55,635</b>	<b>23,885</b>	<b>94,185</b>	<b>460,240</b>
现金流量									
当年项目现金净流入	-	638	4,611	12,710	270,950	-55,635	-23,885	-94,185	115,585
期末项目累计现金结存额	-	1,019	5,630	18,340	289,290	233,655	209,770	115,585	

## 2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期江阴市棚户区改造专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，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 2026 年项目本金偿还后仍有 115,585 万元的期末结余。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

综上，针对江阴市棚户区改造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。

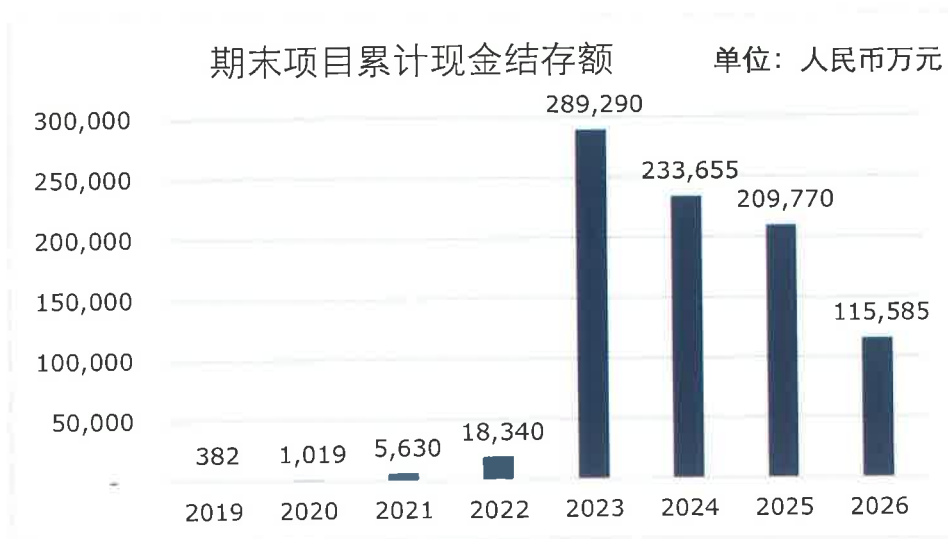


图 1 债券存续期内资金留存情况

### 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，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 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，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让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、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造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棚户区改造专项债券的要求，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，并以土地出让收入所对应的充足、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，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足江阴市棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## 附件 1：项目概况与预期收益及成本分析

### 一、项目概况

项目名称	总投资 (万元)			腾空房屋建筑面积 (平方米)	腾空土地面积 (平方米)	项目建设期间	本期债券存续期内预期收入 (万元)	资金来源 (万元)				是否以前年度募投项目
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用					资本金	已存续的债务资金	本期拟申请的专项债券金额	其他资金 (后续专项债券)	
2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目	187,929	67,284	15,852	316,700	460,400	201901 至 202112	276,585	110,065	-	50,000	111,000	否

项目名称	收入类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目	房屋销售税后收入						
	安置房补差价收入						
	棚改财政专项补贴收入						
	土地出让收入 (扣除基金后)					276,585	276,585

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利息之和	项目收益覆盖倍数
2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目	276,585	5	58,750	4.71

## 二、土地出让收入

本项目收入主要来源于储备土地出让收入。土地出让价格系参考周边同类别地块成交价格，以及依据各地块实际情况进行预测，详见附件 2。江阴市债券存续期内预计土地出让价格详见表 4，未来实现收益约为 276,585 万元。

表 4 江阴市土地出让计划表

序号	计划出让年度	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)	扣除上缴基金后 净收益 (万元)
1	2023 年	87.30	40,069	36,463
2	2023 年	464.10	213,423	194,215
3	2023 年	139.20	50,448	45,907
合计		<b>690.60</b>	<b>303,939</b>	<b>276,585</b>

## 三、成本费用分析

2019 年江阴市沿江沿河棚户区改造一期项目债券存续期内成本费用主要包括以下几部分：

### 1. 计提的各项基金

本项目需要计提的各项基金费用包括教育基金和水利建设基金等，共计 27,355 万元，详见附件 4。

### 2. 财务费用

本项目债券发行按照每年付息，到期一次性还本的方式，假定 2019 年 2 月 28 日发行成功，从 3 月 1 日期计息，利率以 3.50% 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，债券存续期间融资成本为 28,175 万元。

## 附件 2：项目出让收入说明

### 国有出让土地使用权市场价值评估（地块图则ZC-CZ-C13（01）2块用地）汇总清单

江阴市土地储备中心：

项目评估情况：地块图则ZC-CZ-C13（01）2块用地上地评估总面积58200平方米，评估总金额40069.02万元。

附：评估明细

江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司无锡分公司

评估明细表

序号	报告编号	地块编号	规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合每亩单 价 (万元)
1	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第001号	锡澄运河东、毗陵路南 、梅园路西、应天河北 ZC-CZ-C13-01地块	公园绿地	29000	691	2003.9	46.07
2	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第002号	锡澄运河东、毗陵路南 、梅园路西、应天河北 ZC-CZ-C13-03地块	二类居住用 地,容积率 1.2-3.0	29200	13036	38065.12	869.07
合计				58200		40069.02	

国有出让土地使用权市场价值评估（地块图则ZC-CZ-B07（01）11块用地）汇总清单

江阴市土地储备中心：

项目评估情况：地块图则ZC-CZ-B07（01）11块用地土地评估总面积309400平方米，评估总金额213422.9万元。

附：评估明细

江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司无锡分公司

评估明细表

序号	报告编号	地块编号	规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合每亩单 价 (万元)
1	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-03号	西横河南、通渡路西、 璜塘路北 ZC-CZ-B07-03地块	防护绿地	8500	703	597.55	46.87
2	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-04号	西横河南、通渡路西、 璜塘路北 ZC-CZ-B07-04地块	居住区综合公 共服务设施用 地,容积率1.0- 2.0	11600	2788	3234.08	185.87
3	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-05号	西横河南、通渡路西、 璜塘路北 ZC-CZ-B07-05地块	商住混合用 地,容积率 1.2-4.0	18000	9599	17278.2	639.94
4	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-07号	璜塘路南、通渡路西 ZC-CZ-B07-07地块	社会停车场用 地	5000	703	351.5	46.87
5	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-08号	璜塘路南、通渡路西 ZC-CZ-B07-08地块	商业用地,容 积率1.5-4.5	13000	13062	16982.1	874.14
6	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-09号	璜塘路南、通渡路西 ZC-CZ-B07-09地块	商住混合用 地,容积率 1.5-4.0	29000	9599	28701.01	639.94
7	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-12号	通渡路西、毗陵路北 ZC-CZ-B07-12地块	商住混合用 地,容积率 1.5-4.0	31000	9599	29756.9	639.94
8	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-13号	通渡路西、毗陵路北 ZC-CZ-B07-13地块	消防设施用地	12900	703	906.87	46.87
9	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-14号	通渡路西、毗陵路南、 芙蓉大道北 ZC-CZ-B07-14地块	二类居住用 地,容积率 1.5-3.5	79600	7762	61785.52	517.47
10	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-15号	通渡路西、毗陵路南、 芙蓉大道北 ZC-CZ-B07-15地块	二类居住用 地,容积率 1.5-3.5	66300	7762	51482.06	517.47
11	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第003-16号	通渡路西、毗陵路南、 芙蓉大道北 ZC-CZ-B07-16地块	防护绿地	33600	703	2362.08	46.87
合计				309400		213422.87	

## 国有出让土地使用权市场价值评估（地块图则ZC-CZ-B01（02）5块用地）汇总清单

江阴市土地储备中心：

项目评估情况：地块图则ZC-CZ-B01（02）5块用地土地评估总面积92800平方米，评估总金额50447.6万元。

附：评估明细

江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司无锡分公司

评估明细表

序号	报告编号	地块编号	规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合每亩单 价 (万元)
1	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第004-01号	江堤路南、通江路东、 锡澄运河西、林荫路北 ZC-CZ-B01-37地块	公园绿地	13400	729	976.86	48.6
2	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第004-02号	林荫路南、通渡路西 ZC-CZ-B01-44地块	商务设施用 地,容积率 4.0-5.5	9500	11923	11326.85	794.87
3	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第004-03号	林荫路南、通渡路东、 通江路西 ZC-CZ-B01-47地块	商务设施用 地,容积率 5.5-7.5	9400	16081	15116.14	1072.07
4	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第004-04号	林荫路南、通渡路东、 通江路西 ZC-CZ-B01-49地块	商务设施用 地,容积率 5.5-7.0	13000	15050	19565	1003.34
5	(江苏)金宁达恒 (2019)(土估)字JY 第004-05号	林荫路南、通江路东、 锡澄运河西、滨江路北 ZC-CZ-B01-56地块	公园绿地	47500	729	3462.75	48.6
合计				92800		50447.6	

### 附件 3：子项目资金筹措及年度现金流分析

单位：人民币万元

子项目一	以前年度投入	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入										
资本金流入	60,245	7,000	1,000	19,000	10,075	-	-	-	-	97,320
债券资金流入		8,000	6,000	55,000	-	-	-	-	-	69,000
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	36,463	-	-	-	36,463
现金流入总额	<b>60,245</b>	<b>15,000</b>	<b>7,000</b>	<b>74,000</b>	<b>10,075</b>	<b>36,463</b>	-	-	-	<b>202,783</b>
现金流出										
建设期资金流出	60,245	14,718	6,792	72,489	-	-	-	-	-	154,245
债券还本付息	-	-	280	490	2,415	2,415	10,415	8,135	56,925	81,075
现金流出总额	<b>60,245</b>	<b>14,718</b>	<b>7,072</b>	<b>72,979</b>	<b>2,415</b>	<b>2,415</b>	<b>10,415</b>	<b>8,135</b>	<b>56,925</b>	<b>235,320</b>
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	282	-72	1,021	7,660	34,048	-10,415	-8,135	-56,925	-32,537
期末项目累计现金结存额	-	282	209	1,230	8,890	42,938	32,523	24,388	-32,537	

单位：人民币万元

子项目二	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	-	2,000	15,000	8,270	-	-	-	-	25,270
债券资金流入	16,000	6,000	36,000	-	-	-	-	-	58,000
土地出让金现金流入	-	-	-	-	194,215	-	-	-	194,215
现金流入总额	<b>16,000</b>	<b>8,000</b>	<b>51,000</b>	<b>8,270</b>	<b>194,215</b>	-	-	-	<b>277,485</b>
现金流出									
建设期资金流出	16,000	7,120	50,000	-	-	-	-	-	73,120
债券还本付息	-	560	770	2,030	2,030	18,030	7,470	37,260	68,150
现金流出总额	<b>16,000</b>	<b>7,680</b>	<b>50,770</b>	<b>2,030</b>	<b>2,030</b>	<b>18,030</b>	<b>7,470</b>	<b>37,260</b>	<b>141,270</b>
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	320	230	6,240	192,185	-18,030	-7,470	-37,260	136,215
期末项目累计现金结存额	-	320	550	6,790	198,975	180,945	173,475	136,215	

单位：人民币万元

子项目三	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
现金流入									
资本金流入	6,100	5,000	4,550	-	-	-	-	-	15,650
债券资金流入	26,000	8,000	-	-	-	-	-	-	34,000
土地出让金现金流入	-	-	-	-	45,907	-	-	-	45,907
现金流入总额	<b>32,100</b>	<b>13,000</b>	<b>4,550</b>	-	<b>45,907</b>	-	-	-	<b>95,557</b>
现金流出									
建设期资金流出	32,000	11,700	-	-	-	-	-	-	43,700
债券还本付息	-	910	1,190	1,190	1,190	27,190	8,280	-	39,950
现金流出总额	<b>32,000</b>	<b>12,610</b>	<b>1,190</b>	<b>1,190</b>	<b>1,190</b>	<b>27,190</b>	<b>8,280</b>	-	<b>83,650</b>
现金净流量									
当年项目现金净流入	<b>100</b>	<b>390</b>	<b>3,360</b>	<b>-1,190</b>	<b>44,717</b>	<b>-27,190</b>	<b>-8,280</b>	-	<b>11,907</b>
期末项目累计现金结存额	<b>100</b>	<b>490</b>	<b>3,850</b>	<b>2,660</b>	<b>47,377</b>	<b>20,187</b>	<b>11,907</b>	<b>11,907</b>	

### 附件 4：土地出让收入中计提的各项基金

序号	项目	文件依据	计提基数
1	国有土地收益基金	《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68号、浙财综字【2007】23号、《关于转发财政部、省财政厅等有关《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》温财综[2007]516号	按总价款 5% 计提
2	农田水利建设资金	《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）《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》（浙政办发【2011】115号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关具体事项的通知》（浙财综【2011】113号）	按总价款 1.5% 计提
3	教育资金	《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】109号）	按总价款 1.5% 计提
4	土地出让业务费	《财政部、国土资源部、中国人民银行关于国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68号）、苏财综【2007】25号	按总价款 1% 计提

## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 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）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

2019年徐州市棚户区改造专项债券项目

收益与融资自求平衡专项测算报告

徐迅会专审字（2019）第 L016 号

徐州迅达会计师事务所有限公司

二〇一九年二月十八日



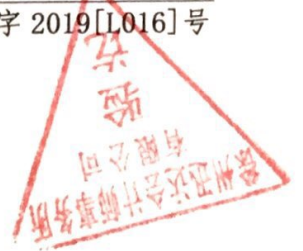
扫描全能王 创建

# 徐州迅达会计师事务所有限公司

地址：金山东路北侧徐州软件园 C-11 号楼二楼 电话：0516-83881109 邮编：221008

徐迅会专审字 2019[L016]号

## 2019 年徐州市棚户区改造专项债券项目 收益与融资自求平衡专项测算报告



为做好 2019 年第二批江苏省政府债券发行准备工作，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[2018]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）、《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）等文件要求，对 2019 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

徐州迅达会计师事务所有限公司作为 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之徐州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

本次预测以徐州市棚户区改造项目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，编制徐州市纳入 2019 年江苏省政府棚户区改造债券募投项目的土地出让收益预测表（2018 年 GDP（4.2%）增速的 100%、95%、90%比例作为土地价格的增幅）。

### 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) 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。

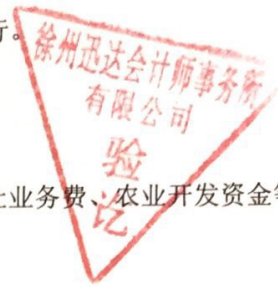
(五) 土地出让价格在正常范围内变动。

(六) 土地出让收入按综合楼面地价进行预测。

(七) 项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。

(八) 债券利率不低于历史同类同期债券利率。

(九) 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、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。

#### 4、土地出让净现金流入

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。

#### 5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与本期专项债券本息及后续计划续发债券利息和的比值。

### 四、本期债券募投项目概述

#### (一) 徐州贾汪区项目概况

##### 1.项目位置及四至范围

徐州贾汪区本次融资涉及的棚户区改造项目地块，位于马庄二八组及权台村两个片区，拆迁建筑面积为 30.8 万平方米，整理土地面积为 883.4 亩。拟建安置房湖畔佳苑小区项目，该项目位于 310 国道以南，权台煤矿运输铁路以北，四至范围：东至湖西路，西至幸福大道，南至瓦店村九组，北至湖畔二期安置房，占地 245 亩，总建筑面积约 48.1 万平方米，安置房 3042 套。拟改造地块基本情况如下表：

用地类型	面积（亩）	容积率	土地面积（平方米）	最高可建筑面积（平方米）
住宅	638.4	2.5	425,595.74	1,063,989.36
合计	638.4	2.5	425,595.74	1,063,989.36



## (1).投资估算与资金筹措方式

### ①投资估算

徐州贾汪区本次融资涉及的棚户区改造项目总投资约 24 亿元。

### 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。

## 2.项目建设背景

贾汪区位于苏鲁两省交界处，总面积 612 平方公里，总人口 50 万，现下辖 5 个镇、5 个街道、1 个省级经济开发区，2 个市级风景区管理处，1993 年底从原铜山县划出 9 个乡镇组建而成，1995 年经省政府批准享受和行使县级经济管理职能和权限。2011 年 11 月，经国务院批准，被列入国家第三批资源枯竭城市名单。

贾汪主要有五个特点：贾汪是一个百年矿区。1882 年开始建矿采煤，素有“百年煤城”之称，是徐州老工业基地发源地，为江苏乃至全国经济建设做出过重要贡献。贾汪是一个革命老区。1939 年八路军 115 师运河支队在贾汪成立；1948 年 11 月“佩剑将军”张克侠、何基洋举行了著名的贾汪起义；1949 年 1 月陈毅、粟裕等淮海战役前委领导在贾汪召开华东人民解放军前委扩大会议。贾汪是一个新兴的旅游城市。境内大小山头 283 座，大洞山主峰 361 米，是徐州第一高峰；京杭大运河、不老河横贯东西，潘安湖、督公湖、南湖、商湖等湖泊众多；茱萸寺是全国最大的药师佛道场；万亩榴园、万亩桃园和 20 余个乡村休闲旅游点特色明显。贾汪是江苏唯一的国家资源枯竭城市。2011 年 11 月，经国务院批准，贾汪区被列入国家第三批资源枯竭城市名单，在全省是唯一一家，国家和省、市相继出台专门扶持政策，为贾汪发展注入强大动力。贾汪是徐州重点规划建设的城市副中心。徐州市委、市政府把贾汪定位为“徐州城市副中心”，着力推进贾汪和徐州主城区一体化发展。徐贾快速通道建成通车和外环路贾汪段启动建设，使贾汪真正融入徐州“半小时经济圈”。

2014~2017 年徐州贾汪区财政收支情况（万元）

科目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、一般预算收入	192,058	205,072	217,441	211,014
1、税收收入	162,280	171,476	169,276	148,024
2、非税收入	29,778	33,596	48,165	62,990
二、基金预算收入	201,390	187,965	236,340	207,187
三、上级补助收入	141,512	142,481	162,102	163,494
其中：基金预算	14,847	9,563	7,537	1,939
四、下级上解收入				



科目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
五、债券转贷收入	11,000	9,414	46,246	73,000
六、调入资金	14,380	81,564	2,247	14,566
七、调入预算稳定调节基金				21,780
八、一般预算支出	313,385	318,864	329,475	350,062
九、基金预算支出	200,661	136,222	212,326	256,834
十、转移性支出				
十一、上解上级支出	39,353	35,540	42,637	55,607
其中：基金预算	120	528		
十二、补助下级支出				
十三、债券还本支出		9,800	31,246	3,000
十四、调出资金		81,147	655	8,536
十五、安排预算稳定调节基金		71,815	27,938	
十六、上年结余	54,972	61,913	35,021	55,120
一般预算收支结余	40,779	32,264	24,685	13,876
政府性基金收入结余	14,193	29,649	10,336	41,244
十七、总收支结余	61,913	35,021	55,120	72,122
一般预算收支结余	32,264	24,685	13,876	37,122
政府性基金收入结余	29,649	10,336	41,244	35,000
GDP (亿元)	246.96	260.54	284.25	323.75

## (二) 徐州经济技术开发区项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区改造项目地块，位经开区杨山路以北，大黄山实验学校以东，协鑫渔光互补以南。项目房屋拆迁面积 16 万平方米，待拆迁地块全部征迁完成后将整理出 285 亩可出让国有建设用地，拟安置项目总用地面积约 202 亩，总建筑面积约 32.7 万 m<sup>2</sup>，规划建设 3200 套定销安置房。拟改造地块基本情况如下表：

用地类型	面积 (亩)	容积率	土地面积 (平方米)	最高可建筑面积 (平方米)
住宅	285	2.5	189,998.10	474,995.25
合计	285	2.5	189,998.10	474,995.25



## (2) 投资估算与资金筹措方式

### ①投资估算

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区改造项目总投资 10.46 亿元。

### 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。

## 2.项目建设背景

徐州经济技术开发区隶属于江苏省徐州市，徐州经济技术开发区创建于 1992 年 7 月，2010 年 3 月晋升为国家级经济技术开发区，辖区面积 293.6 平方公里，享有省级审批权限。徐州经济技术开发区是徐州市对外开放的先导区、产业升级的示范区、创新创业的活力区、生态宜居的新城区。2015 年，开发区建成区面积 100 多平方公里，建设了装备制造产业园、光伏产业园、清洁技术产业园等专业园区。

截至 2017 年，徐州经济技术开发区拥有各类企业 3176 家，其中外资企业 151 家。美国卡特彼勒、德国蒂森克虏伯和利勃海尔、法国圣戈班以及香港协鑫、徐工集团等一批世界 500 强企业和跨国公司在徐州经济技术开发区投资建厂。2017 年，徐州经济技术开发区综合实力跃居中国国家级开发区前 20 强、江苏省开发区第 10 位，是淮海经济区规模最大、实力最强、产业档次最高、最具发展活力的国家级经济技术开发区。

徐州经济技术开发区是国家国际新型工业化装备制造产业示范基地、国家火炬计划工程机械和新能源特色产业基地、国家生态工业示范园区、中国低碳新锐园区、国家知识产权试点园区、国家战略性新兴产业集群管理试点、海外人才中国创业示范基地、国家优质品牌示范区。管理服务专项评价列江苏省开发区之首。

2015~2018 年徐州经济技术开发区财政收支情况（万元）

科目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
一、一般预算收入	351,099.00	370,468.00	447,462.00	509,078.00
1、税收收入	293,094.00	316,183.00	420,345.00	460,581.00
2、非税收入	58,005.00	54,285.00	27,117.00	48,497.00
二、基金预算收入	315,959.00	18,253.00	44,014.00	22,8541.00
三、预算外收入				
四、上级补助收入	84,221.00	84,714.00	116,652.00	135,981.00
其中：基金预算	326.00	239.00	350.00	786.00
五、下级上解收入				



科目	2015年	2016年	2017年	2018年
六、债券转贷收入				
七、调入资金	1,297.00	73.00		
八、一般预算支出	228,421.00	229,386.00	250,742.00	300,275.00
九、基金预算支出	316,321.00	18,312.00	38,231.00	214,810.00
十、预算外支出				
十一、转移性支出				
十二、上解上级支出	210,721.00	223,967.00	310,819.00	326,501.00
其中：基金预算	624.00			
十三、补助下级支出				
十四、债券还本支出				
十五、上年结余	9,458.00	5,600.00	7,862.00	16,226.00
一般预算收支结余	7,848.00	5,323.00	7,152.00	9,383.00
政府性基金收入结余	1,610.00	277.00	710.00	6,843.00
预算外收支结余				
十六、总收支结余	5,600.00	7,862.00	16,226.00	34,534.00
一般预算收支结余	5,323.00	7,152.00	9,383.00	17,124.00
政府性基金收入结余	277.00	710.00	6,843.00	17,410.00

### 五、本期债券募投项目资金平衡预算

#### (一) 徐州贾汪区本期债券募投项目资金平衡预算

##### 1. 应付本息情况

徐州贾汪区本次拟融资金额 2 亿元，假设融资利率 3.70%（根据 2019 年预期发行的同期国债利率略微上浮），期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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	计划续发债金额	本期偿还金额	期末本期本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00			20,000.00	3.70%	740.00
第二年	20,000.00	172,000.00		20,000.00	3.70%	7,104.00
第三年	20,000.00	172,000.00		20,000.00	3.70%	7,104.00
第四年	20,000.00	172,000.00		20,000.00	3.70%	7,104.00
第五年	20,000.00	172,000.00	20,000.00	0	3.70%	7,104.00



年度	期初本金金额	计划续发债金额	本期偿还金额	期末本期本金余额	融资利率	应付利息
合计			20,000.00			29,156.00

## 2、基准地价

徐州贾汪区棚户区改造项目位于 310 国道以南，权台煤矿运输铁路以北，四至范围：东至湖西路，西至幸福大道，南至瓦店村九组，北至湖畔二期安置房。经查询江苏土地交易中心土地出让信息，项目地块周边出让住宅用地 3 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

### (1) 徐州贾汪区土地市场情况

经查询江苏土地交易中心土地出让信息，项目地块周边住宅用地 3 宗：2017-115、2017-104、2016-13，容积率以最高数值考虑。

住宅用地情况具体如下表所示：

行政区	地块编号	宗地位置	土地用途	容积率	成交时间	土地出让面积(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
贾汪区	2017-115	大吴街道办事处内，206 国道东侧	住宅	1.6	2017-7-6	3,081.00	292.00	947.74
贾汪区	2017-104	转型大道南侧	住宅	1.6	2017-7-6	38,044.00	4,885.00	1,284.04
贾汪区	2016-13	青山泉，镇中街北侧、青山街西侧	住宅	1.5	2016-2-29	57,111.00	24,187.00	4,235.09

### (2) 项目区土地出让价格预测

本次融资涉及的拟改造地块位于马庄二八组片区：利大路周边、潘安湖景区周边。权台村片区：徐矿铁路专用线周边、星光大道周边。

住宅用地以项目地块近三年的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目	地块	土地出让面积(m <sup>2</sup> )	成交地价(万元)	单位出让面积价格(元/m <sup>2</sup> )	容积率	单位楼面价(元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重(元/m <sup>2</sup> )
1	2017-115	3,081.00	292.00	947.74	1.6	592.34	1/3	197.45
2	2017-104	38,044.00	4,885.00	1,284.04	1.6	802.52	1/3	267.51
3	2016-13	57,111.00	24,187.00	4,235.09	1.5	2823.39	1/3	941.13
综合楼面地价							1	1,406.09

根据土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (4.20%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：



项目出让区土地价格预测表

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
住宅用地楼面地价地块（元/平方米）	1465.15	1526.69	1590.81	1657.62	1727.24	1799.79

3、土地价格增长率

徐州贾汪区 GDP 增速根据徐州市贾汪区人民政府门户网站公布信息，即增速为 4.20%。

4、土地出让收入测算

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 2018 年徐州贾汪区 GDP 增速（4.20%）的 100%、95%和 90%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 2018 年徐州贾汪区 GDP 增幅（4.20%）

项目土地出让收入预测表（金额单位：万元）

项目	2018年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	149606.49	155889.95	162437.33	169259.70	176368.60	183776.08
合计	149606.49	155889.95	162437.33	169259.70	176368.60	183776.08

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年徐州贾汪区 GDP 增速的 95%，即 3.99%

项目土地出让收入预测表（金额单位：万元）

项目	2018年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	149606.49	155575.78	161783.25	168238.40	174951.11	181931.66
合计	149606.49	155575.78	161783.25	168238.40	174951.11	181931.66

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年徐州贾汪区 GDP 增速的 90%，即 3.78%

项目土地出让收入预测表（金额单位：万元）

项目	2018年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	149606.49	155261.60	161130.49	167221.22	173542.19	180102.08
合计	149606.49	155261.60	161130.49	167221.22	173542.19	180102.08

5、土地出让净现金流入

假设徐州贾汪区该地块棚户区改造项目，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，分别以 2018 年 GDP 增速（4.20%）的 100%、95%、90%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，根据徐州贾汪区人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金以及农业土地



开发资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑。具体测算情况如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年徐州贾汪区 GDP 增幅 (4.20%)

徐州贾汪区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益 (万元)
一	出让土地回款	183,776.08
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	183,776.08
2	土地出让相关支出	64,197.70
2-1	土地收益基金 (1*5%)	9,188.80
2-2	土地出让业务费 (1*2%)	3,675.52
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	17,082.63
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	17,082.63
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	17,082.63
2-6	农业开发资金 (3000 元/亩)	85.5
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	119,578.38

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年徐州贾汪区 GDP 增速的 95%，即 3.99%

徐州贾汪区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益 (万元)
一	出让土地回款	181,931.66
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	181,931.66
2	土地出让相关支出	63,554.00
2-1	土地收益基金 (1*5%)	9,096.58
2-2	土地出让业务费 (1*2%)	3,638.63
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,911.09
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,911.09
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,911.09
2-6	农业开发资金 (3000 元/亩)	85.5
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	118,377.66

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年徐州贾汪区 GDP 增速的 90%，即 3.78%

徐州贾汪区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益 (万元)
一	出让土地回款	180,102.08



序号	项目	土地出让收益(万元)
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	180,102.08
2	土地出让支出	62,915.48
2-1	土地收益基金(1*5%)	9,005.10
2-2	土地出让业务费(1*2%)	3,602.04
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,740.94
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,740.94
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	16,740.94
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	85.5
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	117,186.60

根据上述测算,在按2018年徐州贾汪区GDP增速4.20%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为118,377.66万元;

同理计算,在按2018年徐州贾汪区GDP增速4.20%的95%即3.99%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为118,377.66万元;

同理计算,在按2018年徐州贾汪区GDP增速4.20%的90%即3.78%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为117,186.60万元。

#### 6、本息覆盖倍数

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及融资资金。通过对2018年徐州贾汪区地块成交情况等查询及土地评估价格的比较,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4.20%的100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.43;按2018年GDP增速4.20%的95%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.41;按2018年GDP增速4.20%的90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为2.38(具体计算详见下表)。

表1:按2018年GDP增速4.20%的100%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数

金额单位:万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		740	740	
第二年		7104	7104	



第三年		7104	7104	
第四年		7104	7104	
第五年	20,000.00	7104	27,104.00	119,578.38
合计	20,000.00	29,156.00	49,156.00	119,578.38
本息覆盖倍数				2.43

表 2: 按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		740	740	
第二年		7104	7104	
第三年		7104	7104	
第四年		7104	7104	
第五年	20,000.00	7104	27,104.00	118,377.66
合计	20,000.00	29,156.00	49,156.00	118,377.66
本息覆盖倍数				2.41

表 3: 按 2018 年 GDP 增速 4.2% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		740	740	
第二年		7104	7104	
第三年		7104	7104	
第四年		7104	7104	
第五年	20,000.00	7104	27,104.00	117,186.60
合计	20,000.00	29,156.00	49,156.00	117,186.60
本息覆盖倍数				2.38

(二) 徐州经济技术开发区本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

徐州经济技术开发区本次拟融资金额 3 亿元, 假设融资利率 3.7% (根据 2019 年预期发现的同期国债利率略微上浮), 期限 5 年, 每年年末支付利息, 第五年年末偿还本金, 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	计划续发债金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00			30,000.00	3.70%	1,110.00



扫描全能王 创建

年度	期初本金金额	计划续发债金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二年	30,000.00	50,000.00		30,000.00	3.70%	2,960.00
第三年	30,000.00	50,000.00		30,000.00	3.70%	2,960.00
第四年	30,000.00	50,000.00		30,000.00	3.70%	2,960.00
第五年	30,000.00	50,000.00	30,000.00	0.00	3.70%	2,960.00
合计			30,000.00			12,950.00

## 2、基准地价

徐州经济技术开发区棚户区改造项目位于经济开区杨山路以北，大黄山实验学校以东，协鑫渔光互补以南。经查询江苏土地交易中心土地出让信息，项目地块周边出让住宅用地 4 宗，本次预测基准地价参考上述土地出让的综合楼面价格。

### (1) 徐州经济技术开发区土地市场情况

经查询江苏土地交易中心土地出让信息，项目地块周边出让住宅用地 4 宗：2018-41、2018-47、2018-11、2018-12 号，容积率以最高数值考虑。

住宅用地情况具体如下表所示：

行政区	地块编号	宗地位置	土地用途	容积率	成交时间	土地出让面积(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
开发区	2018-41	高新路西侧	住宅	2.2	2018-10-26	175,967.60	21,300.00	1,210.45
开发区	2018-47	徐贾快速路西侧	住宅	2.4	2018-10-26	137,993.50	70,380.00	5,100.42
开发区	2018-11	明湖路南、振兴大道东、和平路东延北	住宅	2	2018-4-27	120,806.00	104,100.00	8,617.12
开发区	2018-12	老户人山北	住宅	2.7	2018-3-22	31,251.40	14,200.00	4,543.80

### (2) 项目区土地出让价格预测

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区改造地块，位于经济开区杨山路以北，大黄山实验学校以东，协鑫渔光互补以南地域。

住宅用地以项目地块周边出让 2018 年徐州经济技术开发区住宅用地的出让土地价格作为参考，具体计算如下表：

项目	地块	土地出让面积(m <sup>2</sup> )	成交地价(万元)	单位出让面积价格(元/m <sup>2</sup> )	容积率	单位楼面价(元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重(元/m <sup>2</sup> )
1	2018-41	175,967.60	21,300.00	1,210.45	2.2	550.20	1/4	137.55
2	2018-47	137,993.50	70,380.00	5,100.24	2.4	2,125.10	1/4	531.28



项目	地块	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	成交地价 (万元)	单位出让面积价格 (元/m <sup>2</sup> )	容积率	单位楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
3	2018-11	120,806.00	104,100.00	8,617.12	2	4,308.56	1/4	1077.14
4	2018-12	31,251.40	14,200.00	4,543.80	2.7	1,682.89	1/4	420.72
综合楼面地价							1.00	2,166.69

根据土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (4.20%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
住宅用地楼面地价地块 (元/平方米)	2257.69	2352.51	2451.32	2554.28	2661.55	2773.34

### 3、土地价格增长率

根据徐州市政府门户网站公布的 2018 年度徐州市经济运行情况报告显示全市实现地区生产总值同比增速为 4.20%。

### 4、土地出让收入测算

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 2018 年徐州市 GDP 增速 (4.20%) 的 100%、95% 和 90% 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 2018 年徐州市 GDP 增幅 (4.20%)

项目土地出让收入预测表 (金额单位: 万元)

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	102916.75	107239.25	111743.30	116436.52	121326.85	126422.58
合计	102916.75	107239.25	111743.30	116436.52	121326.85	126422.58

测算表二: 预计土地价格增速为 2018 年徐州市 GDP 增速的 95%, 即 3.99%

项目土地出让收入预测表 (金额单位: 万元)

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	102916.75	107023.12	111293.35	115733.95	120351.74	125153.77
合计	102916.75	107023.12	111293.35	115733.95	120351.74	125153.77

测算表三: 预计土地价格增速为 2018 年徐州市 GDP 增速的 90%, 即 3.78%

项目土地出让收入预测表 (金额单位: 万元)

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	102916.75	106807.00	110844.30	115034.22	119382.51	123895.17
合计	102916.75	106807.00	110844.30	115034.22	119382.51	123895.17



## 5、土地出让净现金流入

假设徐州经济技术开发区该地块棚户区改造项目，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，分别以 2018 年徐州市 GDP 增速（4.20%）的 100%、95%、90% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，根据徐州经济技术开发区人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金以及农业土地开发资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑。具体测算情况如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年徐州市 GDP 增幅（4.2%）

徐州经济技术开发区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益（万元）
一	出让土地回款	126,422.58
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	126,422.58
2	土地出让相关支出	59,300.86
2-1	土地收益基金（1*5%）	6,321.13
2-2	土地出让业务费（1*2%）	2,528.45
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1$	11,748.75
2-4	教育资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1$	11,748.75
2-5	城镇廉租房保障基金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1$	11,748.75
2-6	农业开发资金（3000 元/亩）	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15119.53
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	67,121.72

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年徐州市 GDP 增速的 95%，即 3.99%

徐州经济技术开发区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益（万元）
一	出让土地回款	125,153.77
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	125,153.77
2	土地出让相关支出	58,858.05
2-1	土地收益基金（1*5%）	6,257.69
2-2	土地出让业务费（1*2%）	2,503.08
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1$	11,630.75



序号	项目	土地出让收益(万元)
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	11,630.75
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	11,630.75
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15119.53
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	66,295.72

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年徐州市 GDP 增速的 90%，即 3.78%

徐州经济技术开发区棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益(万元)
一	出让土地回款	123,895.17
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	123,895.17
2	土地出让支出	58,418.79
2-1	土地收益基金(1*5%)	6,194.76
2-2	土地出让业务费(1*2%)	2,477.90
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	11,513.70
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	11,513.70
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	11,513.70
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15119.53
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	65,476.38

根据上述测算，在按 2018 年徐州市 GDP 增速 4.20% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 67,121.72 万元；

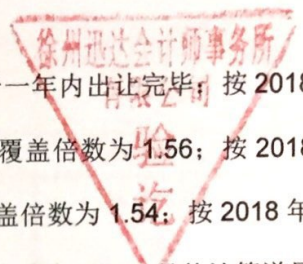
同理计算，在按 2018 年徐州市 GDP 增速 4.20% 的 95% 即 3.99% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 66,295.72 万元；

同理计算，在按 2018 年徐州市 GDP 增速 4.20% 的 90% 即 3.78% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 65,476.38 万元。

## 6、本息覆盖倍数

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及融资资金。通过对 2018 年徐州经济技术开发区地块成交情况等的查询及土地评估价格的比较，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 4.20% 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；按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.52（具体计算详见下表）。

表 1：按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1110	1110	
第二年		2960	2960	
第三年		2960	2960	
第四年		2960	2960	
第五年	30,000.00	2960	32,960.00	67,121.72
合计	30,000.00	12,950.00	42,950.00	67,121.72
本息覆盖倍数				1.56

表 2：按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1110	1110	
第二年		2960	2960	
第三年		2960	2960	
第四年		2960	2960	
第五年	30,000.00	2960	32,960.00	66,295.72
合计	30,000.00	12,950.00	42,950.00	66,295.72
本息覆盖倍数				1.54

表 3：按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1110	1110	
第二年		2960	2960	
第三年		2960	2960	
第四年		2960	2960	



年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第五年	30,000.00	2960	32,960.00	65,476.38
合计	30,000.00	12,950.00	42,950.00	65,476.38
本息覆盖倍数				1.52

## 六、结论性意见

经上述测算，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，本次评价的徐州市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 100%、95%、90% 比例增长时，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。

徐州迅达会计师事务所有限公司

中国徐州市



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年二月十八日



扫描全能王 创建

编号 320311000201612050098



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320311703584655X (1/1)

名称	徐州迅达会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	徐州市泉山区软件园6号徐州软件园11号楼二层202、203室
法定代表人	肖文国
注册资本	101万元整
成立日期	2000年01月04日
营业期限	2000年01月04日至2028年01月06日
经营范围	会计报表审计、验资、资产评估鉴定，工程预决算审计、会计、财务、税务和其它经济管理咨询。（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



扫描全能王 创建

2019 年丰县棚户区改造专  
项债券项目财务审计报告  
苏公 X[2019]E6010



0516201902000092  
报告文号：苏公X[2019]E6010号

目 录

- 一、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



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

## 2019 年丰县棚户区改造专项债券项目

### 财务审计报告

苏公 X[2019]E6010 号

#### 丰县财政局：

我们接受委托，对丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目、丰县初级中学西区块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》。相关棚户区改造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基础的规定进行了列报。

#### 一、编制基础

本次预测以丰县初级中学西区块项目、丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目近期项目周边地块成交情况，结合项目的建设期、丰县 GDP 发展情况、丰县棚户区改造情况、城镇化的推进等，以预测期间的经济增长常态化为前提，预测 2019 年丰县初级中学西区块项目、赵楼区块安置房一期建设项目土地出让收入、安置房销售收入和棚改财政专项补贴收入。土地出让价格按丰县 2016、2017、2018 年 GDP 增幅平均值与 2019 年丰县预期 GDP 增长率 5%孰低的 80%确定增长率为 4%；安置房的销售价格以丰县商品房价格走势等估算 5000 元/平方米进行测算。棚改财政补贴收入根据往年中央和省财政专项补贴标准（每套安置房不低于 1 万元）进行预测。

#### 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、棚改财政补贴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) 土地出让测算依据

本项目两个地块土地出让共计 260.6 亩，分 2 年出让，其中 2020 年出让初级中学地块 136.90 亩，2021 年出让赵楼地块 123.70 亩。

根据该各地块周边地块历史出让信息，选择与其所在地块相似的成交案例，调整为所在地块在基准年度（2018 年）的成交价。在此基础上以后年度出让单价按 4% 递增，初级中学地块 2020 年出让单价为 212.87 万元/亩，赵楼地块 2021 年出让单价为 170.81 万元/亩。

##### (2) 安置房销售收入测算依据

本项目安置房销售 19604 平方米（即：安置房总建筑面积 51404 平方米，扣减应安置（征收）面积 31800 平方米），测算 2021 年销售，拆迁户购房单价为 5000 元/平方米。

##### (3) 棚改财政补贴收入测算依据

本项目安置房总套数为 590 套，根据往年中央和省财政专项补贴标准（每套安置房不低于 1 万元）。

#### 2、成本预测说明

(1) 安置房建设成本是根据贵单位提供的由江苏锦丰工程咨询有限公司出具的《丰县赵楼项目申请报告》（项目编号：1810-JFX-W096）。

(2) 国有土地收益基金：总成交价的 5%，县级，《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68 号。

(3) 农业土地开发资金：2501 元/亩，《关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2004]104 号）。

(4) 被征地农民社会保障资金：9000 元/亩，省政府 93 号令。

(5) 土地出让业务费：正常地块不超过总价款 2%，融资地块据实提取，《国有土地使用权出让收支管理办法》。

(6) 保障性住房建设资金：净收益 10%，《关于切实做好保障性住房建设财政资



金筹措落实工作的通知》(苏财建〔2012〕23号)

(7) 教育资金(净收益 10%;《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》苏财综[2011]48号)

(8) 农田水利建设资金(净收益 10%, 县级 50%、省级 30%、中央级 20%,《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》苏财综[2011]58号)。

#### 四、本期债券募投项目概述

##### (一) 丰县初级中学西区块项目

1、项目名称：丰县初级中学西区块项目

2、项目性质：城镇棚户区改造

3、项目基本情况：丰县初级中学西区块项目，位于中央大道南、南苑路北、书院街东、初级中学西。项目征收拆迁面积 5.44 万平方米(约 136.9 亩)，拆迁征收 340 户，项目计划于 2019 年 3 月开始实施前期准备工作，2021 年 2 月土地完成出让，项目实施周期为 24 个月。该项目为货币安置。

4、项目总投资：项目估算总投资为 22573.80 万元。其中：合法住宅房屋补偿 16869.05 万元；合法住宅附属物补偿 1414.82 万元；其他补材建筑补偿 91.05 万元；搬迁补助费 54.42 万元；临时安置补助费 195.90 万元；按期搬迁奖 68 万元；提前搬迁奖 544.16 万元；提前交房奖 1632.49 万元；货币安置奖 1686.91 万元；误工费 17.00 万元。详见下表：

序号	项目	数量		标准		价值(万元)	备注
1	合法住宅房屋	54416.30	m <sup>2</sup>	3100	元/m <sup>2</sup>	16869.05	按照市场价测算
2	合法住宅附属物	54416.30	m <sup>2</sup>	260	元/m <sup>2</sup>	1414.82	预算 260 元/平方米
3	其它补材建筑	1198.00	m <sup>2</sup>	760	元/m <sup>2</sup>	91.05	补材加附属物补偿
4	搬迁补助费	54416.30	m <sup>2</sup>	10	元/m <sup>2</sup>	54.42	10 元/m <sup>2</sup> ·次
5	临时安置补助费	54416.30	m <sup>2</sup>	36	元/m <sup>2</sup>	195.90	6 元/m <sup>2</sup> ·月，一次性给予 6 个月补助
6	按期搬迁奖	340.00	户	2000	元/户	68.00	住宅标准 2000 元/户
7	提前搬迁奖	54416.30	m <sup>2</sup>	100	元/m <sup>2</sup>	544.16	10 元/m <sup>2</sup> ·天，最多给予 10 天奖励
8	提前交房奖	54416.30	m <sup>2</sup>	300	元/m <sup>2</sup>	1632.49	提前上缴被征收房屋钥匙奖励
9	货币安置奖	16869.05	万元	0.1		1686.91	货币安置给予房地产评估值 10%奖励
10	误工费	340.00	户	500	元/户	17.00	仅限住宅
费用合计						22573.80	



## 5、资金筹措方案：

项目名称	项目总投资 (万元)	发行期限(年)	资金来源(万元)		
			自有资金	拟使用本期债券募 集资金	其他资金
丰县初级中学 西区块项目	22,573.80	5	4,514.80	8,000.00	10,059.00

## (二) 丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目

1、项目名称：丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目

2、项目性质：城镇棚户区改造

3、项目基本情况：丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目，位于丰县栖风路西、汉韵路北。该项目用地面积约 26177 平方米，总建筑面积约 51404 平方米，包括 4 栋住宅楼，建筑面积为 31756 平方米，商业建筑面积为 5281 平方米，社区用房、配电室等 1580 平方米，地下建筑面积 12787 平方米。本项目设计安置 250 户。安置住房 250 套，安置住房面积 3.18 万平方米。拆迁建筑面积 244000 平方米，整理土地面积 1048.5 亩。该项目用于安置赵楼地块，涉及征收居民 250 户、征收面积 3.18 万 m<sup>2</sup>。

4、项目总投资：丰县发展改革与经济委员会对丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目作出了核准批复（丰发改经济许可（2018）103 号），项目估算总投资为 23591.40 万元。其中：建安工程费 13277.33 万元，前期工程费 7320.18 万元，配套工程费 1658.53 万元，基本预备费 1335.36 万元。

## 5、资金筹措方案：

项目名称	项目总投资 (万元)	发行期限(年)	资金来源(万元)		
			自有资金	拟使用本期债 券募集资金	其他资金
丰县棚户区 改造赵楼区 块安置房一 期建设项目	23591.40	5	4718.28	18,000.00	873.12

6、目前项目已取得丰县发展改革与经济委员会关于该建设项目核准的批复，已取得国有建设用地使用权出让合同（合同编号 3203212018CR0019）。

## 五、募投项目资金平衡测算

## (一) 测算融资本息情况

丰县共两个棚户区改造项目，即丰县初级中学西区块项目、丰县棚户区改造赵楼



区块安置房一期建设项目。两个项目拟进行向外部融资 36932.12 万元，其中拟使用本期债券募集资金 26000.00 万元，期限 5 年；使用后期募集资金 10932.12（拟于本期债券发行后的下一期发行 5 年期棚改债券，本次测算项目收益覆盖倍数时考虑后期筹资的本息）。参照 2018 年江苏省政府棚改专项债券发行结果（5 年期棚改专项债的利率为 3.9%），并考虑证券印制费、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 4.0% 确定，按年付息，到期偿还本金。各项目应还本付息情况如下（考虑后期筹资）：

丰县初级中学西区块项目：

金额单位：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	0.00	18059.00	0.00	18059.00	0.00
2020 年	18059.00	0.00	0.00	18059.00	722.36
2021 年	18059.00	0.00	0.00	18059.00	722.36
2022 年	18059.00	0.00	18059.00	18059.00	722.36
2023 年	18059.00	0.00	18059.00	18059.00	722.36
2024 年	18059.00	0.00	18059.00	18059.00	722.36
合计		18059.00	18059.00		3611.80

丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目：

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	0.00	18873.12	0.00	18873.12	0.00
2020 年	18873.12	0.00	0.00	18873.12	754.92
2021 年	18873.12	0.00	0.00	18873.12	754.92
2022 年	18873.12	0.00	18873.12	18873.12	754.92
2023 年	18873.12	0.00	18873.12	18873.12	754.92
2024 年	18873.12	0.00		18873.12	754.92
合计		18873.12	18873.12		3774.60

## （二）测算棚户区改造项目产生的收益

1、本项目收入为项目土地出让收入、安置房销售收入、棚改财政补贴收入三个项目。

### （1）土地出让收入

丰县初级中学西区块项目土地出让数量为 136.9 亩，于 2020 年全部出让。2020 年出让单价为 212.87 万元/亩，出让单价按 4.0% 递增（递增率测定为 2019 年丰县预期 GDP 增长率 5% 的 80%）。丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目土地出让数量



为 123.70 亩，于 2021 年全部出让。2021 年出让单价为 170.81 万元/亩，出让单价按 4.0% 递增（递增速率测定为 2019 年丰县预期 GDP 增长率 5% 的 80%）。

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
	100.00%	104.00%	108.16%	112.49%
丰县初级中学西区块项目	196.81	204.68	212.87	221.39
丰县棚户区改造赵楼区块安置房一期建设项目	151.85	157.92	164.24	170.81

各项目单价及收入测算过程如下：

1) 丰县初级中学西区块项目附近没有近期土地出让案例，查询了 2014-2017 年相邻的土地出让案例。

序号	行政区	地块编号	土地位置	用地单位	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	出让价款 (万元)	签订日期	亩均价
1	丰县	2017-21	中阳大道南，西环路东	丰县保障性住房建设有限公司	商住	43894.1	1.01 ≤ 容积率 ≤ 2.5	8245	2017/6/28	125.22
2	丰县	2013-30	南苑路北	丰县城市投资发展有限公司	商业	7233.45	容积率 ≤ 3.5	1984	2013/4/18	182.85

按照 GDP 增长率进行修正，2018 年平均出让价 196.81 万元/亩，测算过程见下表。

项目名称	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	平均出让价格 (万元/亩)
GDP 增长率		13.00%	7.40%	7.90%	7.30%	3.00%	196.81
2017-21 地块估价					125.22	128.98	
2013-30 地块估价	182.85	206.62	221.91	239.44	256.92	264.63	

2) 赵楼区块附近土地出让案例及单价测算过程见下表：

序号	行政区	合同/划拨编号	土地位置	用地单位	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	出让价款 (万元)	签订日期	亩均价	平均出让价格 (万元/亩)
1	丰县	3203212018CR0048	东城路东，解放大道北	徐州丰华房地产开发有限公司	商住	41765.70	1.01 ≤ 容积率 ≤ 3.00	9412	2018/9/30	150.24	151.85
2	丰县	3203212018CR0047	解放大道南，东城路东	丰县恒嘉置业有限公司	商住	41505.80	1.01 ≤ 容积率 ≤ 2.20	9554	2018/9/30	153.46	



## 3) 预测各项目土地出让收入:

项目	2020年(初级中学)	2021年(赵楼区块)
项目土地出让面积(亩)	136.90	123.70
项目土地出让单价(万元/亩)	212.87	170.81
项目土地出让收入(万元)	29141.90	21129.20

## (2) 安置房销售收入

项目安置房销售 19604 平方米, 测算 2021 年销售, 拆迁户购房单价为 5000 元/平方米, 销售收入 9802 万元。考虑到项目为棚改项目, 安置房为安居房, 销售单价均低于丰县市场平均单价。

## (3) 棚改财政补贴收入

项目安置房总套数为 590 套, 根据往年中央和省财政专项补贴标准(每套安置房不低于 1 万元), 预计棚改财政补贴收入 590 万元。

## 2、棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和专项收入, 项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施, 收入分年流入。可用于还本付息的相关收益为 53928.62 万元。相关收益预测如下:

金额单位: 万元

序号	项目	2020年(初级中学)	2021年(赵楼区块)	合计
一	土地出让			
1	土地出让收入	29141.90	21129.20	50271.10
2	减: 四项基本政策成本	2197.38	1621.31	3818.69
3	减: 政策性基金	1413.22	1502.57	2915.79
4	土地出让净收入	25531.30	18005.31	43536.62
二	项目可实现的其他收入			10392.00
1	安置房销售税收入		9802.00	9802.00
2	补差价收入			0.00
3	棚改财政专项补贴收入	340.00	250.00	590.00
三	项目用于资金平衡收益	25871.30	28057.31	53928.62

本项目作为棚户区改造项目, 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土地出让收入和专项收入, 因项目实施单位预测的土地出让和专项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利息, 各项目收益均能够覆盖融资本息, 实现项目收益与融资平衡。具体如下:



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
丰县初级中学西 区块项目	25871.30	5	21670.80	1.19
丰县棚户区改造 赵楼区块安置房 一期建设项目	28057.31	5	22647.72	1.23

## 六、结论性意见

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县棚户区改造各项目预期收益等能够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。

## 七、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 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。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 2 月 16 日

320300/00323439

编号 320303000201512090050



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913203033550095141 (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）



原件修改



登记机关



2015年12月09日

睢宁县财政局



# 专项报告

00002019020005096183

报告文号：中兴华专字[2019]第020033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 年江苏省棚户区改造专项债券之 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 020033 号

2018 年，财政部先后印发了《地方政府债务信息公开办法（试行）（财预〔2018〕209 号）》、《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），财政部、住房城乡建设部联合印发了《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），推出棚户区改造专项债券。为做好 2019 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作，江苏省财政厅、江苏省住房城乡建设厅于 2019 年 1 月联合下发了《申报 2019 年棚改专项债券项目信息表的通知》，对 2019 年江苏省棚户区改造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 年江苏省棚户区改造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

本次预测以青年路北、中山路两侧地块；北环路南、鸿禧路东侧地块；北环路北、中山北路东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、近一年的棚户区改造项目周边土地出让情况、近三年以及预期 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 2019 年睢宁县棚户区改造项目及建设安置房项目收益预测表（2019 年 GDP（7%）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无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）青年路北侧安置房项目、云河嘉苑安置房项目、中医院北侧安置房项目的建设周期无重大变更，青年路北侧安置房项目、云河嘉苑安置房项目、中医院北侧安置房项目的投资预算在未来无重大变化。

（五）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）土地出让价格在正常范围内变动；

（七）棚户区改造项目土地出让收入扣除刚性支出（国有土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金实际扣除项目），优先偿还本次发行债券本息；

（八）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（九）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：

募投项目现时土地价格。

#### 3、预测增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

#### 4、项目净现金流入

棚户区改造项目及安置房小区项目收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

#### 5、本息覆盖倍数

棚户区改造项目及安置房小区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

睢宁县本次融资涉及三个棚户区拆迁项目以及相应的安置房项目，分别为青年路北、中山路两侧地块；北环路南、鸿禧路东侧地块；北环路北、中山北路东侧地块拆迁项目和青年路北侧安置房项目、云河嘉苑安置房项目、中医院北侧安置房项目。



青年路北、中山路两侧地块棚户区拆迁项目位于青年路北、中山路两侧，四至范围为东至文学路，南至青年路，西至红叶路，北至新市路，拟规划用地性质为住宅和商住用地，项目地块红线图为 455.00 亩。根据项目建设示意图扣除道路、安置房、通讯、停车场和公交站用地后，可供出售土地面积约为 300,000.00 平方米。

北环路南、鸿禧路东侧地块棚户区拆迁项目位于北环路南、鸿禧路东侧，四至范围为东至濉河路，南至汇金路，西至鸿禧路，北至北环路，拟规划用地性质为住宅和商住用地，项目地块红线图为 247.00 亩。根据项目建设示意图扣除道路、安置房、通讯、停车场和公交站用地后，可供出售土地面积约为 161,000.00 平方米。

北环路北、中山北路东侧地块棚户区拆迁项目位于北环路北、中山北路东侧，四至范围为东至天虹大道，南至北环路，西至中山北路，北至兴业路，拟规划用地性质为住宅和商住用地，项目地块红线图为 431.00 亩。根据项目建设示意图扣除道路、安置房、通讯、停车场和公交站用地后，可供出售土地面积约为 280,000.00 平方米。

青年路北侧安置房项目位于睢宁县青年路北、文学路东侧及西侧，总用地面积 148,535.27 平方米，总建筑面积 341,932.26 平方米，地上建筑面积（计容面积）266,950.76 平方米，其中住宅建筑面积 229,306.26 平方米，商业建筑面积 31,331.50 平方米。本项目建设住宅全部用于安置青年路北、中山路两侧地块棚户区改造的安置补偿，土地出让取得收入优先偿还本次发行的棚户区改造专项债本息。

云河嘉苑安置房项目位于睢宁县中央大街南、鸿禧路东侧，总建筑面积 156,139.60 平方米，地上建筑面积（计容面积）111,054.76 平方米，其中住宅建筑面积 94,249.37 平方米，商业建筑面积 10,245.75 平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路南、鸿禧路东侧地块棚户区改造的安置补偿，土地出让取得收入优先偿还本次发行的棚户区改造专项债本息。

中医院北侧安置房项目位于乐园路西、规划汇金路南侧，总用地面积 156,064.39 平方米，总建筑面积 332,083.18 平方米，地上建筑面积（计容面积）300,347.91 平方米，其中住宅建筑面积 258,262.22 平方米，商业建筑面积 39,960.37 平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、中山北路东侧地块棚户区改造的安置补偿，土地出让取得收入优先偿还本次发行的棚户区改造专项债本息。

## 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三个棚户区改造项目以及相应的安置房项目总投资为 287,365.40 万元。

其中，青年路北侧安置房项目投资情况如下表所示：



序号	工程项目名称	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	<b>前期工程费用</b>				<b>30,315.41</b>	
1.1	土地费用	亩	222.80		22,280.00	
1.2	规划设计等前期费用				8,035.41	
1.2.1	政府规费	m <sup>2</sup>	341,932.26	80.00	2,735.46	
1.2.2	规划设计勘察监理费	m <sup>2</sup>	341,932.26	120.00	4,103.19	
1.2.3	“三通一平”费	m <sup>2</sup>	341,932.26	35.00	1,196.76	
二	<b>建安工程费用</b>				<b>62,003.39</b>	
2.1	建筑安装工程费		341,932.26		50,663.95	
2.1.1	地上建筑		266,950.76		40,166.54	
	其中：住宅建筑	m <sup>2</sup>	229,306.26	1,500.00	34,395.94	
	商业建筑	m <sup>2</sup>	31,331.50	1,600.00	5,013.04	
	公辅用房	m <sup>2</sup>	6,313.00	1,200.00	757.56	
2.1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	74,981.50	1,400.00	10,497.41	
2.2	基础设施费				11,339.45	
2.2.1	供电工程	m <sup>2</sup>	273,257.22	135.00	3,688.97	
2.2.2	供水工程	m <sup>2</sup>	135,765.26	122.00	1,656.34	
2.2.3	燃气工程	m <sup>2</sup>	91,379.00	30.00	274.14	
2.2.4	电梯工程	部	260.00	220,000.00	5,720.00	
三	<b>配套工程费用</b>				<b>1,355.59</b>	
3.1	道路	m <sup>2</sup>	15,396.33	130.00	200.15	
3.2	下水道(雨污分流)	m <sup>2</sup>	11,290.00	75.00	84.68	
3.3	绿化配套费	m <sup>2</sup>	51,987.00	150.00	779.81	
3.4	其他(电话、排污、消防和天然气等)	m <sup>2</sup>	44,762.33	65.00	290.96	
四	<b>基本预备费</b>				<b>10,587.95</b>	
五	<b>期间费用</b>				<b>12,205.12</b>	
	<b>总投资合计</b>				<b>116,467.46</b>	

睢宁县云河嘉苑安置房项目投资情况如下表所示：

序号	工程项目名称	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	<b>前期工程费用</b>				<b>14,080.28</b>	
1.1	土地费用	亩	104.11		10,411.00	
1.2	规划设计等前期费用				3,669.28	
1.2.1	政府规费	m <sup>2</sup>	156,139.60	80.00	1,249.12	



序号	工程项目名称	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
1.2.2	规划设计勘察监理费	m <sup>2</sup>	156,139.60	120.00	1,873.68	
1.2.3	“三通一平”费	m <sup>2</sup>	156,139.60	35.00	546.49	
二	<b>建安工程费用</b>				<b>29,621.27</b>	
2.1	建筑安装工程费		156,139.60		25,246.52	
2.1.1	地上建筑		111,054.76		18,483.80	
	其中：住宅建筑	m <sup>2</sup>	94,249.37	1,670.00	15,739.64	
	商业建筑	m <sup>2</sup>	10,245.75	1,750.00	1,793.01	
	配套设施	m <sup>2</sup>	6,559.64	1,450.00	951.15	
2.1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	45,084.84	1,500.00	6,762.73	
2.2	基础设施费				4,374.75	
2.2.1	供电工程	m <sup>2</sup>	90,296	135.00	1,219.00	
2.2.2	供水工程	m <sup>2</sup>	57,862	120.00	694.34	
2.2.3	燃气工程	m <sup>2</sup>	43,135	30.00	129.41	
2.2.4	电梯工程	部	106.00	220,000.00	2,332.00	
三	<b>配套工程费用</b>				<b>830.47</b>	
3.1	道路	m <sup>2</sup>	18,936.00	120.00	227.23	
3.2	下水道(雨污分流)	m <sup>2</sup>	15,773.00	75.00	118.99	
3.3	绿化配套费	m <sup>2</sup>	22,765.00	150.00	341.48	
3.4	其他(电话、排污、消防和天然气等)	m <sup>2</sup>	21,965.00	65.00	142.77	
四	<b>基本预备费</b>				<b>5,000.00</b>	
五	<b>期间费用</b>				<b>5,467.98</b>	
	<b>总投资合计</b>				<b>55,000.00</b>	

睢宁县中医院北侧安置房项目投资情况如下表所示:

序号	工程项目名称	单位	数量	单价(元)	合价(万元)	备注
一	<b>前期工程费用</b>				<b>32,224.45</b>	
1.1	土地费用	亩	234.10		23,410.00	
1.2	规划设计等前期费用				8,814.45	
1.2.1	政府规费	m <sup>2</sup>	375,083.18	80.00	3,000.67	
1.2.2	规划设计勘察监理费	m <sup>2</sup>	375,083.18	120.00	4,501.00	
1.2.3	“三通一平”费	m <sup>2</sup>	375,083.18	35.00	1,312.79	
二	<b>建安工程费用</b>				<b>59,865.95</b>	
2.1	建筑安装工程费		332,083.18		49,830.97	



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

序号	工程项目名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
2.1.1	地上建筑		300,347.91		45,388.03	
	其中：住宅建筑	m <sup>2</sup>	258,262.22	1,500.00	38,739.33	
	商业建筑	m <sup>2</sup>	39,960.37	1,600.00	6,393.66	
	公辅用房	m <sup>2</sup>	1,891.22	1,200.00	226.95	
	公厕	m <sup>2</sup>	234.10	1,200.00	28.09	
2.1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	31,735.27	1,400.00	4,442.94	
2.2	基础设施费				<b>10,034.98</b>	
2.2.1	供电工程	m <sup>2</sup>	282,948.30	135.00	3819.80	
2.2.2	供水工程	m <sup>2</sup>	139,624.25	122.00	1703.42	
2.2.3	燃气工程	m <sup>2</sup>	110,588.50	30.00	331.77	
2.2.4	电梯工程	部	190.00	220,000.00	4,180.00	
三	配套工程费用				<b>1,073.90</b>	
3.1	道路	m <sup>2</sup>	15,925.00	130.00	207.03	
3.2	下水道(雨污分流)	m <sup>2</sup>	8,936.00	75.00	67.02	
3.3	绿化配套费	m <sup>2</sup>	33,419.25	150.00	501.29	
3.4	其他(电话、排污、消防和天然气等)	m <sup>2</sup>	45,932.76	65.00	298.56	
四	基本预备费				<b>10,536.18</b>	
五	建设期利息				<b>10,800.00</b>	
六	期间费用				<b>1,397.46</b>	
	总投资合计				<b>115,897.94</b>	

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为债券资金 22 亿(其中本期债券资金 8.5 亿)，剩余差额由建设单位自筹，具体明细如下：

睢宁县棚户区改造项目投资资金来源（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		
青年路北侧安置房项目	26,467.46			33,000.00	57,000.00
云河嘉苑安置房项目	15,000.00			16,000.00	24,000.00
中医院北侧安置房项目	25,897.94			36,000.00	54,000.00
合计	<b>67,365.40</b>			<b>85,000.00</b>	<b>135,000.00</b>



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
青年路北侧安置房项目	127,893.20	5	107,280.00	1.19
云河嘉苑安置房项目	68,635.99	5	47,680.00	1.43
中医院北侧安置房项目	119,366.90	5	107,280.00	1.11
合计	315,896.07		262,240.00	1.20

## （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年旅客吞吐量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
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

睢宁县三个建设项目计划总融资22亿，本次拟债券融资金额8.5亿元，拟定融资利率3.84%(2018年江苏省棚户区改造专项债券平均利率3.84%)，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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	220,000.00		220,000.00	3.84%	8,448.00
第二年	220,000.00		220,000.00	3.84%	8,448.00
第三年	220,000.00		220,000.00	3.84%	8,448.00



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

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
第四年	220,000.00		220,000.00	3.84%	8,448.00
第五年	220,000.00	220,000.00		3.84%	8,448.00
合计		220,000.00			42,240.00

2、基准地价

(1) 以周边土地成交金额测算拆迁地块基准地价

根据睢宁县人民政府土地供应计划及批示，拟定此拆迁地块未来以城镇住宅商住地块出让，容积率不小于 2.0。我们选择已于 2018 年年内挂牌出让交易成功、座落位置在睢宁县县城区内、土地性质为商住用地、容积率不高于 2.0、购买方为非国有企业单位的土地作为比较土地，测算基准地价。经查询江苏土地交易中心土地出让信息，2018 年睢宁县挂牌交易成功城镇住宅商住地块符合比较土地条件的土地具体如下表所示：

地块编号	地块位置	土地性质	容积率	成交日期	面积(m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	单价
2018-58	鸿禧路西、永昶路北宗地二	商住	1<容积率 ≤1.50	2018-8-10	82,167.84	10,580.00	1,287.61
2018-53	花径西、北环路南宗地一	商住	1<容积率 ≤1.60	2018-6-29	46,426.38	19,520.00	4,204.51
2018-8	经济开发区幸福路南、 阜盛路西	商住	1<容积率 ≤2	2018-3-13	39,053.59	11,870.00	3,039.41
2018-7	红光路西、云河北	商住	1<容积率 ≤1.60	2018-3-13	41,577.78	14,060.00	3,381.61
2018-13	永昶路北、花径西	商住	1<容积率 ≤1.80	2018-3-13	47,730.24	20,550.00	4,305.45
2018-12	新城路南、睢河路西	住宅	1<容积率 ≤2.5	2018-3-13	40,187.47	13,600.00	3,384.14
2017-45	元府路南、护城河东	住宅	1<容积率 ≤4.9	2017-6-23	5,568.99	2,940.00	5,729.23
2017-83	元府东南、九州花园 东	住宅	1<容积率 ≤2.40	2017-12-09	3,448.69	1,780.00	5,161.38
2018-11	纬一路北、建宁路西	商住	1<容积率 ≤1.80	2018-3-13	14,804.73	5,125.00	3,461.73
2018-6	八一路南、经一路西	商住	1<容积率 ≤1.46	2018-3-3	38,898.90	6,180.00	1,588.73
2018-4	小沿河东、永安东路南	商住	1<容积率 ≤2	2018-2-12	50,000.00	17,100.00	3,420.00
2017-111	睢梁河北、中山路东、 规划文学北路西	商住	1<容积率 ≤2.40	2018-1-26	85,977.25	40,010.00	4,653.56
2017-109	永安路南、小沿河西	商住	1<容积率	2018-1-26	51,548.76	17,952.00	3,482.53



地块编号	地块位置	土地性质	容积率	成交日期	面积(m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	单价
	(地块一)		≤1.70				

北环路南、鸿禧路东侧地块座落于北环路南、鸿禧路东侧，北环路北、中山北路东侧地块座落于北环路北、中山北路东侧，比较土地中与此地块相邻或相近的地块共 3 宗，以此测算这两幅地块价格，如下表所示：

地块编号	地块位置	座落地	面积(平方米)	成交价格(万元)	单价(元/平方米)
2017-111	睢梁河北、中山路东、规划文学北路西	北外环路南景湖村	85,977.25	40,010.00	4,653.56
2018-53	花径西、北环路南宗地一	北外环路南邱洼社区	46,426.38	19,520.00	4,204.51
2018-13	永昶路北、花径西	北外环路南邱洼社区	47,730.24	20,550.00	4,305.45
	测算平均价格				4,387.84

青年路北、中山路两侧地块座落于青年路北、中山路两侧，比较土地中与此地块相邻或相近的地块共 3 宗，以此测算青年路北、中山路两侧地块价格，如下表所示：

地块编号	地块位置	座落地	面积(平方米)	成交价格(万元)	单价(元/平方米)
2018-12	新城路南、睢河路西	新城路南、睢河路西	40,187.47	13,600.00	3,384.14
2017-45	元府路南、护城河东	元府路南、护城河东	5,568.99	2,940.00	5,729.23
2017-83	元府东路南、九州花园东	元府东路南、九州花园东	3,448.69	1,780.00	5,161.38
	测算平均价格				4,758.25

### (2) 以评估价格测算基准地价

我们并未从国土局取得上述地块出具的评估报告，也未取得此地块的可比较地块评估报告，我们无法获取此地块评估价格或者比较土地的评估价格。

### (3) 棚户区改造项目土地基准价格

根据以上信息，以及考虑到拆迁地块的具体位置，我们以周边土地成交金额测算结果的 80%，约 3500 元/平方米作为棚户区改造项目拆迁地块基准价格，土地价值如下表所示：

地块	单价(元/平方米)	可售面积(平方米)	基准价格(万元)
青年路北、中山路两侧地块	3,500.00	300,000.00	105,000.00
北环路南、鸿禧路东侧地块	3,500.00	161,000.00	56,350.00
北环路北、中山北路东侧地块	3,500.00	280,000.00	98,000.00
合计：			259,350.00

### 3、预测增长率

睢宁县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.07%、12.60% 和 3.07%，近三年平均增速 8.58%，在睢宁县政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7%，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%。

#### 4、项目预计收入测算

通过江苏土地交易中心查询睢宁县历年土地交易情况，计算得知土地价格增长幅度高于预计增长率，以预计增长率估算土地价格是合理的。

根据本年测算的基准价格结合预计增长率（分别以 2019 年睢宁县 GDP 增速（7%）的 100%、90% 和 80% 为预测增长率），现预测项目实现收入情况如下：

测算表一：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 的 100%，即增幅 7%

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
青年路北、中山路 两侧地块	105,000.00	112,350.00	120,214.50	128,629.52	137,633.58	147,267.93
北环路南、鸿禧路 东侧地块	56,350.00	60,294.50	64,515.12	69,031.17	73,863.36	79,033.79
北环路北、中山北 路东侧地块	98,000.00	104,860.00	112,200.20	120,054.21	128,458.01	137,450.07
合计：	259,350.00	277,504.50	296,929.82	317,714.90	339,954.95	363,751.79

测算表二：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 的 90%，即增幅 6.3%

项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
青年路北、中山路 两侧地块	105,000.00	111,615.00	118,646.75	126,121.49	134,067.14	142,513.37
北环路南、鸿禧路 东侧地块	56,350.00	59,900.05	63,673.75	67,685.20	71,949.37	76,482.18
北环路北、中山北 路东侧地块	98,000.00	104,174.00	110,736.96	117,713.39	125,129.33	133,012.48
合计：	259,350.00	275,689.05	293,057.46	311,520.08	331,145.85	352,008.03

测算表三：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 的 80%，即增幅 5.6%

项目收入预测表

金额单位：人民币万元



地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
青年路北、中山路 两侧地块	105,000.00	110,880.00	117,089.28	123,646.28	130,570.47	137,882.42
北环路南、鸿禧路 东侧地块	56,350.00	59,505.60	62,837.91	66,356.84	70,072.82	73,996.90
北环路北、中山北 路东侧地块	98,000.00	103,488.00	109,283.33	115,403.19	121,865.77	128,690.26
合计:	259,350.00	273,873.60	289,210.52	305,406.31	322,509.06	340,569.57

### 5、项目净现金流入

根据测算，在按 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 337,455.53 万元；在按 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 326,533.84 万元；在按 2019 年睢宁县 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算预计增长率时，棚户区改造项目及安置房项目用于资金平衡相关收益为 315,896.07 万元。详情如下：

测算表四：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增幅（7%）

#### 收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	363,751.79
二	扣除项目	26,296.26
1	国有土地收益基金（5%）	18,187.59
2	土地出让业务费（2%）	7,275.04
3	农业开发资金（3.75 元/平方米）	277.88
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平方米）	185.25
5	农田水利建设资金（2.5 元/平方米）	185.25
6	教育资金（2.5 元/平方米）	185.25
三	拆迁地块项目净流入	337,455.53
四	用于资金平衡相关收益	337,455.53

测算表五：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增幅（7%）的 90%，即增幅 6.3%

#### 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	352,008.03



序号	项目	金额
二	扣除项目	25,474.19
1	国有土地收益基金（5%）	17,600.40
2	土地出让业务费（2%）	7,040.16
3	农业开发资金（3.75 元/平米）	277.88
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平米）	185.25
5	农田水利建设资金（2.5 元/平米）	185.25
6	教育资金（2.5 元/平米）	185.25
三	拆迁地块项目净流入	326,533.84
四	用于资金平衡相关收益	326,533.84

测算表六：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增幅（7%）的 80%，即增幅 5.6%

#### 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	340,569.57
二	扣除项目	24,673.50
1	国有土地收益基金（5%）	17,028.48
2	土地出让业务费（2%）	6,811.39
3	农业开发资金（3.75 元/平米）	277.88
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平米）	185.25
5	农田水利建设资金（2.5 元/平米）	185.25
6	教育资金（2.5 元/平米）	185.25
三	拆迁地块项目净流入	315,896.07
四	用于资金平衡相关收益	315,896.07

#### 6、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净现金流入，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 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.29；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.25；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下，棚户区改造项目的本息覆盖倍数为 1.20。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元



年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资 本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	85,000.00	135,000.00	8,448.00	228,448.00	337,455.53
合计	85,000.00	135,000.00	42,240.00	262,240.00	337,455.53
本息覆盖倍数					1.29

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 8%的 90%比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资 本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	85,000.00	135,000.00	8,448.00	228,448.00	326,533.84
合计	85,000.00	135,000.00	42,240.00	262,240.00	326,533.84
本息覆盖倍数					1.25

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 8%的 80%比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资 本金	利息	本息合计	
第一年			8,448.00	8,448.00	
第二年			8,448.00	8,448.00	
第三年			8,448.00	8,448.00	
第四年			8,448.00	8,448.00	
第五年	85,000.00	135,000.00	8,448.00	228,448.00	315,896.07
合计	85,000.00	135,000.00	42,240.00	262,240.00	315,896.07
本息覆盖倍数					1.20

## 六、结论性意见

经上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的睢宁县棚户区改造项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、



80%比例增长时，预期拆迁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。

本报告仅供发行 2019 年江苏省棚户区改造专项债券目的使用，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：



中国注册会计师：



2019 年 2 月



# 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5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



## 说明

证书序号：0000066

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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



审计报告(1)

证书号: 24

发证时间: 二〇一九年十二月十二日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十二日



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

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。

2018年07月09日



qyxy.baic.gov.cn

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



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  
 Working unit 合伙)江苏分所  
 身份证号码 321281197905255830  
 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.



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

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: 2009 年 11 月 30 日  
 Date of Issuance / /

2016.09.07

年 月 日



姓 名 繆新  
 Full name 男  
 性 别  
 Sex 1989-02-06  
 出生 日期  
 Date of birth 中兴华会计师事务所（特殊普通  
 工作 单位 合伙）江苏分所  
 Working unit 320481198902064814  
 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.



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



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

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 3日  
 Date of Issuance 月 日



05192019020001785507  
报告文号：苏公C[2019]E7009号

# 2019年江苏省棚户区改造专项债券 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, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常州  
总机: 86 (519) 86622612  
传真: 86 (519) 86605893  
电子信箱: czfs@jsgztycpa.com

Changzhou . Jiangsu . China  
Tel: 86 (519) 86622612  
Fax: 86 (519) 86605893  
E-mail: czfs@jsgztycpa.com

## 2019 年江苏省棚户区改造专项债券 之常州市本级项目 财务评估报告

苏公C[2019]E7009号

常州市财政局:

我们接受贵局委托,对常州市纳入 2019 年江苏省棚户区改造专项债券项目的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 江苏省棚户区改造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

本次预测收益以常州市 2019 年棚户区改造项目对应地块预期出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期及预期投资、土地估价评估报告、考虑四项基本政策成本和政府性基金及规费等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年常州市棚户区改造项目土地出让收益预测表。

## 二、基本假设条件

1、国家及土地现行的法律法规、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、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波动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、常州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、8.1%和 7.0%，近三年平均增速为 7.9%；在常州市政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 7.0%。设定土地出让价格增速与常州市 GDP 增速正相关，此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长率，即增速为 7.0%。

## 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）；

6、《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）。

## （二）项目实施单位基本情况

### 1、连珠水苑一期棚改安置住房项目

单位名称：常州江东房地产开发有限公司

单位住所：常州市金坛区东环一路669号

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李文俊

注册资本：50,000.00万元

成立日期：2016年9月30日

营业期限：2016年9月30日至\*\*\*\*\*

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁；危旧房翻建；旧城改造工程  
建设、投资；城乡基础设施工程建设、投资。（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、青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02、DN060306-04)地块建设项目

单位名称：常州运河南岸置业有限公司

单位住所：常州市中吴大道 700 号

单位性质：有限公司

法定代表人：郭美萍

注册资本：30,000.00 万元

成立日期：2012 年 6 月 27 日

营业期限：2012 年 6 月 27 日至 2062 年 6 月 26 日

经营范围：房地产开发与经营；房地产销售；物业管理；对房地产业的投资；代收托管范围内房屋的水电费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动）

### （三）项目位置及四至范围

1、连珠水苑一期棚改安置住房项目：该项目位于金坛区金湖路东侧、东村东路南侧。

2、青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02、DN060306-04)地块建设项目：该项目位于天宁区雕庄街道，卞庄路东侧、中吴大道南侧、青洋中路西侧、离宫路北侧。

## 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

1、连珠水苑一期棚改安置住房项目：该项目位于常州市金坛区，一期规划土地面积为 117,910.00 平方米，一期建筑面积 283,263.6 m<sup>2</sup>（其中架空

层建筑面积 1,808.14 m<sup>2</sup>、保温层建筑面积 1,805.82 m<sup>2</sup>、住宅建筑面积 121,669.06 m<sup>2</sup>、集会大厅建筑面积 978.35 m<sup>2</sup>、便民服务用房建筑面积 45,456.38 m<sup>2</sup>、社区服务用房建筑面积 63,336.44 m<sup>2</sup>、物业用房建筑面积 3,733.64 m<sup>2</sup>、公共卫生间建筑面积 430.5 m<sup>2</sup>、配电房建筑面积 360 m<sup>2</sup>、门卫建筑面积 60 m<sup>2</sup>、地下室建筑面积 43,625.27 m<sup>2</sup>）。

2、青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02、DN060306-04）地块建设项目：该项目位于常州市天宁区，项目总用地规模 77,178.00 平方米，土地为净地，通过出让方式取得，规划为商住用地。项目用地性质符合常州天宁区土地利用总体规划。项目规划建设 18 幢住宅，2 幢社区用房，同步实施道路及场地、水、电、气等综合配套设施。项目总用地面积 74,176.00 平方米，总建筑面积 217,000.00 平方米，其中：地上建筑面积 163,400.00 平方米，地下建筑面积 56,000.00 平方米。

本项目安置区位于常州市天宁区雕庄街道，卞庄路东侧、中吴大道南侧、青洋中路西侧、离宫路北侧。本项目建设的安置房用于安置周边棚户区地块拆迁户，主要包括常州市天宁区卞庄村地块、海企塑业地块、邵家塘捉鸠村及周边地块、池家塘及周边地块、徐家横塔地块、中村地块（企业段）等地块被拆迁居民。

## （二）项目投资估算与资金筹措方式

### 1、投资估算

项目总需求 327,769.00 万元，其中：

（1）连珠水苑一期棚改安置住房项目：总投资 177,769.00 万元，包括前期工程费 4,248.00 万元，建安工程费 113,305.00 万元，配套工程费 8,497.00 万元，取得安置用地的土地出让金 35,372.00 万元，其他费用 16,347.00 万

元。

(2) 青洋中路以西、离宫路以北 (DN060306-02、DN060306-04) 地块建设项目: 总投资 150,000.00 万元, 包括前期工程费用 702.00 万元, 建安工程费 64,125.00 万元, 配套工程费用 16,398.00 万元, 取得安置用地的土地出让金 40,500.00 万元, 其他费用 28,275.00 万元。

## 2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期拟发行常州市 2019 年棚户区改造专项债券(五年期)7 亿元, 期后计划发行专项债券(五年期)9 亿元, 资本金 167,769.00 万元, 合计 327,769.00 万元。 具体为:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	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	其他融资资金		
	金坛区:						
1	连珠水苑一期安置房项目	177,769.00	137,769.00			40,000.00	-
	天宁区:						
2	青洋中路以西、离宫路以北 (DN060306-02、04) 地块建设项目	150,000.00	30,000.00			30,000.00	90,000.00
	合计	327,769.00	167,769.00			70,000.00	90,000.00

## 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) 土地出让收入预测:

常州市 2019 年棚户区改造专项债券项目资金主要来源于相应地块的土地收入,棚改项目按进度纳入 2019 年棚改计划,面积按照入库项目对应地块腾空土地面积为依据,单位价格按照常州市区土地市场运行情况及项目地块周边的历史土地出让信息等,经修正后调整为所在地块在基准年度(2019 年)可能实现的成交单价,具体为:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	面积(亩)	单位价格	预期土地出让收入
	金坛区:			
1	连珠水苑一期棚改安置住房项目	857	350.00	299,950.00
	天宁区:			
2	青洋中路以西、离宫路以北(DN060306-02、DN060306-04)地块建设项目	794	202.63	160,890.00
	合计	1651		460,840.00

#### (2) 项目收益预测:

本项目收益为项目收入扣除项目投资成本,并综合考虑 7.00%的计提(5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费、1.00%农业土地开发资

金) 等后的余额, 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	预计土地出让收入	项目投资成本及综合计提	用于资金平衡的土地相关收益
	金坛区:			
1	连珠水苑一期棚改安置住房项目	299,950.00	74,988.00	224,962.00
	天宁区:			
2	青洋中路以西、离宫路以北 (DN060306-02、DN060306-04) 地块建设项目	160,890.00	8,969.00	151,921.00
	合计	<b>460,840.00</b>	<b>83,957.00</b>	<b>376,883.00</b>

(3) 按设定增速 7.0% 的 100% 环比增长率、设定增速 7.0% 的 90% 环比增长率、设定增速 7.0% 的 80% 环比增长率、设定增速 7.0% 的 70% 环比增长率的情况下, 分别测算各地块的项目收益。

金额单位: 万元

序号	项目名称	本期发行债券本金	期后计划发行债券本金	项目出让收益				
				不考虑 GDP 增长	2019 年按 GDP 增速 8.2% 的 100%	按 GDP 增速 8.2% 的 90%	按 GDP 增速 8.2% 的 80%	按 GDP 增速 8.2% 的 70%
	金坛区:							
1	连珠水苑一期棚改安置住房项目	40,000.00		224,962.00	240,709.34	216,638.41	192,567.47	168,496.54
	天宁区:							
2	青洋中路以西、离宫路以北 (DN060306-02、DN060306-04) 地块建设项目	30,000.00	90,000.00	151,921.00	162,555.47	146,299.92	130,044.38	113,788.83

	合计	70,000.00	90,000.00	376,883.00	403,264.81	362,938.33	322,611.85	282,285.37
--	----	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	------------

## 2、测算融资本息

融资本金为本期拟计划发行五年期债券 70,000.00 万元，期后计划发行五年期债券 90,000.00 万元，每年年末支付利息，到期一次归还本金，并按 3.9% 年利率测算债券融资利息。

### 还本付息情况表（1）-本期发债

金额单位：人民币万元

年度	2019 年期初本金余额	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
2019		70,000.00		70,000.00	2,275.00	2,275.00
2020	70,000.00			70,000.00	2,730.00	2,730.00
2021	70,000.00			70,000.00	2,730.00	2,730.00
2022	70,000.00			70,000.00	2,730.00	2,730.00
2023	70,000.00			70,000.00	2,730.00	2,730.00
2024	70,000.00		70,000.00		455.00	70,455.00
小计		70,000.00	70,000.00		13,650.00	83,650.00

### 还本付息情况表（2）-期后计划发债

金额单位：人民币万元

年度	2019 年期初本金余额	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
第一年		90,000.00		90,000.00	3,510.00	3,510.00
第二年	90,000.00			90,000.00	3,510.00	3,510.00
第三年	90,000.00			90,000.00	3,510.00	3,510.00
第四年	90,000.00			90,000.00	3,510.00	3,510.00
第五年	90,000.00		90,000.00		3,510.00	93,510.00
小计		90,000.00	90,000.00		17,550.00	107,550.00

## 3、测算项目收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的不考虑增速、考虑增速（7.0%）的 100%、90%、80%、70%，  
分别测算各储备项目预期土地出让收益覆盖融资本息为：

金额单位：万元

序号	项目名称	本期发行 债券本金	期后计 划发行 债券本 金	融资本息 总额	项目出让收益对融资本息覆盖倍数				
					不考虑 GDP 增 长	按 GDP 增速 7.0%的 100%	按 GDP 增速 7.0%的 90%	按 GDP 增速 7.0%的 80%	按 GDP 增速 7.0%的 70%
	金坛区：								
1	连珠水苑一期 棚改安置住房 项目	40,000.00		47,800.00	4.71	5.04	4.53	4.03	3.53
	天宁区：								
2	青洋中路以 西、离宫路 以北 (DN060306- 02、 DN060306- 04)地块建设 项目	30,000.00	90,000.00	143,400.00	1.06	1.13	1.02	0.91	0.79
	合计	70,000.00	90,000.00	191,200.00	1.97	2.11	1.90	1.69	1.48

## 六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在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，本次评价的常州市棚户区改造发债项目的总体项目出让收益对融资本息的覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

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
	金坛区：				
1	连珠水苑一期棚改安 置住房项目	224,962.00	5	47,800.00	4.71
	天宁区：				

2	青洋中路以西、离宫路以北 (DN060306-02、DN060306-04) 地块建设项目	151,921.00	5	143,400.00	1.06
	合计	<b>376,883.00</b>		<b>191,200.00</b>	<b>1.97</b>

在设定的项目收益分别以不考虑增速, 设定增速(7.0%)的 100%、90%、80%、70%的比例增长时, 总体项目出让收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.97、2.11、1.90、1.69 和 1.48, 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。

## 七、其他事项说明

(1) 常州市住房保障和房产管理局确认各项目符合《地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的相关规定。

(2) 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、相关假设发生重大变化, 则预测结论可能存在较大偏差。

(3) 本次评价依据了常州市天宁区财政局、常州市金坛区财政局提供的融资总额、未来出让计划、地块规划指标、土地出让价格等资料, 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。

(4) 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, 主要结合了项目对应地块周边的历史土地出让信息、土地估价报告等, 并以本次设定的土地出让价格不考虑增速、考虑增速(7.0%)的 100%、90%、80%、70%, 测算未来出让价格。

(此页无正文)

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)



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 913204000843988443 (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



2016年 09月 07日

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

# 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



姓名 戴伟忠

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-02-18

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 310104196502184833

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.



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

证书编号: 320400010002

No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

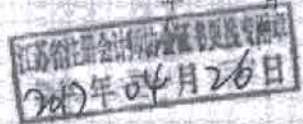
批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

1992 年 10 月 30 日

发证日期:

Date of Issuance





中国注册会计师协会

姓名 王晓竹  
 Full name 文  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1975-08-24  
 Date of birth 江苏公证美业会计师事务所(特  
 工作单位 苏普通合伙)常州分所  
 Working unit 320421750824314  
 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.

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更换专用章  
 2017年04月26日



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

# 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105号

客 户 名 称: 溧阳财政局

报 备 时 间: 2019-02-18 13:30:06

签字注册会计师: 许晓军

王金华



05192019020002058748  
报告文号: 常金会专审[2019]第105号

## 溧阳财政局 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

电话:86(519)86962060

传真:86(519)86989887

Changzhou . Jiangsu . China

Telephone:86 (519)86962060

Fax: 86 (519)86989887

## 溧阳市 2019 年棚改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 105 号

溧阳市财政局:

我们接受委托,对溧阳市 2019 年棚改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鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。棚户区改造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 年棚改债券项目计划总投资 108,033.31 万元,其中资本金 18,033.31 万元,项目融资 90,000.00 万元。南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置项目计划投资 11,151.00 万元,溧阳市下份村南地块拆迁安置项目计划投资 67,542.31 万元,城西佳苑三期地块拆迁安置项目计划投资 29,340.00 万元。假设融资利率 4%计算,期限 5 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 108,000.00 万元。自融资之日起 5 年存续期应还本付息情况如下:

溧阳市棚户区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
溧阳市 棚改债 券项目	2019		90,000.00		90,000.00		
	2020	90,000.00			90,000.00	3,600.00	3,600.00
	2021	90,000.00			90,000.00	3,600.00	3,600.00
	2022	90,000.00			90,000.00	3,600.00	3,600.00
	2023	90,000.00			90,000.00	3,600.00	3,600.00
	2024	90,000.00		90,000.00	0.00	3,600.00	93,600.00
	合计					18,000.00	108,000.00

## 二、出让产生的净现金流入

### (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国有土地使用权出让及专项收入实现。相应地块位于溧阳市下份村、上份村和七里岗部分；溧阳市南渡镇五星大道北侧、南渡宾馆东侧；金源路南侧、中关村达到西侧。溧阳市 2019 年申请棚改债券项目涉及的地块棚户区占地 12.74 万平方米，建设安置房 1,362.00 套，安置房总面积 17.56 万平方米。

预计可新增土地出让面积 1,173.00 亩，其中：南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置项目新增工业用地面积 536.00 亩；溧阳市下份村南地块拆迁安置项目新增拆迁用地面积 61.50 亩、商业用地 523.50 亩；城西佳苑三期地块拆迁安置项目新增城市绿地 52.00 亩。根据溧阳市国土资源局提供的溧阳市 2017 年城区经营性用地出让成交情况表计算得出商业用地成交价格均价为 700.00 万元/亩，以及溧阳市人民政府办公室文件，溧政办发〔2015〕7 号文件规定工业用地 19.60 万元/亩，根据行业惯例拆迁用地均价为 50.00 万元/亩。综合计算得出：南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置项目地价均价为 19.60 万元/亩，溧阳市下份村南地块拆迁安置项目地价均价 631.67 万元/亩。由于城市绿地不能出让，故城西佳苑三期地块拆迁安置项目不存在土地出让收入。

### (二) 专项收入及出让产生的净现金流入

1、本期融资资金投资项目现金流入通过国有土地使用权出让及专项收入实现,根据各地块地价均价及专项收入计算得出可用于项目资金平衡的收益情况如下:

溧阳市 2019 年棚改债券项目资金平衡收益情况表

单位：万元

项目	房屋销售 税后收入	安置房补差 价收入	棚改财政专项 补贴收入	土地出让收入	项目总收益
溧阳市棚改债券项目	2,880.00	20,391.00	4,086.00	380,031.00	407,388.00
合计	2,880.00	20,391.00	4,086.00	380,031.00	407,388.00

2、考虑土地规费，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

溧阳市 2019 年棚改债券项目资金平衡收益情况表

单位：万元

项目	项目总收益	土地规费			资金平衡收 益
		农业土地 开发资金	土地出让业 务费	国有土地收 益基金	
溧阳市棚改债券项目	407,388.00	551.00	3,800.00	19,002.00	384,035.00
合计	407,388.00	551.00	3,800.00	19,002.00	384,035.00

三、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各项专项收入及土地出让收入，项目收益覆盖倍数为 3.56。

溧阳市 2019 年棚改债券项目收益与融资平衡情况

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
溧阳市棚改债券项目	384,035.00	108,000.00	3.56
合计	384,035.00	108,000.00	3.56

四、审计结论

通过对溧阳市棚改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 年棚改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


【此页无正文】



常州金谷会计师事务所有限公司

中国 江苏 常州

中国注册会计师: A red square seal for a CPA. The text inside the seal reads '中国注册会计师' at the top, '王金华' in the middle, and '320400160014' at the bottom. A handwritten signature is written over the seal.

中国注册会计师: A red square seal for a CPA. The text inside the seal reads '中国注册会计师' at the top, '王金华' in the middle, and '320400460014' at the bottom. A handwritten signature is written over the seal.

2019年02月17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 年棚户区改造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、近几年项目区域内商业用地和工业用地成交情况等，对所涉及地块的预期收入进行了预测，并编制溧阳市 2019 年棚改债券项目资金平衡收益预测表。

### 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) 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

项目位于溧阳市下份村、上份村和七里岗部分；溧阳市南渡镇五星大道北侧、南渡宾馆东侧；金源路南侧、中关村达到西侧。

##### 2、项目内容及规模

溧阳市 2019 年棚改债券项目预计总投资 108,033.31 万元，涉及地块棚户区占地 12.74 万平方米，建设安置房 1,362.00 套，安置房总面积 17.56 万平方米，考虑总投资情况下的资金平衡收益为 299,354.69 万元。

##### 3、投资估算与资金筹措方式

溧阳市 2019 年棚改债券项目预计总投资 108,033.31 万元，其中资本金为 18,033.31 万元，其余 90,000.00 万元拟申请融资。

##### 4、项目收益与融资自求平衡

依据溧阳市土地供求趋势，参照近年周边类似地块土地出让价格，综合考虑各拟出让地块情况、市场行情、销售状况和销售政策，本着安全性、保守性的原



则，对拟出让地块收入进行预测。

预计可新增土地出让面积 1,173.00 亩，其中：南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置项目新增工业用地面积 536.00 亩；溧阳市下份村南地块拆迁安置项目新增拆迁用地面积 61.50 亩、商业用地 523.50 亩；城西佳苑三期地块拆迁安置项目新增城市绿地 52.00 亩。根据溧阳市国土资源局提供的溧阳市 2017 年城区经营性用地出让成交情况表计算得出商业用地成交价格均价为 700.00 万元/亩，以及溧阳市人民政府办公室文件，溧政办发〔2015〕7 号文件规定工业用地 19.60 万元/亩，根据行业惯例拆迁用地均价为 50.00 万元/亩。综合计算得出：南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置项目地价均价为 19.60 万元/亩，溧阳市下份村南地块拆迁安置项目地价均价 631.67 万元/亩。由于城市绿地不能出让，故城西佳苑三期地块拆迁安置项目不存在土地出让收入。

预计本项目资金总收益情况如下：

单位：万元

项目名称	地块	预计出让面积 (亩)	出让土地 地均价	出让收入	专项收入	项目总收益	土地规费	资金平衡 收益
溧阳市棚改债券项目	南渡镇春晖苑三期地块	536.00	19.60	10,506.00	1,941.00	12,447.00	882.00	11,565.00
	溧阳市下份村南地块	585.00	631.67	369,525.00	19,458.00	388,983.00	22,446.00	366,537.00
	城西佳苑三期地块				5,958.00	5,958.00	25.00	5,933.00
	合计			380,031.00	27,357.00	407,388.00	23,353.00	384,035.00

根据上述测算，在相关棚户区改造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 年棚改债券项目，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 320404700201606240005



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204047651007111



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 钟楼区水江街道紫荆花园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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年08月24日



## 2019年第二批江苏省政府债券之海安市棚户区改造项目

### 收益与融资自求平衡评价报告

海中信审（2019）3-030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棚户区改造项目（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，在棚户区改造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

本项目为凤栖花园一期项目。项目总投资 230000 万元，其中：自有资金 50000 万元、本期拟申请的专项债券资金 30000 万元、其他资金 150000 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)		
凤栖花园 一期项目	50000			30000	150000

## 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棚户区改造项目共 1 个，计划发行债券 30000 万元，均为本次发行。假设 2019 年发行，期限 5 年，债券利率 4%，在债券存续期满 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存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	凤栖花园一期项目	2019 年棚户区改造专项债券		30000		30000	4.00%	1200
第二年	凤栖花园一期项目	2019 年棚户区改造专项债券	30000			30000	4.00%	1200
第三年	凤栖花园一期项目	2019 年棚户区改造专项债券	30000			30000	4.00%	1200
第四年	凤栖花园一期项目	2019 年棚户区改造专项债券	30000			30000	4.00%	1200

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)
第五年	凤栖花园一期项目	2019年棚户区改造专项债券	30000		30000	0	4.00%	1200
合计				30000	30000			6000

假设本项目的其他资金 150000 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%，在借款存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存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	凤栖花园一期项目		150000		150000	4.00%	6000
第二年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第三年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第四年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第五年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
合计			150000	150000			30000

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 216000 万元（含其他资金 150000 万元对应的本息 180000 万元）。

### 三、土地出让产生的净现金流入

#### 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）关于印发《地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）《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）；

（6）《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）。

## 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）该项目拟出让的地块出让单价不会发生重大变动；

（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、土地出让产生的净现金流入

假设本项目的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”中的土地出让收入和财政专项补贴收入计算，可用于资金平衡的相关收益总额为 282402 万元。

### 4、测算出让收益与融资本息倍数

本次棚户区改造专项债券项目收益为土地出让产生的现金流入和财政专项补贴现金流入。假设流入的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	项目收益 (万元)	还本付息总额 (万元)	本息覆盖倍数
1	凤栖花园一期项目	282402	216000	1.31
	合计	282402	216000	1.31

综上所述，经上述测算，在棚户区改造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 1.31，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 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。

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棚户区改造项目使用，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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年二月十一日

# 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棚户区改造项目预期土地收入为基础，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 年海安市棚户区改造项目土地出让收益预测表。

## 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) 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

本项目为凤栖花园一期项目，项目拆迁建筑面积 220000 m<sup>2</sup>，整理土地面积 466900 m<sup>2</sup>，拟建安置房项目占地面积 156607 m<sup>2</sup>，总建

筑面积 517521 m<sup>2</sup>，安置房套数 2402 套。项目总投资 230000 万元，  
建设期 2 年，2018 年 8 月开工，预计 2020 年 8 月竣工。

#### 四、项目现金流收益预测说明

##### 1、土地价格预测

###### (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土地出让收入预测

假设本项目的土地能按计划挂牌交易且全部出让完毕。我们根据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，本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 400 万元/亩测算，拟出让地块的地面地价为 280000 万元。

##### 2、棚改财政专项补贴收入

本次发行债券的项目预计可在 2019 年取得的棚改财政专项补贴收入 2402 万元。

##### 3、项目现金流收益

综上，本项目的现金流收益为  $280000+2402=282402$  万元。

# 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，本次棚户区改造项目为凤栖花园一期项目，项目总投资 230000 万元。

### 2、资金筹措

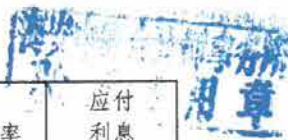
项目资金筹措方式为政府自筹、发行棚户区改造专项债券和其他资金。其中：政府自筹资金 50000 万元、发行棚户区改造专项债券融资 30000 万元、其他资金 150000 万元（拟通过继续发行专项债券融资）。明细如下：

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)
凤栖花园一期项目	230000	5 年	50000	30000	150000

## 二、还本付息现金流量预测

1、本次拟计划发行债券 30000 万元，假设 2019 年发行，期限 5 年，债券利率 4%，在债券存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存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	凤栖花园一期项目		30000		30000	4.00%	1200
第二年	凤栖花园一期项目	30000			30000	4.00%	1200
第三年	凤栖花园一期项目	30000			30000	4.00%	1200
第四年	凤栖花园一期项目	30000			30000	4.00%	1200
第五年	凤栖花园一期项目	30000		30000	0	4.00%	1200



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)
合计			30000	30000			6000

2、假设其他资金 150000 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	凤栖花园一期项目		150000		150000	4.00%	6000
第二年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第三年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第四年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
第五年	凤栖花园一期项目	150000			150000	4.00%	6000
合计			150000	150000			30000

### 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 282402 万元，项目还本付息总额为 216000 万元（含其他资金 150000 万元对应的本息 180000 万元），项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为 1.31。

### 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，本次申报的棚户区改造项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期项目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 1.31，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 913206217168138759 (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 薛泌  
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、代理记账、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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

[www.jsgsj.gov.cn:58888/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58888/province)

# 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



批准文号：苏财协（1999）43号

证书编号：32060008

1999年12月17日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效  
This certificate is valid for another year.

年检验专用章  
2017.12.28

江苏省注册会计师协会  
Jiangsu Institute of Certified Public Accountants

证书编号: 320600080001  
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute: Jiangsu Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2017年11月30日  
Date of Issuance: 2017/11/30

QR Code: 320600080001



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

姓名: 薛伟  
Sex: 男  
出生日期: 1950-01-25  
工作单位: 海安中信会计师事务所  
身份证号码: 320621500125183

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.



#00320600080009  
有效期至2018年02月28日  
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320600080009

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: 2017 年 02 月 28 日  
Date of Issuance      年 / 月 / 日

年 / 月 / 日



姓名: 辛剑  
Full name: 辛剑  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1984-12-15  
Date of birth: 1984-12-15  
工作单位: 海安中信会计师事务所有限公司  
Working unit: 海安中信会计师事务所有限公司  
身份证号码: 320621198412160001  
Identity card No.:



2019 年第二批江苏省政府债券  
之连云港市棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

# 目 录

目录页次

一、专项评价报告	1
附件：项目收益及现金流入评价说明	6

## 2019年第二批江苏省政府债券之连云港市棚户区改造项目

### 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

苏瑞华连审（专）字（2019）013号

连云港市财政局：

我们接受连云港市财政局委托，对2019年第二批江苏省政府债券（以下简称“本期债券”）之连云港市棚户区改造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》。相关连云港市棚户区改造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，在相关连云港市棚户区改造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，本次评价的连云港市棚户区改造项目，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. 应付本息情况

连云港市棚户区改造项目计划总投资额183,072.38万元，其中政府资本金45,558.38万元，本次拟发行84,000.00万元棚改专项债券，其他资金53,514.00万元。

连云港市棚户区改造项目拟融资金额84,000.00万元，假设融资利率4%，期限五年，每年支付利息，第五年年末偿还本金。本期拟融资金额84,000.00万元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	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	84,000.00		84,000.00	4%	3,360.00
第二年	84,000.00		84,000.00	4%	3,360.00
第三年	84,000.00		84,000.00	4%	3,360.00
第四年	84,000.00		84,000.00	4%	3,360.00
第五年	84,000.00	84,000.00		4%	3,360.00
合计					16,800.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

- 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、发行人制定的土地出让计划、可返还成本等能够顺利执行；
- 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。

连云港市棚户区改造项目位于连云港市海州区、赣榆区。经查询连云港市国有土地储备中心土地出让情况，自2016年至今，连云港市改造项目地块临近、情况相近出让城镇住宅及商服地块多宗，基准地价参考上述出让土地价格。

连云港市2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.40%和8.35%、4.7%，近三年平均增速6.63%，在连云港市政府工作报告中预计2019年GDP增速为7%，海州区2019年棚户区改造项目本次预测按照孰低计算土地价格的的增长，即增速6.63%。

连云港市赣榆区2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.60%、12.87%、3.80%，近三年平均增长速度为8.76%，，在连云港市赣榆区政府工作报告中预计2019年GDP增速为7.00%，赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目此次预测按照孰低计算土地价格的的增长，即增速7.00%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设连云港市棚户区改造项目自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易且于一年内出让完毕。分别以连云港市平均增速(6.63%)的100%、90%、80%比例和连云港市赣榆区平均增速(7%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起至土地挂牌交易的现金净流入，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		土地价格增速为GDP增速 (6.63%)的100%	土地价格增速为GDP增 速(6.63%)的90%	土地价格增速为GDP 增速(6.63%)的80%
海州区 2019 年棚户 区改造 项目	原造纸厂宿舍区周 边地块(居住)	76,664.96	74,321.51	72,001.52
	原造纸厂宿舍区周 边地块(商服)	37,792.30	36,637.09	35,493.45
	胸阳公园及胸阳公 园南侧地块(商服)	34,048.36	33,007.58	31,977.24
	小计	148,505.61	143,966.18	139,472.20
项目		土地价格增速为GDP增速 (7%)的100%	土地价格增速为GDP增 速(7%)的90%	土地价格增速为GDP 增速(7%)的80%
赣榆区 白庄、 丁庄、 王庄、 影剧院 东侧等 地块项 目	赣榆区影剧院东侧 地块	25,246.06	22,721.45	20,196.84
	小计	25,246.06	22,721.45	20,196.84
合计		173,751.67	166,687.63	159,669.04

### 3. 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净流入,土地未挂牌交易前需列付的资金利息由项目建设金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为:连云港市棚户区改造项目地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易且于一年内出让完毕;按连云港市及赣榆区GDP增速的100%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为1.72;按连云港市及赣榆区GDP增速的90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为1.65;按连云港市及赣榆区GDP增速的80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为1.58。

表1-1:按连云港市及赣榆区GDP增速的100%比例计算土地价格的生长的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	
	未来发行政府债券金额	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,360.00	2,800.00		
第二年			3,360.00	2,800.00		
第三年			3,360.00	2,800.00		
第四年			3,360.00	2,800.00		
第五年		84,000.00	3,360.00	87,360.00	173,751.67	173,751.67
未来发行						
合计		84,000.00	16,800.00	100,800.00	173,751.67	173,751.67
本息覆盖倍数						1.72

表 2-1: 按连云港市及赣榆区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的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	
	未来发行政府债券金额	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,360.00	2,800.00		
第二年			3,360.00	2,800.00		
第三年			3,360.00	2,800.00		
第四年			3,360.00	2,800.00		
第五年		84,000.00	3,360.00	87,360.00	166,687.63	166,687.63
未来发行						
合计		84,000.00	16,800.00	100,800.00	166,687.63	166,687.63
本息覆盖倍数						1.65

表 3-1: 按连云港市及赣榆区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的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	
	未来发行政府债券金额	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			3,360.00	2,800.00		
第二年			3,360.00	2,800.00		
第三年			3,360.00	2,800.00		
第四年			3,360.00	2,800.00		
第五年		84,000.00	3,360.00	87,360.00	159,669.04	159,669.04
未来发行						
合计		84,000.00	16,800.00	100,800.00	159,669.04	159,669.04
本息覆盖倍数						1.58

## 4. 连云港市棚户区改造项目融资与收益平衡方案

表 4-1 连云港市棚户区改造项目投资资金来源 (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		
海州区 2019年 棚户区改 造项目	原造纸厂宿舍区周边地块(货币化安置)	9,081.00	-	-	36,324.00	
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块(货币化安置)	1,737.50			6,950.00	
	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)	30,559.88			26,726.00	53,514.00
赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目	赣榆区影剧院东侧地块	4,180.00			14,000.00	
合计		45,558.38			84,000.00	53,514.00

表 4-2 连云港市棚户区改造项目投资资金来源 (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
海州区 2019 年棚户区改 造项目	原造纸厂宿舍区周边地块(货币化安置)	114,457.25	5	84,000.00	1.77
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块(货币化安置)	34,048.36			
	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)				

赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目	赣榆区影剧院东侧地块	25,246.06	5	16,800.00	1.50
合计		173,751.67	5	100,800.00	1.72

#### 5. 结论:

综上所述，在连云港市棚户区改造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，本次评价的连云港市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以连云港市及赣榆区GDP增速（6.63%）和（7%）的100%、90%、80%比例增长时，预期本项目下拟出让土地在债券存续期内可以全部实现出让，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。

#### 6. 其他事项说明:

无

附件：项目收益及现金流入评价说明



海州区海昌南路 28 号

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年二月十五日

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

本次预测以连云港市棚户区改造项目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、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棚户区改造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) 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、项目位置及四至范围

根据连云港海州区财政局、连云港赣榆区住房和城乡建设局提供资料,连云港市本次发行债券所涉及的连云港市棚户区改造项目的地块,分别位于连云港市海州区及赣榆区,其中赣榆区本次实施棚改的地块为赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目中的影剧院东侧地块。具体内容为:

原造纸厂宿舍区周边地块项目四至范围为:东至解放路,西至造纸厂宿舍,南至茅口路,北至振华路;

原胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目四至范围为:东至新孔南路,西至规划路,南至磨盘山路,北至秦东门大街;

赣榆区影剧院东侧棚户区的地块项目四至范围为:黄海路以南、后宫路以北、西关路以东、华中路以西。

## 2、项目内容与规模

序号	项目名称	土地规划用途	可出让面积(亩)
1	原造纸厂宿舍区周边地块项目	商住混合用地	260
2	胸阳公园及胸阳公园南地块	商服用地	75
3	赣榆区影剧院东侧地块项目	商住混合用地	45

改造后拟出让地块基本情况如下表:

项目名称		用地类型	面积(亩)	容积率	土地面积(平方米)	最高可建筑面积(平方米)
海州区 2019 年棚户区改造项目	原造纸厂宿舍区周边地块	住宅	122	2.0	81,333.74	162,667.48
		商服	138	2.5	92,000.46	230,001.15
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块	商服	75	1.5	50,000.25	75,000.38
赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目	赣榆区影剧院东侧地块	商住	45	2.194	30,000.15	65,820.33
合计			335	380	253,334.60	533,489.34

## 3、项目建设工期

项目建设期为三至五年。

## 4、投资估算与资金筹措方式

## (1) 投资估算

项目总需求 183,072.38 万元, 包含收拆迁安置费、管理费用、财务费用、前期费用和其他相关费用。

项目名称		拆迁安置费	建筑工程费	其他费用	总投资(万元)
海州区 2019 年棚户区改造	原造纸厂宿舍区周边地块(货币化安置)	45,405.00			45,405.00

项目	胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）	8,687.50			8,687.50
	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)		58,025.02	52,774.86	110,799.88
赣榆区白庄、丁庄、王庄、影剧院东侧等地块项目	赣榆区影剧院东侧地块	7,500.00	6,480.00	4,200.00	18,180.00
	合计	61,592.50	64,505.02	56,974.86	183,072.38

## (2) 资金筹措方式

连云港市棚户区改造项目资金筹措方式为政府项目资本金和发行棚户区改造专项债券及其他资金。

### 5、资金平衡

连云港市棚户区改造项目土地出让收入在不考虑任何扣除的基础上，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) 土地出让价格预测

##### i、原造纸厂宿舍区周边地块居住用地

##### a、土地市场情况

经查询，自 2016 年至今，连云港市海州区出让多块居住用地，本次评价剔除差异较大的

案例，参考以下 3 宗土地出让情况，结合基准地价系数修正法预测。

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价(万元)	土地单价 (元/平方米)	出让日期	用途
1	LTC2018-26	海州区	海州区幸福路东、大庆西路北地块	50744	2.8	50300	9912	2018.12	城镇住宅用地
2	LTC2018-25	海州区	海州区新海路东、海宁西路北	152718	2.2	120400	7884	2018.12	城镇住宅用地
3	LTC2018-19	海州区	海州区浦发路东、规划三路南	29585	2.2	18300	6185	2018.12	城镇住宅用地

## b、项目土地出让价格入出让金收入预测

## 原造纸厂宿舍区周边地块居住用地土地出让价格及出让金收入预测

经查询，自2016年至今，海州区出让多块居住用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考区域内较接近的3宗居住用地出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内居住用地单位面积地价6838元/平方米。

具体如下表：

序号	地块编号	区位	位置	占地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交总地价(万元)	土地单价(元/平方米)	修正系数	权重	计算权重(元/平方米)
1	LTC2018-26	海州区	海州区幸福路东、大庆西路北地块	50744	142083.2	50,300.00	9912	0.8211	26.67%	2,170.66
2	LTC2018-25	海州区	海州区新海路东、海宁西路北	152718	335979.6	120,400.00	7884	1.0336	26.67%	2,173.28
3	LTC2016-30	海州区	海州区振兴路西地块	53270	79905	38,500.00	7227	1.1220	26.67%	2,162.64
4	基准地价						988.46	1.6750	20.00%	331.142
	单位面积地价								100.00%	6,838.00

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场综合情况考虑调整系数。

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为近三年连

云港市GDP的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地价(元/平方米)	6,838.00	7,291.36	7,774.78	8,290.24	8,839.89	9,425.97

## ii、原造纸厂宿舍区周边地块商业用地

## a、土地市场情况

经查询，自 2016 年至今，海州区出让多块商业用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考以下 3 宗土地出让情况，结合基准地价系数修正法预测。

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价(万元)	土地单价 (元/平方米)	出让日期	用途
1	LTC2018-05	海州区	海州区郁洲南路西、支三路南、香海湖北	26568	1.5	3,360.00	1265	2018.3	商业
2	LTC2018-06	海州区	海州区香海湖北、规划经一南路	22051.5	1.8	3,020.00	1370	2018.3	商业
3	LTC2017-17	海州区	海州区龙浦路北、水杉树路东	33992	2	5,100.00	1500	2017.12	商业

## b、项目土地出让价格入出让金收入预测

原造纸厂宿舍区周边地块商业用地土地出让价格及出让金收入预测

经查询，自 2016 年至今，海州区出让多块商业用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考区域内较接近的 3 宗居住用地出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内商业用地单位面积地价 2980 元/平方米。

具体如下表：

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	土地单价 (元/平方米)	修正系数	权重	计算权重(元/平方米)
1	LTC2018-05	海州区	海州区郁洲南路西、支三路南、香海湖北	26568	39852	3,360.00	1265	1.6706	26.67%	563.62
2	LTC2018-06	海州区	海州区香海湖北、规划经一南路	22051.5	39692.7	3,020.00	1370	1.5463	26.67%	564.99

3	LTC2017-17	海州区	海州区龙浦路北、水杉树路东	33992	67984	5,100.00	1500	1.4273	26.67%	570.99
4	基准地价						3628.8	1.7674	20.00%	1282.71
	单位面积地价								100.00%	2980

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场综合情况考虑调整系数。

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为近三年连云港市 GDP 的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地价 (元/平米)	2,980.00	3,177.57	3,388.25	3,612.89	3,852.42	4,107.84

### iii、胸阳公园及胸阳公园南侧地块

#### a、土地市场情况

经查询，自 2016 年至今，海州区出让多块商业用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考以下 3 宗土地出让情况，结合基准地价系数修正法预测。

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总地 价(万元)	土地单价 (元/平米)	出让日期	用途
1	LTC2018-21	海州区	海州区解放路北、工农路东	6967	1	3,250.00	4665	2018.12	商业
2	LTC2017-22	海州区	海州区新孔南路东、馨香路南	10189	2.2	3,630.00	3563	2018.1	商业
3	LTC2016-03	海州区	海州区中大街北、孔巷西	6948	0.5	1,560.00	2245	2016.3	商业

#### b、项目土地出让价格入出让金收入预测

##### 胸阳公园及胸阳公园南侧商业用地土地出让价格及出让金收入预测

经查询，自 2016 年至今，海州区出让多块商业用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考区域内较接近的 3 宗居住用地出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内商业用地单位面积地价 4940 元/

平方米。

具体如下表：

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	土地单价 (元/平方米)	修正系数	权重	计算权重 (元/平方米)
1	LTC2018-21	海州区	海州区解放路北、工农路东	6967	6967	3,250.00	4665	1.3213	26.67%	1,643.85
2	LTC2017-22	海州区	海州区新孔南路东、馨香路南	10189	22415.8	3,630.00	3563	1.2782	26.67%	1,214.50
3	LTC2016-03	海州区	海州区中大街北、孔巷西	6948	3474	1,560.00	2245	1.2267	26.67%	734.56
4	基准地价						3628.8	1.8659	20.00%	1354.20
	单位面积地价								100.00%	4,940

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场综合情况考虑调整系数。

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为近三年连云港市 GDP 的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地价 (元/平方米)	4,940.00	5,267.52	5,616.76	5,989.15	6,386.23	6,809.64

#### iv、赣榆区影剧院东侧地块

##### a、土地市场情况

经查询，自 2016 年至今，赣榆区出让多块居住用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考以下 3 宗土地出让情况，结合基准地价系数修正法预测。

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交总价 (万元)	土地单价 (元/平方米)	出让日期	用途
----	------	----	----	------------------------	-----	-----------	--------------	------	----

1	NO.2018G05	赣榆区	黄海东路南侧、242省道东侧 A1、A2 地块	68415	1.5	24000	3,508.00	2018.7	商 住 用地
2	NO.2018G06	赣榆区	黄海东路南侧、滨海路西侧 B1、B2 地块	68575	1.5	23500	3,426.90	2018.7	商 住 用地
3	NO.2017G27	赣榆区	怀仁路西侧、金海路北侧、沙王河南侧	73588	1.5	35400	4,810.57	2017.5	商 住 用地

#### b、项目土地出让价格入出让金收入预测

##### 赣榆区影剧院东侧地块土地出让价格及出让金收入预测

经查询，自 2016 年至今，赣榆区出让多块商住用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考区域内较接近的 3 宗商住用地出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内商住用地单位面积地价 6000 元/平方米。

具体如下表：

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成交总地价 (万元)	土地单价 (元/平方米)	修正系数	权重	计算权重(元/平方米)
1	NO.2018G05	赣榆区	黄海东路南侧、242省道东侧 A1、A2 地块	68415	102,622.50	24,000.00	3,508.00	1.6061	26.67%	1,502.64
2	NO.2018G06	赣榆区	黄海东路南侧、滨海路西侧 B1、B2 地块	68575	102,862.50	23,500.00	3,426.90	1.6272	26.67%	1,487.15
3	NO.2017G27	赣榆区	怀仁路西侧、金海路北侧、沙王河南侧	73588	110,382.00	35,400.00	4,810.57	1.7220	26.67%	2,209.29
4	基准地价						2,715.00	1.4750	20.00%	800.93

单位面积地价							100.00%	6,000
--------	--	--	--	--	--	--	---------	-------

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场综合情况考虑调整系数。

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为赣榆区

GDP 的平均增速(7%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地价 (元/平米)	6,000.00	6,420.00	6,869.40	7,350.26	7,864.78	8,415.31

## (2) 土地出让收入预测

以连云港市及赣榆区 GDP 的平均增速的 100%、90%、80%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、赣榆区 GDP 平均增速（6.63%）、（7%）的 100%

项目土地出让收入预测表

项目		2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
海州区 2019年 棚户区 改造项目	原造纸厂宿舍区 周边地块(居住)	55,616.01	59,303.35	63,235.17	67,427.66	71,898.11	76,664.96
	原造纸厂宿舍区 周边地块(商服)	27,416.14	29,233.83	31,172.03	33,238.74	35,442.46	37,792.30
	胸阳公园及胸阳 公园南侧地块 (商服)	24,700.12	26,337.74	28,083.93	29,945.90	31,931.31	34,048.36
赣榆区 白庄、丁 庄、王 庄、影剧 院东侧 等地块 项目	赣榆区影剧院 东侧地块	18,000.09	19,260.10	20,608.30	22,050.89	23,594.46	25,246.06
合计		125,732.36	134,135.02	143,099.43	152,663.19	162,866.34	173,751.68

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%）、（7%）的 90%，

即：增速 5.97%、6.30%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
海州区 2019 年棚户 区改造 项目	原造纸厂宿舍 区周边地块（居 住）	55,616.01	58,936.29	62,454.78	66,183.33	70,134.48	74,321.51
	原造纸厂宿舍 区周边地块（商 服）	27,416.14	29,052.88	30,787.34	32,625.34	34,573.08	36,637.09
	胸阳公园及胸 阳公园南侧地 块（商服）	24,700.12	26,174.72	27,737.35	29,393.27	31,148.05	33,007.58
赣榆区 白庄、 丁庄、 王庄、 影剧院 东侧等 地块项 目	赣榆区影剧院 东侧地块	16,200.08	17,334.09	18,547.47	19,845.80	21,235.01	22,721.45
合计		123,932.35	131,497.98	139,526.94	148,047.74	157,090.62	166,687.63

测算表三、预计土地价格增速为连云港市、赣榆区 GDP 平均增速（6.63%）、（7%）的 80%，

即：增速 5.3%、5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目		2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
海州区 2019 年棚户 区改造 项目	原造纸厂宿舍 区周边地块 （居住）	55,616.01	58,563.66	61,667.53	64,935.91	68,377.51	72,001.52
	原造纸厂宿舍 区周边地块 （商服）	27,416.14	28,869.20	30,399.26	32,010.42	33,706.98	35,493.45
	胸阳公园及胸 阳公园南侧地 块（商服）	24,700.12	26,009.23	27,387.72	28,839.26	30,367.75	31,977.24
赣榆区 白庄、 丁庄、 王庄、 影剧院 东侧等 地块项	赣榆区影剧院 东侧地块	14,400.07	15,408.08	16,486.64	17,640.71	18,875.57	20,196.84

目							
	合计	122,132.34	128,850.17	135,941.15	143,426.30	151,327.81	159,669.05

### (3) 土地出让收益预测

相关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，在土地储备项目出让收入不考虑任何扣除的基础上，用于平衡土地相关收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目		土地价格增速为 GDP 增速(6.63%)的 100%	土地价格增速为 GDP 增速(6.63%)的 90%	土地价格增速为 GDP 增速(6.63%)的 80%
海州区 2019年 棚户区 改造项目	原造纸厂宿舍区 周边地块(居住)	76,664.96	74,321.51	72,001.52
	原造纸厂宿舍区 周边地块(商服)	37,792.30	36,637.09	35,493.45
	胸阳公园及胸阳 公园南侧地块 (商服)	34,048.36	33,007.58	31,977.24
	小计	148,505.61	143,966.18	139,472.20
项目		土地价格增速为 GDP 增速(7%)的 100%	土地价格增速为 GDP 增速(7%)的 90%	土地价格增速为 GDP 增速(7%)的 80%
赣榆区 白庄、丁 庄、王 庄、影剧 院东侧 等地块 项目	赣榆区影剧院东 侧地块	25,246.06	22,721.45	20,196.84
	小计	25,246.06	22,721.45	20,196.84
合计		173,751.67	166,687.63	159,669.04

根据上述测算，按连云港市、赣榆区 GDP 增速的 100%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 173,751.67 万元；

同理计算，按连云港市、赣榆区 GDP 增速的 90%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 166,687.63 万元；

同理计算，按连云港市、赣榆区 GDP 平均增速的 80%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 159,669.04 万元。

### (四) 还本付息的测算

经上述测算，在连云港市棚户区改造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，本次评价的连云港市棚户区改造项目相关地块项目，在土地挂牌出让价格

分别以连云港市及赣榆区 GDP 平均增速的 100%、90%、80%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，不考虑任何扣除的情况下，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。



# 连云港金源会计师事务所有限公司

连金源咨[2019]002号



## 2019年第二批江苏省政府债券之东海县棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

东海县房屋征收局：

我们接受委托对东海县棚户区改造项目（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》。东海县房屋征收局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，在东海县房屋征收局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东海县棚户区改造项目（拟使用债券资金6.7亿元，本次申请3亿元，其中城南片区改造五期项目2.9966亿元，徐海路南侧地块棚户区改造项目0.0034亿元），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

东海县棚户区改造项目由东海县房屋征收局牵头实施，项目位于东海县城市总体规划



的中心城区内，涉及征收棚户区居民 701 户，房屋面积 10.99 万平方米，其中选择实物安置 491 户，涉及房屋征收面积 7.69 万平方米，选择货币补偿 210 户，涉及房屋征收面积 3.3 万平方米。城南家园安置房项目选择位于东海县牛山街道祥云路北、纬一路南、云霞路西、和谐路东，规划占地面积 66 亩，计划新建安置房 814 套，面积 8.93 万平方米，并配套相应公共设施和商业用房，用于安置徐海路南侧地块及城南片区改造项目五期 2 个棚户区改造项目 491 户选择产权调换的被征收户。

该项目 2018 年 11 月 16 日已经东海县发展和改革委员会《关于东海县城南家园安置房项目建议书的批复》（苏发改复〔2018〕133 号）批复；2019 年 2 月 2 日，东海县规划局《关于东海县城南家园安置房项目的规划意见》（东规选〔2019〕5 号）确定该项目选址地块规划为居住用地。2019 年 2 月 14 日，东海县国土资源局《关于东海县城南家园安置房项目用地预审意见》（东国土资源局预审〔2019〕7 号）认为该项目符合东海县土地利用总体规划（2006-2020 年）和牛山街道土地利用总体规划及城镇规划。2019 年 2 月 15 日，江苏省住房和城乡建设厅下达《省住房和城乡建设厅关于同意东海县城南家园安置房和城南片区改造五期、徐海路南侧地块 2 个货币化安置项目纳入 2019 年提前批次棚改专项债的确认函》。

该项目依据有关文件精神，申请融资 6.7 亿元（其中本次申请融资 3 亿元，2019 年 9 月申请融资 3.7 亿元），期限 5 年。

表 1：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		
城南片区改造五 期项目	8,000.00	—	—	29,966.00	—
徐海路南侧地块 棚户区改造项目	9,000.00	—	—	34.00	37,000.00
合计	17,000.00	—	—	30,000.00	37,000.00

## 二、本次融资项目收益与融资平衡方案情况

项目总投资 8.4 亿元，拟通过对外融资方式筹集资金 6.7 亿元（其中本次申请融资 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% 预计，预计

融资后第五年项目地块价格为 342.96 万元/亩。

城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元，项目征迁腾出土地 159 亩，到期出让金为 5.4530 亿元，按土地出让相关政策规定，扣除土地出让各项规费 0.4740 亿元后，本项目可用于资金平衡的土地收益为 4.9790 亿元。本次申请融资 2.9966 亿元，期限 5 年，利率为 4%，本项目融资应还本付息约 3.59592 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 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本息的覆盖倍数为 1.38，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。

徐海路南侧地块棚户区改造项目本次申请融资 0.0034 亿元，项目征迁腾出土地 510 亩，到期出让金为 17.4909 亿元，按土地出让相关政策规定，扣除土地出让各项规费 1.5206 亿元后，本项目可用于资金平衡的土地收益为 15.9703 亿元。计划申请融资 3.7034 亿元（分两期，本期 0.0034 亿元，第二期 3.7 亿元），期限 5 年，利率为 4%，本项目融资应还本付息约 4.44408 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 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本息的覆盖倍数为 23.83，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棚户区改造项目涉及预期土地收入为基础，结合东海县发展和改革委员会、东海县规划局、东海县国土资源局、江苏省住房和城乡建设厅等相关文件资料，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，编制东海县棚户区改造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案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

东海县棚户区改造项目依据有关文件申请融资 6.7 亿元, 利率为 4%, 期限 5 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 5 年存续期应还本付息情况如下:

表 2: 城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元存续期应还本付息情况表

金额单位: 人民币亿元

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	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	—	2.9966	—	2.9966	4.00	0.089898	0.089898
2020年	2.9966	—	—	2.9966	4.00	0.119864	0.119864
2021年	2.9966	—	—	2.9966	4.00	0.119864	0.119864
2022年	2.9966	—	—	2.9966	4.00	0.119864	0.119864
2023年	2.9966	—	—	2.9966	4.00	0.119864	0.119864
2024.3.31	2.9966	—	2.9966	—	4.00	0.029966	3.026566
合计		2.9966	2.9966	—	—	0.59932	3.59592

表 3: 徐海路南侧地块棚户区改造项目融资 0.0034 亿元存续期应还本付息情况表

金额单位: 人民币亿元

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	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	—	0.0034	—	0.0034	4.00	—	—
2019.9.30	0.0034	3.7	—	3.7034	4.00	0.037102	0.037102
2020年	3.7034	—	—	3.7034	4.00	0.148136	0.148136
2021年	3.7034	—	—	3.7034	4.00	0.148136	0.148136

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	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
2022年	3.7034	—	—	3.7034	4.00	0.148136	0.148136
2023年	3.7034	—	—	3.7034	4.00	0.148136	0.148136
2024.3.31	3.7034	—	0.0034	3.7	4.00	0.037034	0.040434
合计		3.7034	0.0034	—	—	0.66668	0.67008

## (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 / 亩，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 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 5 年项目地块土地价格为 342.96 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南片区、徐海路南侧，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 5 年开始土地挂牌交易，东海县棚户区改造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的增长，预估融资存续期第 5 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 4：融资后第 5 年土地挂牌交易现金流入预测表

金额单位：人民币亿元

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%
城南片区改造五期项目	5.5471	5.3527	5.1634	4.9790
徐海路南侧地块棚户区改造项目	17.7925	17.1690	16.5617	15.9703

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地块成交情况的查询，按融资存续期第 5 年内全部出售完土地。

城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元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生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 70% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38。

徐海路南侧地块棚户区改造项目融资 0.0034 亿元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生长的情况下，本息覆盖倍数为 26.55；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 25.62；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 24.72；按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 70% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 23.83。

表 5：城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元按 2019 年 GDP 目标增速 7.0% 的 100% 比例计算土地价格的生长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		0.089898	0.089898	
2020 年		0.119864	0.119864	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年		0.119864	0.119864	
2022年		0.119864	0.119864	
2023年		0.119864	0.119864	
2024.3.31	2.9966	0.029966	3.026566	
合计	2.9966	0.59932	3.59592	5.5471
本息覆盖倍数	1.54			

表6：徐海路南侧地块棚户区改造项目融资0.0034亿元按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：人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		0.037102	0.037102	
2020年		0.148136	0.148136	
2021年		0.148136	0.148136	
2022年		0.148136	0.148136	
2023年		0.148136	0.148136	
2024.3.31	0.0034	0.037034	0.040434	
合计	0.0034	0.66668	0.67008	17.7925
本息覆盖倍数	26.55			

表7：城南片区改造五期项目融资2.9966亿元按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：人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		0.089898	0.089898	
2020年		0.119864	0.119864	
2021年		0.119864	0.119864	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年		0.119864	0.119864	
2023年		0.119864	0.119864	
2024.3.31	2.9966	0.029966	3.026566	
合计	2.9966	0.59932	3.59592	5.3527
本息覆盖倍数	1.49			

表8: 徐寿路南侧地块棚户区改造项目融资 0.0034 亿元按 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: 人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		0.037102	0.037102	
2020年		0.148136	0.148136	
2021年		0.148136	0.148136	
2022年		0.148136	0.148136	
2023年		0.148136	0.148136	
2024.3.31	0.0034	0.037034	0.040434	
合计	0.0034	0.66668	0.67008	17.1690
本息覆盖倍数	25.62			

表9: 城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元按 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: 人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		0.089898	0.089898	
2020年		0.119864	0.119864	
2021年		0.119864	0.119864	
2022年		0.119864	0.119864	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		0.119864	0.119864	
2024.3.31	2.9966	0.029966	3.026566	
合计	2.9966	0.59932	3.59592	5.1634
本息覆盖倍数	1.44			

表 10: 徐海路南侧地块棚户区改造项目融资 0.0034 亿元按 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: 人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		0.037102	0.037102	
2020 年		0.148136	0.148136	
2021 年		0.148136	0.148136	
2022 年		0.148136	0.148136	
2023 年		0.148136	0.148136	
2024.3.31	0.0034	0.037034	0.040434	
合计	0.0034	0.66668	0.67008	16.5617
本息覆盖倍数	24.72			

表 11: 城南片区改造五期项目融资 2.9966 亿元按 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: 人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019.3.31		0.089898	0.089898	
2020 年		0.119864	0.119864	
2021 年		0.119864	0.119864	
2022 年		0.119864	0.119864	
2023 年		0.119864	0.119864	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024.3.31	2.9966	0.029966	3.026566	
合计	2.9966	0.59932	3.59592	4.9790
本息覆盖倍数	1.38			

表 12: 徐海路南侧地块棚户区改造项目融资 0.0034 亿元按 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: 人民币亿元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		0.037102	0.037102	
2020 年		0.148136	0.148136	
2021 年		0.148136	0.148136	
2022 年		0.148136	0.148136	
2023 年		0.148136	0.148136	
2024.3.31	0.0034	0.037034	0.040434	
合计	0.0034	0.66668	0.67008	15.9703
本息覆盖倍数	23.83			

### 五、总体评价结果

经专项审核,我们认为,在东海县棚户区改造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,本次评价的东海县棚户区改造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 13: 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

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
城南片区改造五期	4.9790	5	3.59592	1.38



单位: 人民币亿元

项目名称	本期债券存续期	发行期	本期债券存续期内应付	项目收益覆盖
徐海路南侧地块棚户区改造	15.9703	5	0.67008	23.83

通过对东海县棚户区改造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，为东海县棚户区改造项目提供了充足、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。

连云港金源会计师事务所有限公司



中国 东海

二〇一九年二月十五日

中国注册会计师：  
(主任会计师)



中国注册会计师：  
(项目负责人)



编号 320722000201812250106



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320722722825098A (1/1)

名称 连云港金源会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 东海县牛山镇和平西路北侧66号  
法定代表人 李保瑞  
注册资本 30万元整  
成立日期 2000年01月12日  
营业期限 2000年01月12日至2025年01月11日  
经营范围 会计报表审计；注册资本验证；资产评估；建设工程标底编制、决算审计、造价鉴证；财务、税收管理咨询，企业合并、分立、清算审计业务。（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 12月 25日





# 执业证书

经审查，连云港金源会计师事务所

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。



批准文号：苏财协[1999]242号  
证书编号：32070010

发证机关

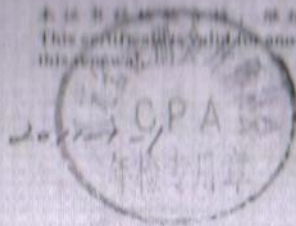


1999年 12月 29日

中华人民共和国财政部制

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: 320700100014  
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: 2005年3月31日  
Date of Issuance

2006年4月5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.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



陶永远(320700100014)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



陶永远(320700100014)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



姓名 陶永远  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1969-03-28  
Date of birth

工作单位 连云港金源会计师事务所  
Working unit

身份证号码 320722690328001  
Identity card No.

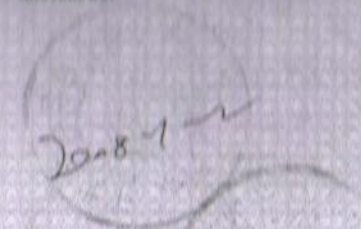


姓名 李保瑞  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1963-10-25  
Date of birth  
工作单位 连云港金源会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 32072219631025001  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2007年4月3日

证书编号: 320700100001  
No. of Certificate

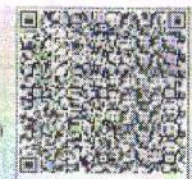
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 7 月 3 日  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



李保瑞(320700100001)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

李保瑞(320700100001)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



李保瑞(320700100001)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会

李保瑞(320700100001)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
y m d

2019年第二批江苏省政府债券之灌云县  
棚改项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

扬华科专审(2019)006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：扬华科审[2019]006号  
客 户 名 称：灌云县财政局  
报 备 时 间：2019-02-20 11:56:51  
签字注册会计师：何祝山  
蔡玉金



05142019020001182828  
报告文号：扬华科审[2019]006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  
电子邮箱：auaucpa@163.com  
事务所网址：jjgcpa@163.com



# 2019年第二批江苏省政府债券之灌云县棚改项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

扬华科专审（2019）006号

灌云县财政局：

我们接受委托，对灌云县2019年棚户区改造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灌云县东城区安置小区棚改项目、民生花园安置区棚改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，编制灌云县棚户区改造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

灌云县棚户区改造涉及东城区安置小区、民生花园安置区，预计 2019~2023 年出让完毕。根据委托方提供的资料，灌云县棚户区改造项目，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 334502.46 万元。

项目所涉地块由江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具了评估报告（江苏信（土）预字[2019]灌云第 0004 号、江苏信（土）预字[2019]灌云第 0002 号），江苏苏信房地产评估咨询有限公司对所涉地块均采用了剩余法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估。评估测算情况如下：

地块位置	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划土地用途	出让面积(m <sup>2</sup> )	规划容积率	土地单价(元/m <sup>2</sup> )	土地总价(万元)
灌云县名流山庄南侧、上海路北侧、鲜禾鞋业东侧、规划水利南路西侧	40967	居住用地兼容商业服务业设施用地	40967	1.1 ≤ 容积率 ≤ 2.0	3269	13392.11
灌云县孙腾路西侧、产业大道北侧、伊山南路东侧	151366	工业用地	151366	≥0.7	176	2664.04
灌云县人民东路北侧、东门河南侧、东方大道东侧	821373	居住用地兼容商业服务业设施用地	821373	2.0 ≤ 容积率 ≤ 3.5	3877	318446.31



还债务本息，实现资金平衡。

灌云县刚性提留成本一般占土地总成交款的 10%-30%，根据灌云县的实际情况和相关优惠政策，遵循谨慎性原则，本项目刚性提留成本拟按土地出让总成交款的 25% 计算，因而土地出让收益=土地出让收入  $334502.46 * (1-25\%) = 250876.85$  万元。

#### 四、募投项目概述

##### (一) 项目概况

##### 1、项目位置及具体情况

灌云县棚户区改造项目包括东城区安置小区棚改项目、民生花园安置区棚改项目，由灌云县住房和城乡建设局负责实施棚户区改造，计划发债额度为 40,000.00 万元，期限为 5 年。其中：

##### ① 民生花园安置区棚改项目

该地块位于侍庄街道办事处，占地约 8.8899 公顷，总建筑面积约 104,155.00 平方米，总户数 532 套。计划于 2019 年 6 月开工建设，2021 年 10 月底前交付使用，主要用于安置开发区城中村改造项目选择安置房异地安置的被征收户。计划发债额度为 16,000.00 万元，期限为 5 年。

##### ② 东城区安置小区棚改项目

该地块占地面积 3.3949 公顷，总建筑面积 115,000.00 平方米。总户数 616 户。计划于 2019 年 5 月开工建设，2021 年 10 月底前交付使用，主要用于安置东城区城中村改造项目选择安置房异地安置的被征收户。计划发债额度为 24,000.00 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 64,000.00 万元，主要用于拆迁补偿、安置房建设等费用，其中：民生花园安置区棚改项目 23,200.00 万元；东城区安置小区棚改项目 40,800.00



万元。

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为拟使用本期债券募集资金 40,000.00 万元，自有资金 24,000.00 万元。

棚改项目投资资金来源（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		
灌云县 2019 年安置房建设项目（第一期）	民生花园安置区棚改项目	23,200.00	7,200.00			16,000.00	
	东城区安置小区棚改项目	40,800.00	16,800.00			24,000.00	
合计		64,000.00	24,000.00			40,000.00	

## (3) 棚户区改造专项债券募集资金使用计划

棚户区改造专项债券募集资金主要用于安置房建设支出。

## 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% 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东城区安置小区棚改项目、民生花园安置区棚改项目，进行融资，棚户区改造专项债券募集资金 40,000.00 万元，自有资金 24,000.00 万元，合计融资 64,000.00 万元，假设融资利率 4%，一年内发行完毕，期限五年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起五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



民生花园 安置区棚 改项目	2019		16,000.00		16,000.00		
	2020	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2021	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2022	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2023	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2024	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
	小计		16,000.00	16,000.00		3,200.00	19,200.00
东城区安 置小区棚 改项目	2019		24,000.00		24,000.00		
	2020	24,000.00			24,000.00	960.00	960.00
	2021	24,000.00			24,000.00	960.00	960.00
	2022	24,000.00			24,000.00	960.00	960.00
	2023	24,000.00			24,000.00	960.00	960.00
	2024	24,000.00		24,000.00		960.00	24,960.00
	小计		24,000.00	24,000.00		4,800.00	28,800.00
总计		40,000.00	40,000.00	40,000.00	8,000.00	48,000.00	

经过测算，本期债券还本付息总额为 48,000.00 万元。

### 3、土地收益测算

本期棚户区改造项目土地出让后，从出让总价款中扣除四项基本政策成本和政策性基金等刚性成本，棚户区改造项目土地出让收入扣除这些土地扣减项目后，土地出让收益为 250,876.85 万元，测算情况如下：

序号	项目	单位	民生花园安置区 棚改项目	东城区安置小区棚 改项目	合计
一	出让土地回款	万元	16,056.15	318,446.31	334,502.46
二	土地规费扣减	万元	4,014.03	79,611.58	83,625.62



年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				
2020		1,600.00	1,600.00	
2021		1,600.00	1,600.00	
2022		1,600.00	1,600.00	
2023		1,600.00	1,600.00	
2024	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	250,876.85
本息覆盖倍数			5.23	

灌云县棚户区改造各项目融资本息覆盖倍数的情况如下：

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			
灌云县 2019年安 置房建设 项目(第一 期)	民生花园安置 区棚改项目	16,000.00	3,200.00	19,200.00	12,042.12	5.23
	东城区安置小 区棚改项目	24,000.00	4,800.00	28,800.00	238,834.73	
合计		40,000.00	8,000.00	48,000.00	250,876.85	

## (二) 棚户区改造专项债券方案总体评价

2018年财政部、住房城乡建设部印发《试点改造地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号），推出棚户区改造专项债券。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。

### (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棚户区改造项目的融资需求，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，棚户区改造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“棚户区改造项目收益债”。

### (2) 资金稳定性

根据灌云县棚户区改造专项债券发行计划，本次债券发行金额为 4 亿元，2 个地块的棚户区改造项目，期限为 5 年。债券与总投资之间差额由自有资金投入。

根据提供的数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始，全部 5 年内出让完毕，出让收入收益为 250,876.85 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块拆迁补偿、安置房建设、债券利息支出。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 20.29 亿元(详见附件 1：项目现金流分析表)，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，认为发行棚户区改造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、评价结论

我们认为，在灌云县棚户区改造中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项评价的棚户区改造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。

棚户区改造项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称		土地计划出让时间	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
灌云县 2019 年安置房建设 项目（第一期）	民生花园安置区棚改项目	2019-2023	12,042.12	5	19,200.00	5.23
	东城区安置小区棚改项目	2019-2023	238,831.73	5	28,800.00	
合计			250,876.85		48,000.00	

## 七、其他事项说明

该评价报告仅供本次灌云县棚户区改造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。

扬州华科会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年二月二十日



附件 1：项目现金流量分析表

## 现金流量分析测算表

年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年	2024 年
<b>现金流入</b>						
自有资金	24,000.00					
债券资金	40,000.00					
其他融资性资金						
土地出让收入收益		50,175.37	50,175.37	50,175.37	50,175.37	50,175.37
<b>现金流入总额</b>	64,000.00	50,175.37	50,175.37	50,175.37	50,175.37	50,175.37
<b>现金流出</b>						
棚户区改造资金流出	21,333.33	21,333.33	21,333.34			64,000.00
债券还本付息		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	41,600.00
其他融资性资金还本付息						
<b>现金流出总额</b>	21,333.33	22,933.33	22,933.34	1,600.00	1,600.00	112,000.00
<b>当年项目现金净流入</b>	42,666.67	27,242.04	27,242.03	48,575.37	48,575.37	8,575.37
<b>期末项目累计现金结存额</b>	42,666.67	69,908.71	97,150.74	145,726.11	194,301.48	202,876.85

[注]：棚户区改造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 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）

此复印件仅限江都县  
财政局专项评价使用

已与原件核对一致



登记机关



由 扫描全能王 扫描创建



05182019020000772296

报告文号：苏亚金专审[2019]026号

## 灌南县 2019 年棚户区改造项目

### 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

苏亚金专审[2019]026号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：连云港市通灌南路 69#国投大厦七层

邮 编：222000

传 真：0518-85484089

电 话：0518-85414819

网 址：[www.syjc.com](http://www.syjc.com)

电子信箱：[info@syjc.com](mailto:info@syjc.com)

# 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚金专审[2019]026号

## 灌南县 2019 年棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

灌南县财政局：

我们接受委托，对 2019 年灌南县人民政府申请使用 2019 年江苏省棚户区改造专项债券资金（以下简称“本期债券”）申报的灌南县 2019 年棚户区改造项目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》。募投项目实施主体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。

本总体评价仅供本次灌南县 2019 年棚户区改造专项债券申请资金之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期募集资金投资项目现金流入预测表（分别以灌南县 GDP 预计增速 5.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况。同时，我们查阅了募投项

目实施主体提供的《灌南县棚户区改造项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

### 1. 本期债券应付本息情况

募投项目实施主体拟就灌南县棚户区改造项目进行融资，发行棚改专项债券 5 亿元。假设债券票面利率 4%，期限五年，在债券存续期内按年支付利息，到期后一次性偿还本金。自融资之日起五年应还本付息情况如下：

灌南县棚户区改造项目应付本息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		50,000.00		50,000.00		-
2020 年	50,000.00			50,000.00	2,000.00	2,000.00
2021 年	50,000.00			50,000.00	2,000.00	2,000.00
2022 年	50,000.00			50,000.00	2,000.00	2,000.00
2023 年	50,000.00			50,000.00	2,000.00	2,000.00
2024 年	50,000.00		50,000.00		2,000.00	52,000.00
合计		50,000.00	50,000.00		10,000.00	60,000.00

### 2. 项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

本期募投项目现金流入通过国有土地使用权出让实现。通过查询灌南县土地交易中心土地出让信息，筛选出 2018 年 10 月本项目周边所出让的城镇住宅地块六宗，基准地价参考上述土地出让价格。

灌南县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7%和 5.5%，近三年平均增速 6.7%，2019 年 GDP 目标增速为 7%，基于保守预测，项目计算期内，土地出让价格暂按 5.5%增长速度考虑，即增速 5.5%。

#### (2) 项目产生的净现金流入

假设本期募投项目改造地块土地自本期募集资金存续期第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以灌南县 GDP 预计增速 5.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长。土地在债券存

续期第5年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 100%	按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 90%	按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 80%
灌南县棚户区改造项目	68,054.10	66,316.55	64,579.00
合计	68,054.10	66,316.55	64,579.00

### 3. 本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况

本期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查询，本期募投项目收益和现金流覆盖募集资金还本付息情况为：土地按债券存续期第五年全部出让完毕。按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.11；按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.08。

表 1:按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

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	
2020 年		2,000.00	2,000.00	
2021 年		2,000.00	2,000.00	
2022 年		2,000.00	2,000.00	
2023 年		2,000.00	2,000.00	
2024 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	68,054.10
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	68,054.10
本息覆盖倍数	1.13			

表 2:按灌南县 GDP 预计增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

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	
2020年		2,000.00	2,000.00	
2021年		2,000.00	2,000.00	
2022年		2,000.00	2,000.00	
2023年		2,000.00	2,000.00	
2024年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	66,316.55
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	66,316.55
本息覆盖倍数	1.11			

表3:按灌南县GDP预计增速5.5%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

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	
2020年		2,000.00	2,000.00	
2021年		2,000.00	2,000.00	
2022年		2,000.00	2,000.00	
2023年		2,000.00	2,000.00	
2024年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	64,579.00
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	64,579.00
本息覆盖倍数	1.08			

#### 4. 总体评价

基于地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们认为灌南县2019年棚改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，为灌南县棚改提供足够的资金支持，保证灌南县棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足2019年灌南县棚改专项债券还本付息要求。

附件：灌南县2019年棚户区改造项目-项目收益及现金流入评价说明

江苏苏亚金诚会计师事务所



(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 连云港

二〇一九年二月十八日

# 灌南县 2019 年棚户区改造项目

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、本期债券募投项目概述

#### (一) 项目建设单位基本情况

单位名称：灌南县住房和城乡建设局

单位住所：灌南县泰州北路行政集中办公区

单位性质：机关

统一社会信用代码：11320724014309404U

负责人：嵇道峰

主要职责：负责拟订全县城乡规划、城市建设、建筑业、房地产管理、城市管理、住房保障制度改革、城市房屋征收搬迁、市政公用事业、园林绿化、城市综合开发等发展战略目标、中长期规划以及实施办法，并做好组织、协调、实施、监督、管理工作；负责组织新技术开发、引进和推广新材料运用工作；承担城乡规划编制、实施管理、城市设计的工作；承担推进城镇住房保障和住房制度改革的工作；承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的工作；承担建立科学规范的工程建设标准体系的工作；承担规范、指导全县村镇建设的工作；承担建筑工程质量安全监管的工作；承担建筑市场规范监督管理的工作；承担城市管理的工作；承担城市规划建设管理费用收缴工作；承担县城规划区绿化管理的工作；负责住房和城乡建设管理的职业教育与培训，负责各类执业资格注册管理，负责住房和城乡建设管理档案工作以及承办县政府交办的其他事项。

#### (二) 项目概况

##### 1、项目建设背景

随着我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，住房市场化程度逐步提高，房地产业成为国民经济的支柱产业，居民住房条件总体上有了较大改善。但随着我国城镇化速度的加快，有部分城镇低收入家庭由于经济困难，无法在大项支出上有所提高，特别是一些城镇的居住区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋；同时还有大量的农村人口需要迁入城镇，需要解决就业和住房问题。为实现国家确定的小康目标，实现国民的公共富裕，使更多的城镇居民特别是低收入家庭共享改革发展成果，加快城镇化水平，提高居住环境水平和生活水品，党中央、国务院高度重视解决城镇低收入家庭住房困难问题。棚户区改造工程，不是一项简单的旧房改造工程，而是一项城市改造和建设工程，更是一项经济建设工程和社会改造工程，是对城市发展的重新规划，对于改善城镇低收入居民的居住和生活条件，优化城镇发展

环境,加快推进转型,振兴和构建和谐城区进程具有重要意义。实施棚户区改造工程,是落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的重要举措,是让中低收入居民共享改革发展成果的具体表现,也是各级党委政府“立党为公、执政为民”的重要职责。2018年到2020年三年时间里,将再改造各类棚户区1500万套,这是棚户区改造的第二个三年计划。面对第二个棚改3年计划,住建部要求各地,要重点谋划好2019年棚改工作,尽早落实项目、资金等,确保2019年棚户区改造早安排、早开工、早见效。

## 2. 项目名称

本项目拟对农贸市场南侧地块、创业路南侧地块进行棚户区改造,其中农贸市场南侧地块位于人民东路北侧、太仓路东侧、农贸市场南侧;创业路南侧地块位于新兴北路西侧、创业路南侧。上述2个地块已全部纳入灌南县2019年棚户区改造计划,并已取得省住建厅批复。

## 3. 棚改范围

本项目拟改造的棚户区(城中村)分布于灌南县城区内的农贸市场南侧地块和创业路南侧地块。

序号	地块名称	范围
1	农贸市场南侧地块	人民东路北侧太仓北路东侧农贸市场南侧
2	创业路南侧地块	新兴北路西侧创业路南侧

## 4. 拆迁规模

本项目共涉及拆迁527户居民,拆迁建筑总面积约114000平方米,地块总占地面积380亩。其中,农贸市场南侧地块拆迁260户居民,拆迁面积59500平方米,全部采取货币化安置;创业路南侧地块拆迁267户居民,面积29730平方米,采用货币化安置25130平方米,安置住房套数占拆迁总户数的50.66%。

## 5. 安置房建设情况

本项目拟建设幸福花园安置小区,安置房建设总套数267户,占地14950平方米(约22.4亩),总建筑面积38150.5平方米,其中住宅建筑面积29370.0平方米,容积率2.0,建筑密度20.79%,绿地率35%,安置房套均面积110平方米/套,建设期为2年。

## 6. 投资计划及预算安排

本项目总投资约66151.12万元,其中建设投资56151.12万元(包括拆迁安置费45899.92万元,建设工程费10251.20元),债券利息10000万元。县财政安排16151.12万元,计划申请发行债券省棚改专项债券50000万元,项目资本金占比24.42%。

## 7. 资金平衡

根据《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知(财综[2004]49号)》和《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理

办法》的通知（财综[2006]68号）》文件规定，运营期土地开发、出让应计提相关的专项资金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、提取教育资金、土地出让业务费以及被征地农民保障资金。项目土地出让收益扣除上述政策提留后形成的基金性收入将按照有关文件要求，专项用于偿还本期项目融资本息。

## 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以灌南县棚户区改造项目为基础，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、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，编制了本期募投项目现金流入预测表（灌南县GDP预计增速5.5%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

## 三、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无重大变化；
- （三）对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
- （四）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；
- （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对募投项目实施主体造成的重大不利影响。

## 四、项目收益及现金流入预测编制说明

### 1. 项目收益及现金流入预测

#### （1）土地出让价格预测

近年来，随着灌南县经济的不断发展，当地土地出让价格不断变化，自2018年以来，土地出让价格整体呈上升趋势，距离本项目区域内较近的部分土地挂牌出让结果如下：

灌南县2018年10月部分土地出让价格表

序号	合同编号	地块位置	土地用途	出让时间	出让单价（万元/亩）
1	GT2018-26	引羊路南侧地块二	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	185
2	GT2018-25	引羊路南侧地块一	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	183
3	GT2018-24	引羊路北侧地块	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	182
4	GT2018-23	新城壹号周边地块	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	186

5	GT2018-22	淮河路北侧地块	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	188
6	GT2018-21	金佩家园南侧地块	其他普通商品 住房用地	2018-10-18	181

(数据来源: 灌南县国有建设用地使用权网上交易系统)

根据灌南县2018年10月部分土地出让的实际情况, 当前土地出让成交价格平均达到180万元/亩, 考虑项目所在地后期土地升值潜力以及区域未来发展情况等因素影响, 项目5年计算期内土地价格按一定比例增长。灌南县2016年-2018年地区生产总值的平均增长速度为6.67%, 灌南县2019年目标增速为7%, 基于保守预测, 项目计算期内, 土地出让价格暂按5.5%增长速度考虑, 即增速5.5%。

按灌南县GDP预计增速5.5%的100%计算的土地出让价格(万元/亩)

当前均价	年均增速 5.5%				
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
180	190	200	211	223	235

按灌南县GDP预计增速5.5%的90%计算的土地出让价格(万元/亩)

当前均价	年均增速 4.95%				
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
180	189	198	208	218	229

按灌南县GDP预计增速5.5%的80%计算的土地出让价格(万元/亩)

当前均价	年均增速 4.4%				
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
180	188	196	205	214	223

## (2) 土地出让收入预测

本项目主要对农贸市场南侧地块和创业路南侧地块进行棚户改造, 二个地块共整理出土地380亩, 其中342亩土地用于出让。

根据本项目建设及出让计划, 拟在本期募集资金存续期第五年进行土地出让。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(分别以灌南县GDP预计增速5.5%的100%、90%和80%为土地价格增速)。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灌南县GDP预计增速5.5%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灌南县棚户区改造	61,560.00	64,980.00	68,400.00	72,162.00	76,266.00	80,370.00
合计	61,560.00	64,980.00	68,400.00	72,162.00	76,266.00	80,370.00

测算表二：预计土地价格增速为灌南县GDP预计增速5.5%的90%，即增速4.95%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灌南县棚户区改造	61,560.00	64,638.00	67,716.00	71,136.00	74,556.00	78,318.00
合计	61,560.00	64,638.00	67,716.00	71,136.00	74,556.00	78,318.00

测算表三：预计土地价格增速为灌南县GDP预计增速5.5%的80%，即增速4.4%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灌南县棚户区改造	61,560.00	64,296.00	67,032.00	70,110.00	73,188.00	76,266.00
合计	61,560.00	64,296.00	67,032.00	70,110.00	73,188.00	76,266.00

### (3) 土地出让收益预测

用于资金平衡的土地收益=出让土地回款-土地扣减项目。

土地扣减项目如下：

#### ①土地招拍挂费用

项目土地招标采购挂牌过程中涉及的相关费用，暂按土地出让收入的0.3%提取。

#### ②缴纳基金

根据《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知（财综[2004]49号）》和《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知（财综[2006]68号）》文件规定，运营期土地开发、出让应计提相关的专项资金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、提取教育资金、

土地出让业务费以及被征地农民保障资金。本项目拟按照土地出让收入的15%提取。

### ③管理费用

项目的管理费用暂按土地招拍挂费用的8%提取。

测算表四：预计土地价格增速为灌南县GDP预计增速5.5%的100%，即增速5.5%

测算表——灌南县棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款(①*②)	万元	80,370.00
①	可出让地的规划建筑面积: 亩	亩	342.00
②	楼面地价均价: 万元/亩	万元/亩	235.00
2	土地扣减项目(①+②+③)	万元	12,315.90
①	土地挂牌费(1*0.3%)	万元	241.11
②	各项基金(1*15%)	万元	12,055.50
③	管理费用(1*0.3%*8%)	万元	19.29
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	68,054.10

测算表五：预计土地价格增速为灌南县GDP预计增速5.5%的90%，即增速4.95%

测算表——灌南县棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款(①*②)	万元	78,318.00
①	可出让地的规划建筑面积: 亩	亩	342.00
②	楼面地价均价: 万元/亩	万元/亩	229.00
2	土地扣减项目(①+②+③)	万元	12,001.45
①	土地挂牌费(1*0.3%)	万元	234.95
②	各项基金(1*15%)	万元	11,747.70
③	管理费用(1*0.3%*8%)	万元	18.80
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	66,316.55

测算表六：预计土地价格增速为灌南县GDP预计增速5.5%的80%，即增速4.4%

测算表——灌南县棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	出让土地回款(①*②)	万元	76,266.00
①	可出让地的规划建筑面积: 亩	亩	342.00
②	楼面地价均价: 万元/亩	万元/亩	223.00
2	土地扣减项目(①+②+③)	万元	11,687.00
①	土地挂牌费(1*0.3%)	万元	228.80
②	各项基金(1*15%)	万元	11,439.90
③	管理费用(1*0.3%*8%)	万元	18.30
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	64,579.00

根据上述测算,在本期募集资金存续期内,在按灌南县GDP预计增速5.5%计算土地价格增长率时,土地相关收益可产生现金净流入68,054.10万元;

同理计算,在按灌南县GDP预计增速5.5%的90%即4.95%计算土地价格增长率时,土地相关收益可产生现金净流入66,316.55万元;

同理计算,在按灌南县GDP预计增速5.5%的80%即4.4%计算土地价格增长率时,土地相关收益可产生现金净流入64,579.00万元。

## 五. 本期债券募投项目资金平衡测算

假设了在融资成本4%的情况下,预计募投项目实施主体本期募投项目下土地挂牌在本期募集资金存续期内可以全部实现出让。同时,考虑到未来存在多种不确定性,市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益,从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力,因此在假设了融资成本4%的情况下,预测了该项目土地挂牌出让分别以灌南县GDP预计增速5.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,实现销售时的现金流净流入情况。募投项目实施主体本期募集资金存续期间现金流入预测详见总体评价表1、表2和表3。

在募投项目实施主体募投项目土地挂牌出让分别以灌南县GDP预计增速5.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时,均可实现现金流完全覆盖。



编号 320705000201609220230

# 营业执照

统一社会信用代码 913207060869733559

名称 江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）连云港分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 连云港市海州区通灌南路69号国投大厦七楼

负责人 姜启晓

成立日期 2013年12月19日

营业期限 2013年12月19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资格证书类的培训）；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）



复印件与原件一致，仅作为本  
报告附件，再次复印无效。

登记机关



2016年09月22日

证书序号: NO.504523

# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》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

二〇一二年 月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

# 执业证书



名称: 江苏亚金城会计师事务所  
 普通合伙; 连云港分所

负责人: 姜启晟

办公场所: 连云港市新浦区通灌南路09号国际大厦七楼

分所编号: 320000161202

批准设立文号: 苏财注[2000]74号

批准设立日期: 2000-09-08



姓名	孙和军
性别	男
出生日期	1968-02-16
工作单位	江苏苏亚金诚会计师事务所连云港分所
身份证号码	320705196802163592



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.



孙和军(320000260074)  
您已通过2018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。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



孙和军(320000260074)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



孙和军(320000260074)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



姓名 姜启斌  
 Full name 姜 斌  
 Sex 男  
 出生日期 1972-10-14  
 Date of birth  
 工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所  
 Working unit 连云港分所  
 身份证号码 320721721014541  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

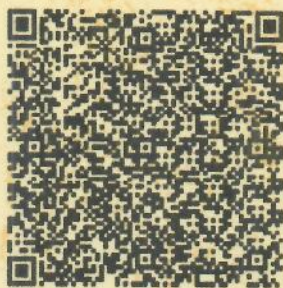
本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for an  
 姜启斌(320700070009)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会  
 2017年 月 日

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.

姜启斌(320700070009)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会  
 2016年 月 日

2019 年第二批江苏省政府债券之  
淮安市棚户区改造项目收益与融资自求  
平衡财务评估报告



05172019020000464894  
报告文号：淮国源会咨询[2019]第002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](mailto:hagycpa@163.com)

# 目 录

一、2019年江苏省淮安市棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估报告.....	1
(一) 本期债券应付本息情况.....	2
(二) 土地出让产生的净现金流入.....	2
1、参考文件.....	2
2、基本假设条件及依据.....	3
3、出让产生的净现金流入.....	3
(三) 项目融资与收益平衡方案.....	3
1、项目投资总额及资金来源.....	3
2、项目本期债券资金平衡方案.....	4
3、融资本息和项目收益情况.....	4
二、附件 1：项目现金流收益规模分析.....	6
(一) 项目现金流收益预测编制基础.....	6
(二) 项目现金流收益预测假设.....	6
(三) 项目概况.....	6
1、项目实施单位情况.....	6
2、项目概况.....	7
(四) 项目现金流收益预测说明.....	7
1、淮安区棚户区改造项目土地价格预测.....	7
2、项目土地出让收入预测.....	8
3、土地出让收益预测.....	8
三、附件 2：项目预期收益和融资平衡方案.....	10
(一) 项目投资估算及资金筹措.....	10
1、投资估算.....	10
2、资金筹措.....	10
(二) 还本付息现金流量预测.....	10
(三) 项目收益与融资平衡.....	11

# 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 淮安市棚户区改造项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

淮国源会咨(2019)第002号

淮安市住房和城乡建设局：

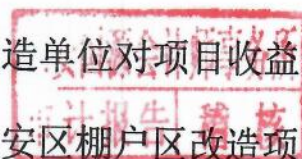
我所接受委托，对2019年江苏省淮安市棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

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。相关棚户区改造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，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经财务评估，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次审计的淮安



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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

### 一、本期债券应付本息情况

淮安区棚户区改造项目，计划发行债券融资总额为 20,000.00 万元，其中：本次拟发行债券金额 20,000.00 万元，假设 2019 年发行，债券利率 3.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	当年支付 利息	累计还本 付息金额
2019 年		20,000.00	-	20,000.00	3.50%	-	-
2020 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2021 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.50%	700.00	1,400.00
2022 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.50%	700.00	2,100.00
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.50%	700.00	2,800.00
2024 年	20,000.00	-	20,000.00	-	3.50%	700.00	23,500.00
合计		20,000.00	20,000.00	-	-	3,500.00	23,500.00

### 二、土地出让产生的净现金流入

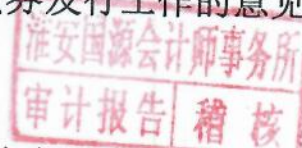
#### 1、参考文件

(1) 财政部关于做好 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(财预[2018]28 号)；

(3)《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)；

(4) 财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加



快预算执行进度的通知（财综[2011]41号）；

(5) 淮安市政府关于加强政府性债务管理的实施意见（淮政发[2017]72号）；

(6) 其他省、市关于土地出让金收入和使用管理以及计提各项基金的制度。

## 2、基本假设条件及依据

淮安市淮安区棚户区改造项目（西城花园二期安置小区地块）占地 61.77 亩，地块计划在 2019 年-2023 年分期出让。周边同类型地块当前出让平均价格 426.02 万元/亩，考虑到未来几年内本地房地产市场总体稳定稍有增长的趋势，但本着谨慎性原则，将 430 万元/亩作为本次测算的出让价格。

## 3、出让产生的净现金流入

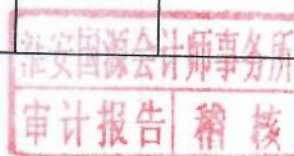
淮安区棚户区改造项目，自融资开始日起第一年开始进行土地出让交易。根据对委托方提供的相关材料的审核，以淮安区棚改专项债项目预估价，同时考虑扣除政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，测算淮安市棚户区改造专项债券预期收益表如下：

单位：万元

项目名称	收入类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
西城花园二期安置小区地块	土地出让收益	24,373.88	16,249.25	16,249.25	16,249.25	8,124.63	81,246.27
	房屋销售税后收入						
	安置房补差价收入						
	财政专项补贴收入						

## 三、项目融资与收益平衡方案

### 1、项目投资总额及资金来源



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		
西城花园二期项目	42,382.00	22,382.00	0	0	20,000.00	0

## 2、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
西城花园二期项目	81,246.27	5	23,500.00	3.46

## 3、融资本息和项目收益情况

本次棚户区改造专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设现金流入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。预期收入偿还融资本金和利息情况为：自棚户区改造专项债券发行起第二年开始实施，按淮安区棚改项目预测数据，本息覆盖倍数为3.46倍。

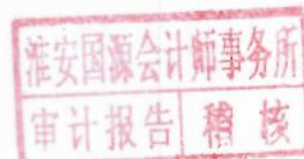
### 本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	财政专项补贴收入	收益合计
2019年		700.00	700.00	24,373.88		24,373.88
2020年		700.00	1,400.00	16,249.25		16,249.25
2021年		700.00	2,100.00	16,249.25		16,249.25
2022年		700.00	2,800.00	16,249.25		16,249.25
2023年	20,000.00	700.00	23,500.00	8,124.63		8,124.63
合计	20,000.00	3,500.00	23,500.00	81,246.27		81,246.27

附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目预期收益和融资平衡方案



(本页无正文)

淮安国源会计师事务所（普通合伙）

中国 淮安



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年一月十一日

附件 1:

## 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

本次预测以淮安市棚户区改造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、国有建设用地使用权价格预评估结果、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 年淮安市棚户区改造项目土地出让收益预测表。

### 二、项目现金流收益预测假设

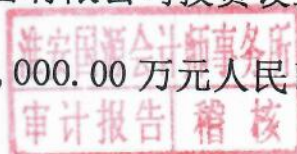
- (一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- (二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；
- (五) 政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (六) 土地出让及房屋销售价格正常范围中变动；
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目概况

#### (一) 项目实施单位情况

项目地点	项目实施单位	项目
淮安区	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	西城花园二期地块项目

项目实施单位：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司，于 2015 年 11 月 11 日经淮安市淮安区城市资产经营有限公司投资设立的有限责任公司（国有独资），公司注册资本 200,000.00 万元人民币，统一社会信用代码：91320803MAIMR3P732。



## （二）项目概况

1、项目名称：淮安市棚户区改造项目

2、项目性质：棚户区改造

3、项目基本情况：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司实施淮安棚改专项债二期项目拟拆迁的1个片区地块，位于淮安市淮安区。情况介绍如下：

基本情况：该项目位于淮安区城西干道东侧、南巽路北侧，占地61.77亩，共建设棚改安置房726套、11.23万平方米，建设期限三年，主要用于安置月湖南侧共443户、3.64万平方米棚户区改造居民。

片区地块现状：截至目前项目立项批准、用地规划许可证、不动产登记证已办理完毕，工程试桩已完成。预计2019年春节后可办理建筑工程规划许可证、施工许可证等相关手续。计划2019年3月份正式开工。

项目效益分析：淮安区棚改专项债项目的建设促进了人们的安居乐业，一方面刺激了淮安房地产业持续健康发展，另一方面，加快了淮安经济水平的增长，具有很好的经济效益和社会效益。

## 四、项目现金流收益预测说明

### 1、淮安区棚户区改造项目土地价格预测

#### （1）近年土地出让成交情况

经查询淮安市土地交易中心土地出让信息，淮安区棚户区改造项目周边2017年10月至2018年6月交易的4宗土地均价为426.02万元/亩。

淮安区棚户区改造项目周边土地出让情况表

项目	宗地编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地 用途	出让 方式	成交金额 (万元)	每亩单价 (万元)	出让年度
1	淮国土(安)挂2017第8号	杜康桥路北側、梁红玉路東側	62,946	住宅	挂牌	44,640	472.79	2017年
2	淮国土(安)挂2018第3号	237省道西側、翔宇大道北側	66,538	商住	挂牌	46,500	465.90	2018年
3	淮国土(安)挂2018第8号	铁云路西側、杜康桥路北側	73,418	商住	挂牌	34,600	314.18	2018年
4	淮国土(安)挂2018第12号	藏军洞路北側、楚州大道東側	69,145	商住	挂牌	46,800	451.23	2018年
	平均价格						426.02	

(2) 项目地块土地出让价格预测

我们根据淮安区棚户区改造项目周边土地出让情况表平均成交价426.02万元/亩，实际改造的棚户区与上述地块情况相似，所以选用周边地块平均价作为淮安区棚改专项债项目未来的出让价格。本着谨慎性原则，将上述平均地价430万元/亩作为本次测算的出让价格。

2、项目土地出让收入预测

预测表 1: 项目土地出让收入预测表

项目名称	规划用途	出让单价(万元/亩)	出让面积(亩)	合计(万元)
淮安区棚改专项债二期项目	商住	430	208	89,440.00
合计		430	208	89,440.00

3、土地出让收益预测

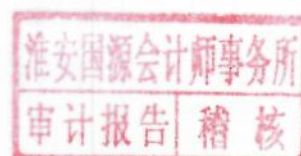
根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金、农田水利建设资金等。

计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，需专款专用。在计算用于资金平衡的土地相关收益时，应剔除计提的专项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用。

预测表 2：淮安市棚户区改造项目可供出让土地收益测算表

序号	项目	单位	标准	合计
一	出让土地回款	万元		89,440.00
1	可出让地的规划建筑面积： 亩	亩		208.00
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩		430.00
二	土地扣减项目	万元		8,193.73
1	农业土地开发资金	万元	总面积（m <sup>2</sup> ）*6.15/10000	85.28
2	土地出让业务费	万元	总额*2%	1,788.80
3	国有土地收益基金	万元	总额*5%	4,472.00
4	城镇廉租住房保障资金	万元	总面积（m <sup>2</sup> ）*4.1/10000	58.85
5	水利建设资金	万元	总额*1%	894.40
6	教育资金	万元	总额*1%	894.40
三	用于资金平衡土地相关收益	万元		81,246.27
四	项目可实现的其他收入	万元		0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元		81,246.27

根据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项资金（基金）后，淮安市棚户区改造项目涉及可供出让地块用于资金平衡的土地相关收益为 81,246.27 万元。



附件 2:

## 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

淮安市淮安区棚户区改造项目总投资 42,382.00 万元。

#### 2、资金筹措

项目资金筹措方式为单位自有资金和淮安市政府专项债券，其中单位自有资金 22,382.00 万元，政府专项债券融资 20,000.00 万元。

明细如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	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
淮安市淮安区棚改专项债二期项目(西城花园二期地块)	42,382.00	5	22,382.00	20,000.00	
合计	42,382.00		22,382.00	20,000.00	

### 二、还本付息现金流量预测

本次拟发行债券金额 20,000.00 万元，债券利率 3.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

棚户区改造项目还本付息现金流量表

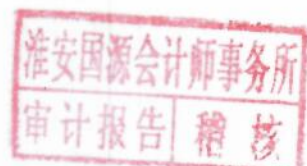
单位：万元

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
西城花园二期 地块项目	2019	22,382.00	20,000.00				
	2020	42,382.00				700.00	700.00
	2021	42,382.00				700.00	1,400.00
	2022	42,382.00				700.00	2,100.00

	2023	42,382.00				700.00	2,800.00
	2024	42,382.00		20,000.00		700.00	23,500.00
	合计		20,000.00	20,000.00		3,500.00	23,500.00

### 三、项目收益与融资平衡

经上述测算，本次申报的棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖倍数为 3.46 倍（土地预测收益 81,246.27 万元/债券本息 23,500.00 万元），实现项目收益和融资自求平衡。





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）



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11月16日

证书序号: NO.010742

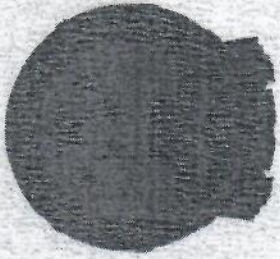
## 说明

- 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



# 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

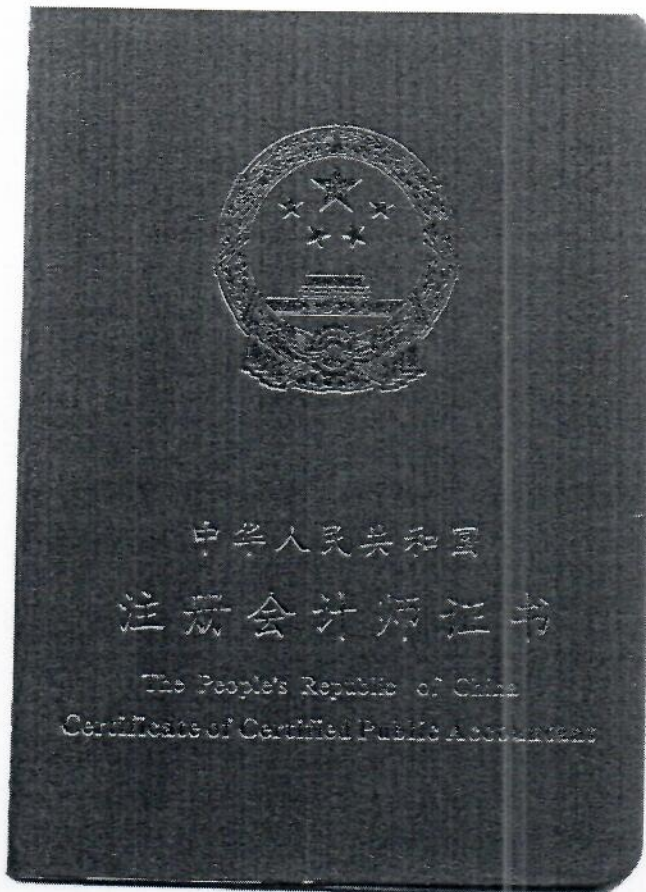
会计师事务所编号: 32080014

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





姓名	陈德茂
性别	男
出生日期	1964-05-10
工作单位	淮安新元会计师事务所
身份证号码	320823640510021

Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid  
this renewal.



陈德茂(320800010002)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会




日



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

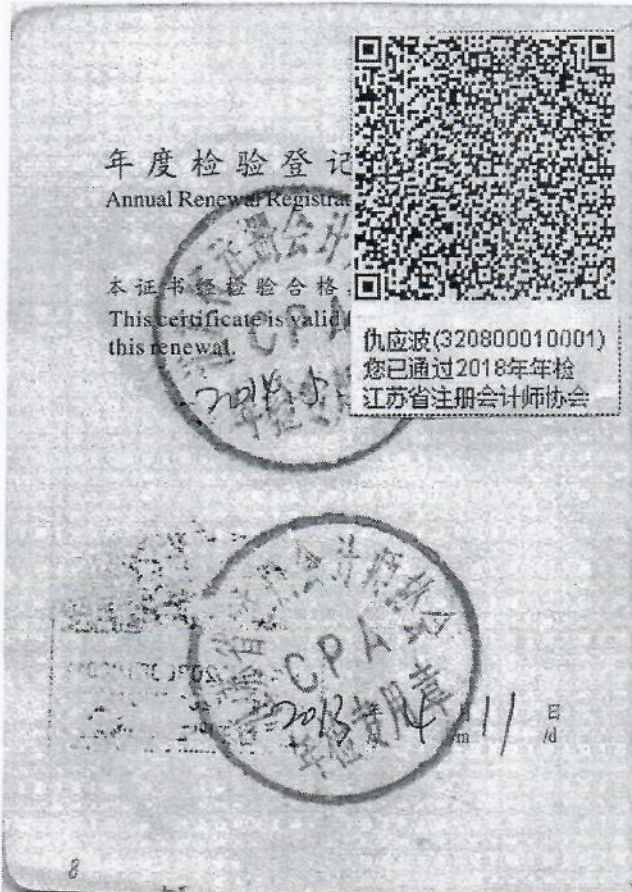
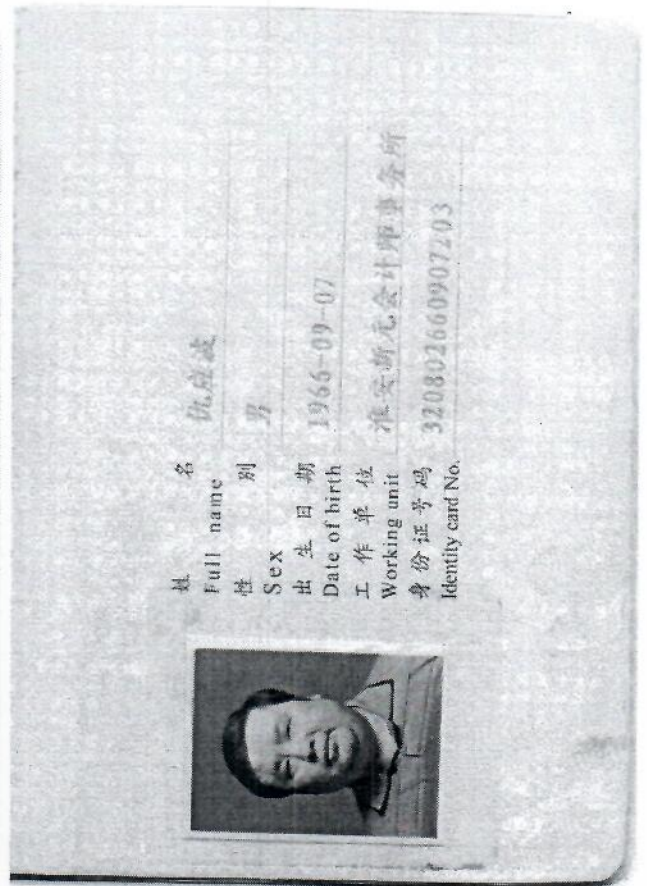
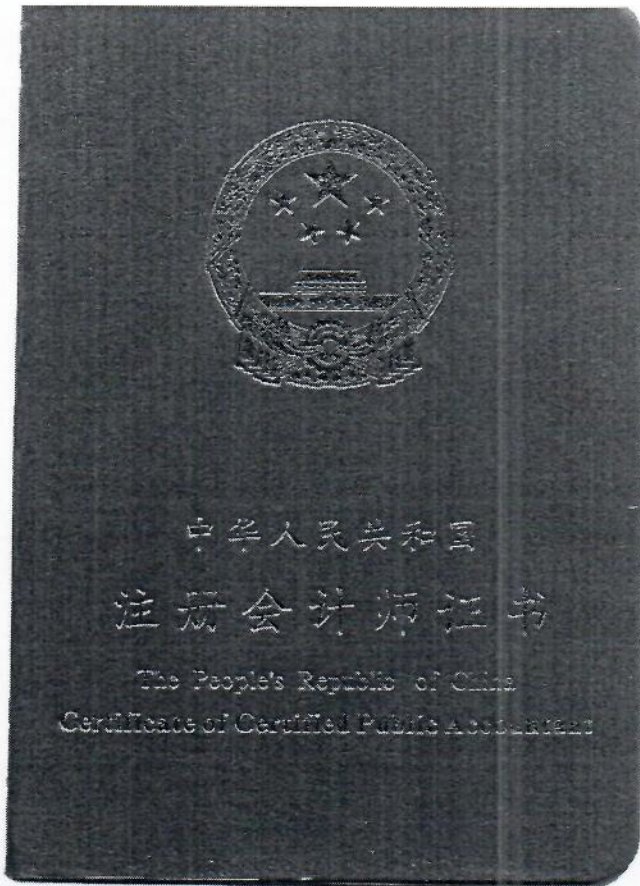


陈德茂(320800010002)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



陈德茂(320800010002)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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



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



涟水县财政局

专项评估报告

苏华证会所（2019）第 5002 号

二〇一九年二月十八日

Jiangsu Huazheng

江苏华证会计师事务所

Certified Public Accountants

11<sup>th</sup> floor changjiang trade Mansion,  
No.99 Changjiang Road, Nanjing

南京市长江路 99 号长江贸易大楼 11 层  
邮政编码:210002

Telephone:86-25-86978257  
Telefax: 86-25-86978256

## 涟水县关于 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目 收益与资金平衡财务评估报告

苏华证会所（2019）第 5002 号

涟水县财政局：

我们审核了涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目预期收益和资金平衡方案，我们审核是依据《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》，涟水县住房和城乡建设局对项目的预期收益和资金平衡方案编制基础和基本假设负责。

编制项目预期收益和资金平衡方案是为涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房项目募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期，在编制项目预期收益和资金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，该项目预期收益和资金平衡方案不得用于为涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房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，在后附的项目预期收益和资金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，该项目预期收益和资金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。

经专项审核，我们认为，涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目预期收益及资金平衡方案及其所依据的各项假设前提下，涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目现金注入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。

一、涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目资金来源（单位：万元）



涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房项目总投资 40000 万元，其中：拟申请江苏省 2019 年第一批 5 年期棚改安置债券 10000 万元，以后拟申请江苏省棚改安置债券 22000 万元，自筹资金 8000 万元，具体列表如下：

淮安市涟水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目	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		
滨河新苑（二期）	8000			10000	22000

## 二、滨河新苑（二期）棚改安置房项目土地出让产生的现金流入

根据我县 2019 年涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 8 宗共 800 亩，主要在滨河新城周边。经抽样调查我县 2018 年 8 月份附近商住出让用地，成交土地面积 66639 平方米（约合 99.9585 亩），成交金额 11880 万元，平均出让地价为 118.849 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 120 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益如下表：

金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
滨河新区附近地块	亩	800	120	96000.00
土地收益合计		800		96000.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	96000.00	5%	4800.00
土地出让业务费	土地出让金	96000.00	2%	1920.00
廉租房保障资金	土地出让面积	800	1667 元/亩	133.36
农业土地开发资金	土地出让面积	800	2500 元/亩	200.00
土地成交利润计提农田水利	土地出让面积	800	1667 元/亩	133.36
土地成交利润计提教育基金	土地出让面积	800	1667 元/亩	133.36
应扣减项目合计				7320.08
土地出让金净收益				88679.92

## 三、滨河新苑（二期）棚改安置房项目还本付息计划

涟水县滨河新苑（二期）棚改安置房项目拟申请使用 5 年期棚改债券 10000

万元，年利率按 4% 预估，5 年期本息合计 12000 万元。还本付息如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还金额	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息合计
滨河新苑 (二期)	2019.3		10000			10000		
	2019.5	10000		22000		32000		
	2020.3	32000				32000	400	400
	2020.5	32000				32000	880	880
	2021.3	32000				32000	400	400
	2021.5	32000				32000	880	880
	2022.3	32000				32000	400	400
	2022.5	32000				32000	880	880
	2023.3	32000				32000	400	400
	2023.5	32000				32000	880	880
	2024.3	32000			10000	22000	400	12000
	2024.5	22000			22000		880	26400
	小计			10000	22000	32000		6400

#### 四、滨河新苑（二期）棚改安置房项目收益本息覆盖估算

滨河新苑（二期）棚改安置房项目土地出让净收益为 88679.92 万元，本息合计支出 15520 万元，利息覆盖倍数测算如下表：

淮安市涟水县棚户区改造项目资金平衡方案（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
滨河新苑 (二期)	88679.92	5	15520	5.71

通过对涟水县 2019 年滨河新苑（二期）棚改安置房项目融资收益与平衡方案进行审核，我们认为项目现金流入能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数达 5.71，项目收益可以覆盖融资本息。

江苏华证会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年二月十八日

编号 320100000201706140180



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320100721708236U (1/1)

名称	江苏华证会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	南京市玄武区长江路99号1111室
法定代表人	刘伟民
注册资本	100万元整
成立日期	2000年01月18日
营业期限	2000年01月18日至2020年01月17日
经营范围	会计报表审计、资金验证、基建工程财务预决算审计、资产评估；经济案件鉴定、离任审计；企业清算、破产审计；财务咨询、会计顾问、代理记账、代理纳税申报。（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）

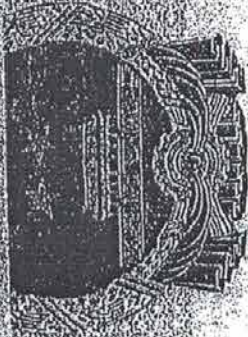


00062862

登记机关



2017年06月14日



# 执业证书

经审查，江苏华证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

批准文号：苏财税（1999）376号  
证书编号：22010013

1999 年 12 月 30 日

# 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]19号

客 户 名 称：盱眙县财政局

报 备 时 间：2019-02-20 11:41:18

签字注册会计师：陈克勇

邵永涛



00002019020008787912  
报告文号：中瑞诚苏核字[2019]19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国联淮水湾 项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告

中瑞诚苏核字[2019]19号

盱眙县财政局:

我们接受委托,审核了盱眙县2019年第二批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水湾项目收益和融资自求平衡方案,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,淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司对项目收益和融资自求平衡方案编制基础和基本假设负责。

编制项目预期收益和资金平衡方案是为国联淮水湾项目募集资金提供参考依据。由于项目处于筹划期,在编制项目预期收益和资金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,该项目预期收益和资金平衡方案不得用于为国联淮水湾棚户区改造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,在后附的项目预期收益和资金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,该项目预期收益和资金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2019年棚户区改造项目收益及融资自求平衡方案及其所依据的各项假设前提下,棚户区改造项目现金注入能够覆盖还本付息规模,实现项目收益和融资平衡。

#### 一、国联淮水湾项目资金来源

国联淮水湾项目总投资45224万元,其中:拟申请江苏省2019年第二批5年期棚改债券33000万元,项目资本金12224万元,具体列表如下: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		

		金金额			
45224	12224			33000	

## 二、国联淮水湾项目土地出让产生的现金流入

根据我县 2019 年国联淮水湾棚户区改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 4 宗共 506 亩，其中：金州水务公司地块 267 亩，烟草局西侧地块 36 亩，实小三分校西侧地块 119 亩，九龙广场西南侧地块 84 亩。经抽样调查我县 2017 年至 2018 年 26 宗商住出让用地，成交土地面积 1057518 平方米（约合 1586.27 亩），成交金额 313321.4 万元，平均出让地价为 197.52 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 185 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1-2 年，土地出让约需 1-3 年，预期土地出让收益如下表：金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
金州水务公司地块	亩	267	185	49,395.00
烟草局西侧地块	亩	36	185	6,660.00
实小三分校西侧地块	亩	119	185	22,015.00
九龙广场西南角地块	亩	84	185	15,540.00
土地收益合计		506		93,610.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	93,610.00	5%	4,680.50
土地出让业务费	土地出让金	93,610.00	2%	1,872.20
廉租房保障资金	土地出让面积	337502	30	1,012.51
农业土地开发资金	土地出让面积	337502	7.95	268.31
土地成交利润计提农田水利、教育基金	土地出让金	93,610.00	10%	9,361.00
应扣减项目合计				17,194.52
土地出让金净收益				76,415.48

## 三、国联淮水湾项目还本付息计划

国联淮水湾项目拟申请使用 5 年期棚改债券 33000 万元，年利率按 4.5% 预估，5 年期本息合计 40425 万元。还本付息如下：单位万元

序号	项目	计算期				
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	债券借款	33,000.00				
2	年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
3	本年应付利息	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00

4	本年应付本金					33,000.00
6	合计本息					40,425.00

#### 四、国联淮水湾项目收益本息覆盖能力估算

国联淮水湾项目土地出让净收益为 76415.48 万元，本息合计支出 40425 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
国联淮水湾	76415.48	5	40425	1.89

通过对盱眙县 2019 年国联淮水湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案进行审核，我们认为项目收益能够满足还本付息要求，本息覆盖倍数达 1.89，不能偿还融资本息风险较低。

#### 五、国联淮水湾项目收益和融资自求平衡方案审核说明

##### (一)、项目收益和资金自求平衡方案编制基础

本项目项目收益和资金自求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，充分考虑安置房建设需要的成本，谨慎预估土地出让金及其他收入。

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：假设棚户区改造项目土地出让收入、安置房建设支出都能按照假设实现。

##### (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 and 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. 棚户区改造预期土地出让金收入、安置房建设支出能如期实现；
6. 土地出让市场无重大变化
7. 拆迁成本及安置房建设相关成本不发生根本性变化；

8. 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。

9. 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

国联淮水湾项目于 2018 年 11 月 9 日经盱眙县行政审批局批准，取得江苏省投资项目备案证，备案证号：盱审批备[2018]429 号，项目法人单位：淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司，建设地点：江苏省淮安市盱眙县，项目总投资 45224 万元，计划开工日期 2019 年 6 月，建设规模及内容：本期项目占地面积约 39300 平方米（约 58.9 亩）总建设面积约 81500 平方米，主要建设住宅、邻里中心、物管社区服务用房及其他用房。盱眙县人民政府向江苏省住房和城乡建设厅申请《关于将淮水湾项目纳入 2019 年棚改专项债券发行项目的请示》（盱政发[2019]12 号），经江苏省住房和城乡建设厅研究同意将淮水湾安置住房项目，建设安置住房项目 478 套，建筑面积 8.15 万平方米（用于安置金州水务公司、烟草局西侧、实小三分校西侧、九龙广场西南角 4 个地块，被拆迁居民 331 户、征收面积 4.3 万平方米）纳入省 2019 年提前批次棚改专项债发行，发行额度为 3.3 亿元。上述四块地拆迁后净地面积约 506 亩，其中：金州水务公司地块约 267 亩，烟草局西侧地块约 36 亩，实小三分校西侧地块约 119 亩，九龙广场西南角地块约 84 亩。所拟募集债券资金用于安置房建设，上述拆迁后四块净地出让收入优先用于偿还所借债券本息。

### (四)、测算说明

#### 1. 收入测算说明

根据我县 2019 年国联淮水湾棚户区改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地 4 宗共 506 亩，其中：金州水务公司地块 267 亩，烟草局西侧地块 36 亩，实小三分校西侧地块 119 亩，九龙广场西南侧地块 84 亩。经抽样调查我县 2017 年至 2018 年 26 宗商住出让用地，成交土地面积 1057518 平方米（约合 1586.27 亩），成交金额 313321.4 万元，平均出让地价为 197.52 万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按 185 万元/亩测算。土地拆迁时间约 1—2 年，土地出让约需 1—3 年，预期土地出让收益如下表：金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
金州水务公司地块	亩	267	185	49,395.00
烟草局西侧地块	亩	36	185	6,660.00
实小三分校西侧地块	亩	119	185	22,015.00
九龙广场西南角地块	亩	84	185	15,540.00
土地收益合计		506		93,610.00

应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	93,610.00	5%	4,680.50
土地出让业务费	土地出让金	93,610.00	2%	1,872.20
廉租房保障资金	土地出让面积	337502	30	1,012.51
农业土地开发资金	土地出让面积	337502	7.95	268.31
土地成交利润计提农田水利、教育基金	土地出让金	93,610.00	10%	9,361.00
应扣减项目合计				17,194.52
土地出让金净收益				76,415.48

根据上表土地出让金收入 93610 万元。

#### 应扣减土地出让收益项目说明

- (1) 国有土地收益基金按土地出让金 5% 计提为 4,680.50 万元，
- (2) 土地出让业务费按土地出让金 2% 计提为 1,872.20 万元
- (3) 廉租房保障资金按土地出让面积 30 元/平方米计提 1,012.51 万元
- (4) 农业土地开发资金按土地出让面积 7.95 元/平方米计提 268.31 万元
- (5) 土地成交利润计提农田水利、教育基金 9,361.00 万元。

以上小计 17,194.52 万元

扣减土地出让收益后土地出让净收益为 76415.48 万元。

#### 2. 支出测算说明

淮水湾安置房建设项目资金支出概算如下：

编制单位：淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司

单位：万元

序号	项目名称	单位	计算基础	单价	金额
1	土地出让金	平方米	39,286.86		6,000.00
2	契税	出让金	6,000.00	3%	180
3	印花税	出让金	6,000.00	0.05%	3
4	设计费	万平方米	8.15	50	408
5	售楼处钢结构				20
6	售楼部钢装修				7
7	售楼部沙盘				5
8	临时用电				20

9	临时变压器				
10	白蚁防治费	万平方米	8.15	2.3	19
11	广告设计				2
12	监理费	万平方米	8.15	15	122
13	审图费	万平方米	8.15	4	33
15	可研、环评费	万平方米	8.15		2
16	防雷费				1
17	勘探	万平方米	8.15	2	16
18	测绘费	万平方米	8.15	1.5	12
19	规费	万平方米	8.15	85	693
20	临时道路土石方				40
	建筑安装成本	万平方米	8.15	2300	18,745.00
21	建筑材料费	万平方米	8.15	360	2,934.00
22	附属工程	万平方米	8.15	290	2,364.00
23	自来水	万平方米	8.15	50	408
24	太阳能		478	0.2	95
25	燃气	万平方米	8.15	25	203
26	供电	万平方米	8.15	80	652
29	管理及销售费用	万平方米	8.15	100	815
30	税金及附加	预估销售 额	40007	10.00%	4,000.00
31	债券利息		33000	4.50%	7,425.00
	合计				45,224.00

根据上表概算，淮水湾安置房建设项目总支出约 45224 万元。

### 3. 收支结余情况测算说明

土地出让净收益为 76415.48 万元，淮水湾安置房项目建设总支出 45224 万元，收支相抵后，结余资金 31191.48 万元。未来四宗地土地出让收入能够偿还所借债券本息。

### (五)、本期债券募投项目资金平衡测算

#### 1. 盱眙县 2019 年国联淮水湾项目募集资金需求

国联淮水湾安置房建设项目总支出约 45224 万元，其中：拟申请棚户区改造 5 年期专项债券资金 33000 万元，项目资本金 12224 万元。

## 2. 盱眙县 2019 年拟申请国联淮水湾专项债券还款计划

本项目申请债券融资 33,000 万元，2018 年五年期国债发行利率为 4.27%，预期地方债券利率应高于国债利率，本次方案测算利率为 4.5%，五年共应支付利息为 7425 万元。淮水湾安置房建设计划周期为五年，产权调换四块地从动员到拆迁完成约需 1—2 年，净地挂牌出让预期 1—3 年内可以实现。由于较长时间内没有现金流入，在每年支付利息时用政府基金进行付息，待出让时再收回垫付的政府基金。具体还本付息方案如下表：

盱眙县 2019 年棚户区改造还本付息情况表

金额单位：万元

序号	项目	计算期				
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	债券借款	33,000.00				
2	年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
3	应付利息	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00	1,485.00
4	应付本金					33,000.00
5	合计本息					40,425.00

盱眙县 2019 年棚户区改造收益与融资平衡表

单位：万元

项目名称	债券融资需求	资金成本	融资本息	项目净收益	预计项目收益对融 资成本的覆盖倍数
国联淮水湾	33000	7425	40425	76415.48	1.89

根据上述测算，淮水湾安置小区拟募集债券资金 33000 万元，预估五年期债券资金成本 7425 万元，债券本息估算为 40425 万元，产权调换拆迁四宗地出让净收益为 76415.48 万元，本息覆盖倍数为 1.89。土地出让净收益预期足可偿还到期本息。产权调换的土地出让净收益与淮水湾项目拟募集的债券本息支出之间能够实现项目预期收益与融资自求平衡。

## 六、国联淮水湾项目收益与融资自求平衡方案

国联淮水湾安置小区项目总投资 45224 万元，申请 2019 年棚改专项债 33000 万元，项目资本金 12224 万元。项目拟使用棚改专项债 33000 万元，按照年利率 4.5% 估算，预计利息 7425 万元。

(一)、淮水湾安置房项目支出

序号	项目名称	单位	计算基础	单价	金额
1	土地出让金	平方米	39,286.86		6,000.00
2	契税	出让金	6,000.00	3%	180
3	印花税	出让金	6,000.00	0.05%	3
4	设计费	万平方米	8.15	50	408
5	售楼处钢结构				20
6	售楼部钢装修				7
7	售楼部沙盘				5
8	临时用电				
9	临时变压器				20
10	白蚁防治费	万平方米	8.15	2.3	19
11	广告设计				2
12	监理费	万平方米	8.15	15	122
13	审图费	万平方米	8.15	4	33
15	可研、环评费	万平方米	8.15		2
16	防雷费				1
17	勘探	万平方米	8.15	2	16
18	测绘费	万平方米	8.15	1.5	12
19	规费	万平方米	8.15	85	693
20	临时道路土石方				40
	建筑安装成本	万平方米	8.15	2300	18,745.00
21	建筑材料费	万平方米	8.15	360	2,934.00
22	附属工程	万平方米	8.15	290	2,364.00
23	自来水	万平方米	8.15	50	408
24	太阳能		478	0.2	95
25	燃气	万平方米	8.15	25	203
26	供电	万平方米	8.15	80	652

29	管理及销售费用	万平方米	8.15	100	815
30	税金及附加	预估销售额	40007	10.00%	4,000.00
31	债券利息		33000	4.50%	7,425.00
	合计				45,224.00

(二)、土地出让收益

棚户区改造项目征收完成后,预计可新增土地出让面积 506 亩,其中金州水务公司地块 267 亩;烟草局西侧地块占 36 亩;实小三分校西侧地块 119 亩;九龙广场西南角地块 84 亩。经抽样调查我县 2017 年至 2018 年 26 宗商住出让用地,成交土地面积 1057518 平方米(约合 1586.27 亩),成交金额 313321.4 万元,平均出让地价为 197.52 万元/亩,保守估计土地出让价格 185 万元/亩计算是能够实现,出让土地回款 93610 万元,扣减土地出让收益后,土地出让净收益 76415.48 万元。土地

出让收益如下表: 金额单位万元

项目	单位或内容	数量或金额	单价	合计
金州水务公司地块	亩	267	185	49,395.00
烟草局西侧地块	亩	36	185	6,660.00
实小三分校西侧地块	亩	119	185	22,015.00
九龙广场西南角地块	亩	84	185	15,540.00
土地收益合计		506		93,610.00
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	93,610.00	5%	4,680.50
土地出让业务费	土地出让金	93,610.00	2%	1,872.20
廉租房保障资金	土地出让面积	337502	30	1,012.51
农业土地开发资金	土地出让面积	337502	7.95	268.31
土地成交利润计提农田水利、教育基金	土地出让金	93,610.00	10%	9,361.00
应扣减项目合计				17,194.52
土地出让金净收益				76,415.48

(三)、项目收益与融资自求平衡情况

1	土地出让项目净收益	万元	76,415.48
2	淮水湾项目支出	万元	45,224
3	项目平衡结余资金	万元	31191.48
4	本息合计		40425
5	本息覆盖倍数		1.89

北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



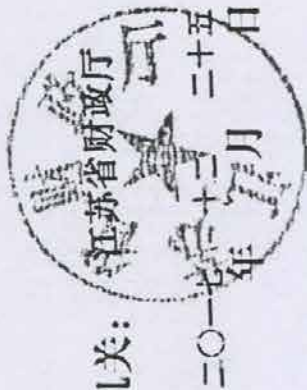
二〇一九年二月十五日

证书序号: 5000556

### 说明

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

发证机关:



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所

名称:

负责人: 邵雪春

经营场所: 南京市板桥新城管理委员会委员新亭大街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

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 913201143023282473 (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



2017 年 11 月 20 日

06067091



05152019020000846721  
报告文号：苏亚盐咨[2019]15号

2019年盐城市棚户区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
苏亚盐咨[2019]15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]15号

## 2019年盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡 专项评价报告

盐城市住房和城乡建设局：

我们接受盐城市财政局委托，对2019年盐城市棚户区改造项目的收益与融资平衡方案进行评价，并出具专项评价报告。

本次专项评价，我们是以盐城市住房和城乡建设局及盐城市财政局提供的信息为基础提供服务，盐城市住房和城乡建设局及盐城市财政局有责任确保妥善保存和提供与本项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息，并有责任确保所提供资料的真实性和完整性。

总体评价情况如下：

### 1. 融资本息情况

依据江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将盐城市部分棚改项目纳入2019年棚改专项债券的确认函》，盐城市区“2019年盐城市棚户区改造项目”（2019年“三治三化”棚户区改造项目（一期）（包含东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目、瓢城记忆周边棚户区货币化安置项目、潮声路两侧棚户区货币化安置项目）、龙泰花园改造安置房工程项目、袁河花苑安置房项目、潘黄街道东进路安置房）拟申请棚改专项债券。

单位：亿元

项目名称		拟申请本期债券资金	发行期限（年）
2019年盐城市棚户区改造项目	2019年“三治三化”棚户区改造项目（一期）	东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目	5
		瓢城记忆周边棚户区货币化安置项目	
		潮声路两侧棚户区货币化安置项目	
	龙泰花园改造安置房工程项目	1.00	
	袁河花苑安置房项目	3.00	
	潘黄街道东进路安置房	4.40	

“2019年盐城市棚户区改造项目”共计拟申请棚改专项债券43.40亿元，其中：本期申请13.40亿元、2019年下半年拟申请15.00亿元、2020年上半年拟申请15.00亿元。假设利率为4.00%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年存续期内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年盐城市棚户区改造项目	2019.3		13.4		13.4		
	2019.9	13.4	15		28.4	0.268	0.268
	2020.3	28.4	15		43.4	0.568	0.568
	2020.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2021.3	43.4			43.4	0.868	0.868
	2021.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2022.3	43.4			43.4	0.868	0.868
	2022.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2023.3	43.4			43.4	0.868	0.868

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年盐城市棚户区改造项目	2023.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2024.3	43.4		13.4	30	0.868	14.268
	2024.9	30		15	15	0.6	15.6
	2025.3	15		15		0.3	15.3
	合计		43.4	43.4		8.68	52.08

## 2. 土地出让产生的预期收益

根据盐城市自然资源和规划局、盐城市国土局盐都分局、盐城市自然资源和规划局亭湖分局提供的腾空土地情况说明，2019年盐城市棚户区改造项目实施后可拆出土地4357.71亩，可用于出让的土地2883.77亩。根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，盐城市棚户区改造项目自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，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，预测的土地出让价低于市场价，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

项目	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=①-②
2019年盐城市棚户区改造项目	79.85	7.99	71.86

## 3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过对土地出让收入的预测，盐城市棚户区改造项目共计拟申请专项债券43.40亿元，按自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为1.38，具体情况为：

单位：亿元

项目名称	土地出让净收益	预计融资本息	预计土地出让收益对融资成本的覆盖倍数
2019年盐城市棚户区改造项目	71.86	52.08	1.38

其中：本期申请专项债券 13.40 亿元，债券存续期间预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为 3.39，具体情况为：

盐城市区棚户区改造项目本期债券资金平衡方案

(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
2019年盐城市棚户区改造项目	东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目	71.86	5	21.18	3.39
	瓢城记忆周边棚户区货币化安置项目				
	潮声路两侧棚户区货币化安置项目				
	龙泰花园改造安置房工程项目				
	袁河花苑安置房项目				
	潘黄街道东进路安置房				

综上所述，2019年盐城市棚户区改造项目收益对本期申请融资本息覆盖倍数为 3.39，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡评价说明



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年盐城市棚户区改造项目

## 项目收益与融资平衡评价说明

### 一、编制基础

本次预测以2019年盐城市棚户区改造项目涉及腾空土地预期土地出让收入为基础，根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，假设自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，并考虑土地控规、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。

### 二、基本假设

- 1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资等相关资料真实、完整，项目资金来源计划可实现；
- 7、项目腾空地块的出让面积根据经盐城市自然资源和规划局、盐城市国土局盐都分局、盐城市自然资源和规划局亭湖分局审查并出具的相关文件为测算依据；
- 8、参照历年盐城市政府收益及政策性基金上缴情况，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交10%的政府收益及政策性基金进行测算；
- 9、对土地挂牌交易出让价的预测，预测的土地出让价低于市场价，并保证其预测的结果基本准确；
- 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、本期债券募投项目概况及测算说明

#### (一) 项目概况

##### 1. 区域情况

盐城位于江苏沿海中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，占全省沿海滩涂面积的 67%；海岸线长 582 千米，占全省海岸线总长度的 61%。射阳河口以南沿海地段还以每年 10 多平方千米的速度向大海延伸，被称之为“黄金海岸”，是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。城市快速公交（BRT）运行，盐城成为全省第二个、江北首个拥有快速公交系统的城市。盐城南洋机场和盐城大丰港区、滨海港区是国家一类开放口岸，盐城市是同时拥有空港、海港两个国家一类开放口岸的地级市，盐城空港开通国际、国内航线 30 条。新长铁路盐城站开通全国客货运。盐靖、盐通、盐连、徐淮盐高速公路四通八达，实现“县县通高速”目标。盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市，是江苏省委、省政府确定的“重点发展沿江、大力发展沿海、发展东陇海线”的三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，盐城在区域经济格局中具有独特的区域优势。

2018 年，全市地区生产总值实现 5487.08 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.5%，比上年回落 1.3 个百分点，增速列全省第 10 位，较上年提升 3 位，列苏北苏中第 6 位。分产业看，第一产业保持平稳增长，实现增加值 573.4 亿元，同比增长 3.2%，增速居全省第 1 位；第二产业增速放缓，实现增加值 2436.45 亿元，同比增长 3.7%，增速居全省第 10 位；第三产业支撑作用明显，实现增加值 2477.23 亿元，同比增长 8.1%，增速居全省第 6 位。人均地区生产总值达到 75986 元，比上年增长 5.8%。

2016-2018 年度盐城市本级主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1884.65	2037.31	2202.00
一般公共预算收入	198.42	178.17	187.63
政府性基金收入	79.15	175.74	175.58
其中：国有土地使用权出让收入	69.25	160.42	155.45
政府性基金支出	96.73	206.68	221.11
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	83.43	187.15	206.98

## 2. 项目情况

依据盐城市住房和城乡建设局《关于确认将盐城市区部分棚户区改造项目纳入省 2019 年棚改专项债项目的请示》（盐住建[2019]16 号），2019 年盐城市棚户区改造申请专项债安置房项目包括安置房安置项目和货币化安置项目。安置房项目包括东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目、龙泰花园安置住房项目、袁河新苑安置住房项目、盐城市盐都区潘黄街道东进路安置小区项目，情况如下：

东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目共建设 1980 套用于安置瓢城记忆周边棚户区地块与潮声路两侧棚户区地块的征收居民，该安置房项目占地面积约 121.2 亩。瓢城记忆周边棚户区地块征收 358 户，拟货币化安置 72 户，安置房安置 286 户，预计腾空面积 133 亩，预计可用于出让的土地面积 133 亩；潮声路两侧棚户区地块征收 1680 户，拟采用货币化安置 286 户，安置房安置 1394 户，预计腾空土地面积 346.1 亩，预计可用于出让的土地面积 346.1 亩。

龙泰花园安置住房项目，该安置房项目占地 78.6 亩，共建 790 套安置房。其中安置百安居西侧地块、北闸老工业园区地块、江动集团周边地块 3 个棚户区居民共计 232 户，拟采用安置房安置 178 户、货币化安置 54 户，预计腾空土地面积 580 亩，预计可用于出让的土地面积 496.53 亩。

袁河新苑安置住房项目，该安置房项目占地面积 188.47 亩，共建 2950 套安置房。

其中安置特色小镇棚改地块居民共计 914 户，拟采用安置房安置 855 户、货币化安置 59 户，预计腾空土地面积 2700 亩，预计可用于出让的土地面积 1403.97 亩。

盐城市盐都区潘黄街道东进路安置房项目，该安置房项目占地 128.8 亩，共建 1500 套安置房用于美丽、兆泉居委会 1#地块（含镇北路北、东进路以南）、吴杨城中村改造 6#地块、朱庄城中村改造 6#地块棚户区改造居民安置，共计征收居民 755 户，预计腾空土地面积 598.61 亩，预计可用于出让的土地面积 504.17 亩。

盐城市本次发债涉及的棚户区改造项目，项目投资总额为 67.24 亿元。自有资金 23.84 亿元，申请棚户区改造项目专项债券 43.40 亿元，其中，本期申请 13.40 亿元。

## （二）项目融资情况

本项目拟申请专项债券共计 43.40 亿元，本期拟申请 13.40 亿元、2019 年下半年拟申请 15.00 亿元、2020 年上半年拟申请 15.00 亿元。假设融资利率 4.00%，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 年盐城市棚户区改造项目	2019.3		13.4		13.4		
	2019.9	13.4	15.0		28.4	0.268	0.268
	2020.3	28.4	15.0		43.4	0.568	0.568
	2020.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2021.3	43.4			43.4	0.868	0.868
	2021.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2022.3	43.4			43.4	0.868	0.868
	2022.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2023.3	43.4			43.4	0.868	0.868
	2023.9	43.4			43.4	0.868	0.868
	2024.3	43.4		13.4	30.0	0.868	14.268
	2024.9	30.0		15.0	15.0	0.6	15.6
	2025.3	15.0		15.0		0.3	15.3
	合计			43.4	43.4		8.68

### （三）项目收益情况

根据盐城市自然资源和规划局、盐城市国土局盐都分局、盐城市自然资源和规划局亭湖分局提供的腾空土地情况说明，2019年盐城市棚户区改造项目实施后可拆出土地4357.71亩，可用于出让的土地2883.77亩。根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，并考虑土地控规、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，预测的土地出让价低于市场价，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

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金②=①*10%	预计土地出让净收入③=①-②
2019年盐城市棚户区改造项目	79.85	7.99	71.86

### 四、本期债券募投项目资金平衡测算

#### （一）资金平衡测算

根据棚户区改造项目收益等进行分析，拟申请专项债券共计43.40亿元，预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为1.38，具体情况如下：

单位：亿元

项目	计划发行额	预计土地出让收益	预计融资本息	预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数
2019年盐城市棚户区改造项目	43.40	71.86	52.08	1.38

根据债券发行计划，2019年盐城市棚户区改造专项债券单笔5年期13.4亿元的债券发行时间为2019年，将于2024年到期，在债券存续期内，项目土地出让收益对融资成本覆盖倍数可达到3.39倍。项目收益可以覆盖融资成本，具体情况如下：

单位：亿元

项目	本期发行额	预计土地出让收益	预计融资本息	预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数
2019年盐城市棚户区改造项目	13.40	71.86	21.18	3.39

## （二）风险分析

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：

### 1. 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变动，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。

### 2. 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动性。

### 3. 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。

### 4. 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。

### 5. 其他风险

2018年盐城市实现地区生产总值5487.08亿元，增长5.5%。长期以来，盐城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，导致盐城市经济增速放缓、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。

## 五、结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为 2019 年盐城市棚户区改造专项债券对应项目未来土地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。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分盐城市棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



05152019020000734221  
报告文号：苏亚盐咨[2019]6号

2019年滨海县棚户区改造项目收益与融资平衡

## 专项评价报告

苏亚盐咨[2019]6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]6号

## 2019年滨海县棚户区改造项目收益与融资平衡

### 专项评价报告

滨海县住房和城乡建设局：

我们接受滨海县财政局委托，对2019年滨海县棚户区改造项目的收益与融资平衡方案进行评价，并出具专项评价报告。

本次专项评价，我们是以滨海县住房和城乡建设局及滨海县财政局提供的信息为基础提供服务，滨海县住房和城乡建设局和滨海县财政局有责任确保妥善保存和提供与本项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息及有责任确保所提供资料的真实和完整。

总体评价情况如下：

#### 1. 融资本息情况

根据江苏省住房和城乡建设厅《关于同意将滨海县部分棚改安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》，2019年列入棚户区改造的项目为滨海县棚户区改造安居工程项目（城东片区A5地块、城东片区E4地块、西坎地块），该项目2018年已发行1.00亿元，通过其他融资14.00亿元，本次申请发行2019年棚户区专项债券4.00亿。经测算，总融资本金19.00亿元，利息5.55亿元，合计24.55亿元。具体情况如下：

##### （1）2019年棚户区改造项目专项债券情况

2019年滨海县棚户区改造项目依据江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将滨海部分棚改安置房项目纳入2019年棚改专项债券的确认函》，申请融资4亿元。假设利率为4.00%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年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
2019年滨海 海县城区 棚户区改 造安居工 程项目	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	4.16
	合计			4.00	4.00		0.80

(2) 以前年度棚户区改造项目专项债券情况

2018年滨海县棚户区改造项目申请融资3亿元，其中，涉及到2019年棚户区改造地块已申请融资1亿元。假设利率为4.00%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年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
2018年滨海 海县城区 棚户区改 造安居工 程项目	2018		1.00		1.00		
	2019	1.00			1.00	0.04	0.04
	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	1.04
	合计			1.00	1.00		0.20

(3) 其他融资情况

2019年滨海县棚户区改造项目其他融资14.00亿元，假设利率6.50%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年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
2019年滨海县城区棚户区改造安居工程项目	2019		14.00		14.00		
	2020	14.00			14.00	0.91	0.91
	2021	14.00			14.00	0.91	0.91
	2022	14.00			14.00	0.91	0.91
	2020	14.00			14.00	0.91	0.91
	2024	14.00		14.00		0.91	14.91
	合计		14.00	14.00		4.55	18.55

### 2. 土地出让产生的预期收益

根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，2019年滨海县棚户区改造项目对应拆迁地块可用于出让的土地1500亩，计划自2018年融资开始日起四年内土地挂牌交易，六年内出让完毕，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

项目	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=①-②
2019年滨海县城区棚户区改造安居工程项目	37.50	3.75	33.75
合计	37.50	3.75	33.75

### 3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

根据滨海县住房和城乡建设局提供的土地出让说明文件对项目出让收入的预测，2019年滨海县棚户区改造项目拆出土地面积4027.17亩，预计可用于出让的土地1500亩，计划自2018年融资开始日起四年内土地挂牌交易，六年内出让完毕。预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为1.37，具体情况为：

单位：亿元

项目	项目资金总需求	预计土地出让收益	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
2019年滨海县城区棚户区改造安居工程项目	24.30	33.75	24.55	1.37
合计	24.30	33.75	24.55	1.37

综上所述，2019年滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.37，项目收益可以覆盖融资本息。

#### 4. 项目可实现的其他收益

根据苏财规[2018]8号相关文件规定，对省政府下达保障性安居工程年度目前任务的市、县、省级有关单位进行考核奖励，实行以奖代补。奖励资金分配向苏北及其他经济困难地区适当倾斜。城市棚户区改造项目，通过任务完成数以及财政困难程度安排，参照历年收到补贴款的情况来看，预计收到补贴款3万/套。

滨海县城区棚户区改造安居工程项目预计安置2983套，预计收到补贴款8949万元（2983套\*3万元/套）。

如考虑以上的补贴项目，2019年滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.56，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡评价说明



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19日

# 2019 年滨海县棚户区改造项目

## 项目收益与融资平衡评价说明

### 一、编制基础

本次预测以 2019 年滨海县棚户区改造项目涉及腾空土地预期土地出让收入为基础，根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，假设自 2018 年融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于六年内出让完毕，并考虑土地控规、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。

### 二、基本假设

1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整；

7、项目腾空地块的出让面积根据经滨海县住房和城乡建设局审查并出具的相关文件为测算依据；

8、参照历年滨海县政府收益及政策性基金上缴情况，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交 10% 的政府收益及政策性基金进行测算；

9、对土地挂牌交易出让价的预测，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。

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、本期债券募投项目概况及测算说明

#### （一）项目概况

##### 1. 区域情况

滨海县地处江苏省沿海地区中部，滨海县因东濒黄海而得名。境内土地总面积为 1949.6 平方千米，东西最大直线距离 55 千米，南北最大直线距离 47 千米，陆地面积

1631.16 平方千米,水域面积 217.16 平方千米,滩涂面积 100.38 平方千米。县属滩涂面积 18746.66 公顷,其中,潮上带 14013.33 公顷,潮间带 4733.33 公顷,已开发利用潮上带滩涂 14013.33 公顷,已开发利用潮间带滩涂 666.66 公顷。全县耕地面积为 100093.33 公顷,承包地面积为 72853.33 公顷。境内海岸线总长度为 44.6 千米。总户数 34.13 万户,总人口 123 万人。滨海县行政区划设五汛、蔡桥、正红、通榆、天场、东坎、八巨、八滩、陈涛、滨海港、滨淮、界牌 12 个镇和现代农业产业园区以及滨海港经济区。滨海县区属暖温带向亚热带过渡的湿季风气候区,冬冷夏热,四季分明,光照充足,气候温和,无霜期较长,降水较充沛,雨热同季。是中国著名的何首乌之乡,优质粮棉生产基地县,林业生产大县,草柳编织大县,也是中国著名的书画之乡。滩涂和沿海盛产鲈鱼、鳗鱼、铜蟹、对虾等名贵海产品和文蛤、蜆等贝类,沼泽地有鸥、大雁、丹顶鹤等稀禽栖息,自然资源十分丰富。刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。滨海县地势西北高,东南低,地面真高在 0.6 米~11.0 米之间。主要土种有水稻土类、黄潮土类、潮盐土类等。县境没有原始植被,天然植被比较少,大部分为人工栽培。县境属北温带地区,气候温和,四季分明,光照充足,雨量充沛。主要自然灾害有洪涝、干旱、台风、冰雹、霜冻等。自然资源有土地资源、水资源、动植物资源、风力资源、海港资源、矿产资源等。滨海县先后获得“国家级商品粮基地县、国家级生态示范区、全国绿化模范县、全国林业生产大县、全国首乌之乡、全国最具投资潜力中小城市 50 强”等称号。2017 年 9 月,滨海港获批国家一类开放口岸。我县持续推进新型城镇化与城乡发展一体化,城市的承载功能持续增强,境内 204 国道和 327、328 等省道四通八达。连盐铁路、徐宿淮盐高速铁路贯穿县境,盐城机场、淮安苏北国际机场和连云港机场分别距滨海县城仅有 60 分钟、50 分钟和 60 分钟车程。滨海县公路铁路互补、水路陆路联运的综合交通运输体系基本形成。2016 年全县完成一般公共预算收入 34.07 亿元,是 2011 年的 1.64 倍;预计实现地区生产总值 393.5 亿元,年均增长 11.2%;服务业增加值、规模以上工业增加值五年翻一番;固定资产投资四年翻一番;注册外资五年到帐 4.9 亿美元。三次产业结构不断优化,二三产业占比达 85.2%,五年提高 4.3 个百分点。2017 年全年完成一般公共预算收入 27.3 亿元;实现地区生产总值 442.53 亿元;规上工业增加值 173 亿元,增长 8.5%;固定资产投资 420 亿元,增长 11.1%;城乡居民人均可支配收入分别达 28760 元、16280 元,增长 8.4%、9%;地区生产总值等 3 项指标增幅全市前三。经济结构不断优化,二三产业增加值占 GDP 比重达 85.8%,税收占一般公共预算收入比重 75%,高新技术产业产值占规上工业产值比重 66%。工业经济稳中向好,实现全口径

工业开票销售 367 亿元、增长 19%，规上企业增长面达 66.2%，工业用电量连续 7 个月增幅全市领先。高效农业稳步发展，正红镇优质稻米等 8 个万亩基地加快建设，新增高效农业 14.6 万亩，白首乌荣膺“江苏十大人气地理标志”品牌，第三次全国农业普查工作圆满结束。现代服务业快速发展，农业园区梨花雨生态旅游度假区、界牌镇水云涧等 11 个生态旅游项目加快建设，全县电商交易额突破 160 亿元。2018 年全县财政总收入 61.38 亿元，与去年同期相比增长 12.8%，完成一般公共预算收入 28.94 亿元，政府性基金收入 17.12 亿元，实现地区生产总值 475.42 亿元，与 2017 年相比增长 5.3%；全县用电量 29.16 亿千瓦时，与去年同期相比增长 3.0%。2018 年实现固定资产投资 395 亿元，与去年同期相比增长 8%，全体居民人均可支配收入、农村居民人均可支配收入增幅始终保持全市前列，“沿海争先跨越、淮河争当门户、全市争创一流”目标正一步步成为现实。宝武、金光、国家电投、中海油、中石油、大唐、华电和中交一航院 7 家央企、1 家世界 500 强民营企业齐聚滨海港。总投资超千亿元的宝武 2000 万吨“绿色、智慧、精品”钢生产基地将打造成全球最先进的完全新建的钢铁行业智慧型未来钢厂，是全市第一个单体千亿级特大产业项目。总投资超百亿美元的金光循环经济产业园加快推进。国家综合能源产业基地加快建设，供煤、供电、供气、供热、供冷、供水“六供”一体综合能源体系初步形成，综合能源产业占比达 16.8%、同比上升 14.1 个百分点，国家电投 200 万千瓦火电投入运营，为全县首家开票超 30 亿元的项目；中海油 500 万吨 LNG 开工建设，2000 万吨 LNG 储运基地项目初步列入国家规划布点；中石油 1000 万吨 LNG、150 万吨 LPG 正式签约；亚洲最大单体海上风电场建成运营，清洁能源总装机容量达 187 万千瓦。港口重大基础设施加快推进。滨海港是全省“十三五”以来唯一获批的国家一类开放口岸。建成 10 万吨级码头泊位 7 个，5 万吨级航道通航投运，港口物流园、10 万吨级航道疏浚、“挖入式”内港池等项目加快建设，全年实现吞吐量近 800 万吨。

2016-2018 年度阜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	391.61	442.53	475.42
一般公共预算收入	34.07	27.03	28.94
政府性基金收入	22.07	12.09	17.12
其中：国有土地使用权出让收入	21.31	11.02	15.78
政府性基金支出	26.84	19.33	25.40
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	25.11	17.86	23.32

## 2. 项目情况

2019年滨海县棚户区改造项目涉及征收拆迁共计7个地块，征收拆迁面积4027.17亩，分别安置在三个安置房建设地块，安置房建设项目总占地面积为21.3万m<sup>2</sup>，总建筑面积53.1万m<sup>2</sup>，计2983套，情况如下：

(1) 城东片区 A-5 地块，位于城东大道南侧、育才东路北侧、环城路东侧、东五路西侧，总用地面积 10.44 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 27.19 万 m<sup>2</sup>，小区规划总户数 1478 户，用于安置城东拆迁地块 986 户、城北拆迁地块 492 户。

(2) 城东片区 E-4 地块，位于张家河东侧、城东大道西侧、海滨大道北侧、育才东路南侧；总用地面积 5.00 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 12.74 万 m<sup>2</sup>，小区规划总户数 699 户，用于安置城北拆迁地块 450 户、城中拆迁地块 180 户、城南片区 6#拆迁地块 69 户。

(3) 西坎地块，位于西苑小区西侧、响坎河北侧；总用地面积 5.89 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积 13.14 万 m<sup>2</sup>，小区规划总户数 806 户，用于安置城西拆迁地块 382 户、响坎拆迁地块 122 户、沿响坎河改造地块 280 户、城南片区 6#拆迁地块 22 户。

## 3. 投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

滨海县本次融资涉及 7 个棚户区改造地块，项目资金总需求为 24.30 亿元。

### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金 5.30 亿元，2018 年已申请发行的政府专项债券资金 1.00 亿元，2019 年申请的政府专项债券资金 4.00 亿元，其他融资性资金 14.00 亿元，详见下表所示：

单位：亿元

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源			
			自有资金	已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	拟使用本期债 券募集资金	其他融资 性资金
2019年滨海县城区棚户区改造安居工程项目	24.30	5	5.30	1.00	4.00	14.00
合计	24.30		5.30	1.00	4.00	14.00

## (二) 项目收益预测

### 1. 融资本息情况

#### (1) 本期债券融资本息情况

本期债券项目拟融资金额 4.00 亿元，假设融资利率 4.00%，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，应还本付息情况如下：

单位：亿元

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	融资利率	应付利息
2019		4.00		4.00		
2020	4.00			4.00	4%	0.16
2021	4.00			4.00	4%	0.16
2022	4.00			4.00	4%	0.16
2020	4.00			4.00	4%	0.16
2024	4.00		4.00		4%	0.16
合计		4.00	4.00			0.80

#### (2) 以前年度棚户区改造项目专项债券情况

2018 年滨海县棚户区改造项目申请融资 3 亿元，其中，涉及到 2019 年棚户区改造地块已申请融资 1 亿元。假设利率为 4.00%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

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
2018		1.00		1.00		
2019	1.00			1.00	0.04	0.04
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	1.04
合计		1.00	1.00		0.20	1.20

### (3) 其他融资情况

2019年滨海县棚户区改造项目其他融资14.00亿元，假设利率6.50%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下：

单位：亿元

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
2019		14.00		14.00		
2020	14.00			14.00	0.91	0.91
2021	14.00			14.00	0.91	0.91
2022	14.00			14.00	0.91	0.91
2020	14.00			14.00	0.91	0.91
2024	14.00		14.00		0.91	14.91
合计		14.00	14.00		4.55	18.55

### 2. 土地出让产生的预期收益

2019年滨海县棚户区改造项目共7个项目，根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，并考虑土地控规、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

项目	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=①-②
滨海县城区棚户区改造安居工程项目	37.50	3.75	33.75
合计	37.50	3.75	33.75

### 3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过预测，按自2018年融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于六年内出让

完毕，预测项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.37，项目收益可以覆盖融资成本，具体情况如下：

单位：亿元

项目	项目资金总需求	2019 年计划发行额	预计土地出让收益	预计融资成本	项目收益对融资成本覆盖倍数(倍)
滨海县城区棚户区改造安居工程项目	24.30	4.00	33.75	24.55	1.37
合计	24.30	4.00	33.75	24.55	1.37

综上所述，2019 年滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.37，项目收益可以覆盖融资本息。

#### 4. 项目可实现的其他收益

根据苏财规[2018]8 号相关文件规定，对省政府下达保障性安居工程年度目前任务的市、县、省级有关单位进行考核奖励，实行以奖代补。奖励资金分配向苏北及其他经济困难地区适当倾斜。城市棚户区改造项目，通过任务完成数以及财政困难程度安排，参照历年收到补贴款的情况来看，预计收到补贴款 3 万/套。

滨海县城区棚户区改造安居工程项目预计安置 2983 套，预计收到补贴款 8949 万元（2983套\*3 万元/套）。

如考虑以上的补贴项目，2019 年滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.56，项目收益可以覆盖融资本息。

### 四、本期债券募投项目资金平衡测算

#### （一）资金来源

本项目以棚户区改造项目腾空的土地出让收入作为还本付息基础，本项目滨海县棚户区改造项目可用于出让的土地 1500 亩，计划自 2018 年融资开始日起四年内土地挂牌交易，六年内出让完毕，项目出让总收入预计为 33.75 亿元。

#### （二）资金平衡测算

根据债券发行计划，2018 年滨海县棚户区改造专项债券单笔 5 年期 1 亿元的债券发行时间为 2018 年，将于 2023 年到期，2019 年滨海县棚户区改造专项债券单笔 5 年期 4 亿元的债券发行时间为 2019 年，将于 2024 年到期，根据棚户区改项目收益等进行分析，

在债券存续期内，项目土地出让收益对融资成本覆盖倍数可达到 1.37 倍，我们发现在项目建设期所需资金可筹集实现平衡。

### （三）风险分析

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：

#### 1. 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变动，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。

#### 2. 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动性。

#### 3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 其他风险

2018 年全县财政总收入 61.38 亿元，与去年同期相比增长 12.8%。长期以来，滨海县社会经济平稳发展，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，导致滨海县经济增速放缓、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。

## 五、 结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为 2019 年滨海县棚户区改造专项债券对应项目未来土地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。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分滨海县棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



编号 320913000201712010002

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 913209020893564595

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资格证书类的培训）；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

2017 年 12 月 01 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》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏苏亚金城会计师事务所(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

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年三月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 郝斌  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1978-10-10  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 江苏正道会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 320911781010121  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

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

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2022年11月06日

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to

江苏正道会计师事务所  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2022年11月06日

证书编号:  
 No. of Certificate 320900170030

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

发证日期: 2005年12月30日  
 Date of issuance

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 月 日



姓名 Full name 张松  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1988-05-01  
 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. 50023019880501 7520

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

张松(320000260001)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会

320000260001

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

2012 12 27

发证日期:  
 Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d



05152019020000716349  
报告文号：苏亚盐咨[2019]5号

2019年阜宁县棚户区改造项目收益与融资平衡

## 专项评价报告

苏亚盐咨[2019]5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]5号

## 2019年阜宁县棚户区改造项目收益与融资平衡 专项评价报告

阜宁县财政局：

我们接受阜宁县财政局委托，对2019年阜宁县棚户区改造项目的收益与融资平衡方案进行评价，并出具专项评价报告。

本次专项评价，我们是以阜宁县住房和城乡建设局、阜宁县财政局及江苏科瑞恒置业有限公司提供的信息为基础提供服务，阜宁县住房和城乡建设局、阜宁县财政局及江苏科瑞恒置业有限公司有责任确保妥善保存和提供与本项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息及有责任确保所提供资料的真实性和完整性。

总体评价情况如下：

### 1. 融资本息情况

2019年阜宁县棚户区改造项目依据江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于同意将阜宁县湖畔景苑小区B区安置住房项目纳入2019年提前批次棚改专项债的确认函》，申请融资2.5亿元。假设利率为4.00%，期限五年，在融资期内每年支付融资利息一次，到期偿还本金，自融资之日起五年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年阜宁县棚改专项债券实施项目	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	2.60
	合计			2.50	2.50		0.50

### 2. 土地出让产生的预期收益

2019年阜宁县湖畔景苑小区B区安置住房项目(锦仁社区向阳河东地块棚户区改造项目)根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料,阜宁县棚户区改造项目自融资开始日起四年内土地挂牌交易,且全部五年内出让完毕,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

项目	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=①-②
2019年阜宁县棚改专项债券实施项目	4.88	0.49	4.39
合计	4.88	0.49	4.39

### 3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过对项目出让收入的预测,按自融资开始日起四年内土地挂牌交易,且全部于五年内出让完毕,预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为1.46,具体情况为:

单位:亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本息	利息	本息合计	
2019				4.39
2020		0.10	0.10	
2021		0.10	0.10	
2022		0.10	0.10	
2023		0.10	0.10	
2024	2.50	0.10	2.60	
合计	2.50	0.50	3.00	4.39
本息覆盖倍数		1.46		

综上所述,2019年阜宁县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.46,项目收益可以覆盖融资本息。

#### 4. 项目可实现的其他收益

根据苏财规[2018]8号相关文件规定，对省政府下达保障性安居工程年度目前任务的市、县、省级有关单位进行考核奖励，实行以奖代补。奖励资金分配向苏北及其他经济困难地区适当倾斜。城市棚户区改造项目，通过任务完成数以及财政困难程度安排，参照历年收到补贴款的情况来看，预计收到补贴款 3 万/套。

湖畔景苑一期项目（锦仁社区向阳河东地块棚户区改造项目）预计安置 418 套，预计收到补贴款 1,254.00 万元（418\*3 万元/套）。

如考虑以上补贴项目，2019 年阜宁县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.50，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡评价说明

江苏苏亚金城会计师事务所

(特殊普通合伙)盐城分所

中国·盐城

中国注册会计师：[Signature]



中国注册会计师：[Signature]



2019年2月19日

# 2019年阜宁县棚户区改造项目

## 项目收益与融资平衡评价说明

### 一、编制基础

本次预测以2019年阜宁县棚户区改造项目涉及腾空土地预期土地出让收入为基础，根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，假设自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，并考虑土地控规、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。

### 二、基本假设

1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整；

7、项目腾空地块的出让面积根据经阜宁县城市规划管理局审查并出具的相关文件为测算依据；

8、参照历年阜宁县政府收益及政策性基金上缴情况，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交10%的政府收益及政策性基金进行测算；

9、对土地挂牌交易出让价的预测，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。

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、本期债券募投项目概况及测算说明

#### （一）项目概况

##### 1. 区域情况

阜宁县地处江苏省沿海地区中部，县域面积 1439 平方公里，境内地势平坦开阔，辖 13 个镇、4 个街道和省级阜宁经济开发区、高新技术产业开发区、金沙湖旅游度假区、现代服务业园区 4 个经济区。阜宁人口 112.95 万，常住人口 83.17 万人，常住人口城镇化率 54.79%。县域河网密布、气候宜人，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称，刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。先后荣获国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、中国建筑之乡、江苏省文明城市等称号。

2018 年实现地区生产总值 483 亿元，增长 8%；实现一般公共预算收入 27.7 亿元，增长 6%；固定资产投资 391 亿元，增长 11%；城镇居民、农村居民人均可支配收入 30100 元、18295 元，分别增长 8.5%、8.6%。

2016-2018 年度阜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	394.4	447	483
一般公共预算收入	36.2	26.1	27.7
政府性基金收入	14.2	20.2	32
其中：国有土地使用权出让收入	13.1	19.1	30.2
政府性基金支出	13.7	26.9	29.8
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	11.5	25.5	28

## 2. 项目情况

阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置住房项目（锦仁社区向阳河东地块棚户区改造项目），棚户区地块位于阜宁县锦仁社区向阳河东，共征收 348 户、房屋面积 41742.61 m<sup>2</sup>，拟采用新建安置楼安置，在湖畔景苑一期安置 418 套，47972 m<sup>2</sup>。

阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置住房项目为江苏科瑞恒置业有限公司根据阜宁县住房保障体系建设计划筹建的保障性住房项目，用于改善原棚户区危房市民的居住条件。位于阜宁县苏州路南、南京路西、天津路东、杭州路北。根据阜宁县发展和改革委员会《关于阜宁县 2018 年棚户区改造一期（湖畔景苑）项目可行性研究报告的批复》—阜发改审[2019]4 号文，该项目总投资 16.32 亿元。

阜宁县湖畔景苑一期地块占地面积 111295.89 m<sup>2</sup>(合 166.95 亩)，总建筑面积 328360.00 m<sup>2</sup>，其中住宅面积 275960.00 m<sup>2</sup>，可提供住宅 2306 套。该项目包括 A 区及 B 区两部分，其中 A 区用地面积 48196.80 m<sup>2</sup>(合 72.30 亩)，建筑面积 138680.00 m<sup>2</sup>，其中住宅面积 117060 m<sup>2</sup>，可提供住宅 1020 套，B 区用地面积 63099.09 m<sup>2</sup>(合 94.65 亩)，建筑面积 189680 m<sup>2</sup>，其中住宅面积 158900.00 m<sup>2</sup>，可提供住宅 1286 套。

## (二) 项目收益预测

### 1. 融资本息情况

本期债券项目拟融资金额 2.50 亿元，假设融资利率 4.00%，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，应还本付息情况如下：

单位：亿元

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	融资利率	应付利息
2019 年		2.50		2.50		
2020 年	2.50			2.50	4%	0.10
2021 年	2.50			2.50	4%	0.10
2022 年	2.50			2.50	4%	0.10
2023 年	2.50			2.50	4%	0.10
2024 年	2.50		2.50		4%	0.10
合计		2.50	2.50			0.50

### 2. 土地出让产生的预期收益

2019 年阜宁县棚户区改造项目共 1 个项目，根据提供的项目可行性研究报告、项目周边地块成交情况及相关文件为参考资料，并考虑土地控规、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

项目	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=①-②
2019 年阜宁县棚改专项债券实施项目	4.88	0.49	4.39

合计	4.88	0.49	4.39
----	------	------	------

### 3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过预测，按自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测项目土地出让收益对融资本息覆盖倍数为 1.46，项目收益可以覆盖融资成本，具体情况如下：

#### ①融资项目编制：

单位：亿元

项目	项目资金总需求	计划发行额	预计地块出让收益	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数（倍）
2019年阜宁县棚户区改造项目	3.27	2.50	4.39	0.50	1.46
合计	3.27	2.50	4.39	0.50	1.46

#### ②按融资年限编制：

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本息	利息	本息合计	
2019				4.39
2020		0.10	0.10	
2021		0.10	0.10	
2022		0.10	0.10	
2023		0.10	0.10	
2024	2.50	0.10	2.60	
合计	2.50	0.50	3.00	
本息覆盖倍数		1.46		

综上所述，2019年阜宁县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.46，项目收益可以覆盖融资本息。

### 4. 项目可实现的其他收益

根据苏财规[2018]8号相关文件规定，对省政府下达保障性安居工程年度目前任务的市、县、省级有关单位进行考核奖励，实行以奖代补。奖励资金分配向苏北及其他经济困难地区适当倾斜。城市棚户区改造项目，通过任务完成数以及财政困难程度安排，

参照历年收到补贴款的情况来看，预计收到补贴款 3 万/套。

阜宁县湖畔景苑小区 B 区安置住房项目（锦仁社区向阳河东地块棚户区改造项目）预计安置 418 套，预计收到补贴款 1,254.00 万元（418\*3 万元/套）。

如考虑以上补贴项目，2019 年阜宁县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.50，项目收益可以覆盖融资本息。

#### 四、本期债券募投项目资金平衡测算

##### （一）资金来源

本项目以棚户区改造项目腾空的土地出让收入作为还本付息基础，本项目按自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，项目出让总收入预计为 4.39 亿元。

##### （二）资金平衡测算

根据债券发行计划，2019 年阜宁县棚户区改造专项债券单笔 5 年期 2.5 亿元的债券发行时间为 2019 年，将于 2024 年到期，根据棚户区改造项目收益等进行分析，在债券存续期内，项目土地出让收益对融资成本覆盖倍数可达到 1.46 倍。

##### （三）风险分析

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：

##### 1. 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变动，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。

##### 2. 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动性。

##### 3. 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。

#### 4. 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。

#### 5. 其他风险

2018年实现地区生产总值483亿元，增长8%。长期以来，阜宁县社会经济平稳发展，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，导致阜宁县经济增速放缓、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。

### 五、 结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为2019年阜宁县棚户区改造专项债券对应项目未来土地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。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分阜宁县棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



编号 320913000201712010002

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 913209020893564595

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资格证书类的培训）；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

2017 年 12 月 01 日



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》。



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 江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

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年三月九日

中华人民共和国财政部制



姓名	郝斌
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1978-10-10
Date of birth	
工作单位	江苏正道会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	320911781010121
Identity card No.	

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



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

2022年11月06日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

江苏正道会计师事务所  
CPAs

盐城分所  
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022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 月 日

证书编号:  
No. of Certificate

320900170030

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

发证日期:  
Date of Issuance

2005年12月30日



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. 50023019860501 7520

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 月 日  
 /y /m /d

320000260001

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

2012 12 27

发证日期: 年 月 日  
 Date of Issuance y m d

仪征市住房保障和房产管理局



# 审计报告

05142019020000496295  
报告文号：中兴华专字[2019]第240006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年江苏省棚户区改造专项债券

### 仪征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 240006 号

#### 仪征市财政局：

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），财政部、住房城乡建设部联合印发了《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号），推出棚户区改造专项债券。2019年1月，江苏省财政厅、江苏省国土资源厅下发了《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），对2019年江苏省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年江苏省棚户区改造专项债券之仪征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

本次预测以仪征市仪扬河东沿江公路北区域地块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、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，编制仪征市纳入 2019 年江苏省政府棚户区改造债券募投项目的土地出让收益预测表（GDP 近三年平均增速 8.1%与 2019 年预计增速 7%孰低，即 GDP 7%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

## 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）项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。

（七）债券利率不低于历史同类同期债券利率；

（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、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、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。

### 4、土地出让净现金流入

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。

### 5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

## 四、本期债券募投项目概述

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告编号：中审华证字(1)



## （一）项目概况

### 1.项目位置及四至范围

仪征市本次融资涉及的仪征市仪扬河东沿江公路北区域地块，位于沿江高等级公路北侧，国民路西侧，共一幅地块。目前该地块权利人为仪征市住房保障和房产管理局。项目位置及四至范围见下表：

项目名称	地块名称	位置	四至	规划用地性质	地块面积（平方米）	规划容积率
仪征市红旗安置房项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域地块	沿江高等级公路北侧，国民路西侧	东至国民路，南至沿江高等级公路，西至用地红线，北至工农路	住宅用地	109,300	1.2-1.5

### 2、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

仪征市本次融资涉及的仪征市仪扬河东沿江公路北区域地块总投资约 35,000 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。

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		
仪征市红旗安置房项目	35,000	1,500			20,000	13,500

## （二）项目建设背景

仪征行政隶属江苏省扬州市，位于江苏省中西部，地处长江三角洲的顶端，长江下游经济带，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心，西接南京，东连扬州，南濒长江，与镇江隔江相望，北部与江苏高邮、安徽省天长市接壤，为两省四市交汇之处。

全市土地总面积 901 平方公里（其中长江水域面积 21.34 平方公里、建成区面积 32.4 平方公里），仪征市下辖 9 个镇，3 个园区，总人口 56.45 万人。仪征市为建设“汽车名城”，全力集聚和发展汽车及零部件、石化、船舶制造和三大新兴产业等优势产业，加快滨江新城建设，打造全市政治经济文化中心。

2018 年仪征市坚定不移贯彻新发展理念务实创新，砥砺奋进，统筹抓好改革发展稳定



各项工作，保持经济社会平稳健康发展。全年区生产总值 672 亿元，增长 7%；服务业增加值占比 44%，与上年持平；市本级一般公共预算收入 44.8 亿元，增长 5%；固定资产投资 308.3 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额 131.5 亿元，增长 9%；出口总额 3.4 亿美元，增长 2.5%；城乡居民人均可支配收入 42860 元、20688 元，分别增长 8%、8.7%。位列全国中小城市综合实力百强县市第 60 位，较上年提升 4 位。

仪征有发达的交通区位优势，抢抓长江经济带、长三角一体化和宁镇扬同城化的战略机遇。2018 年 9 月，江苏省园艺博览会在仪征枣林湾开园，2021 年，世界园艺博览会也将在仪征开放，吸引世界的目光。

此次募投项目已由仪征市土地收购储备中心纳入土地供应计划中，仪征市土地收购储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等方面的用地需求。

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1. 应付本息情况

仪征市本次拟融资金额 2 亿元，假设融资利率 3.9%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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
2020 年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
2021 年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
2022 年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
2023 年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
2024 年	20,000.00	20,000.00		3.90%	780.00
合计		20,000.00			3900.00

### 2、基准地价

仪征市本次募投项目位于仪征市仪扬河东沿江公路北区域（沿江高等级公路北侧，国民



路西侧）地块。2019年2月13日，扬州茂源土地评估规划咨询有限公司对上述土地进行了评估，评估基准日为2019年2月1日，土地估价报告编号为（扬州）茂源（2019）（估）字第007号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格。

### 3、土地价格增长率

仪征市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.4%、8%和7%，近三年平均增速8.1%，仪征市人民政府工作报告确定的2019年GDP增速目标为7%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价格的增长，即增速7%。

### 4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年仪征市GDP增速（7%）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2019年仪征市GDP增速7%的100%，即增幅7%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
仪征市红旗安置房项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域	35,405.55	37,883.94	40,535.82	43,373.33	46,409.46	49,658.12

测算表二：预计土地价格增速为2019年仪征市GDP增速7%的90%，即增幅6.3%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
仪征市红旗安置房项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域	35,405.55	37,636.10	40,007.17	42,527.62	45,206.86	48,054.89

测算表三：预计土地价格增速为2019年仪征市GDP增速7%的80%，即增幅5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
仪征市红旗安置房项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域	35,405.55	37,388.26	39,482.00	41,692.99	44,027.80	46,493.36



## 5、土地出让净现金流入

根据测算，在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，仪征市红旗安置房项目用于资金平衡土地相关收益为 46,308.47 万元；在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，仪征市红旗安置房项目用于资金平衡土地相关收益为 44,809.46 万元；在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，仪征市红旗安置房项目用于资金平衡土地相关收益为 43,349.42 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）

仪征市红旗安置房项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域
1	出让土地回款	49,658.12
2	扣除项目	3,349.65
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,482.91
2.2	土地出让业务费(1.5%)	744.87
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	67.22
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	54.65
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	46,308.47

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）的 90%，即增幅 6.3%

仪征市红旗安置房项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域
1	出让土地回款	48,054.89
2	扣除项目	3,245.43
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,402.74
2.2	土地出让业务费(1.5%)	720.82
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	67.22
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	54.65
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	44,809.46

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）的 80%，即增幅 5.6%

仪征市红旗安置房项目第三年土地出让收益测算表



金额单位：人民币万元

序号	项目	仪征市仪扬河东沿江公路北区域
1	出让土地回款	46,493.36
2	扣除项目	3,143.94
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,324.67
2.2	土地出让业务费(1.5%)	697.40
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	67.22
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	54.65
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	43,349.42

## 6、本息覆盖倍数

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及融资资金。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三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，仪征市红旗安置房项目的本息覆盖倍数为 1.94；按 2019 年 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，仪征市红旗安置房项目的本息覆盖倍数为 1.87；按 2019 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，仪征市红旗安置房项目的本息覆盖倍数为 1.81。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		780.00	780.00	
2021 年		780.00	780.00	
2022 年		780.00	780.00	
2023 年		780.00	780.00	
2024 年	20,000.00	780.00	20,780.00	46,308.47
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>3,900.00</b>	<b>23,900.00</b>	<b>46,308.47</b>
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>1.94</b>



表 2-1：按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		780.00	780.00	
2021 年		780.00	780.00	
2022 年		780.00	780.00	
2023 年		780.00	780.00	
2024 年	20,000.00	780.00	20,780.00	44,809.46
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>3900.00</b>	<b>23,900.00</b>	<b>44,809.46</b>
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>1.87</b>

表 3-1：按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		780.00	780.00	
2021 年		780.00	780.00	
2022 年		780.00	780.00	
2023 年		780.00	780.00	
2024 年	20,000.00	780.00	20,780.00	43,349.42
<b>合计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>3900.00</b>	<b>23,900.00</b>	<b>43,349.42</b>
<b>本息覆盖倍数</b>				<b>1.81</b>

## 六、结论性意见

经上述测算，在相关安置房项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的仪征市红旗安置房项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速(7%)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。本期安置房项目以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100% 比例增长时，平衡方案如下：

项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	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
仪征市红旗安置房项目	2024 年	46,308.47	5	23,900.00	1.94



本报告仅供发行 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 2 月 15 日



# 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。

证书序号: 0000066

# 说明

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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:

二〇一三年十月二十九日

中华人民共和国财政部副

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告审订章(1)



## 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(新中街)三层



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



姓 名 张迅  
 Full name 张迅  
 性 别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1961-01-25  
 Date of birth 1961-01-25  
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 德州分所  
 Working unit 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 德州分所  
 身份证号码 321002196101250430  
 Identity card No. 321002196101250430

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 报告审询章(1)

### 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.



张迅(321000140001)  
 您已通过2015年年检  
 江苏省注册会计师协会



张迅(321000140001)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 321000140001  
 No. of Certificate

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

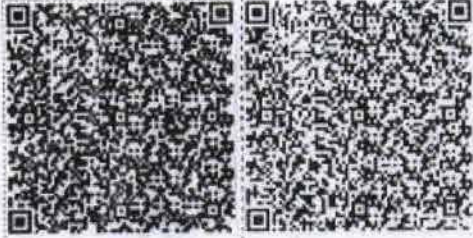
发证日期: 1998 年 03 月 18 日  
 Date of Issuance

江苏省注册会计师协会证书更换专用章  
 2015年01月15日

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.



张迅(321000140001)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

张迅(321000140001)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
/ /

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告审讫章(1)



姓 名 曹如炬  
 Full name 曹如炬  
 性 别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1964-11-17  
 Date of birth 1964-11-17  
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit 中兴华会计师事务所(特殊普通  
 工作 合伙) 扬州分所  
 身份证号 321004196411170419  
 Identity card No. 321004196411170419

### 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.



曹如炬(321000140003)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



曹如炬(321000140003)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号: 321000140003  
No. of Certificate

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

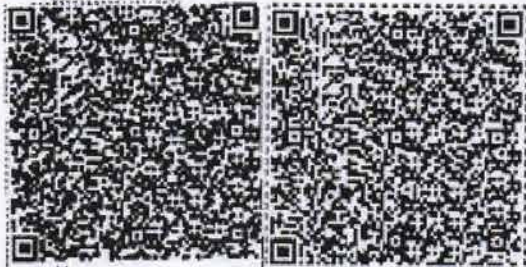
发证日期: 2000 年 02 月 28 日  
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会证书变更记录  
2015年01月15日

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.



曹如炬(321000140003)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

曹如炬(321000140003)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
Year Month Day

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告编号: 注(1)

## 高邮景泰会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：邮景会专审字[2019]第001号  
客 户 名 称：高邮市住房保障和房产管理局  
报 备 时 间：2019-02-15 11:06:10  
签字注册会计师：高建华  
钱卫东



05142019020000553901  
报告文号：邮景会专审字[2019]第001号

## 高邮市住房保障和房产管理局 专项审计报告

事务所名称：高邮景泰会计师事务所有限公司  
事务所电话：0514-84649674  
传 真：0514-84641674  
通 讯 地 址：高邮市通湖路100号  
电 子 邮 件：493512283@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>

# 高邮景泰会计师事务所

GAOYOU JINGTAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

邮景会专审字（2019）第 001 号

高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目

收益与融资平衡专项审核报告

高邮景泰会计师事务所有限公司接受委托，对“高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目收益与融资平衡”进行财务专项审核。

## 一、 审计基础

我们审核的依据是江苏省财政厅、江苏省住房和城乡建设厅苏财债（2018）22 号文、高邮市人民政府邮政发（2019）20 号文以及由江苏省苏辰建设投资顾问有限公司出具的“高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目的可行性研究报告”。根据提供项目相关资料，我们在实施审核工作的基础上对项目相关资料发表审核意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则——《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》的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范。计划和实施审核工作以“高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目”的资金的筹措、债券募投项目资金平衡测算是否存在重大错报获取合理保证。审核工作涉及实施审核程序，以获取有关该项目资金的筹措、债券募投项目资金平衡测算的证据。我们相信，我们获取

的审核证据是充分、适当的，为发表审核意见提供了基础。

## 二、 审核内容

### （一）基本假设

1、委托方提供的《高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目可行性研究报告》中拟出让的地块能按预定的时间、金额执行。

2、委托方提供的《高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目可行性研究报告》中，安置小区能按期开工、施工、竣工，严格执行国家及高邮市工程建设管理程序和规定，按预定的计划和目标，优质、高效地实施开发建设。

3、委托方提供的《高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目可行性研究报告》中拟拆迁的地块能及时、安全、保质完成拆迁。

4、假设该项目实施所遵循的国家用地现行法律、法规、政策无重大变化。

5、项目实施期间国家现有的物价、汇率、利率、税率保持相对稳定。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （二）测算依据及说明

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令【2011】第 590号）；

3、《高邮市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（邮政规【2011】1号）；

4、《关于公布高邮市国有土地上房屋征收与补偿安置费用标准

的通知》（邮住房【2011】53号）；

5、《市政府关于切实规范房屋征收（拆迁）补偿行为的意见》（邮政发【2013】117号）；

6、《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》

测算说明：本项目实行实物安置，房屋征收部门应当提供用于产权调换的房屋，并与被征收人计算、结清被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。

被征收房屋价值包括搬迁补助费、临时安置补助费及水电等其他补助费、提前搬迁奖励费、被拆迁房屋价值、装饰装修与附属物补偿。

产权调换房屋价值包括：安置小区工程费用、安置小区建筑工程其他费用、不可预见费。

安置小区工程费用包括房屋建筑及安置小区配套工程费。

安置小区建筑工程其他费用包括：土地费用、规费、前期咨询费、建设单位管理费、工程勘探设计费、工程监理费，

不可预见费包括：（1）拆迁部分的不可预见费，按照拆迁补偿安置费与拆迁其他费用之和的5%计算；（2）安置小区部分的不可预见费，按安置小区工程费用与安置小区建筑工程其他费用之和的3%计算。

本拆迁安置项目建设期为3年。

### （三）募投项目的概况

1、项目名称：高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目

2、建设地址：位于高邮城南经济新区，东至鸿兴路，西至文游南路，南至安置小区内部道路，北至兴区路

高邮中学南侧周边地块——位于：文游南路西侧、大寨河南侧、蝶园南路东侧、闸北路北侧。

惠民花苑北侧周边地块——位于：文游南路西侧、运东闸管理所南侧、康园路北侧。

通威饲料周边地块——位于：文游南路东侧、捍海路北侧、盐河南侧。

兴区路南侧地块——位于：文游南路东侧、兴区路南侧、鸿兴路西侧。

江峰机械周边地块——位于：正通新路东侧、中兴大道南侧、新科路北侧、珠光路东侧。

### 3、建设规模及内容

本项目共涉及 5 个地块的拆迁，拆迁地块占地面积共 437.67 亩，共涉及拆迁户数为 382 户，拆迁房屋建筑面积 10.98 万平方米，均为住宅。安置方式为实物安置。

本项目安置小区占地面积 41999.58 平方米（约 63 亩），总建筑面积（含地库）111565 平方米，其中：计容建筑面积 79820 平方米（包括住宅面积 79820 平方米），不计容建筑面积 31745 平方米（包括地下机动车库 27640 平方米、地下非机动车库 4105 平方米）。本项目建筑密度为 9.77%，容积率为 1.90，绿地率为 30%，共有地下停车位 691 个，地上停车位 77 个。居住户数 768 户。

### 4、拆迁补偿安置方式

本项目拆迁补偿安置方式为实物安置。本项目拆迁 382 户，拆迁房屋建筑面积 10.98 万平方米。

### 5、建设期：3 年（2018 年 12 月-2021 年 11 月）。

（四）高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目专

## 项资金平衡测算

### 1、总投资

本项目总投资 44612.09 万元，其中：拆迁实物安置补偿费 3641.52 万元，安置建设费 36650.57 万元，建设期利息 4320 万元。

(1) 拆迁实物安置补偿费包括：房屋拆迁补偿安置费 3134.28 万元，拆迁其他费用 507.23 万元，合计 3641.52 万元。

### 拆迁实物安置投资估算表

单位：万元

序号	项目	工程量		单位计价标准		合价
		单位	数量	单价	单位	(万元)
一	拆迁实物安置					<b>3641.52</b>
1	房屋拆迁补偿安置费					3134.28
1.1	住宅房屋搬迁补助费	m <sup>2</sup>	109800.00	16	元/m <sup>2</sup>	175.68
1.2	临时安置补助费	m <sup>2</sup>	109800.00	120	元/m <sup>2</sup>	1317.60
1.3	提前搬迁奖励费	m <sup>2</sup>	109800.00	120	元/m <sup>2</sup>	1317.60
1.4	水电设施补助费	户	382	8466	元/户	323.40
2	拆迁其他费用					507.23
2.1	指挥部工作经费	户	382.00	3000	元/户	114.60
2.2	工作组奖励经费	户	382.00	5000	元/户	191.00
2.3	建筑垃圾清运费	m <sup>2</sup>	109800.00	2	元/m <sup>2</sup>	21.96
2.4	拆迁评估费	万元	3134.28	0.20%	万元、%	6.27
2.5	拆迁安置不可预见费	万元	3468.11	5.00%	万元、%	173.4
	合计					<b>3641.52</b>

(2) 安置建设费包括：工程费用 22733.08 万元，工程其他费用 12850.00 万元，不可预见费 1067.49 万元,合计 36650.57 万元

### 安置费建设投资估算表

单位：万元

序号	项目	工程量	单位计价标准	合价
----	----	-----	--------	----

		单位	数量	单价	单位	(万元)
一	安置费建设					<b>36650.57</b>
1	工程费用					22733.08
1.1	建安工程费		111565.00			20716.60
(1)	住宅	m2	79820.00	1800	元/m <sup>2</sup>	14367.60
(2)	地下非机动车库	m2	4105.00	2000	元/m <sup>2</sup>	821.00
(3)	地下机动车库	m2	27640.00	2000	元/m <sup>2</sup>	5528.00
1.2	安置小区配套工程费					2016.48
(1)	供水工程	m2	79820.00	30	元/m <sup>2</sup>	239.46
(2)	供电工程	m2	79820.00	105	元/m <sup>2</sup>	838.11
(3)	燃气工程	m2	79820.00	25	元/m <sup>2</sup>	199.55
(4)	电梯等其他设备	m2	79820.00	30	元/m <sup>2</sup>	239.46
(5)	雨污水管道及雨水回收	m2	79820.00	20	元/m <sup>2</sup>	159.64
(6)	室外消防、亮化及路灯等	m2	79820.00	30	元/m <sup>2</sup>	239.46
(7)	小区绿化景观	m2	12599.87	80	元/m <sup>2</sup>	100.80
2	工程其他费用					12850.00
2.1	土地费用	亩	63.00	160	万元/亩	10080.00
2.2	规费	m2	111565.00	196	元/m <sup>2</sup>	2186.67
2.3	前期咨询费等	项	1.00	15	万元/项	15.00
2.4	建设单位管理费	万元	22733.08	1.00%	万元、%	227.33
2.5	工程勘探设计费	万元	22733.08	1.00%	万元、%	227.33
2.6	工程监理费	万元	22733.08	0.50%	万元、%	113.67
3	不可预见费	万元	35583.08	3%	万元、%	1067.49
	合计					<b>36650.57</b>

(3) 建设期(第1-3年)每年利息1440万元,运营期(第4-5年)每年利息1440.00万元。

### 总成本费用估算表

单位:万元

序号	项目名称	合计	建设期			运营期	
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	结转建设投资	44612.09					44612.09
2	利息支出	2880.00				1440.00	1440.00
2.1	长期借款利息	2880.00				1440.00	1440.00
2.2	流动资金借款利息						

3	总成本费用合计	47492.09		0.00	0.00	1440.00	46052.09
---	---------	----------	--	------	------	---------	----------

## 2、高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目资金来源

本项目总投资 44612.09 万元，项目资本金 8612.09 万元，占总投资的 19.30%；发行专项融资债券 36000 万元，占总投资的 80.70%，债券年利率暂定为 4%。

### （1）高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目专项债券还款方式及还款资金来源

本项目建设投资债务性资金采用每年付息，第 5 年一次性还本的方式进行偿还，每年付息 1440 万元。建设期利息由项目资本金支付，债券存续期第 4 年的债券利息先由财政垫付，第 5 年的债券利息及本金由土地出让净收益支付。财政垫付的第 4 年的债券利息也在第 5 年由土地出让净收益偿还。

### （2）出让土地净收益

高邮市拟提供五宗地块进行出让，假设该五宗地块在融资存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，以该土地出让净收益可作为还款资金来源。出让地块总面积为 437.67 亩（计 291781.71 平方米）。

拟出让地块情况一览表

拟出让地块	位置	可出让面积 (m <sup>2</sup> )	备注(亩)
高邮中学南侧 周边地块	文游南路西侧、大寨河南侧、蝶园南路东侧、闸北路北侧	42336.71	63.51
惠民花苑北侧 周边地块	文游南路西侧、运东闸管理所南侧、康园路北侧	32978	49.47
通威饲料周边 地块	文游南路东侧、捍海路北侧、盐河南侧	164824	247.24

兴区路南侧地块	文游南路东侧、兴区路南侧、鸿兴路西侧	9975	14.96
江峰机械周边地块	正通新路东侧、中兴大道南侧、新科路北侧、珠光路东侧	41668	62.50
合计		<b>291781.71</b>	<b>437.67</b>

此次专项资金投资项目现金流入通过土地出让实现，相应地块的地理位置如上表所列，在项目实施第五年开始挂牌交易，土地价格参考近年周边类似地块出让价格确定。政策性基金和可返还财政收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

土地净值收益估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程量		单位计价标准		合计	建设期			运营期	
							第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
		单位	数量	单位	单价(费率)						
1	预期土地出让收入					72215.55					72215.55
	预期出让土地面积(亩)					437.67					437.67
	预期土地出让单价(万元/亩)					165.00					165.00
2	交易费用及专项资金计提					21949.15					21949.15
2.1	被征地农民基本生活保障资金	亩	306.37	元/亩	9000	275.73					275.73

2.2	城市廉租房建设保障基金	万元	53439.51	百分比	10%	5343.95					5343.95
2.3	农业土地开发资金	m <sup>2</sup>	291780.00	元/m <sup>2</sup>	5.25	153.18					153.19
2.4	国有土地收益基金	万元	72215.55	百分比	5%	3610.78					3610.78
2.5	土地出让业务费	万元	72215.55	百分比	2.00%	1444.31					1444.31
2.6	农田水利建设资金	万元	57772.44	百分比	10%	5777.24					5777.24
2.7	教育资金	万元	53439.51	百分比	10%	5343.95					5343.95
3	项目预期土地出让净收益					50266.40					50266.40

预期土地出让收入为 72215.55 万元，扣除交易费用及专项资金计提 21949.15 万元后，项目预期土地出让净收益为 50266.40 万元（约为土地出让收入的 70%）。

#### 4、高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目专项资金平衡测算

通过以上测算，项目建成后预期土地出让收入为 72215.55 万元，扣除交易费用及专项资金计提 21949.15 万元后，项目预期土地出让净收益为 50266.40 万元（约为土地出让收入的 70%）。

本项目融资本金 36000 万元，融资成本为 1440 万元/年，债券存续期 5 年共计 7200 万元，债券存续期内债券本息累计 43200 万元。

项目预期土地出让净收益 50266.40 万元足以对其覆盖。项目预期收益对融资成本的覆盖倍数为 50266.40 万元/7200 万元=6.98 倍。项目预期收益对借款本息的覆盖倍数为 50266.40 万元/43200 万元=1.16 倍。

### 三、 审核意见

经审核，高邮城南经济新区南部新城安置小区（一期）建设项目专项资金的筹措、债券募投项目资金平衡测算符合苏财债（2018）78号文关于发行棚改债券项目的规定。拟出让土地的出让净收益能覆盖拟发行债券本金和利息。



高邮景泰会计师事务所有限公司

（盖章）

地址：高邮市通湖路 100 号

中国注册会计师

（签名并盖章）

中国注册会计师

（签名并盖章）

2019年2月13日



高建华



卞守凤

编号 321084000201604110319



# 营业执照

(副本)

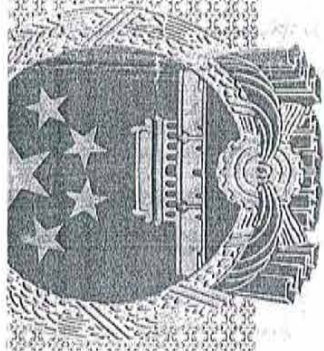
统一社会信用代码 913210847185081530 (2/2)

名称	高邮景泰会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	高邮市通湖路100号
法定代表人	高建华
注册资本	50万元整
成立日期	2000年01月20日
营业期限	2000年01月20日至2020年07月20日
经营范围	审计、资产评估、资本验证，会计咨询服务，会计用品零售。（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





# 执业证书

经审查，高邮景泰会计师事务所

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：苏财办(199)332号  
证书编号：32160043



姓名 高建华

Full name 男

性别 男

Sex 1962-10-10

出生日期

Date of birth

工作单位 高邮景泰会计师事务所

Working unit 1022621010005

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

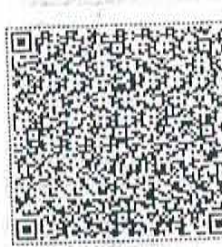
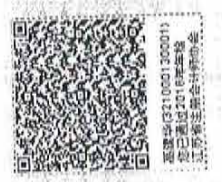
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 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.



高建华(321000130001)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日



姓名 卞宝凤  
Full name 女  
性别 女  
Sex  
出生日期 1966-09-01  
Date of birth  
工作单位 高邮景泰会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 321084660916802  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

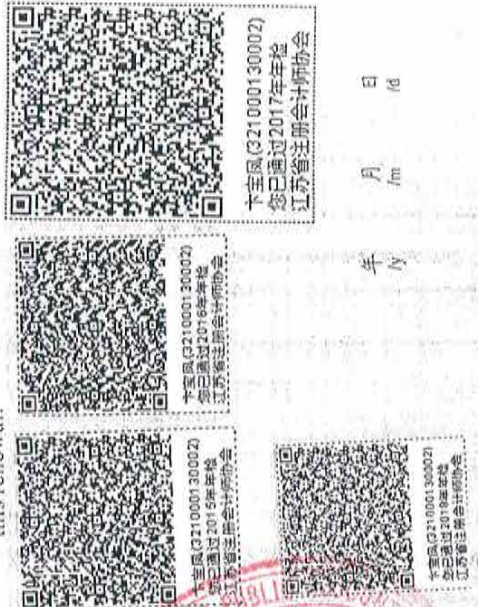
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 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.



年 月 日

# 兴化兴财会计师事务所有限公司 其他业务报告

报 告 文 号：兴财专审[2019]001号  
客 户 名 称：兴化市住房和城乡建设局  
报 备 时 间：2019-02-19 11:39:37  
签字注册会计师：孙建国  
茅庆明



05232019020002071404  
报告文号：兴财专审[2019]001号

## 兴化市住房和城乡建设局 其他业务报告

事务所名称：兴化兴财会计师事务所有限公司  
事务所电话：0523-83231429  
传 真：0523-83236557  
通 讯 地 址：兴化市马桥路19号  
电 子 邮 件：tzsrg@sina.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>

# 兴化兴财会计师事务所

XINGHUA XINGCAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## 2019 年兴化市棚户区改造项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

兴财专审[2019]001 号

兴化市财政局、兴化市住房和城乡建设局：

我们接受兴化市财政局委托，对 2019 年兴化市棚户区改造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财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供兴化市财政局本次发行债券用于 2019 年棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在兴化市财政局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的兴化市棚户区改造项目，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、应付本息情况

兴化市棚户区改造包括北樊安置房建设 1 个项目共 1 宗地块，该项目计划总融资金额 2 亿元，假设融资利率 4%，期限五年，按年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	当年还本付息 合计
第一年	20000		20000	4%	800	800
第二年	20000		20000	4%	800	800
第三年	20000		20000	4%	800	800
第四年	20000		20000	4%	800	800
第五年		20000		4%	800	20800
合计		20000			4000	24000

## 2、出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本次兴化市棚户区改造项目包括北樊安置房建设 1 个项目共 1 宗地块。该地块位于将军庙路以南、东环路以东、五里路以北、张庄路以西。

经查询兴化市公共资源交易中心土地出让成交信息，自 2017 年至今，选取本土地储备项目周边出让住宅地块 3 宗作为北樊安置房建设项目地块参照，结合近几年兴化市土地成交情况、预计兴化市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预测土地储备项目的土地出让价格。

根据兴化市统计局统计信息，兴化市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增速分别为 10.1%、7.4%、4.5%，近三年平均增速为 7.33%；在兴化市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.0%，此次按增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设兴化市棚户区改造项目，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。本次评价预测分别以 2019 年 GDP 增速 7.0%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年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，按照谨慎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，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	2019 年 GDP 增速 7.0%的 100%	2019 年 GDP 增速 7.0%的 90%	2019 年 GDP 增速 7.0%的 80%
北樊地块	27,746.74	27,027.75	26,322.83
合计	27,746.74	27,027.75	26,322.83

### 3、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：

本次融资项目对应的 1 个棚户区项目的北樊安置房建设项目地块：该地块采用出让的方式供地共 47,966.91 平方米（折 71.95 亩），该地块规划用途为住宅用地。

项目总投资 70,241.00 万元，项目资金筹措方式为：自有资金 50,241.00 万元，申请本次债券融资 20,000.00 万元。项目收益为棚户区所属土地挂牌交易产生的现金流入、安置房补差价收入的现金流入和棚改财政专项补贴收入的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费由兴化市土地出让金政府净收益等自筹资金支付，通过对近几年各项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、预计兴化市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易一年内出让完毕，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：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.16；按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.10。

表 1-1：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 100% 比例计算土地价格的生长的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	土地相关收益
第一年		800	800	
第二年		800	800	
第三年		800	800	
第四年		800	800	
第五年	20000	800	20800	27,746.74
合计	20000	4000	24000	27,746.74
本息覆盖倍数	1.16			

表 1-2：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的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	土地相关收益
第一年		800	800	
第二年		800	800	
第三年		800	800	
第四年		800	800	
第五年	20000	800	20800	27,027.75
合计	20000	4000	24000	27,027.75
本息覆盖倍数	1.13			

表 1-3: 按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0% 的 80% 比例计算土地价格的生长的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	土地相关收益
第一年		800	800	
第二年		800	800	
第三年		800	800	
第四年		800	800	
第五年	20000	800	20800	26,322.83
合计	20000	4000	24000	26,322.83
本息覆盖倍数	1.10			

附件：项目收益及现金流入评价说明

兴化兴财会计师事务所有限公司



中国·江苏·兴化

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年二月十九日

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

本次预测以兴化市棚户区改造项目包括北樊安置房建设1个项目共1宗地块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、政策性基金、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2019年江苏省兴化市棚户区改造项目土地出让收益预测表(给予谨慎性考虑，分别按照2019年及期后土地价格的年预测GDP增速7.0%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

(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) 项目概况

##### 1、项目实施单位基本情况

单位名称：兴化市住房和城乡建设局

住 所：兴化市长安南路 88 号

单位性质：国家与政府行政机关

法定代表人：朱春红

主要职责：负责规范住房和城乡建设管理秩序；负责保障城镇低收入家庭住房；负责推进住房保障制度改革；负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场；负责规范工程建设市场秩序；负责工程建设质量安全监管；负责管理、监督和指导园林绿化、风景名胜区和市政公用事业；负责管理和指导村镇规划建设；负责推进科技进步、建筑节能、城镇减排；指导住房和城乡建设的执业教育培训

与技能鉴定工作等。

## 2、项目内容与规模

此次兴化市专项债券融资计划用于兴化市棚户区改造项目。

棚户区专项债券融资项目情况

单位：亩、亿元

地区	土地储备项目名称	地块区位	预计可出让土地面积	规划出让土地用途	项目建设期限	拟使用融资资金规模	预计债券融资成本	预计土地出让总收入	覆盖倍数
兴化市	北樊安置房建设项目地块	将军庙路以南、东环路以东、五里路以北、张庄路以西	71.95	住宅	2019年-2023年	2	2.4	2.77	1.15

## 3、投资估算与资金筹措方式

兴化市本次债券融资涉及 1 个棚改地块，项目总投资 70,241.00 万元，项目资金筹措方式为：自有资金 50,241.00 万元，申请本次专项债券融资 20,000.00 万元。

## 4、资金平衡

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综[2006]68号等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金(10%)、农田水利建设资金(10%)、教育资金(10%)等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的 50%-60%之间，预测以土地出让收入的 50%作为上述政策性基金和土地出让工作经费(2%)的计提依据；另外预设了土地出让的 5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照等文件要求全部按规定用于棚户区改造项目。

### (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

##### (1) 土地出让价格预测

## ①土地市场情况

经查询兴化市公共资源交易中心土地出让成交信息,自 2017 年至今,选取本土地储备项目周边 3 宗作为参照。具体如下表所示:

北樊安置房建设项目周边土地出让情况项表:

项目	区位	占地面积	中标总地价 (万元)	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	长安南路西侧、创业路 北侧	50,350.30	28,170.00	5,594.80	2017/10/17	住宅 用地
2	英武南路东侧、创业路 北侧	73,973.30	43,500.00	5,880.50	2017/10/17	住宅 用地
3	长安南路东侧、文昌路 南侧、城南路北侧	103,011.00	46,200.00	4,484.96	2018/4/24	住宅 用地
参考平均土地单价				5,320.09		

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次土地储备项目为:位于兴化市行政区域内的北樊安置房建设项目地块,拟收储的地块规划为住宅用地,面积 100,000.00 平方米(折 150.15 亩),其中:可供出让土地面积 47,966.91 平方米(折 71.95 亩);上述 3 宗土地出让情况,考虑区域成熟程度、用途、个别条件等差异和近几年其他地块成交情况等因素,进行修正并预测。具体计算如下表:

土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	土地 性质	土地储备面积 (m <sup>2</sup> )	参考平均土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	修正 系数	预测土地单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	北樊安置房建设 项目地块	住宅 用地	47,966.91	5,320.09	1.05	5,586.09

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按兴化市 2019 年 GDP 增速 7.0%,预测项目出让区土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

单位:元/平方米

项目	地块	土地 性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	北樊安置 房建设项 目地块	住宅 用地	5,586.09	5,977.12	6,395.52	6,843.20	7,322.23

## (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 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。预测项目实现土地出让收入情况如下:



## 项目土地出让收入预测表

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	北樊安置房建设项目地块	26,794.75	28,670.38	30,677.31	32,824.72	35,122.45
	合计	26,794.75	28,670.38	30,677.31	32,824.72	35,122.45

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0%的 90%，即增幅 6.30%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	北樊安置房建设项目地块	26,794.75	28,482.82	30,277.24	32,184.71	34,212.34
	合计	26,794.75	28,482.82	30,277.24	32,184.71	34,212.34

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0%的 80%，即增幅 5.60%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	北樊安置房建设项目地块	26,794.75	28,295.26	29,879.79	31,553.06	33,320.03
	合计	26,794.75	28,295.26	29,879.79	31,553.06	33,320.03

## (3) 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：土地储备项目第五年土地出让收益测试表（GDP 增速 7.0%计）

金额单位：人民币万元

序号	项目	北樊安置房建设项目地块
1	土地出让收入	35,122.45
2	扣除项合计 (2=a+b+c)	7,375.72
a	政策性基金 (1*50%*30%)	5,268.37
b	土地出让工作经费 (1*50%*2%)	351.22
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	1,756.12
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	27,746.74

测算表五：土地储备项目第五年土地出让收益测试表[GDP 增速 7.0%的 90%，即

增幅 6.30% (7.0%\*90%) 计]



金额单位：人民币万元

序号	项目	北樊安置房建设项目地块
1	土地出让收入	34,212.34
2	扣除项合计 (2=a+b+c)	7,184.59
a	政策性基金 (1*50%*30%)	5,131.85
b	土地出让工作经费 (1*50%*2%)	342.12
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	1,710.62
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	27,027.75

测算表六：土地储备项目第五年土地出让收益测试表[GDP 增速 7.0%的 80%，即  
增幅 5.60% (7.0%\*80%) 计]

金额单位：人民币万元

序号	项目	北樊安置房建设项目地块
1	土地出让收入	33,320.03
2	扣除项合计 (2=a+b+c)	6,997.21
a	政策性基金 (1*50%*30%)	4,998.00
b	土地出让工作经费 (1*50%*2%)	333.20
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	1,666.00
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	26,322.83

根据上述测算，在按 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0% 计算土地价格增长率时，  
用于资金平衡土地相关收益为 27,746.74 万元；

在按 2018 年兴化市 GDP 增速 7.0% 的 90% 即 6.30% 计算土地价格增长率时，  
用于资金平衡土地相关收益为 27,027.75 万元；

在按 2019 年兴化市 GDP 增速 7.0% 的 80% 即 5.60% 计算土地价格增长率时，  
用于资金平衡土地相关收益为 26,322.83 万元。

#### (四)还本付息的测算

经上述测算，在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，兴化市 1 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速  
7.0% 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。



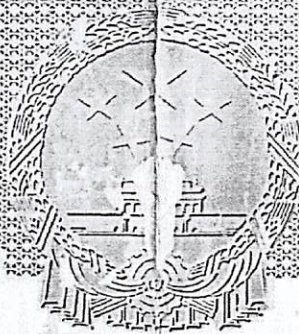
兴化兴财会计师事务所有限公司  
附件专用章

姓名 孙建国  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1956-10-15  
Date of birth  
工作单位 兴化兴财会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 321021561015003  
Identity card No.



姓名 茅庆明  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1962-03-14  
Date of birth  
工作单位 兴化兴财会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 321021620314033  
Identity card No.





# 执业证书

经审查，兴化兴财会计师事务所

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[1999]289号  
证书编号：32120008

1999年 12月 30日

编号 321281000201609050087



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132128174482159XC (1/1)

名称	兴化兴财会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	兴化市马桥路19号
法定代表人	孙建国
注册资本	50.8万元整
成立日期	2000年01月15日
营业期限	2001年04月11日至*****
经营范围	审计业务、验资业务、资产评估、会计服务；会计咨询，财经刊物、会计帐册、凭证用品零售。（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



2016年09月05日

# 宿迁信德联合会计师事务所 其他业务报告

报 告 文 号：信德会所专核[2019]001号

客 户 名 称：宿迁市国有土地上房屋征收办公室

报 备 时 间：2019-02-11 15:08:43

签字注册会计师：唐生志

贾卫红



05272019020000185644

报告文号：信德会所专核[2019]001号

## 宿迁市国有土地上房屋征收办公室

### 其他业务报告

事务所名称：宿迁信德联合会计师事务所

事务所电话：13365251088

传 真：0527-80665888

通讯地址：宿迁市振兴大道盛德商务大厦6楼

电子邮件：issqcpa@126.com

事务所网址：<http://www.sqxd.net/>

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/jscpa/common/content.do?method=index>

# 宿迁信德联合会计师事务所

SUQIAN XINDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2019年第二批江苏省政府债券之

宿迁市棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项审核报告

信德会所专核[2019]第001号

宿迁信德联合会计师事务所作为2019年第二批江苏省政府债券之宿迁市棚户区改造项目的审计机构,我所对本期债券募投项目的总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

## 一、编制基础

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。

## 二、基本假设

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。

## 三、测算说明

本总体评价仅供2019年第二批江苏省政府债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经审核,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,本次评价的财贸地块项目,相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。

## 四、本期债券募投项目概述

财贸地块项目棚改范围是:东至黄海路、西至东海路、南至青海湖路、北至

清水河。涉及征收 226 户、4.38 万平方米，可以整理产出土地 150 亩。

棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

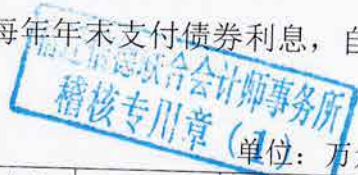
项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
财贸地块	3900	0	0	18000	0

### 五、本期债券募投项目资金平衡测算

总体评价结果如下：

#### 1. 本期债券应付本息情况

发行人拟就财贸地块项目进行债券融资，合计发行专项债券 18000 万元。假设债券票面利率 4%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：



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
2019 年	0	0	18,000.00	4%	0
2020 年	18,000.00	0	18,000.00	4%	720.00
2021 年	18,000.00	0	18,000.00	4%	720.00
2022 年	18,000.00	0	18,000.00	4%	720.00
2023 年	18,000.00	0	18,000.00	4%	720.00
2024 年	18,000.00	18,000.00		4%	720.00
合计		18,000.00			3,600.00

#### 2. 销售产生的净现金流入

##### (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宿迁市财贸地块项目相关政策实现专项收入。政策依据为省住房城乡建设厅下发的《关于做好 2019 年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审查工作的通知》要求。

假设宿迁市财贸地块棚户区改造项目在本债券存续期年内陆续进行征收安置，并于第五年安置完毕。

##### (2) 销售产生的净现金流入

2019 年宿迁市财贸地块棚户区改造专项债券项目，改造安置住宅 226 户，改造面积 4.38 万平方米，整理产出土地 150 亩，按每亩 200 万元的价格计算预计土地出让回款 30,000 万元（扣除了各项税费）。

#### 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

本期债券募投项目收益为国有土地使用权出让收入，安置前需支付的资金利

息由项目实施资金支付，包含项目资本金及债券资金。根据省住房城乡建设厅下发的《关于做好2019年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审查工作的通知》。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3月开工，2019年12月完成。按2024年计算专项收入的情况下，本息覆盖倍数为1.4。

如下表：单位：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年				
2020年		720.00	720.00	
2021年		720.00	720.00	
2022年		720.00	720.00	
2023年		720.00	720.00	
2024年	18,000.00	720.00	18,720.00	30,000.00
合计	18,000.00	3,600.00	21,600.00	30,000.00
本息覆盖倍数	1.4			

#### 4. 本期债券募投项目收益和融资平衡情况

本期债券募投项目收益为国有土地使用权出让收入。根据省住房城乡建设厅下发的《关于做好2019年提前下达批次棚户区改造专项债券发行项目合规性审查工作的通知》。本期债券募投项目收益和融资平衡情况为：2019年3月开工，2019年12月完成。按2024年收益与融资平衡情况，预计项目收益对融资成本的覆盖倍数为1.4。

棚户区改造项目投资资金来源（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
财贸地块	30000	5	21600	1.4

#### 六、结论性意见

基于江苏省财政厅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，并根据我们当前国内融资环境的研究，认为宿迁市财贸地块棚户区改造项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为宿迁市财贸地块棚户

区改造项目提供足够的资金支持，保证宿迁市财贸地块棚户区改造工程项目，即宿迁市棚户区改造项目的顺利施工。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，充分满足专项债券还本付息要求。



宿迁信德联合会计师事务所



中国 宿迁

中国注册会计师：



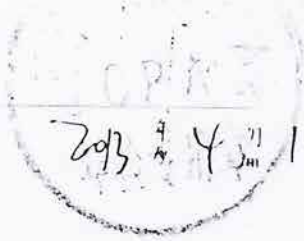
中国注册会计师：



二〇一九年二月十日

本证书的有效性将在续考一年  
 This certificate is valid for another year after  
 the renewal.

2013-5



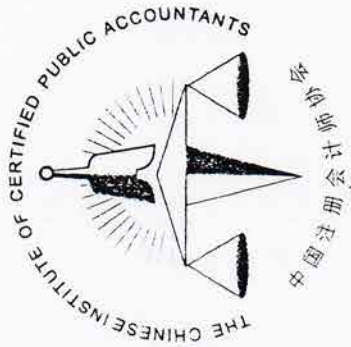
唐生志(321300030002)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会



唐生志(321300030002)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会



唐生志(321300030002)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会



姓名	唐生志
Sex	男
Date of birth	1968-10-06
Working unit	宿迁信德联合会计师事务所
Identity card No.	320881681026041



年度检验合格  
Annual Renewal Registration



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

贾卫红(321300030009)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

本证书经检验合格 继续有效  
This certificate is valid for another year after renewal

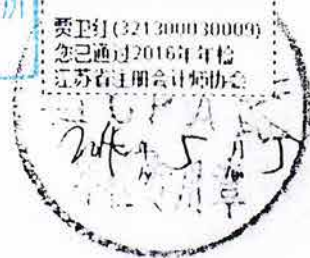
2013.4.11



贾卫红(321300030009)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会

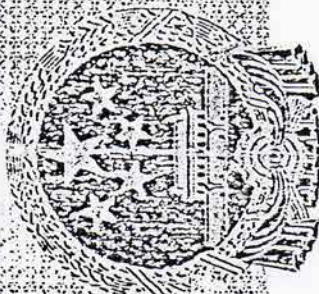


贾卫红(321300030009)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



姓名 贾卫红  
性 别 女  
出生日期 1979-10-04  
工作单位 宿迁信德联合会计师事务所  
身份证号码 320705197910043541  
Identity card No.





# 执业证书

经审查，宿迁信德联合会计师事务所 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。

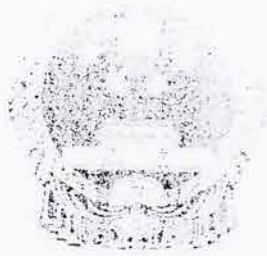


发证机关

批准文号：明财办[1999]409号  
证书编号：32330003

1999年12月30日

编号 321302000201808210050



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321300720698793Q (1/1)

名称 宿迁信德联合会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 宿迁市宿城经济开发区西城大厦202室

执行事务合伙人 唐生志

成立日期 2000年02月22日

合伙期限 2000年02月22日至2030年02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; 工程招投标代理; 基本建设工程预决算审核、工程标底编审及其他基建造价咨询服务业务; 担任会计顾问、提供会计、财务、税务和其他经营管理咨询; 其他法定业务。(合伙期限自2000年2月22日至2030年2月21日)



登记机关

2018年 08月 2日

# 宿迁求实会计师事务所有限公司

SUOQIAN QIUSHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

## 2019年第二批江苏省政府债券 之泗洪县棚户区改造专项债券项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

宿实专审字[2019]第50号

泗洪县财政局：

宿迁求实会计师事务所有限公司作为宿迁市泗洪县纳入2019年第二批江苏省政府债券之泗洪县棚户区改造专项债券募投项目（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年江苏省棚户区改造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2019年泗洪县棚户区改造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

发行人拟就泗洪县青阳小学东侧居住区（东至黄山路，南至东大街，西至青阳小学，北至睢河南堤）进行棚改，并建设早陈阳光小区棚改安置房项目（项目位于嵩山北路东侧，建设北路西侧），申请2019年江苏省棚户区改造专项债券资金，合计申请债券资金30000万元。项目资金来源情况如下表（其他资金18000万元中，省级棚改补助1884万元，另16116万元不需要实际支付，详见报告说明段）：

宿迁市泗洪县2019年棚户区改造项目投资资金来源（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		
52500	4500	0	0	30000	18000

假设债券票面利率4%，期限为五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起五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		30000		30000	800	800
2020	30000			30000	1200	1200
2021	30000			30000	1200	1200
2022	30000			30000	1200	1200
2023	30000			30000	1200	1200
2024	30000		30000		400	30400
合计		30000	30000		6000	36000

### 2.项目产生的净现金流入

### (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泗洪县棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为《泗洪县2019年棚户区改造实施方案》：为了改善居民居住条件，根据泗洪县棚户区改造总体规划，泗洪县政府本期拟对位于县城的青阳小学东侧地块实施棚改，棚改区域为东至黄山路，南至东大街，西至青阳小学，北至睢河南堤，征收850户，涉及拆迁人口2530人，拆迁房屋建筑面积10万平方米。拆迁完毕后，可腾空土地面积94667.14平方米（142亩），腾空地块用于出让进行商业开发。本次棚改采用“货币安置和产权调换”的办法实施。征收的单位公房和沿街营业用房原则上实行货币安置；住宅房屋被征收人可选择产权调换，也可以选择货币补偿。

为了安置上述棚改居民，拟在嵩山北路东侧、建设北路西侧的早陈庄地块建设“早陈阳光小区”安置房。拟新建：18层安置住宅楼6幢，总户数432户，总建筑面积57778平方米，配套工程包括绿化、室内给排水、室内照明等。建设期限2年。

棚改项目建设资金来源包括自筹和本次申请发行的债券。

假设青阳小学东侧地块于2019年4月1日前完成征收，2021年6月前完成挂牌出让；“早陈阳光小区”棚改安置房项目在本期债券存续期内陆续进行安置，并于第五年安置完毕。

### (2)项目产生的净现金流入

项目资金流入包括：拆迁地块商业出让收益43099.84万元（出让面积142亩，出让单价320万元/亩，扣除政府性基金及政策性成本计5.15%），安置房销售收入23080.45万元（安置面积57778平方米，平均安置单位3994.60元/平方米），省级棚改补助资金1884万元，合计68063.84万元，如下表：

单位金额：万元

年度	土地出让收益	保障房销售收入	省级棚改补助	合计
2019			750	750
2020			1134	1134
2021	43099.84	8078		51177.84
2022		8078		8078
2023		4616		4616
2024		2308		2308
合计	43099.84	23080	1884	68063.84

### 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回收地块的出让收益和实物安置产生的专项收入，安置前需支付的资金利息由项目建设资金支付，征收补偿支付的资金和项目建设资金来源包含项目资本金及债券资金。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：2021年开始进行实物安置，2024年安置完毕。按2024年计算专项收入的情况下，本息覆盖倍数为1.89，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		800	800	750
2020		1200	1200	1134
2021		1200	1200	51177.84
2022		1200	1200	8078
2023				4616
2024	30000	400	30400	2308
合计	30000	6000	36000	68063.84
本息覆盖倍数	1.89			

宿迁市泗洪县2019年棚户区改造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
早陈阳光	68063.84	5	36000	1.89

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年江苏省棚户区改造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，为泗洪县棚改提供足够的资金支持，保证泗洪县棚改项目即泗洪县青阳小学东侧棚户区改造和早陈阳光小区安置房项目的顺利实施。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：

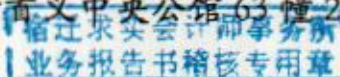


中国注册会计师：



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年宿迁市泗洪县棚改项目 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

宿迁市泗洪县本次棚改采取“货币安置与产权调换相结合”办法实施。基于此，本次预测以宿迁市泗洪县一个棚改项目即青阳小学东侧棚户区宗地预期土地出让收入对应的政府性基金收入，和易地安置“早陈阳光小区”房屋出售收入为基础，严格按照县政府出台的棚改项目实施方案确定的有关土地、房屋销售价格进行预测。

## 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) 项目实施单位总负责单位基本情况

本次项目实施单位为泗洪县住房和城乡建设局，具体如下：

单位名称：泗洪县住房和城乡建设局

住所：宿迁市泗洪县长江路1号

法定代表人：徐建成

经费来源：财政核拨

举办单位：宿迁市泗洪县人民政府

宗旨和业务范围是：

(1) 贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针政策和法律法规，拟订住房和城乡建设的地方性政策和实施办法，组织编制相关规划和年度计划，拟订相关规定、标准并指导和监督实施。

(2) 拟订全县城市规划的政策、规章制度；负责城市总体规划、县域城镇体系规划及各类专业规划、详细规划的编制、审查、报批的管理工作；指导和监督各类规划的实施。

(3) 承担推进住房制度改革与发展和保障城镇低收入家庭住房的责任。负责城市低收入家庭住房政策调研、方案制定，指导监督全县保障性住房建设的组织实施；会同有关部门做好省、市财政廉租住房保障资金安排并监督实施。

(4) 承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。指导全县住宅与房地产业、房屋拆迁和物业管理工作，提出全县房地产行业发展规划和产业规定；负责和指导全县房地产交易和权属登记、产权产籍管理工作。

(5) 承担指导城市建设的责任。负责城镇园林绿化的规划、建设、管护以及指导、协调、监督管理工作；参与城区排水方案的设计、实施、监督管理和验收；负责城区道路设施和排水设施维护管理工作；指导城市燃气、污水和生活垃圾处理等市政公用设施的建设、安全和应急管理。

(6) 承担规范、指导村镇建设的责任。指导村镇建设和农村住房建设，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作。

(7) 监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导全县工程建设、建筑业和工程勘察设计行业的改革发展，监督建设工程定额和工程造价技术标准的执行，监督房屋和市政工程抗震设防标准的执行。

(8) 承担建筑工程质量安全监管的责任。负责指导和监督检查全县工程质量、安全生产工作；指导编制工程质量安全事故应急救援预案，组织或参与重大工程质量安全事故调查和处理。

(9) 承担推进建筑节能减排和行业科技发展的责任。组织建设工程科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广，推广应用新技术、新材料；负责散装水泥推广和商品混凝土的管理工作；制定地方工程建设标准、规范、规程并监督实施。

(10) 承办县政府交办的其他事项。

## (二) 项目概况

2019 年泗洪县棚改项目现状：

对位于县城的青阳小学东侧地块实施棚改，征收 850 户，涉及拆迁人口 2530 人，拆迁房屋建筑面积 10 万平方米。拆迁完毕后，可腾空土地面积 94667.14 平方米。

本次棚改采用“货币安置和产权调换相结合”的办法实施，安置房屋拟选在嵩山北路东路、建设北路西侧的早陈庄地块建设，新建泗洪县“早陈阳光小区”。该地块面积 22.35 亩，拟新建：18 层安置住宅楼 6 幢，总计 432 套，总建筑面积 57778 平方米。

## (三) 投资估算

项目投资总预算 52500 万元。其中：

### A. 房屋及配套建筑成本

“早陈阳光小区”计划建设安置房 57778 平方米，按现行市场同类型房屋最高综合建造成本计算，项目建筑工程费用预算 22500 万元。其中：前期工程费 2250 万元，建安工程费 15750 万元，配套工程费 4500 万元。

### B. 拆迁补偿费用

青阳小学东侧拆迁地块需拆除 10 万平方米房屋，按棚改实施方案

规定的补偿标准计算，需支付拆迁补偿款 30000 万元。其中，政策性补偿 28500 万元，其他征收费用 1500 万元。

C.本次棚改项目资金支出预算合计=安置项目建筑工程费用 22500 万元+拆迁补偿支出 30000 万元=52500 万元。

项目资金来源为：开发项目资本金 4500 万元，棚改省级补助 1884 万元，其他融资 16116 万元，申请本次发行专项债券筹集 30000 万元。

#### (四) 资金筹措方式

泗洪县 2019 年棚户区改造项目总投资为 52500 万元。其中：开发项目资本金 4500 万元，棚改省级补助 1884 万元，其他融资 16116 万元（该款不需要实际支付，拆迁户中 432 户不需要支付拆迁补偿款；而安置房建设，一般前期不需要支付工程款。待拆迁土地出让后，即可调度资金供安置房建设使用），拟使用本期专项债券融资 30000 万元。见下表：

宿迁市泗洪县 2019 年棚户区改造项目投资资金来源（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		
52500	4500	0	0	30000	18000

假设融资利率 4%，期限五年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起五年应还本付息 36000 万元。项目收益为回收土地出让收益 43099.84 万元，和安置房销售收入 23080 万元，以及棚改省级补助资金 1884 万元，合计 68063.84 万元。项目收益之与债券本息覆盖倍数为 1.89，见下表：

## 宿迁市泗洪县 2019 年棚户区改造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
早陈阳光	68063.84	5	36000	1.89

### (五) 资金平衡

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%。

棚改回收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。

经测算泗洪县 2019 年棚改项目的四项政策成本和两政策性基金为： $142*320*5.15%=2340.16$  万元。

### (六) 项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 土地出让收益预测

##### (1) 预测采取的方法和原理

棚改地块位于县城主城区，与县第一中学面对面，区位优势明显，交通便利，是由来已久的“东大街”，商业历史悠久。根据前三年泗洪县城区土地出让趋势和整个县域房地产开发程度，以及政府今后对于城区功能布局的规划，本着谨慎性原则，进行本次预测时，土地出让价格按照城区中间成交价 320 万元/亩。

## (2) 土地出让收入预测

棚改拆迁地块可以回收土地 142 亩，扣除政府性基金和政策性成本 5.15%，可取得土地出让收益：

$$142 \times 320 \times (1 - 5.15\%) = 43099.84 \text{ 万元}$$

## 2、安置房出售收入预测

根据《泗洪县 2019 年棚户区改造实施方案》的规定，安置房平均售价为 3994.60 元/平方米（按楼层分布，价格各不相同）。

保障房可售面积 57778 平方米，按平均安置价 3994.60 元/平方米计算，可取得收入 23080 万元。其中，预计 2021 年安置 35%，可实现销售收入 8078 万元；2022 安置 35%，可实现销售收入 8078 万元；2023 年安置 20%，可实现销售收入 4616 万元；2024 年安置 10%，可实现销售收入 2308 万元。

## 3、棚户区改造省级补助

根据财政部 住房城乡建设部《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》等相关补助政策，本项目可获得棚改上级补助收入 1020 万元（拆迁 850 户，每户补贴 12000 元）、基础配套补助 864 万元（实物安置 432 户，每户 20000 元），合计补助 1884 万元。其中，2019 年度补助 750 万元，2020 年 1134 万元。

## (七) 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回收地块的出让收益和实物安置产生的专项收入，安置前需支付的资金利息由项目建设资金支付，征收补偿支

付的资金和项目建设资金来源包含项目资本金及债券资金。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：2021年开始进行实物安置，2024年安置完毕。按2024年计算专项收入的情况下，本息覆盖倍数为1.89，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		800	800	750
2020		1200	1200	1134
2021		1200	1200	51177.84
2022		1200	1200	8078
2023		1200	1200	4616
2024	30000	400	30400	2308
合计	30000	6000	36000	68063.84
本息覆盖倍数	1.89			

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“宿迁市泗洪县2019年棚户区改造专项债券”可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泗洪县棚改提供足够的资金支持，保证泗洪县棚改项目即泗洪县青阳小学东侧棚户区改造和早陈阳光小区安置房项目的顺利实施。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，充分满足“宿迁市泗洪县2019年棚户区改造专项债券”还本付息要求。

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学公寓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)



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

2018 06 08



# 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》。

# 会计师事务所 执业证书

名称: 宿迁求实会计师事务所有限公司

主任会计师: 孙亮坤  
办公场所: 宿迁沭阳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

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一六年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



孙真(321300040008)  
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  
Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 孙真  
Sex: 男  
出生日期: 1968-08-03  
工作单位: 德廷求实会计师事务所有限公司  
身份证号码: 320827196808033871



第四



史敏(321300040013)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



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 史敏  
性别 女  
出生日期  
工作单位  
身份证号码  
Identity card No.

