

# 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162号

客 户 名 称：南京市财政局

报 备 时 间：2019-06-10 16:59:03

签字注册会计师：张银涛

芦明娟



00002019060027701341

报告文号：永和会专字[2019]第162号

南京市财政局

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://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



# 江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHe Certified Public Accountants CO., LTD.

## 2019 年第四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 162 号

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对 2019 年第四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 年第四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 7 个,涉及 3 个区,拟发行专项债券 452,200.00 万元,其中,本次拟发行债券总额 204,000.00 万元,下期拟发行债券总额 248,200.00 万元;具体明细见下表:



单位:人民币万元

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	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	江宁	54,000.00	36,000.00	南京秣陵新市镇建设发展有限公司
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南	江宁	36,000.00		南京临航建设开发有限公司
3	三元祠保障房项目	栖霞	49,000.00	28,000.00	南京新尧新城开发建设有限公司
4	前新塘保障房项目	栖霞	8,000.00		南京新尧新城开发建设有限公司
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	栖霞	7,000.00	53,200.00	南京金桥城镇建设综合开发有限公司
6	江北泰山经济适用房(拆迁安置房)项目H地块	江北	20,000.00	60,000.00	南京扬子开发投资有限公司、南京北园投资置业有限公司
7	盘城2号地块经济适用房(拆迁安置房)项目B地块	江北	30,000.00	71,000.00	
合计			204,000.00	248,200.00	

### 二、融资应付利息情况

本期 3 个区 7 个棚改项目的项目总投资约 843,995.31 万元。自有资金约 265,790.31 万元,2019 年 6 月前已使用债券资金 63,000.00 万元,银行融资 63,005.00 万元,拟使用本期债券募集资金 204,000.00 万元,债券期限为五年期;拟使用下期债券募集资金 248,200.00 万元。

单位：人民币万元

序号	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		
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	30,245.31			54,000.00	36,000.00
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴翻路以东、横祿路以南地块安置房项目	10,000.00			36,000.00	-
3	三元村保障房项目	60,000.00	63,000.00		49,000.00	28,000.00
4	前新塘保障房项目	12,995.00		39,005.00	8,000.00	-
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	22,800.00		24,000.00	7,000.00	53,200.00
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目B地块	49,100.00			20,000.00	60,000.00
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地块	80,650.00			30,000.00	71,000.00
	合计	265,790.31	63,000.00	63,005.00	204,000.00	248,200.00

综上所述，募投项目实施主体拟就 2019 年棚改项目进行融资，3 个区 7 个项目的计划总融资 578,205.00 万元，其中：2019 年 5 月前已使用债券资金 63,000.00 万元，银行融资 63,005.00 万元，拟使用本期债券融资资金 204,000.00 万元，拟使用未来期债券融资资金 248,200.00 万元，假设债券融资利率 3.50%，已发行债券和银行融资按实际利率计算，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：

金额单位：人民币万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施	2019		54,000.00			54,000.00		
		2020	54,000.00		36,000.00		90,000.00	1,890.00	1,890.00
		2021	90,000.00				90,000.00	3,150.00	3,150.00
		2022	90,000.00				90,000.00	3,150.00	3,150.00
		2023	90,000.00				90,000.00	3,150.00	3,150.00
		2024	90,000.00				54,000.00	3,150.00	57,150.00
		2025	36,000.00				36,000.00	-	1,260.00
	小计			54,000.00	36,000.00	90,000.00		15,750.00	105,750.00

金额单位：人民币万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴厝路以东、横绿路以南地块安置房项目	2019		36,000.00			36,000.00		
		2020	36,000.00				36,000.00	1,260.00	1,260.00
		2021	36,000.00				36,000.00	1,260.00	1,260.00
		2022	36,000.00				36,000.00	1,260.00	1,260.00
		2023	36,000.00				36,000.00	1,260.00	1,260.00
		2024	36,000.00				36,000.00	1,260.00	37,260.00
	小计			36,000.00		36,000.00		6,300.00	42,300.00
3	三元祠保障房项目	2019.5	63,000.00	49,000.00			112,000.00	1,560.00	1,560.00
		2020	112,000.00				140,000.00	4,034.00	4,034.00
		2021	140,000.00				140,000.00	5,014.00	5,014.00
		2022	140,000.00				140,000.00	5,014.00	5,014.00
		2023	140,000.00			40,000.00	100,000.00	5,014.00	45,014.00
		2024	100,000.00				72,000.00	28,000.00	3,454.00
	2025	28,000.00				28,000.00	-	980.00	28,980.00
小计			49,000.00	28,000.00	140,000.00		25,070.00	165,070.00	
4	前新塘保障房项目	2018						4,363.35	4,363.35
		2019.5	39,005.00	8,000.00			47,005.00	1,327.08	1,327.08
		2020	47,005.00				47,005.00	2,015.72	2,015.72
		2021	47,005.00				47,005.00	2,015.72	2,015.72
		2022	47,005.00				47,005.00	2,015.72	2,015.72
		2023	47,005.00				47,005.00	2,015.72	2,015.72
	2024	47,005.00				47,005.00	-	2,015.72	49,020.72
小计			8,000.00	-	47,005.00		15,769.04	62,774.04	
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	2018						2,352.00	2,352.00
		2019.6	24,000.00	7,000.00		125.00	30,875.00	880.47	1,005.47
		2020	30,875.00		53,200.00	275.00	83,800.00	1,408.44	1,683.44
		2021	30,600.00			400.00	83,400.00	3,254.83	3,654.83
		2022	30,200.00			750.00	82,650.00	3,228.49	3,978.49
		2023	29,450.00			22,450.00	60,200.00	2,382.01	24,832.01
		2024	7,000.00			7,000.00	53,200.00	2,107.00	9,107.00
	2025				53,200.00	-	1,862.00	55,062.00	
小计			7,000.00	53,200.00	84,200.00		17,475.24	101,675.24	

金额单位：人民币万元

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块	2019	-	20,000.00		-	20,000.00	-	-
		2020	20,000.00	-		-	20,000.00	700.00	700.00
		2021	20,000.00		60,000.00	-	80,000.00	700.00	700.00
		2022	80,000.00	-		-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
		2023	80,000.00	-		-	80,000.00	2,800.00	2,800.00
		2024	80,000.00	-		20,000.00	60,000.00	2,800.00	22,800.00
		2025	60,000.00			-	60,000.00	2,100.00	2,100.00
		2026	60,000.00			60,000.00	-	2,100.00	62,100.00
小计				20,000.00	60,000.00	80,000.00		14,000.00	94,000.00
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地块	2019		30,000.00			30,000.00	-	-
		2020	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
		2021	30,000.00		71,000.00		101,000.00	1,050.00	1,050.00
		2022	101,000.00				101,000.00	3,535.00	3,535.00
		2023	101,000.00				101,000.00	3,535.00	3,535.00
		2024	101,000.00			30,000.00	71,000.00	3,535.00	33,535.00
		2025	71,000.00				71,000.00	2,485.00	2,485.00
		2026	71,000.00			71,000.00		2,485.00	73,485.00
小计				30,000.00	71,000.00	101,000.00		17,675.00	118,675.00
合计				204,000.00	248,200.00	578,205.00		112,039.28	690,244.28

注 1：前新塘保障房项目 2019 年前已银行融资 39005 万元，合同贷款期限 2017 年至 2040 年，根据新尧新城说明，预计房源售罄后于 2024 年归还本金支付利息，贷款利率 4.45%。

注 2：前新塘保障房项目于 2015-1-22 收到国开行贷款 2340 万元，2015-7-22 收到国开行贷款 10000 万元，2015 年末支付利息 352.70 万元，2016 年收到国开行贷款 5000 万元，年末支付银行利息 653.95 万元，2017 年收到国开行贷款 21665 万元，2017 年末支付利息 1151.55 万元，2018 年末支付利息 1762.79 万元，2019 年第一季度支付利息 442.36 万元，截止 2019 年 5 月 28 日，已收到国开行 39005 万元贷款，已支付银行利息 4,363.35 万元。

注 3：迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目 2019 年前已银行融资 24000 万元，合同贷款期限 2017 年 3 月至 2023 年 3 月，贷款利率 4.90%。

### 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

(二) 无重大变化；

(一) 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：人民币万元

序号	项目	2019年目标价格的 100%计算	2019年目标价格的 90%计算	2019年目标价格的 80%计算
1	秣陵新市镇三期安置房及 公共基础设施项目	230,659.45	209,235.63	187,811.81
2	航空产业片区棚户区改造 横溪吴麒路以东、横祿路	57,418.39	52,417.38	47,416.37

单位：人民币万元

序号	项目	2019年目标价格的 100%计算	2019年目标价格的 90%计算	2019年目标价格的 80%计算
3	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	125,183.51	113,729.24	102,274.97
4	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块	143,350.00	129,015.00	114,680.00
5	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地	257,184.00	231,465.60	205,747.20
小计		813,795.35	735,862.85	657,930.35

注：土地出让收入依据相应区域附近类似地块价格经过刚性扣除后确定。



(2) 保障房及商业配套销售预期产生的现金流入

单位：人民币万元

序号	项目	2019年目标价格的 100%计算	2019年目标价格的 90%计算	2019年目标价格的 80%计算
1	三元祠保障房	284,598.70	256,138.83	227,678.97
2	前新塘保障房	97,654.54	87,889.08	78,123.63
3	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块	10,046.01	9,041.41	7,634.96
4	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地	15,496.00	13,946.40	11,776.96
小计		407,795.25	367,015.72	325,214.52

注 1：三元祠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。

注 2：前新塘保障房项目房屋销售价格确认依据：

宏大市场地块土地储备项目被征收房屋住户设计建筑面积 770 m<sup>2</sup>、与王家边东（铁北）、王家边西（铁北）城中村危旧房区改造项目被征收房屋住户设计建筑面积 25490 m<sup>2</sup>、马家园二期为旧房改造项目（补充）被征收房屋住户设计建筑面积 40530 m<sup>2</sup> 以及剩余尚未签订购房协议面积 6893 m<sup>2</sup>，根据新尧新城说明，参考三元洞房屋单价 14000 元/平方米，总价 103,156.20 万元。

注 3：江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目价格确认依据：

江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块项目商业配套销售均价参考周边小区旭日爱上城底商价格 2.5-3.5 万/平方米 及恒辉翡翠花园底商价格 3-3.2 万/平方米。

注 4：盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块项目价格确认依据

盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块项目商业配套销售均价参考周边小区盘龙山庄底商价格 1.7-2 万/平方米及招商兰溪谷底商 3-3.2 万/平方米。

棚改项目偿还的资金来源为土地出让、保障房及商业配套销售收入，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：人民币万元

序号	项目	2019年目标价格的 100%计算	2019年目标价格的 90%计算	2019年目标价格的 80%计算
1	土地出让	813,795.35	735,862.85	657,930.35
2	保障房销售	382,253.24	344,027.91	305,802.60
3	商业配套销售	25,542.01	22,987.81	19,411.92
	合计	1,221,590.60	1,102,878.57	983,144.87

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：人民币万元

序号	项目	2019年目标价格的 100%计算	2019年目标价格的 90%计算	2019年目标价格的 80%计算
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	230,659.45	209,235.63	187,811.81
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路	57,418.39	52,417.38	47,416.37
3	三元祠保障房	284,598.70	256,138.83	227,678.97
4	前新塘保障房	97,654.54	87,889.08	78,123.63
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	125,183.51	113,729.24	102,274.97
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目II地块	153,396.01	138,056.41	122,314.96
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地	272,680.00	245,412.00	217,524.16
小计		1,221,590.60	1,102,878.57	983,144.87

### 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：人民币万元

序号	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		
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	90,000.00	15,750.00	105,750.00	230,659.45	2.18
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东	36,000.00	6,300.00	42,300.00	57,418.39	1.36
3	三元祠保障房	140,000.00	25,070.00	165,070.00	284,598.70	1.72
4	前新塘保障房	47,005.00	15,769.04	62,774.04	97,654.54	1.56
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	84,200.00	17,475.24	101,675.24	125,183.51	1.23
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目	80,000.00	14,000.00	94,000.00	153,396.01	1.63
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）	101,000.00	17,675.00	118,675.00	272,680.00	2.30
合计		578,205.00	112,039.28	690,244.28	1,221,590.60	

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：人民币万元

序号	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		
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项	90,000.00	15,750.00	105,750.00	209,235.63	1.98
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒麟路以东	36,000.00	6,300.00	42,300.00	52,417.38	1.24
3	二元祠保障房	140,000.00	25,070.00	165,070.00	250,138.83	1.55
4	前新塘保障房	47,005.00	15,769.04	62,774.04	87,889.08	1.40
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	84,200.00	17,475.24	101,675.24	113,729.24	1.12
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目	80,000.00	14,000.00	94,000.00	138,056.41	1.47
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）	101,000.00	17,675.00	118,675.00	245,412.00	2.07
合计		578,205.00	112,039.28	690,244.28	1,102,878.57	

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：人民币万元

序号	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		
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项	90,000.00	15,750.00	105,750.00	187,811.81	1.78
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒麟路以东	36,000.00	6,300.00	42,300.00	47,416.37	1.12
3	三元祠保障房	140,000.00	25,070.00	165,070.00	227,678.97	1.38
4	前新塘保障房	47,005.00	15,769.04	62,774.04	78,123.63	1.24
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	84,200.00	17,475.24	101,675.24	102,274.97	1.01
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目	80,000.00	14,000.00	94,000.00	122,314.96	1.30
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）	101,000.00	17,675.00	118,675.00	217,524.16	1.83
合计		578,205.00	112,039.28	690,244.28	983,144.87	

#### 四、审核结论

通过对 2019 年第四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。

#### 南京市棚改项目本期债券资金平衡方案

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①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	230,659.45	5	68,490.00	3.37
2	航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目	57,418.39	5	42,300.00	1.36
3	三元祠保障房项目	284,598.70	5	136,090.00	2.09
4	前新塘保障房项目	97,654.54	5	58,410.69	1.67
5	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	125,183.51	5	44,261.24	2.83
6	江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块	153,396.01	5	29,800.00	5.15
7	盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）项目B地块	272,680.00	5	42,705.00	6.39

注 1：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2025 年支付的债券本金及利息 37,260.00 万元。

注 2：三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 2025 年 2 月支付的债券本金及利息 28,980.00 万元。

注 3：前新塘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 2019 年 5 月前已支付的银行利息 4,363.35 万元。

注 4：迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2019 年 5 月前已支付的银行利息 2,352.00 万元以及 2025 年支付的发债的本息之和 55,062.00 万元。

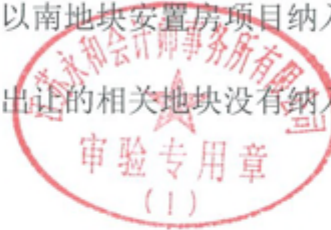
注 5：江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2025-2026 年的本息和为 64,200.00 万元。

注 6：盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）项目 B 地块本期债券存续期内应付债务资金

本息之和不包含 2025-2026 年的本息和为 75,970.00 万元。

## 五、其他事项

南京市江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目，航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目纳入 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。



附件：

- 1、江宁区棚改项目收益及现金流入评价说明
- 2、栖霞区棚改项目收益及现金流入评价说明
- 3、江北新区棚改项目收益及现金流入评价说明

【此页无正文】

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6月10日

附件 1:

## 江宁区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

本次预测以江苏省南京市江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目，航空产业片区棚户区改造横溪吴麒麟路以东、横禄路以南地块安置房项目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秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目，航空产业片区棚户区改造横溪吴麒麟路以东、横禄路以南地块安置房项目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、江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目

单位名称：南京秣陵新市镇建设发展有限公司

##### 2、航空产业片区棚户区改造横溪吴麒麟路以东、横禄路以南地块安置房项目

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

江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目位于江宁区天禧路以西、正方大道以北、华浦路以南、秣欣路以东地块。

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目位于三号路以西、八号路以北、吴麒路以北横禄路以南地块。

## 2、项目内容与规模

江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目预计总投资 120,245.31 万元，2019 年 1 月 22 日《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》中项目总投资 120,245.31 万元，资金来源由未来科技城管委会本财政承担。项目规划总用地面积 6.2853 公顷，规划总建筑面积 20.55 万平方米，其中安置房住宅建筑面积约 20.04 万平方米，套数 1800 套。

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目预计总投资 46,000.00 万元，2019 年 5 月 23 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横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房可行性研究报告的批复》中项目总投资 46,000.00 万元，资金来源由开发区财政拨款解决。项目实际占地面积约 43.00 亩，置房建设面积约 6.8 万平方米，套数 412 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

江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目预计总投资 120,245.31 万元，2019 年 1 月 22 日《关于秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目可行性研究报告的批复》中项目总投资 120,245.31 万元，资金来源由未来科技城管委会本机财政承担。本次计划自有资金 30,245.31 万元，申请发行棚户区改造专项债券 54,000.00 万元，拟使用未来期融资资金 36,000.00 万元（假设 2020 年可以进行融资）。

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目预计总投资 46,000.00 万元，2019 年 5 月 23 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横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房可行性研究报告的批复》中项目总投资 46,000.00 万元，资金来源由开发区财政拨款解决，本次计划自有资金 10,000.00 万元，申请发行棚户区改造专项债券 36,000.00 万元。

## 3、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。

江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目用于安置上秦淮片区拆迁项目，该项目位于秦淮河以东，阳山河以南，双龙大道以西，龙秣路以北区域，征收面积103.94万平方米，拆迁户数912户。参照目前住宅用地出让价格综合考虑后确定为2100万元/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：

江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目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	394,800.00	355,320.00	315,840.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	188.00	188.00	188.00
2	地价均价:	万元/亩	2,100.00	1,890.00	1,680.00
二	土地扣减项目	万元	164,140.55	146,084.37	128,028.19
1	国有土地收益基金(土地出让总额的 5%)	万元	19,740.00	17,766.00	15,792.00
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	110.92	110.92	110.92
3	被征地农民基本生活保障金(土地出让总额的 2%) 城乡统筹发展专项资金(土地出让总额的 3%)	万元	19,740.00	17,766.00	15,792.00
4	土地出让业务费(土地出让总额的 1%)	万元	3,948.00	3,553.20	3,158.40
5	城镇廉租住房建设资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	29,406.21	25,894.46	22,382.72
6	市集中(土地出让总额的 8%)	万元	31,584.00	28,425.60	25,267.20

7	农田水利建设资金（[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%）	万元	29,406.21	25,894.46	22,382.72
8	教育资金（[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%）	万元	29,406.21	25,894.46	22,382.72
9	新增建设用地土地有偿使用费（48元/平方米）	万元	601.60	601.60	601.60
10	土地出让合同印花税（土地出让总额的0.05%）	万元	197.40	177.66	157.92
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	230,659.45	209,235.63	187,811.81
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	230,659.45	209,235.63	187,811.81

注：土地成本参照项目土地周边地块开发成本 300 万元/亩进行测算。

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目用于安置横溪街道安民、许呈、新杨社区拆迁居民，形成可出让用地 102.4 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：

航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目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	92,159.10	82,943.19	73,727.28
1	可出让地块的规划面积：	亩	102.40	102.40	102.40
2	地价均价：	万元/亩	900.00	810.00	720.00
二	土地扣减项目	万元	34,740.71	30,525.81	26,310.91
1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	4,607.96	4,147.16	3,686.36
2	农业土地开发资金（8.85元/平方米）	万元	60.42	60.42	60.42

3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的2%） 城乡统筹发展专项资金（土地出让总额的3%）	万元	4,607.96	4,147.16	3,686.36
4	土地出让业务费（土地出让总额的1%）	万元	921.59	829.43	737.27
5	城镇廉租住房建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	5,598.77	4,779.01	3,959.26
6	市集中（土地出让总额的8%）	万元	7,372.73	6,635.46	5,898.18
7	农田水利建设资金（[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%）	万元	5,598.77	4,779.01	3,959.26
8	教育资金{[出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%}	万元	5,598.77	4,779.01	3,959.26
9	新增建设用地土地有偿使用费（48元/平方米）	万元	327.68	327.68	327.68
10	土地出让合同印花税（土地出让总额的0.05%）	万元	46.08	41.47	36.86
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	57,418.39	52,417.38	47,416.37
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	57,418.39	52,417.38	47,416.37

注：土地成本参照项目土地周边地块开发成本 250 万元/亩进行测算。

江宁区棚户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
秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目	230,659.45	5	68,490.00	3.37
航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横祿路以南地块安置房项目	57,418.39	5	42,300.00	1.36

注：秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2025 年支付的债券本金及利息 37,260.00 万元。

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，本次评价的江宁区秣陵新市镇三期安置房及公共基础设施项目，江宁区航空产业片区棚户区改造横溪吴麒路以东、横禄路以南地块安置房项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



附件 2:

## 栖霞区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

本次预测以江苏省南京栖霞区棚改保障房（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、土地转让收入进行了预测，并编制 2019 年江苏省南京栖霞区棚改保障房（经济适用住房）项目房屋销售及土地转让收益预测表。

### 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） 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

1、江苏省南京栖霞区三元祠、前新塘棚改保障房（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。

## 2、江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目

单位名称：南京金桥城镇建设综合开发有限公司

单位性质：有限责任公司

社会统一信用代码：91320113135493738R

注册资本：39000 万元

业务范围：保障房建设、城村镇建设、综合开发；建筑、装潢材料、五金交电、水暖器材零售；物业管理。（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）。



### （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。

江苏省南京栖霞区前新塘保障房项目（经济适用住房）位于栖霞区尧化街道太龙路以东，南京东站派出所以北，栖霞区后新塘保障房以西。

江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目位于栖霞区迈皋桥创业园地区，东至规划燕新路、西至规划自强路、南至尖山路、北至规划奋进路。

#### 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。栖霞区前新塘保障房项目位于南京市栖霞区尧化街道太龙路以东，南京东站派出所以北，栖霞区后新塘保障房以西。总投资约 60000 万元，项目主要建设内容为拆迁安置保障房、配套商业、配套服务及绿地等。项目规划用地面积 30750.6 平方米，总建筑面积 104066.73 平方米，容积率 2.53，其中地上建筑面积 77705.29 平方米，地下建筑面积 26361.44 平方米。总住宅套数 984 套，其中 50 m<sup>2</sup>以下 108 套；60-70 m<sup>2</sup> 513 套；80-90 m<sup>2</sup> 363 套。江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目位于栖霞区迈皋桥创业园地区，东至规划燕新路、西至规划自强路、南至尖山路、北至规划奋进路，规划用地面积约 30140 平方米，建筑面积 115216 平方米，其中：地上建筑面积 89160 平方米，地下建筑面积 26056 平方米总建筑面积约 115216 平方米，拟建安置房约 1201 套，于 2019 年 9 月开工，预计 2021 年 12 月竣工；项目建设单位为迈皋桥街道办事处下属的南京金桥城镇建设综合开发有限公司，项目主要用于安置

兴卫一、二、三队棚户区改造项目的拆迁户安置，拆迁户数约 494 户。

### 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 112,000.00 万元（其中已发债 63000.00，本期拟发债 49000.00），其他资金 28,000.00 万元（计划期后继续发债）。



江苏省南京栖霞区前新塘棚改保障房（经济适用住房）项目预计项目总投资 60,000.00 万元，其中自筹 12,995.00 万元，本次发债 8,000.00 万元，银行融资 39,005.00 万元（本期发债前已融资）。

江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目预计项目总投资约 107,000.00 万元。计划安排自有资金 22,800.00 万元，2019 年前已银行融资到位 24,000.00 万元，其余 60,200.00 万元拟申请债券融资，其中本次棚改专项债券融资 7,000.00 万元，后续预计 2020 年融资 53,200.00 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。依据栖霞区土地供求趋势，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。

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。

前新塘棚改保障房（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% 计算	目标价格的90% 计算	目标价格的80%计 算
一	保障房销售收入				
1	规划可售建筑面积	平方米	73,683.00	73,683.00	73,683.00
2	销售均价	万元	1.40	1.26	1.12
3	销售收入	万元	103,156.20	92,840.58	82,524.96
4	扣除税金	万元	5,501.66	4,951.50	4,401.33
二	项目用于资金平衡收益合计	万元	97,654.54	87,889.08	78,123.63

注：房屋销售价格确认依据：

宏大市场地块土地储备项目被征收房屋住户设计建筑面积 770 m<sup>2</sup>、与王家边东（铁北）、王家边西（铁北）城中村危旧房区改造项目被征收房屋住户设计建筑面积 25490 m<sup>2</sup>、马家园二期为旧房改造项目（补充）被征收房屋住户设计建筑面积 40530 m<sup>2</sup>以及剩余尚未签订购房协议面积 6893 m<sup>2</sup>，根据新尧新城说明，参考三元祠房屋单价 14000 元/平方米，总价 103,156.20 万元。

江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目用于安置兴卫片区拆迁项目。参照目前住宅用地出让价格综合考虑后确定为 3,066.00 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：

江苏省南京栖霞区迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目拟用于资金平衡住宅用地土地出让金收益预测表

单位：人民币万元

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	183,960.00	165,564.00	147,168.00
1	可出让地块的规划面积:	亩	60.00	60.00	60.00
2	地价均价:	万元/亩	3,066.00	2,759.40	2,452.80
二	土地扣减项目	万元	58,776.49	51,834.76	44,893.03
1	国有土地收益基金(土地出让总额的5%)	万元	9,198.00	8,278.20	7,358.40
2	农业土地开发资金(8.85元/平方米)	万元	35.40	35.40	35.40
3	被征地农民基本生活保障金(土地出让总额的2%) 城乡统筹发展专项资金	万元	9,198.00	8,278.20	7,358.40
4	土地出让业务费(土地出让总额的1%)	万元	1,839.60	1,655.64	1,471.68
5	城镇廉租住房保障建设资金([出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%)	万元	12,740.50	11,104.18	9,467.85
6	市集中(土地出让总额的17%)	万元			
7	农田水利建设资金([出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%)	万元	12,740.50	11,104.18	9,467.85
8	教育资金([出让总额-成本-(1-4、9-10项刚性费用)]*10%)	万元	12,740.50	11,104.18	9,467.85
9	新增建设用地土地有偿使用费(48元/平方米)	万元	192.00	192.00	192.00
10	土地出让合同印花税(土地出让总额的0.05%)	万元	91.98	82.78	73.58
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	125,183.51	113,729.24	102,274.97
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	125,183.51	113,729.24	102,274.97

通过对江苏省南京栖霞区棚改保障房(经济适用住房)项目收益与融资平衡方案进行审核测算,我们认为按房屋销售价格的100%、90%、80%比例计算,项目现金流入都能够满足江苏省南京栖霞区棚改保障房(经济适用住房)项目融资项目还本付息要求。

## 栖霞区棚户改造项目本期债券资金平衡方案

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①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	三元祠保障房项目	284,598.70	5	136,090.00	2.09
2	前新塘保障房项目	97,654.54	5	58,410.69	1.67
3	迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目	125,183.51	5	44,261.24	2.83

注 1：三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 2025 年 2 月支付的债券本金及利息 28,980.00 万元。

注 2：前新塘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 2019 年前已支付的银行利息 4,363.35 万元。

注 3：迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2019 年 5 月前已支付的银行利息 2,352.00 万元以及 2025 年支付的发债的本息之和 55,062.00 万元。

根据上述测算，在南京新尧新城开发建设有限公司、南京金桥城镇建设综合开发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、前新塘棚改保障房（经济适用住房）项目预期房屋出售收入以及迈皋桥创业园南侧地块保障房二期项目土地转让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平衡。

附件 3:

## 江北新区棚改项目收益及现金流入预测说明

### 一、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江苏省南京市江北新区直管区棚户区改造五期项目近几年项目周边地块成交情况及周边类似同类型的房地产销售价格综合考虑后对预期收入进行预测,并编制了 2019 江苏省南京市江北新区直管区棚户区改造五期项目收益预测表。

### 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;江北新区的商业住宅用地的刚性提留假设归区统筹来平衡该项目成本。

(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) 政府计划建设和销售的商业配套的面积、预期售价无重大变化;

(七) 土地出让价格在正常范围内变动;

(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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目实施单位

项目单位 1: 南京扬子开发投资有限公司

类型: 有限责任公司

统一社会信用代码: 91320100302572354P

注册资本: 594300 万元人民币

业务范围: 保障性住房投资、建设及相关业务;城市功能项目和产业转型升级载体(含持有物业)的投资、建设和管理;棚户区(城中村、危旧房)改造及相关业务;土地开发整理;资产经营;股权管理。

项目单位 2: 南京北园投资置业有限公司

类型: 有限责任公司



统一社会信用代码：91320191134974847T

注册资本：53593.662774 万元人民币

业务范围：房地产开发；企业投资、投资咨询及投资管理；高新技术项目开发投资；房产销售、租赁、中介；市政基础设施建设、土石方工程、园林绿化工程；物业管理；建筑装饰；办公用品及自动化设备配送服务；汽车及汽车零配件、建筑材料、装饰材料销售；房屋拆除服务；危旧房改造；保障房建设。



## (二) 项目概况

### 1. 项目位置及范围

此次江北新区直管区棚户区改造五期项目共涉及两个项目，江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块、盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块项目。江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块棚户区改造项目位于江北新区泰山街道，涉及改造地块总拆迁面积约 14.1 万平方米，其中住宅面积约 13.3 万平方米，对应安置房总建筑面积约 14.1 万平方米，住宅建筑面积约 9.96 万平方米。盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目位于江北新区盘城街道，涉及改造地块总拆迁面积约 13.2 万平方米，对应安置房总建筑面积约 21.3 万平方米，住宅建筑面积约 13.36 万平方米。

### 2. 项目改造内容与规模

江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块棚户区改造项目改造地块为桥北（明发）城中村地块，该地块位于泰山街道，地块征收住宅面积约 13.3 万平方米，涉及拆迁居民约 677 户，规划用地性质为住宅用地和绿地。该项目对应安置房为泰山经济适用房 H 地块，总建筑面积约 14.11 万平方米，其中住宅面积约 9.96 万平方米，安置房小区可安置住宅面积共计约 9.96 万平方米。盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块棚户区改造项目涉及两个改造地块，改造地块一为龙王山北路拆迁地块，位于盘城街道，地块拆迁面积约 12.1 万平方米，涉及居民约 507 户，规划用地性质为商业住宅。改造地块二为“五一河”地块（临江 4 组），位于泰山街道，地块拆迁面积约 1.1 万平方米，涉及拆迁居民约 160 户。该项目对应的安置房为盘城 2 号地 B 地块，总建筑面积约 21.34 万平方米，其中住宅面积约 13.36 万平方米，安置房小区可安置住宅面积共计约 13.36 万平方米。

### 3、建设工期

项目建设期3年。

### 4、投资估算与资金筹措方式

江北新区直管区棚户区改造五期项目预计总投资合计310750万元，计划安排自有资金合计129700万元，其余181000万元拟申请棚改专项债券融资。其中江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地块总投资129100万元，计划安排自有资金49100万元，其余80000万元拟申请棚改专项债券融资，其中本期融资20000万元，后续预计2021年融资60000万元。盘城2号地块经济适用房（拆迁安置房）B地块总投资181650万元，计划安排自有资金80650万元，其余101000万元拟申请棚改专项债券融资，其中本期融资30000万元，后续预计2021年融资71000万元。

### 5、资金平衡

根据江北新区土地供求趋势，参照近几年项目周边地块成交价格及周边类似同类型的房地产销售价格，综合考虑各拟出让地块、商业配套的房产状况、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、商业配套的销售收入进行预测。

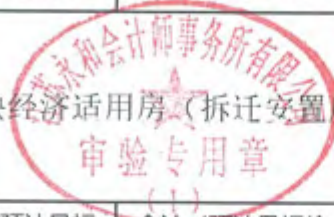
江北新区直管区棚户区改造五期项目江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目H地

块项目收益预测表

序号	项目	单位	合计（按预计目标价格100%）	合计（预计目标价格90%）	合计（预计目标价格80%）
一	出让土地回款	万元	152,500.00	137,250.00	122,000.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	61.00	61.00	61.00
2	土地均价	万元/亩	2,500.00	2,250.00	2,000.00
二	土地扣减项目	万元	9,150.00	8,235.00	7,320.00
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	9,150.00	8,235.00	7,320.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	143,350.00	129,015.00	114,680.00
四	商业配套出售收益	万元	10,046.01	9,041.41	7,634.96
1	规划可售建筑面积	平方米	4,370.00	4,370.00	4,370.00
2	销售均价	万元	2.70	2.43	2.05
3	销售总收入	万元	11,799.00	10,619.10	8,967.24

4	销售税金(增值税及附加 5.6%, 土地增值税 10%)	万元	1,752.99	1,577.69	1,332.28
5	扣除税金后的净收入	万元	10,046.01	9,041.41	7,634.96
6	商业配套销售税后收入	万元	10,046.01	9,041.41	7,634.96
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	153,396.01	138,056.41	122,314.96

江北新区直管区棚户区改造五期项目盘城 2 号地块经济适用房(拆迁安置房) B 地块收益预测表



序号	项目	单位	合计 (按预计目标价格 100%)	合计 (预计目标价格 90%)	合计 (预计目标价格 80%)
	出让土地回款	万元	273,600.00	246,240.00	218,880.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	144.00	144.00	144.00
2	土地均价	万元/亩	1,900.00	1,710.00	1,520.00
二	土地扣减项目	万元	16,416.00	14,774.40	13,132.80
1	刚性提留成本 (按出让合同总价款的 6% 计提)	万元	16,416.00	14,774.40	13,132.80
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	257,184.00	231,465.60	205,747.20
四	商业配套出售收益	万元	15,496.00	13,946.40	11,776.96
1	规划可售建筑面积	平方米	9,100.00	9,100.00	9,100.00
2	销售均价	万元	2.00	1.80	1.52
3	销售总收入	万元	18,200.00	16,380.00	13,832.00
4	销售税金(增值税及附加 5.6%, 土地增值税 10%)	万元	2,704.00	2,433.60	2,055.04
5	扣除税金后的净收入	万元	15,496.00	13,946.40	11,776.96
7	商业配套销售税后收入	万元	15,496.00	13,946.40	11,776.96
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	272,680.00	245,412.00	217,524.16

江北新区直管区棚户区改造五期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

江北泰山经济适用房 (拆迁安置房)项目 H 地块	153,396.01	5	29,800.00	5.15
盘城 2 号地块经济适用房 (拆迁安置房)项目 B 地块	272,680.00	5	42,705.00	6.39

注：江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 2019-2014 年期间所付债券本金 20000 万元与利息 9800 万元之和即 29800 万元，后续债券存续期 2025-2026 年的本息和为 64200 万元。整个债券存续期的本息和为 94000 万元。

盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）项目 B 地块本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 2019-2014 年期间所付债券本金 30000 万元与利息 12705 万元之和即 42705 万元，后续债券存续期 2025-2026 年的本息和为 75970 万元。整个债券存续期的本息和为 118675 万元。

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，本次评价的江北新区直管区棚户区改造五期项目江北泰山经济适用房（拆迁安置房）项目 H 地块、江北新区直管区棚户区改造五期项目盘城 2 号地块经济适用房（拆迁安置房）B 地块预期土地出让收入、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）



06041790

增值税一般纳税人

301

登记机关



2016年08月12日



05102019050049989669

报告文号：中证天通[2019]特审字第1801006号

# 2019年无锡市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

## 目 录

一、专项评价报告.....	1-2
二、项目收益及现金流入编制说明.....	3-9
三、项目收益与融资自求平衡明细表.....	10
四、附件	
1、营业执照	
2、项目合伙人及注册会计师执业证书	

# 2019年无锡市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

中证天通（2019）特审字第 1801006 号

无锡市财政局：

我们接受无锡市财政局委托，对2019年无锡市棚户区改造专项债券（以下简称“棚改债券”）相关棚改项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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》。相关棚改主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经审核，我们认为，在相关棚改主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的无锡市棚户区改造项目，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。

北京中证天通会计师事务所

(特殊普通合伙)

江苏分所

中国·江苏

中国注册会计师：

张伟

中国注册会计师：

沈慧

2019年5月25日



## 项目收益及现金流入编制说明

(除特别注明外, 金额单位均为人民币万元)

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市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、GDP 的增速、政策性基金规费等, 对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提, 编制 2019 年无锡市棚户区改造项目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; 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

2、对发行申请相关单位和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;

3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

4、土地出让价格在正常范围内变动;

5、项目单位申请棚改专项债券项目提交审核的资料、文件和土地估价报告真实、完整且合规、合法;

6、假设纳入本次申请发行的用于平衡无锡市棚户区改造项目的土地, 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;

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

8、2018 江苏省棚户区改造专项债券(二期)—2018 年江苏省政府专项债券(十一期) 5 年期利率为 3.78%, 本次预测从客观、谨慎角度出发, 暂定五年期发行利率以 4%作为债券付息利率;

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

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、本次申请发行债券应付本息情况

本次无锡市棚户区改造项目计划总投资金额人民币 46.7 亿元, 本次拟融资金额人民币 22 亿元。假设债券票面利率为 4%, 债券期限为五年, 每年年末支付利息, 第五年年末一次性偿还本金,

应还本付息情况如下：

所在区域	债券本金	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	预计 利率	偿付利息	本息合计	
锡山区	金牛三期B地块安置房	40,000.00	2019.5		40,000.00	40,000.00			
			2020.5	40,000.00		40,000.00	4%	1,600.00	
			2021.5	40,000.00		40,000.00	4%	1,600.00	
			2022.5	40,000.00		40,000.00	4%	1,600.00	
			2023.5	40,000.00		40,000.00	4%	1,600.00	
			2024.5	40,000.00	40,000.00		4%	1,600.00	
			合计		40,000.00				8,000.00
新吴区	旺庄街道安居房	105,000.00	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	预计 利率	利息	本息合计
			2019.5		105,000.00	105,000.00			
			2020.5	105,000.00		105,000.00	4%	4,200.00	
			2021.5	105,000.00		105,000.00	4%	4,200.00	
			2022.5	105,000.00		105,000.00	4%	4,200.00	
			2023.5	105,000.00		105,000.00	4%	4,200.00	
			2024.5	105,000.00	105,000.00		4%	4,200.00	
	小计		105,000.00				21,000.00	126,000.00	
	朗诗绿卡小镇南侧安置房	75,000.00	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	预计 利率	利息	本息合计
			2019.5		75,000.00	75,000.00			
			2020.5	75,000.00		75,000.00	4%	3,000.00	
			2021.5	75,000.00		75,000.00	4%	3,000.00	
			2022.5	75,000.00		75,000.00	4%	3,000.00	
			2023.5	75,000.00		75,000.00	4%	3,000.00	
2024.5			75,000.00	75,000.00		4%	3,000.00		
小计		75,000.00				15,000.00	90,000.00		
合计	180,000.00								
总计	220,000.00			220,000.00			44,000.00	264,000.00	

#### 四、棚改项目概况

##### (一) 棚改项目基本情况

##### 1、锡山区

无锡市锡山区申报的金牛三期B区安置房棚改项目，经无锡锡东新城商务区管理委员会《关于无锡市锡东新城商务区金牛三期B区安置房新建工程项目建议书的批复》（锡商许可[2019]8号）批准，同意无锡市锡东新城建设发展有限公司实施无锡市锡东新城商务区金牛三期B区安置房新建工程。项目地址位于锡东新城商务区新锡路东、镇北路北，主要建设内容为住宅及公建配套用房，用地面积约为4.3万平方米，总建设面积约12.5万平方米，项目总投资9亿元。

该棚改项目收入来源于体育中心项目地块体育场馆、居住用地的预期收益。

##### 2、新吴区

无锡市新吴区申报二个棚改项目：

项目一、旺庄街道安居房项目，包括三个子项目，实施主体均为无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处，各子项目情况如下：

(1) 经无锡高新区(新吴区)行政审批局《关于春丰苑安居房小区工程项目建议书的批复》（锡新行审许[2018]253号）和《关于变更春丰苑安居房小区工程项目建设内容的批复》（锡新行审许

[2019]80号)批准,同意无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处实施春丰苑安居房小区工程。项目地址位于无锡市泰山路南侧、机场路东侧、春丰路北侧。项目占地面积约为76,510平方米,总建筑面积约253,718平方米,其中地上建筑面积约198,920平方米(一期约132,670平方米,二期约66,250平方米),地下建筑面积约54,798平方米,项目总投资7.6亿元。

(2)经无锡高新区(新吴区)行政审批局《关于新光嘉园安居房小区二期工程项目建议书的批复》(锡新行审许[2018]254号)批准,同意无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处实施新光嘉园安居房小区二期工程。项目地址位于无锡市兴源路西侧、旺庄路北侧、旺庄中学东侧、旺庄老街南侧。项目占地面积66,037平方米,新建1所幼儿园、7幢住宅(含地下室),总建筑面积约194,522.5平方米,其中地上建筑面积约134,822.5平方米,地下建筑面积59,700平方米,项目总投资7.4亿元。

(3)经无锡高新区(新吴区)行政审批局《关于红蕾佳苑安居房小区工程项目建议书的批复》(锡新行审许[2018]252号)和《关于变更红蕾佳苑安居房小区工程项目建设内容的批复》(锡新行审许[2019]79号)批准,同意无锡市新吴区人民政府旺庄街道办事处实施红蕾佳苑安居房小区工程。项目地址位于无锡市香山路南侧、珠江路东侧、泰山路北侧、湘江路西侧。项目占地面积72,000平方米,新建10幢住宅,1所24班幼儿园,总建筑面积约274,210平方米,其中地上建筑面积约201,210平方米,地下建筑面积73,000平方米,项目总投资7.8亿元。

该棚改项目收入来源的新吴区机场路东侧、泰山路南侧地块预期收益。

#### 项目二、朗诗绿卡小镇南侧安置房项目

经无锡高新区(新吴区)行政审批局《关于关于朗诗绿卡小镇南侧安置房项目建议书的批复》(锡新行审许[2018]110号)及《关于朗诗绿卡小镇南侧安置房可行性研究报告的批复》(锡新行审许[2019]94号)批准,同意无锡太湖国际科技园投资开发有限公司实施朗诗绿卡小镇南侧安置房项目。项目地址位于新安街道,北依宁泰路、西靠宁乐路、南侧为清晏路、东侧为运河西路。项目分为A、B两个地块,A地块用地面积63,187平方米,B地块用地面积约35,625平方米。项目总建筑面积约28.9万平方米,其中地上建筑面积21.4万平方米,地下建筑面积7.5万平方米。本项目包括住宅、商业配套、辅助用房等建筑结构工程、人防工程及室外道路及综合管线等市政工程、照明工程、室外景观等配套工程,项目总投资14.9亿元。

该棚改项目收入来源的为无锡市新吴区雪梅路东南侧、规划道路以北地块的预期收益。

#### (二)棚改项目总投资、资金来源情况

无锡市本次拟申请发行棚改专项债券项目的投资总额以批准的项目建议书中的预算数作为投资总额。

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			
锡山区	金牛三期B地块安置房	90,000.00	18,000.00			40,000.00	32,000.00	
新吴区	旺庄街道安居房	春丰苑	76,000.00	15,200.00			35,000.00	25,800.00
		新光嘉园二期	74,000.00	14,800.00			35,000.00	24,200.00
		红蕾佳苑	78,000.00	15,600.00			35,000.00	27,400.00
	朗诗绿卡小镇南侧安置房	149,000.00	29,800.00			75,000.00	44,200.00	
	合计	377,000.00	75,400.00			180,000.00	121,600.00	
	总计	467,000.00	93,400.00			220,000.00	153,600.00	

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

(三) 棚改项目本期债券存续期内应偿付的债务资金本息总和的测算

所在区域	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本期本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
锡山区	2019.5		40,000.00				40,000.00		
	2020.5	40,000.00					40,000.00	1,600.00	
	2020	40,000.00		32,000.00			72,000.00		
	2021.5	72,000.00					72,000.00	1,600.00	
	2021	72,000.00					72,000.00	1,280.00	
	2022.5	72,000.00					72,000.00	1,600.00	
	2022	72,000.00					72,000.00	1,280.00	
	2023.5	72,000.00					72,000.00	1,600.00	
	2023	72,000.00					72,000.00	1,280.00	
	2024.5	72,000.00			40,000.00		32,000.00	1,600.00	
	2024	32,000.00					32,000.00	1,280.00	
	2025	32,000.00					32,000.00	1,280.00	
	合计		40,000.00	32,000.00	40,000.00	32,000.00		14,400.00	86,400.00
新吴区	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本期本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		105,000.00				105,000.00		
	2020.5	105,000.00					105,000.00	4,200.00	
	2020	105,000.00		77,400.00			182,400.00		
	2021.5	182,400.00					182,400.00	4,200.00	
	2021	182,400.00					182,400.00	3,096.00	
	2022.5	182,400.00					182,400.00	4,200.00	
	2022	182,400.00					182,400.00	3,096.00	
	2023.5	182,400.00					182,400.00	4,200.00	

所在区域	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本期本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2023	182,400.00					182,400.00	3,096.00	
	2024.5	182,400.00			105,000.00		77,400.00	4,200.00	
	2024	77,400.00					77,400.00	3,096.00	
	2025	77,400.00				77,400.00		3,096.00	
	合计		105,000.00	77,400.00	105,000.00	77,400.00		36,480.00	218,880.00
朗诗绿卡小镇南侧安置房	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	偿还本期本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		75,000.00				75,000.00		
	2020.5	75,000.00					75,000.00	3,000.00	
	2020	75,000.00		44,200.00			119,200.00		
	2021.5	119,200.00					119,200.00	3,000.00	
	2021	119,200.00					119,200.00	1,768.00	
	2022.5	119,200.00					119,200.00	3,000.00	
	2022	119,200.00					119,200.00	1,768.00	
	2023.5	119,200.00					119,200.00	3,000.00	
	2023	119,200.00					119,200.00	1,768.00	
	2024.5	119,200.00			75,000.00		44,200.00	3,000.00	
	2024	44,200.00					44,200.00	1,768.00	
	2025	44,200.00				44,200.00		1,768.00	
合计		75,000.00	44,200.00	75,000.00	44,200.00		23,840.00	143,040.00	
总计		220,000.00	153,600.00	220,000.00	153,600.00		74,720.00	448,320.00	

## 五、项目收益及现金流入预测项目说明

### (一) 项目收益

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

#### 1、预期土地出让收入

假设纳入用于偿还本次申请发行的无锡市棚改项目的土地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。土地出让收入按最近一期评估报告进行估算。具体测算如下：

所在区域	地块	评估机构名称	土地估价报告编号	评估基准日	规划可出让面积 (m <sup>2</sup> )	评估值
锡山区	体育中心项目地块体育馆、居住用地地块	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方(2019)锡地(估)字第0006号	2019.2.16	181,818.70	138,210.00
新吴区	新吴区机场路东侧、泰山路南侧地块	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	(江苏)金宁达(2019)(估)字第WX052301号	2019.5.23	153,335.00	342,075.00
	无锡市新吴区雪梅路东南侧、规划道路以北地块	江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	铭诚评报[2019](锡)(估)字第1907号	2019.5.24	191,000.00	298,017.30
	合计				344,335.00	640,092.30
总计					526,153.70	778,302.30

## 2、土地出让相关收益

根据无锡市财政局出具的情况说明，地方基金及规费是以当地土地出让收入实际支付的地方基金与规费计算，区级地块约为 22%、市本级约为 7%。具体测算如下：

所在区域	地块名称	评估值	地方基金及规费	预计扣除各项规费基金后净收入
锡山区	体育中心项目地块体育场馆、居住用地地块	138,210.00	30,406.20	107,803.80
新吴区	新吴区机场路东侧、泰山路南侧地块	342,075.00	75,256.50	266,818.50
	无锡市新吴区雪梅路东南侧、规划道路以北地块	298,017.30	65,563.81	232,453.49
	合计	640,092.30	140,820.31	499,271.99
总计		778,302.30	171,226.51	607,075.79

### (二) 土地出让相关收益与本息覆盖倍数

经对土地出让相关收益与本息覆盖的倍数进行测算，测算结果如下：

项目名称		本期债券存续期内预期收益	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
		①		②	③=①/②
锡山区	金牛三期B地块安置房	107,803.80	5	86,400.00	1.25
新吴区	旺庄街道安居房	266,818.50	5	218,880.00	1.22
	朗诗绿卡小镇南侧安置房	232,453.49	5	143,040.00	1.63
	合计	499,271.99		361,920.00	1.38
总计		607,075.79		448,320.00	1.35

## 六、风险分析

对无锡市区域内的棚改项目进行全市的覆盖风险分析，经测试，结果如下：

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

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期收益	485,660.63	516,014.42	546,368.21	576,722.00
总融资本息	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00
本息覆盖倍数	1.08	1.15	1.22	1.29

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期收益	607,075.79	637,429.58	667,783.37	698,137.16	728,490.95
总融资本息	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00

本息覆盖倍数	1.35	1.42	1.49	1.56	1.62
--------	------	------	------	------	------

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

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期收益	655,641.85	696,619.47	737,597.08	778,574.70
总融资本息	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00
本息覆盖倍数	1.46	1.55	1.65	1.74

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期收益	819,552.32	860,529.93	901,507.55	942,485.17	983,462.78
总融资本息	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00	448,320.00
本息覆盖倍数	1.83	1.92	2.01	2.10	2.19

## 七、评价结论

1、本次申请发行棚改债券的无锡市棚改项目，在相关棚改主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的无锡市棚改项目，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，能够实现项目收益和融资自求平衡。

2、根据本次棚改项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次棚改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。

## 项目收益与融资自求平衡明细表

金额单位:万元

所在区域	安置房建筑 面积m <sup>2</sup>	总投资	本次计划发行		计划未来 融资本息	合计融资 本息	本期债券存续期内预期收益			项目收益 覆盖倍数
			发行额度	融资成本			地块名称	土地面积 m <sup>2</sup>	预期收益	
锡山区	金牛三期B地块安置房	90,000.00	40,000.00	8,000.00	38,400.00	86,400.00	体育中心项目地块体育场馆、居住用地	181,818.70	107,803.80	1.25
新吴区	旺庄街道安居房	228,000.00	105,000.00	21,000.00	92,880.00	218,880.00	新吴区机场路东侧、泰山路南侧地块	153,335.00	266,818.50	1.22
	朗诗绿卡小镇南侧安置房	149,000.00	75,000.00	15,000.00	53,040.00	143,040.00	无锡市新吴区雪梅路东南侧、规划道路以北地块	191,000.00	232,453.49	1.63
	合计	377,000.00	180,000.00	36,000.00	145,920.00	361,920.00		344,335.00	499,271.99	1.38
总计	1,136,450.50	467,000.00	220,000.00	44,000.00	184,320.00	448,320.00		526,153.70	607,075.79	1.35



编号 320200000201808150083

# 营业执照

统一社会信用代码 91320200MA1MG27KX9

名称	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	无锡市太湖西大道2168号佳诚国际大厦A幢8楼南侧806-810室
负责人	张伟
成立日期	2016年03月10日
营业期限	2016年03月10日至*****
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；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

2018年08月15日



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务



姓名 张伟  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1974/01/06  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 无锡宝光会计师事务所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 320222197401062073  
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

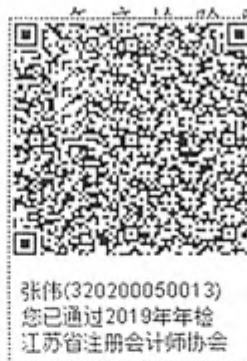
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



10



注册  
格  
Valid for



张伟(320200050013)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

张伟(320200050013)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号 320200050013  
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：2002 年 07 月 25 日  
Date of Issuance



4

5



姓名  
Full name 沈慧  
性别  
Sex 女  
出生日期  
Date of birth 1981-07-07  
工作单位  
Working unit 江苏中证天通会计师事务所有限公司  
身份证号码  
Identity card No. 3202001981070710023

证书编号:  
No. of Certificate 320200280100

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

发证日期:  
Date of Issuance 2017年5月18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.



沈慧(320200280100)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



沈慧(320200280100)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

### 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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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

徐迅会核字 2019[001]号

徐州迅达会计师事务所有限公司

二〇一九年五月二十八日



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

徐迅会核字 2019[001]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 年第四批江苏省政府债券发行准备工作，根据《关于做好 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 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

2019年第四批公开发行江苏省政府债券（2019年徐州市棚户区改造专项债）共计2个项目。包含徐州贾汪区湖畔佳苑安置房建设工程项目、徐州经济技术开发区睿峰苑项目。

#### （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	883.4	2.5	588,927.44	1,472,318.61
合计	883.4	2.5	588,927.44	1,472,318.61

##### 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、何基津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、高湖等湖泊众多，风景名胜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”。

2016~2018年徐州贾汪区财政收支情况（万元）

科目	2016年	2017年	2018年
一、一般公共预算收入	217,441	211,014	225,653
1、税收收入	169,276	148,024	176,047
2、非税收入	48,165	62,990	49,606
二、基金预算收入	236,340	207,187	270,859
三、上级补助收入	162,102	163,494	189,730
其中：基金预算	7,537	1,939	2,023
四、下级上解收入			
五、债券转贷收入	46,246	73,000	84,950
六、调入资金	2,247	14,566	11,570
七、调入预算稳定调节基金		21,780	2,068
八、一般公共预算支出	329,475	350,062	378,208
九、基金预算支出	212,326	256,834	322,565
十、转移性支出			
十一、上解上级支出	42,637	55,607	64,267
其中：基金预算			4,264



科目	2016 年	2017 年	2018 年
十二、补助下级支出			
十三、债券还本支出	31,246	3,000	5,500
十四、调出资金	655	8,536	10,357
十五、安排预算稳定调节基金	27,938		6,322
十六、上年结余	35,021	55,120	72,122
一般预算收支结余	24,685	13,876	37,122
政府性基金收入结余	10,336	41,244	35,000
十七、总收支结余	55,120	72,122	69,733
一般预算收支结余	13,876	37,122	39,587
政府性基金收入结余	41,244	35,000	30,146
GDP (亿元)	284.25	323.75	330.57

### 3.投资估算与资金筹措方式

徐州贾汪区本次融资涉及的棚户区改造项目计划总投资约 24 亿元。其中本年上期债券募集资金 20000 万元，拟使用本期债券募集资金 50000 万元，自有资金 48000 万元，其他融资性资金 122000.00 万元计划在今后年份继续申请发行专项债。

#### (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.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。

2016~2018 年徐州经济技术开发区财政收支情况（万元）

科目	2016 年	2017 年	2018 年
一、一般公共预算收入	370,468.00	447,462.00	509,078.00
1、税收收入	316,183.00	420,345.00	460,581.00
2、非税收入	54,285.00	27,117.00	48,497.00
二、基金预算收入	18,253.00	44,014.00	22,8541.00
三、预算外收入			
四、上级补助收入	84,714.00	116,652.00	135,981.00
其中：基金预算	239.00	350.00	786.00
五、下级上解收入			
六、债券转贷收入			
七、调入资金	73.00		
八、一般公共预算支出	229,386.00	250,742.00	300,275.00
九、基金预算支出	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	223,967.00	310,819.00	326,501.00
其中：基金预算			
十三、补助下级支出			
十四、债券还本支出			



科目	2016年	2017年	2018年
十五、上年结余	5,600.00	7,862.00	16,226.00
一般预算收支结余	5,323.00	7,152.00	9,383.00
政府性基金收入结余	277.00	710.00	6,843.00
预算外收支结余			
十六、总收支结余	7,862.00	16,226.00	34,534.00
一般预算收支结余	7,152.00	9,383.00	17,124.00
政府性基金收入结余	710.00	6,843.00	410.00

### 3. 投资估算与资金筹措方式

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区改造项目计划总投资10.46亿元。其中本年上期债券募集资金30000万元，拟使用本期债券募集资金50000万元，自有资金24600万元。

## 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5亿元，假设融资利率4.0%（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	本期本金金额	本年上期发债2亿利息	计划续发债金额	偿还本金金额	期末本期本金余额	融资利率	应付利息
第一年	50,000.00	740.00			70,000.00	4.0%	2,740.00
第二年	50,000.00	740.00	122,000.00		70,000.00	4.0%	7,620.00
第三年	50,000.00	740.00	122,000.00		70,000.00	4.0%	7,620.00
第四年	50,000.00	740.00	122,000.00		70,000.00	4.0%	7,620.00
第五年	50,000.00	740.00	122,000.00	70,000.00	0	4.0%	77,620.00
合计				70,000.00			103,220.00

#### 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。经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，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 4 宗：2018-78、2018-86、2018-87、2018-57，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	2018-78	科文学院西侧，荒茌路北侧，星光大道东侧	住宅	1.76	2019.1.30	110,322.00	33,058.00	2,996.50
贾汪区	2018-86	中旺路南侧，贾韩南路西侧	住宅	2.5	2018.12.28	57,532.00	17,230.00	2,994.86
贾汪区	2018-87	科文学院西侧，荒茌路北侧，星光大道东侧	住宅	2.06	2018.12.21	183,880.00	55,209.00	3,002.45
贾汪区	2018-57	徐轮路东侧	住宅	2.2	2018.8.14	70,945.00	25,052.00	3,531.19

(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	2018-78	110,322.00	33,058.00	2,996.50	1.76	1,702.56	1/4	425.64
2	2018-86	57,532.00	17,230.00	2,994.86	2.5	1,197.94	1/4	299.49
3	2018-77	183,880.00	55,209.00	3,002.45	2.06	1,457.50	1/4	364.37
4	2018-57	70,945.00	25,052.00	3,531.19	2.2	1,605.08	1/4	401.27
综合楼面地价							1	1,490.77

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(元/平方米)	1,490.77	1,553.38	1,618.63	1,686.61	1,757.44	1,831.26

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	219,488.94	228,707.48	238,313.19	248,322.35	258,751.89	269,619.46
合计	219,488.94	228,707.48	238,313.19	248,322.35	258,751.89	269,619.46

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	219,488.94	228,246.55	237,353.59	246,824.00	256,672.27	266,913.50
合计	219,488.94	228,246.55	237,353.59	246,824.00	256,672.27	266,913.50

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	219,488.94	227,785.62	236,395.92	245,331.69	254,605.23	264,229.30
合计	219,488.94	227,785.62	236,395.92	245,331.69	254,605.23	264,229.30

## 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	269,619.46
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	269,619.46



序号	项目	土地出让收益(万元)
2	土地出让相关支出	112,620.76
2-1	土地收益基金(1*5%)	13,480.97
2-2	土地出让业务费(1*2%)	5,392.39
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	25,048.11
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	25,048.11
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	25,048.11
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	265.02
2-7	购置安置房土地支出	18,338.05
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	156,998.71

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	266,913.50
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	266,913.50
2	土地出让相关支出	111,676.37
2-1	土地收益基金(1*5%)	13,345.67
2-2	土地出让业务费(1*2%)	5,338.27
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,796.45
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,796.45
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,796.45
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	265.02
2-7	购置安置房土地支出	18,338.05
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	155,237.12

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	264,229.30
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	264,229.30
2	土地出让支出	110,739.59
2-1	土地收益基金(1*5%)	13,211.47



序号	项目	土地出让收益(万元)
2-2	土地出让业务费(1*2%)	5,284.59
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,546.82
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,546.82
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	24,546.82
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	265.02
2-7	购置安置房土地支出	18,338.05
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	153,489.71

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156,998.71万元;

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155,237.12万元;

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153,489.71万元。

#### 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1.52;按2018年GDP增速4.20%的95%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为1.50;按2018年GDP增速4.20%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为1.49(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的增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		2,740.00	2,740.00	
第二年		7,620.00	7,620.00	
第三年		7,620.00	7,620.00	
第四年		7,620.00	7,620.00	
第五年	70,000.00	7,620.00	77,620.00	156,998.71
合计	70,000.00	33,220.00	103,220.00	156,998.71



本息覆盖倍数				1.52
--------	--	--	--	------

表 2: 按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 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: 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		2,740.00	2,740.00	
第二年		7,620.00	7,620.00	
第三年		7,620.00	7,620.00	
第四年		7,620.00	7,620.00	
第五年	70,000.00	7,620.00	77,620.00	155,237.12
合计	70,000.00	33,220.00	103,220.00	155,237.12
本息覆盖倍数				1.50

表 3: 按 2018 年 GDP 增速 4.2% 的 90% 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: 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		2,740.00	2,740.00	
第二年		7,620.00	7,620.00	
第三年		7,620.00	7,620.00	
第四年		7,620.00	7,620.00	
第五年	70,000.00	7,620.00	77,620.00	153,489.71
合计	70,000.00	33,220.00	103,220.00	153,489.71
本息覆盖倍数				1.49

## (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 5 亿元, 假设融资利率 4.0% (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	本期本金金额	本年上期 3 亿债券利息	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	50,000.00	1,110.00		80,000.00	4.0%	3,110.00
第二年	50,000.00	1,110.00		80,000.00	4.0%	3,110.00
第三年	50,000.00	1,110.00		80,000.00	4.0%	3,110.00
第四年	50,000.00	1,110.00		80,000.00	4.0%	3,110.00



年度	本期本金金额	本年上期3亿债券利息	本期偿还金额	期末本期本金余额	融资利率	应付利息
第五年	50,000.00	1,110.00	80,000.00	0	4.0%	83,110.00
合计			80,000.00			95,550.00

## 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。经查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地出让信息，项目地块周边出让住宅用地5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5宗，2019-15、2019-10、2018-47、2018-32、2018-31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	2019-15	高新路东侧	住宅	2.4	2019.5.9	84,934.30	91,290.00	10,748.31
开发区	2019-10	徐商公路北，原武警支队西	住宅	2.4	2019.4.16	170,958.31	128,400.00	7,510.60
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	5,100.24
开发区	2018-32	三环东路东	住宅	1.3	2018.5.16	132,396.50	173,400.00	13,097.02
开发区	2018-31	和平路北，三环东路东	住宅	2.5	2018.5.15	199,153.20	274,070.00	13,761.77

### (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近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	2019-15	84,934.30	91,290.00	10,748.31	2.4	4,478.46	1/5	895.69
2	2019-10	170,958.31	128,400.00	7,510.60	2.4	3,129.42	1/5	625.88
3	2018-47	137,993.50	70,380.00	5,100.24	2.4	2,125.10	1/5	425.02
4	2018-32	132,396.50	173,400.00	13,097.02	1.3	10,074.63	1/5	2,014.93
5	2018-31	199,153.20	274,070.00	13,761.77	2.5	5,504.71	1/5	1,100.94



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> )
综合楼面地价							1.00	3,961.52

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 (元/平方米)	3,961.52	4,127.91	4,301.28	4,481.93	4,670.17	4,866.32

### 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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	188,170.44	196,073.60	204,308.69	212,889.65	221,831.02	231,147.92
合计	188,170.44	196,073.60	204,308.69	212,889.65	221,831.02	231,147.92

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅用地出让收入	188,170.44	195,678.44	203,486.01	211,605.10	220,048.14	228,828.06
合计	188,170.44	195,678.44	203,486.01	211,605.10	220,048.14	228,828.06

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	188,170.44	195,283.28	202,664.99	210,325.73	218,276.04	226,526.87
合计	188,170.44	195,283.28	202,664.99	210,325.73	218,276.04	226,526.87

### 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	231,147.92
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	231,147.92
2	土地出让相关支出	95,850.00
2-1	土地收益基金（1*5%）	11,557.40
2-2	土地出让业务费（1*2%）	4,622.96
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,488.21
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,488.21
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,488.21
2-6	农业开发资金（3000 元/亩）	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15,119.53
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	135,297.92

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	228,828.06
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	228,828.06
2	土地出让相关支出	95,040.37
2-1	土地收益基金（1*5%）	11,441.40
2-2	土地出让业务费（1*2%）	4,576.56
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,272.46
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,272.46



序号	项目	土地出让收益(万元)
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	21,272.46
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15,119.53
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	133,787.69

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	226,526.87
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	226,526.87
2	土地出让支出	94,237.26
2-1	土地收益基金(1*5%)	11,326.34
2-2	土地出让业务费(1*2%)	4,530.54
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,058.45
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,058.45
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,058.45
2-6	农业开发资金(3000元/亩)	85.5
2-7	购置安置房土地支出	15,119.53
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	132,289.61

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135,297.92万元；

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133,787.69万元；

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132,289.61万元。

#### 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 1.42；按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38（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的增长的情况下本息覆盖倍数

徐州迅达会计师事务所有限公司 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		3,110.00	3,110.00	
第二年		3,110.00	3,110.00	
第三年		3,110.00	3,110.00	
第四年		3,110.00	3,110.00	
第五年	80,000.00	3,110.00	83,110.00	135,297.92
合计	80,000.00	15,550.00	95,550.00	135,297.92
本息覆盖倍数				1.42

表 2：按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 95% 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：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		3,110.00	3,110.00	
第二年		3,110.00	3,110.00	
第三年		3,110.00	3,110.00	
第四年		3,110.00	3,110.00	
第五年	80,000.00	3,110.00	83,110.00	133,787.69
合计	80,000.00	15,550.00	95,550.00	133,787.69
本息覆盖倍数				1.40

表 3：按 2018 年 GDP 增速 4.20% 的 90% 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：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		3,110.00	3,110.00	
第二年		3,110.00	3,110.00	
第三年		3,110.00	3,110.00	
第四年		3,110.00	3,110.00	



年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第五年	80,000.00	3,110.00	83,110.00	132,289.61
合计	80,000.00	15,550.00	95,550.00	132,289.61
本息覆盖倍数				1.38

## 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的2个项目，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2个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：



二〇一九年五月二十八日



扫描全能王 创建

2019年第四批江苏省政府债券  
沛县棚户区改造项目  
财务评估报告

苏公X[2019]E6015号



05162019050007644981  
报告文号：苏公X[2019]E6015号

目 录

- 
- 一、财务评估报告
  - 二、江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所营业执照复印件

## 目录

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



江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

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年第四批江苏省政府债券

# 沛县棚户区改造项目财务评估报告

苏公 X[2019]E6015 号

沛县财政局:

我们接受委托,对2019年第四批公开发行江苏省政府债券-沛县新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目收益与融资平衡方案进行评估,并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。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

本次预测以沛县新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目周边地块近期情况为基础,结合项目的建设期、沛县GDP发展情况、沛县棚户区改造情况、城镇化的推进等,以预测期间的经济增长常态化为前提,预测沛县新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程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。安置房销售价格、土地出让价格按沛县2016、2017、2018年GDP增幅平均值与2019年丰县预期GDP增长率6.5%孰低的80%确定增长率为5.2%。棚改财政专项补贴收入根据往年中央和省财政专项补贴标准(每套安置房财政专项补贴收入约为1.3万元)进行测算。

### 二、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)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)安置房销售税后收入、安置房补差价收入、棚改财政专项补贴收入等预计收入等能够实现；

(六)土地出让价格在正常范围内变动；

(七)债券利率参照 2018 年江苏省政府专项债券发行结果(5 年期棚改专项债券年利率为 3.9%)，本次测算利息率按 4%确定，发行期限为五年；

(八)无其他人为不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、测算说明

收入测算说明：

(一)安置房销售税后收入

本项目总建筑面积 25 万平方米，其中包含商业 1.692 万平方米，可销售地下车位 1149 个。销售单价按 2019 年预计沛县 GDP 增幅 6.5%的 80%确定增长率，预计 2024 年销售，商业销售单价为 48962.35 元/平方米，车位销售单价为 103078.64 元/个。

(二)安置房补差价收入测算依据

本项目安置房面积 18.8 万平方米，考虑到房屋区位、结构、成新率等因素，测算安置房与被征收房屋差价单价为 300 元/平方米。

(三)棚改财政专项补贴收入测算依据

本项目安置房总套数为 1915 套，棚改财政专项补贴标准参照《江苏省财政厅 江苏省住房和城乡建设厅关于下达 2018 年度中央财政城镇保障性安居工程专项资金的通知》(苏财综[2018]159 号)每套安置房财政专项补贴收入约为 1.3 万元。

(四)土地出让收入测算依据

本项目土地出让面积为 260 亩，出让单价以 2018 年度类似区域地块的实际出让价格为基础，按 2018 年沛县实际 GDP 增速调整为 2019 年价格，以后年度按 2019 年预计沛县 GDP 增幅 6.5%的 80%确定增长率，预计 2020 年出让，土地出让单价为 353.69 万元/亩。

成本测算说明：

(一)项目安置房建设成本依据项目实施单位提供数据确定。

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

(三)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)。

(四)被征地农民社会保障资金:9000元/亩,《江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法》(江苏省人民政府令第26号)。

(五)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》;

(六)保障性住房建设资金:土地出让净收益的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);

(七)教育资金:土地出让净收益的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);

(八)农田水利建设资金:土地出让净收益的10%,《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)项目名称:新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目

(二)项目性质:城镇棚户区改造

(三)项目基本情况:新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目东至正阳路,西至香港路、南至汤沐路、北至东风路。占地面积260亩,总建筑面积约25万平方米,拟建设安置房1915套,安置房面积18.8万平方米,配套商业1.692万平方米,可出售地下车位1149个。涉及征收户数约1300户,征收面积约19.8万平方米,项目建设期3年。

(四)项目总投资:项目总投资为150556万元,自有资金30556万元,拟申请发行5年期棚改专项债券40000万元,其他资金80000万元。

表1: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		
新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目	150556	30556	/	/	40000	80000

注:“其他资金”为再次发行棚改债券资金。

(五)项目已取得江苏省住房和城乡建设厅关于该建设项目核准的批复。

#### 五、本期债券募投项目资金平衡测算

**(一) 测算融资本息**

新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目的本期拟融资金额 40000 万元，假设融资利率 4%，期限为五年，每年年末支付利息，五年到期偿还本金。本次发行债券应还本付息情况如下：

**表 2：还本付息情况表**

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	单位：万元
					当期偿还本息
2019 年	0.00	40000.00	0.00	40000.00	0.00
2020 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2021 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2022 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2023 年	40000.00	0.00	0.00	40000.00	1600.00
2024 年	40000.00	0.00	40000.00	0.00	41600.00
合计		40000.00	40000.00		48000.00

其他资金 80000 万元为再次发行棚改债券资金，假设融资利率 4%，期限 5 年，5 年还本付息总额为 96000 万元。本次测算项目出让收益对融资本息覆盖倍数考虑未来期间应还其他资金本息和，本项目融资本息和为 144000 万元。

**(二) 测算棚户区改造项目产生的收益**

本项目收入为房屋销售税后收入、安置房补差价收入、棚改财政专项补贴收入、土地出让收入四项。

**1、各项收入预测****(1) 房屋销售税后收入**

本项目商业建筑面积 1.692 万平方米，预计 2024 年出售。2019 年周边商业销售单价为 38000 元/平方米，商业销售单价按 2019 年预计沛县 GDP 增幅 6.5% 的 80% 确定增长率，预计 2024 年商业销售单价为 48962.35 元/平方米。本项目商业销售税后收入为 76003.94 万元（增值税税率 9%）。测算过程如下：

**表 3：商业销售单价预测表**

项目	单位：元/平方米					
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
新正路两侧地块棚户区（城中村）改造安置房工程项目的	100.00%	105.20%	110.67%	116.43%	122.48%	128.85%
	38000.00	39976.00	42054.75	44241.60	46542.16	48962.35

本项目可出售地下车位 1149 个，预计 2024 年出售。2019 年周边车位销售单价为 80000 元/个，车位销售单价按 2019 年预计沛县 GDP 增幅 6.5% 的 80% 确定增长率，预计 2024 年车位销售单价为 103078.64 元/个。本项目车位销售税后收入为 10865.81 万元（增值税税率 9%）。测算过程如下：



表 4: 车位销售单价预测表

项目	单位: 元/个					
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目	100.00%	105.20%	110.67%	116.43%	122.48%	128.85%
	80000.00	84160.00	88536.32	93140.21	97983.50	103078.64

房屋销售税收收入合计为 86869.75 万元。

#### (2) 安置房补差价收入

本项目预计 2024 年安置 18.8 万平方米。考虑到房屋区位、结构、成新率等因素,测算安置房与被征收房屋差价单价预测为 300 元/平方米,补差价收入 5640.00 万元。

#### (3) 棚改财政专项补贴收入

本项目安置房总套数为 1915 套,参照历史年度棚改财政专项补贴标准(每套 1.3 万元)棚改财政补贴收入 2489.50 万元。

#### (4) 土地出让收入

本项目土地出让数量为 260 亩,2020 年出让,出让单价为 353.69 万元/亩。出让单价以 2018 年度周边区域地块的实际出让价格为基础,按 2018 年沛县实际 GDP 增速调整为 2019 年价格。以后年度按 5.2% 递增(递增率以 2019 年预计沛县 GDP 增幅 6.5% 的 80% 确定),土地出让总收入 91958.82 万元。测算过程如下:

表 5: 历史成交案例

序号	地块编码	土地位置	竞得单位	土地用途	出让面积(平方米)	容积率	出让价款(万元)	合同签订日期	亩均价(万元/亩)	平均出让价格(万元/亩)
1	2017-34G	位于正阳路东侧、御城华府南侧、樊巷街西侧	江苏沛县中江国际城镇开发有限公司	商住	61575.00	1.01 ≤ 容积率 ≤ 2.50	29856.00	2018-1-9	323.25	323.27
2	2017-35G	位于正阳路东侧、御城华府南侧、樊巷街西侧	江苏沛县中江国际城镇开发有限公司	商住	41250.00	1 < 容积率 ≤ 2.20	20004.00	2018-1-9	323.30	

表 6: 土地出让单价预测表

项目	单位: 万元/亩		
	2018年	2019年	2020年
新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目	100%	104.00%	109.41%
	323.27	336.21	353.69

## 2、测算四项基本政策成本和政策性基金

### (1) 测算国有土地收益基金等四项基本政策成本

本项目计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、



土地出让业务费四项基本政策成本合计 6677.88 万元。明细如下：

表 7：国有土地收益基金等四项基本政策成本计提表

单位：万元、亩

序号	政策性基金名称	计提标准	计提基数	计提金额
1	国有土地收益基金	总成交价的 5%	91958.82	4597.91
2	农业土地开发资金	2501 元/亩	260	6.76
3	被征地农民社会保障资金	9000 元/亩	260	234.00
4	土地出让业务费	总价款 2%	91958.82	1839.18
5	合计			6677.88

(2) 测算保障房住房建设资金、教育资金和农田水利建设资金等三项政策性基金

该三项资金的计提标准均为项目净收益的 10%，本项合计计提 16584.27 万元。

表 8：项目净收益计算表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	91958.82
2	减：土地出让成本 (3+4+5+6+7)	36677.88
3	拆迁安置费	30000.00
4	国有土地收益基金	4597.94
5	农业土地开发资金	6.76
6	被征地农民社会保障资金	234.00
7	土地出让业务费	1839.18
8	净收益 (1-2)	55280.94
9	保障性住房建设资金 (8*10%)	5528.09
10	教育资金 (8*10%)	5528.09
11	农田水利建设资金 (8*10%)	5528.09

### 3、测算项目用于资金平衡收益

本项目为棚户区改造项目，土地出让收入 91958.82 万元，四项基本政策成本 6677.88 万元，三项政策性基金 16584.27 万元，土地出让净收入为 68696.67 万元。房屋销售税后收入 86869.76 万元，安置房补差价收入 5640.00 万元，棚改财政专项补贴收入 2489.50 万元。项目用于资金平衡收益 163695.92 万元。

表 9：项目用于资金平衡收益测算表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一	土地出让收入						
1	土地出让收入		91958.82				91958.82
2	减：四项基本政策成本		6677.88				6677.88
3	政策性基金		16584.27				16584.27
4	土地出让净收入		68696.67				68696.67



序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
三	项目可实现的其他收入						
1	房屋销售税后收入					86869.75	86869.75
2	安置房补差价收入					5640.00	5640.00
3	棚改财政专项补贴收入					2489.50	2489.50
三	项目用于资金平衡收益		68696.67			94999.25	163695.92

### (三) 测算出让收益覆盖融资本息倍数

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，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和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡。

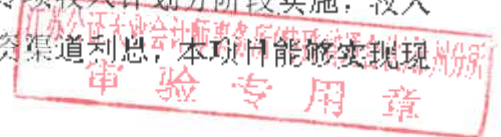


表 10：出让收益覆盖融资本息倍数测算表

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	单位：万元
				项目收益覆盖倍数③=①/②
新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目	163695.92	5	144000.00	1.14

## 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，本次评估的沛县新正路两侧地块棚户区(城中村)改造安置房工程项目，预期土地出让收入、房屋销售收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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

## 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  
会计师事务所  
(特殊普通合伙)徐州分所  
中国·徐州



中国注册会计师



中国注册会计师



2019年5月27日

编号 320303000201512090150



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132030333550095141 (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**  
 经营场所 **徐州市和平路64号帝都大厦1#-L-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)**



与原件一致



登记机关



2015年12月09日

**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**

大华核字[2019]100084 号

**大华会计师事务所(特殊普通合伙)**

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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  
评价报告专项审计报告

	目 录	页 次
一、	专项审计报告	1-12

# 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

大华核字 [2019] 100084 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，江苏省财政厅于 2019 年 5 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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所作为 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

本次预测以北环路南、鸿禧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等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）云河嘉苑安置房项目的建设周期无重大变更，云河嘉苑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一个棚户区拆迁项目以及相应的安置房项目，北环路南、鸿禧路东侧地块拆迁项目和云河嘉苑安置房项目。

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，四至范围为东至潍河路，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。

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。

## 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一个棚户区改造项目以及相应的安置房项目总投资为 55,000.00 万元。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	前期工程费用				<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	
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	建安工程费用				<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	配套工程费用				<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	基本预备费				<b>5,000.00</b>	
五	期间费用				<b>5,467.98</b>	
	总投资合计				<b>55,000.00</b>	

### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为债券资金4亿(其中本期债券资金2.4亿), 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		
云河嘉苑安置房项目	15,000.00	16,000.00		24,000.00	
<b>合计</b>	<b>15,000.00</b>	<b>16,000.00</b>		<b>24,000.00</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
云河嘉苑安置房项目	68,635.98	5	47,680.00	1.44
<b>合计</b>	<b>68,635.98</b>		<b>47,680.00</b>	<b>1.44</b>

## (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。睢宁县外承我国东、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”之称的徐盐高铁在睢宁县境内设睢宁站、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，睢宁县淘宝镇、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。

2015-2018年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	451.89	497.38	560.07	577.30
一般公共预算收入	43.68	42.52	39.92	41.74
政府性基金收入	21.17	13.98	16.11	64.02
其中：国有土地使用权出让收入	20.43	13.07	14.83	62.38
政府性基金支出	22.90	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	20.56	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

睢宁县一个建设项目计划总融资4亿，本次拟债券融资金额2.4亿元，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	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第二年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第三年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第四年	40,000.00		40,000.00	3.84%	1,536.00
第五年	40,000.00	40,000.00		3.84%	1,536.00
合计		40,000.00			7,680.00

## 2、土地价格

### (1) 以周边土地成交金额测算拆迁地块土地价格

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	2018-3-3	38,898.90	6,180.00	1,588.73

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
			≤1.46				
2018-4	小沿河东、永安路东南	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(地块一)	商住	1<容积率≤1.70	2018-1-26	51,548.76	17,952.00	3,482.53

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	元府东南、九州花园东	元府东南、九州花园东	3,448.69	1,780.00	5,161.38
	测算平均价格				4,758.25

(2) 以评估价格测算土地价格

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)
北环路南、鸿禧路东侧地块	3,500.00	161,000.00	56,350.00
合计：			56,350.00

### 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
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
合计:	56,350.00	60,294.50	64,515.12	69,031.17	73,863.36	79,033.79

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
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
合计:	56,350.00	59,900.05	63,673.75	67,685.20	71,949.37	76,482.18

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
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
合计:	56,350.00	59,505.60	62,837.91	66,356.84	70,072.82	73,996.90

### 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 73,320.29 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 70,947.30 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 68,635.98 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	79,033.79
二	扣除项目	5,713.50
1	国有土地收益基金（5%）	3,951.69
2	土地出让业务费（2%）	1,580.68
3	农业开发资金（3.75 元/平方米）	60.38
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平方米）	40.25
5	农田水利建设资金（2.5 元/平方米）	40.25
6	教育资金（2.5 元/平方米）	40.25
三	拆迁地块项目净流入	73,320.29
四	用于资金平衡相关收益	73,320.29

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	76,482.18
二	扣除项目	5,534.88
1	国有土地收益基金（5%）	3,824.11
2	土地出让业务费（2%）	1,529.64
3	农业开发资金（3.75 元/平方米）	60.38
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平方米）	40.25
5	农田水利建设资金（2.5 元/平方米）	40.25
6	教育资金（2.5 元/平方米）	40.25
三	拆迁地块项目净流入	70,947.30
四	用于资金平衡相关收益	70,947.30

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	73,996.90
二	扣除项目	5,360.92
1	国有土地收益基金（5%）	3,699.85
2	土地出让业务费（2%）	1,479.94
3	农业开发资金（3.75元/平米）	60.38
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	40.25
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	40.25
6	教育资金（2.5元/平米）	40.25
三	拆迁地块项目净流入	68,635.98
四	用于资金平衡相关收益	68,635.98

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1.54；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1.49；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1.44。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

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			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	73,320.29
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	73,320.29
本息覆盖倍数					1.54

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			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	70,947.30
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	70,947.30
本息覆盖倍数					1.49

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			1,536.00	1,536.00	
第二年			1,536.00	1,536.00	
第三年			1,536.00	1,536.00	
第四年			1,536.00	1,536.00	
第五年	24,000.00	16,000.00	1,536.00	41,536.00	68,635.98
合计	24,000.00	16,000.00	7,680.00	47,680.00	68,635.98
本息覆盖倍数					1.44

## 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。

(此页无正文，为大华核字[2019] 100084 号专项审计报告之签字盖章页)



中国·江苏

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年五月二十八日



编号 32010000201605280181

# 营业执照

统一社会信用代码: 91320100593536416W

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 南京市高淳区经济开发区古檀大道4号(邮编:21107)1107室

负责人 梁春

成立日期 2012年05月24日

营业期限 2012年05月24日至\*\*\*\*\*

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询; 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28日

00056417

证书序号: NO. 502457

### 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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
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:

二〇一二年五月十八日

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: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人: 方维翔

办公场所: 江苏省南京市麒麟科技创业园(麒麟路666号1号)

分所编号: 110101483201

批准设立文号: 苏财会[2012]22号

批准设立日期: 2012-05-18



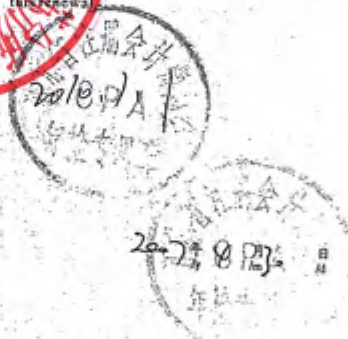
姓名 Full name: 孙丽 女  
 性别 Sex: 女  
 出生日期 Date of birth: 1973-09-17  
 工作单位 Working unit: 江苏永诚会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No.: 230226730917002



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 320000140005  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 1997 年 12 月 25 日  
 Date of Issuance



2007. 8. 20

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

孙永诚 转出协会盖章  
CPA  
Stamp of the Institute of CPAs  
2010年11月11日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

孙永诚 转入协会盖章  
CPA  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010年11月11日

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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

孙永诚 转出协会盖章  
CPA  
Stamp of the Institute of CPAs  
2010年11月20日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

孙永诚 转入协会盖章  
CPA  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010年11月20日



姓名 李秋建  
 Full name 李秋建  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1959-05-05  
 Date of birth 1959-05-05  
 工作单位 江苏利安达永诚会计师事务所  
 Working unit 利安达公司  
 身份证号码 320112195905050028  
 Identity card No.



校验(320000140028)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000140028  
 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: 2002 年 08 月 12 日  
 Date of Issuance



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



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

# 徐州博远会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：徐博会专审字[2019]086号

客 户 名 称：新沂市财政局

报 备 时 间：2019-05-29 15:52:44

签字注册会计师：李道立

陈红燕



05162019050009634087

报告文号：徐博会专审字[2019]086号

## 新沂市财政局

## 专项审计报告

事务所名称：徐州博远会计师事务所有限公司

事务所电话：0516-83716215

传 真：0516-83716215

通 讯 地 址：徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室

电 子 邮 件：ldlby01@163.com

事务所网址：无

---

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

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

2019 年江苏省新沂市棚户区改造专项债券  
项目预期收益与融资平衡  
财务评估报告

徐州博远会计师事务所有限公司





2019年江苏省新沂市棚户区改造专项债券 项目预期收益与融资平衡财务评估报告	1-6
1. 项目现金流收益预测说明	7-13
2. 项目预期收益和融资平衡方案	14-15



博远会计师事务所

地址 (Add): 徐州市解放北路2号汇源置地广场1107-1109室

电话 (Tel): (0516) 83716216 83716211

传真 (Fax): (0516) 83716215 邮编 (Post): 221003

网址: www.xzhby.com 邮箱 (E-mail):

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED  
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Huiyuan Building Jiefang  
northRoad Xuzhou CHINA

徐博会专审字(2019)086号

## 2019年江苏省新沂市棚户区改造专项债券项目 预期收益与融资平衡财务评估报告

徐州博远会计师事务所有限公司作为江苏省新沂市(以下简称“发行人”)申请发行2019年第四批江苏省政府债券——新沂市棚户区改造专项债券(以下简称“本期债券”)的审计机构,我们对本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡方案情况进行评估,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。发行人及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假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造项目对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次审核的2019年第四批江苏省政府债券项目为新沂市“变电北苑棚户区改造工程项目”,棚户区改造项目实施完成后,可置换净地的土地出让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。

总体评估结果如下:

一、本期债券应付本息情况

新沂市棚户区改造项目为新沂市变电北苑棚户区改造工程项目，建设单位为新沂市城投置业有限公司。根据《新沂市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（新财预（2019）21 号）“变电北苑棚户区改造工程项目”总投资为 113302.06 万元。本次计划发行债券投资总额为 70,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 5 年期，每期期末支付利息，第五期期末偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	期末偿还 利息	期末还本 付息金额
第1年期		70,000	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第2年期	70,000		-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第3年期	70,000	-	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第4年期	70,000	-	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第5年期	70,000	-	70,000	-	4.0%	2,800	72,800
合计	-	70,000	70,000			14,000	84,000

二、项目涉及的参考文件

1. 《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）；
2. 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）；
3. 《关于做好 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债[2019]31 号）；
4. 《新沂市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》（新财预（2019）21 号）。

### 三、项目产生的净现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 预测期内，项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

(3) 预测期内，国家的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(4) 预测期内，发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 预测期内，土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 徐州市国有建设用地使用权网上交易系统土地成交公示信息；

(7) 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。

#### 2. 项目产生的净现金流入

“变电北苑棚户区改造工程项目”的现金流入通过土地出让收益实现，该出让土地为项目实施完成后可置换的约 281.5 亩净地，该土地位于新沂市内。

经查询“徐州市国有建设用地使用权网上交易系统”新沂市土地成交公示信息，选取自 2017 年至 2019 年 4 月新沂市出让商住用地 30 块的出让信息，参考上述出让土地价格预测拟出让土地价格。

假设项目实施单位预测的土地出让计划均可按计划实现，按照项目实施单位拟出让土地时间预测土地挂牌交易时间及预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的年增长。上述预测考虑了四项基本政策性成本

和政府性基金的情况,按照谨慎性原则估计拟出让土地挂牌交易收入,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

项目	按预测增速7% 的100%	按预测增速7% 的90%	按预测增速7% 的80%
变电北苑棚户区改造工程项目 土地相关收益金额(万元)	107,471.52	104,001.79	100,622.26

注:具体测算请见附件一:“项目现金流收益预测说明”中土地出让收入预测说明。

### 三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为“变电北苑棚户区改造工程项目”实施完成后可置换净地挂牌交易产生的现金流入,根据项目建设单位预测的土地挂牌计划,土地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,土地出让收入于债券存续期第五期流入。

假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息,并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边同用途地块的成交情况估测土地按照棚户区改造单位预计的时间实现挂牌收入,并预期该挂牌收入对应的土地出让收益偿还融资本金和利息计算情况为:按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为1.28;按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为1.24;按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为1.20。具体见下表:

表1:按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数:

年度	借贷本息支付 (万元)			土地出让收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
第一期末		2,800	2,800	
第二期末		2,800	2,800	
第三期末		2,800	2,800	
第四期末		2,800	2,800	
第五期末	70,000	2,800	72,800	107,471.52
合计	70,000	14,000	84,000	107,471.52
本息覆盖倍数				1.28

表 2: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数:

年度	借贷本息支付 (万元)			土地出让收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
第一期末		2,800	2,800	
第二期末		2,800	2,800	
第三期末		2,800	2,800	
第四期末		2,800	2,800	
第五期末	70,000	2,800	72,800	104,001.79
合计	70,000	14,000	84,000	104,001.79
本息覆盖倍数				1.24

表 3: 按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数:

年度	借贷本息支付 (万元)			土地出让收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
第一期末		2,800	2,800	
第二期末		2,800	2,800	
第三期末		2,800	2,800	
第四期末		2,800	2,800	
第五期末	70,000	2,800	72,800	100,622.26
合计	70,000	14,000	84,000	100,622.26
本息覆盖倍数				1.20



基于财政部对于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，结合我们对当前国内融资环境的研究，认为新沂市棚户区改造专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本次棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证新沂市棚户区改造项目的顺利实施。同时，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，可实现项目收益与融资自求平衡。

XUZHOU BRILLIANCY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



徐州博远会计师事务所有限公司

主任会计师:



李彦彦

中国注册会计师:



陈红燕

中国·徐州

二零一九年五月二十六日

附件一：

## 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

江苏省新沂市棚户区改造项目为“变电北苑棚户区改造工程项目”，本次现金收益预测以该项目实施完成后可置换净地预期土地出让收入对应的土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近年项目周边地块成交情况、地价增速、新沂市 GDP 的增速、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 年新沂市“变电北苑棚户区改造工程项目”预计实施完成后可置换净地的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) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (六) 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；
- (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) 项目实施单位情况

##### 1. 新沂市城投置业有限公司

新沂市城投置业有限公司成立于 2009 年 12 月，注册资本 100000 万人民币，是新沂市城市投资发展有限公司的全资子公司，2010 年被江苏省住建厅核定为暂定贰级开发资质。公司的经营范围房地产开发、销售；城中村、棚户区改造、建设；建设用地的平整；城乡基础设施建设；拆迁安置项目建设。（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）。



## (二) 项目概况

根据《关于落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》(财综[2010]8号)、《关于加快推进棚户区(危旧房)改造的通知》(建保[2012]190号)、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号)、《新沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等政策文件,为加快棚户区改造步伐、完善城市功能、尽快帮助城市低收入住房困难家庭改善居住条件,新沂市城投置业有限公司实施了“变电北苑棚户区改造工程项目”。

根据新沂市人民政府《关于新沂市变电北苑棚户区改造工程项目用地预审意见》(新国土资预[2018]69号)、新沂市发展改革与经济委员会文件《新沂市发改经济委关于变电北苑棚户区改造工程项目核准的批复》(新发改经济核[2018]44号)、新沂市规划局《建设项目选址意见书》(选字第320381201800053号)、《项目节能承诺表》(2018年10月30日),“变电北苑棚户区改造工程项目”位于新沂市徐海路北、臧圩河东、陇海铁路南、郑新路西;项目用地面积约97000m<sup>2</sup>(145.5亩),其中计容用地67028.8平方米(合计100.5亩);总建筑面积约239835平方米;规划总套数1506套,共建设15栋住宅楼、1栋3F幼儿园及商业2/3F、服务配套用房2/3F、地下配套商业及服务配套用房,并配套建设基础设施,道路及绿化等工程;项目总投资为113302.06万元;本项目建设期为2019年10月-2022年10月,约计36个月。

“变电北苑棚户区改造工程项目”对应的征收(拆迁)项目为、冷库地块、原人民医院地块、工缝机厂地块、农业局地块,拆出可出让土地面积共计382亩,详见下表:

项目名称	项目地址	拆出土地(亩)
冷库地块	徐海路北、臧圩河东、陇海铁路南	140
原人民医院地块	市府路北、公园路东、钟吾路西	60
工缝机厂地块	青年路北、新华路东、公园路南	92
农业局地块	花厅路北、建邺路南、鍾吾路东	90



本次棚户区改造工程项目建设用地 100.5 亩,项目实施完成后可置换的净地约 281.5 亩。

#### 四、项目收益及现金流入预测项目说明

##### (一) 土地成交价格预测

##### 1. 土地出让成交情况

##### (1) 2017 年度新沂市部分商住土地成交情况

查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统新沂市土地成交公示信息,2017 年度新沂市部分商住地块成交均价为 186.13 万元/亩,成交情况如下表:

序号	地块编号	地块名称	面积 (亩)	用途	成交价 (万元)	成交时间
1	2017-02号	马陵山西路北、神井大道东地块一	98.748	商住	7900	2017.2.17
2	2017-03号	马陵山西路北、贵州路西地块一	55.167	商住	4420	2017.2.17
3	2017-04号	工农路北-临沭路东地块	61.596	商住	9850	2017.2.24
4	2017-05号	新北路南-临沭路东地块	53.505	商住	8560	2017.2.24
5	2017-06号	新北路北-临沭路东地块	78.786	商住	12600	2017.2.24
6	2017-07号	工农路北-临沭路西地块	99.2355	商住	15870	2017.2.24
7	2017-08号	新北路南-华盛路东地块	88.947	商住	14225	2017.2.24
8	2017-09号	新北路南-华盛路西地块	48.294	商住	7725	2017.3.24
9	2017-10号	八一路南-临沭路东地块	27.36	商住	4380	2017.3.24
10	2017-11号	工农路北-华盛路东地块	71.67	商住	11465	2017.3.24
11	2017-12号	工农路北-华盛路西地块	29.91	商住	4785	2017.3.24
12	2017-13号	北京路北、公园路西地块一	58.79	商住	15290	2017.3.24
13	2017-14号	北京路北、公园路西地块二	71.71	商住	18650	2017.3.24
14	2017-15号	上海路东-五华路北地块一	86.026	商住	27400	2017.5.27
15	2017-16号	上海路东-五华路北地块二	80.044	商住	28300	2017.5.27

(2) 2018 年度新沂市部分商住土地成交情况

查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统新沂市土地成交公示信息，2018 年度新沂市部分商住地块成交均价为 222.53 万元/亩，成交情况如下表：

序号	地块编号	地块名称	面积 (亩)	用途	成交价 (万元)	成交时间
1	2018-01号	建业大街北、侯马路西地块	55.257	商住	5524	2018.4.6
2	2018-02号	建业大街南、湖北南路西地块	43.1535	商住	4314	2018.4.6
3	2018-03号	建业大街南、湖北南路东地块	48.162	商住	4815	2018.4.6
4	2018-04号	临沭中路东、新安路南地块一	43.728	商住	29332	2018.4.27
5	2018-05号	马陵山西路北、神井大道东地块二	47.439	商住	4742	2018.5.16
6	2018-08号	无锡-新沂工业园XDG(WX)-2017-29号	11.6865	商住	1755	2018.7.27
7	2018-09号	无锡-新沂工业园XDG(WX)-2017-18-1号	81.8265	商住	16360	2018.7.27
8	2018-10号	无锡-新沂工业园XDG(WX)-2017-18-2号	97.173	商住	19430	2018.7.27
9	2018-12号	郊新路西-新北路南A地块	54.0255	商住	8100	2018.8.24
10	2018-19号	五华路南-上海路东地块一	99.6315	商住	29880	2018.11.19
11	2018-20号	五华路南-上海路东地块二	69.813	商住	20940	2018.11.19
12	2018-21号	五华路南-上海路东地块三	60.762	商住	18222	2018.11.19

(3) 2019 年 1-4 月新沂市部分商住土地成交情况

查询徐州市国有建设用地使用权网上交易系统新沂市土地成交公示信息，2019 年 1-4 月新沂市部分商住地块成交均价为 302.45 万元/亩，成交情况如下表：

序号	地块编号	地块名称	面积 (亩)	用途	成交价 (万元)	成交时间
1	2019-01号	公园路东、花厅路南地块(主城区)	20.55	商住	6180	2019.4.2
2	2019-04号	马陵山路南、公园南路东地块一(城南新区)	59.6055	商住	18080	2019.4.19
3	2019-05号	马陵山路南、公园南路东地块二(城南新区)	55.0605	商住	16700	2019.4.19



#### (4) 近期地块成交情况分析

商住用地成交单价 2018 年度比 2017 年度增长 19.55%、2019 年 1-4 月比 2018 年度增长 35.91%，平均增长率为 27.73%。

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。在国家对房地产市场调控的大背景下，预计新沂市未来经营性土地市场供应量将持续稳定状态，地价过快增长的局面将会得到有效控制。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. GDP 增长情况

根据新沂市统计局发布的《2018 年新沂市国民经济和社会发展统计公报》，2016-2018 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 9.4%、8.6%、4.3%，近三年的平均增速为 7.43%。

#### 3. 土地成交价格预测

综合考虑 2017 年至 2019 年 1-4 月土地成交情况及 2016-2018 年 GDP 增长情况，按稳健原则预测 2019 年土地价格的年平均增长率 7%。

以 2019 年 4 月作为基准期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

基准期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
100.00%	107.00%	114.49%	122.50%	131.08%	140.26%

以 2019 年 4 月作为基准期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

基准期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
100.00%	106.30%	113.00%	120.12%	127.68%	135.73%

以 2019 年 4 月作为基准期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

基准期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
100.00%	105.60%	111.51%	117.76%	124.35%	131.32%

(二) 土地出让收入预测

根据上述出让价格的合理预测,以及土地价格指数的确定,合理预测项目实施年度内的土地出让收入。

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。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还,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。新沂市土地出让刚性计提总数额平均约为地块出让收入的10%左右,则土地出让收益为土地出让收入的90%。

假设预计棚改项目实施完成后可置换净地281.5亩,土地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。

1. 以2019年商住地平均单位302.45万元作为基价,在按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的100%作为土地价格增长率时,项目土地出让金收入及收益预测如下:

项目名称	预计置换面积(亩)	目前参考地价(万元/亩)	计划出让时间	根据采用的7%增速计算的预测土地出让收入(万元)					土地出让收益(万元)
				第一年期	第二年期	第三年期	第四年期	第五年期	
变电北苑棚户区改造项目	281.5	302.45	第五年期					119,412.80	107,471.52

2. 以2019年商住地平均单位302.45万元作为基价,在按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的90%作为土地价格增长率时,项目土地出让金收入及收益预测如下:

项目名称	预计置换面积(亩)	目前参考地价(万元/亩)	计划出让时间	根据采用的7%增速计算的预测土地出让收入(万元)					土地出让收益(万元)
				第一年期	第二年期	第三年期	第四年期	第五年期	
变电北苑棚户区改造项目	281.5	302.45	第五年期					115,557.55	104,001.79



3. 以 2019 年商住地平均单位 302.45 万元作为基价，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 80%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入及收益预测如下：

项目名称	预计置换面积 (亩)	目前参考地价 (万元/亩)	计划出让时间	根据采用的7%增速计算的预测土地出让收入(万元)					土地出让收益 (万元)
				第一年期	第二年期	第三年期	第四年期	第五年期	
变电北苑棚户区改造项目	281.5	302.45	第五年期					111,802.52	100,622.26



附件二:

## 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

#### (一) 投资估算

根据《新沂市 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》(新财预(2019)21 号),“变电北苑棚户区改造工程项目”计容建筑面积 185985 平方米,不计容建筑面积 53850 平方米,规划总套数 1506 套。项目建设期为 2019 年 10 月-2022 年 10 月,约 36 个月。项目估算总投资 113,302.06 万元,其中:建设工程费 48,980.46 万元、安装工程费 1,741.09 万元、设备工程费 6,964.34 万元、工程建设其他费 43,290.84 万元、预备费 5,048.84 万元、建设期利息 7,276.49 万元。

#### (二) 资金筹措

本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行“变电北苑棚户区改造工程项目”专项债券,其中:自筹项目资本金 43,302.06 万元、新沂市专项债券 70,000 万元。

### 二、还本付息现金流量预测

#### (一) 还本付息情况说明

本期债券拟发行规模 70,000.00 万元,用于新沂市城投置业有限公司“变电北苑棚户区改造工程项目”,预计 2019 年发行,假设融资利率 4%,期限 5 年期,每年年末支付利息,第 5 年年末偿还本金,债券存续期内应还本付息情况如下:

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	期末偿还 利息	期末还本 付息金额
第1年期		70,000	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第2年期	70,000		-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第3年期	70,000	-	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第4年期	70,000	-	-	70,000	4.0%	2,800	2,800
第5年期	70,000	-	70,000	-	4.0%	2,800	72,800
合计	-	70,000	70,000			14,000	84,000

### (二) 还本付息现金流量预测

土地出让收益价格分别以新沂市 2016-2018 年 GDP 平均增速 7.43% 调整后的 7% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收益分别为 117,779.62 万元、113,977.10 万元、110,273.42 万元。

项目	按预测增速7%的 100%	按预测增速7%的 90%	按预测增速7%的 80%
变电北苑棚户区改造工程项目 土地相关收益金额（万元）	107,471.52	104,001.79	100,622.26
债券存续期内应还本付息（万 元）	84,000.00	84,000.00	84,000.00
本息覆盖倍数	1.28	1.24	1.20

### 三、项目收益与融资平衡

根据上述测算，在“变电北苑棚户区改造工程项目”实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的新沂市“变电北苑棚户区改造工程项目”，预测土地出让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 320302000201708220052



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320302753231508H (1/1)

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



登记机关



# 执业证书

经审查，徐州博远会计师事务所有限公司 符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。



发证机关

批准文号：苏财会（2003）31号  
证书编号：32030024

2003 年 8 月 27 日

中华人民共和国财政部



姓名: 李道立  
 Full name: 李道立  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1963-01-01  
 Date of birth: 1963-01-01  
 工作单位: 徐州博迪会计师事务所有限公司  
 Working unit: 徐州博迪会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 320303630101243  
 Identity card No.: 320303630101243



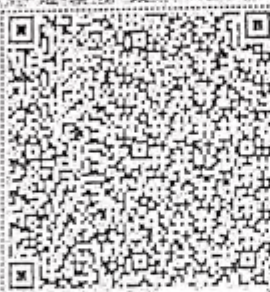
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



李道立(320300010002)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



李道立(320300010002)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

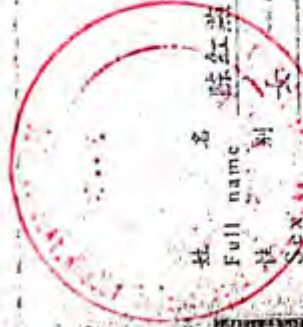
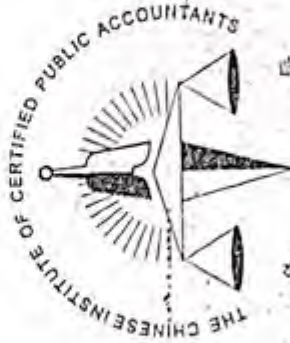


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日



姓名: 陈红燕  
 Full name: 陈红燕  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1968-11-11  
 Date of birth: 1968-11-11  
 工作单位: 徐州博远金  
 Working unit: 徐州博远金公司  
 身份证号码: 320311681106126  
 Identity card No.: 320311681106126



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

陈红燕(320300010021)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会

陈红燕(320300010021)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

陈红燕(320300010021)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

陈红燕(320300010021)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

# 报 告 书

## REPORT



溧阳天目公信会计师事务所有限公司

LIYANG TIANMU GONGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

# 溧阳天目公信会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号: 溧天目公信会所专审[2019]131号

客 户 名 称: 溧阳市财政局

报 备 时 间: 2019-05-29 10:32:43

签字注册会计师: 王亚玲

芮青



05192019050026463902

报告文号: 溧天目公信会所专审[2019]131号

## 溧阳市财政局 专项审计报告

事务所名称: 溧阳天目公信会计师事务所有限公司

事务所电话: 87202775

传 真: 87202775

通 讯 地 址: 溧阳市苏浙皖边界市场二期6号楼1-10二层

电 子 邮 件: 641214615@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>



# 溧阳天目公信会计师事务所有限公司

LIYANG TIANMU GONXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS L. T. D

电话：0519-87222413 87221929 87221163 传真：0519-87202775

## 溧阳市 2019 年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

溧天目公信会所专审[2019]131 号

溧阳市财政局：

我们接受委托，对溧阳市 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》。相关融资主体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，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，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年棚户区改造项目，预期产生的项目收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目计划总投资 296,209.53 万元，其中：资本金 49,209.53 万元，拟申请专债资金 170,000.00 万元，其中已申请发行省政府专项债券资金 90,000.00 万元，本次拟申请 80,000.00 万元，拟申请下一批次（年度）政府棚改债券 77,000.00 万元；债券期限均为 5 年，具体情况如下：

表 1-1 溧阳市 2019 年棚户区改造项目投资资金来源表

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		
溧阳市下份村南地块拆迁安置小区项目	67,542.31	11,542.31	56,000.00			
南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目	11,151.00	3,151.00	8,000.00			
城西佳苑三期地块项目	29,340.00	3,340.00	26,000.00			
赵家村地块棚户区改造	121,355.16	21,355.16			23,000.00	77,000.00
溧阳市梅园村地块拆迁安置小区项目	66,821.06	9,821.06			57,000.00	
合计	296,209.53	49,209.53	90,000.00		80,000.00	77,000.00

假设专项债券融资利率为 4%，融资期内每年支付利息，到期偿还本金；其他融资利率也为 4%，融资期内每年支付利息，溧阳市棚户区改造项目应还本付息情况如下：

表 1-2 溧阳市棚户区改造项目债券存续期内还本付息情况表

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
			专项债券	其他融资				
溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目	2019	90,000.00	80,000.00	77,000.00		247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2020	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2021	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2022	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2023	170,000.00			170,000.00	77,000.00	9,880.00	179,880.00
	合计						49,400.00	219,400.00

## 二、土地出让及专项收入产生的净现金流入

### (一)基本假设条件及依据

本期专债融资项目收益现金流入通过项目对应的国有土地使用权出让收入和专项收入实现。溧阳市棚户区改造专项债券项目包括：上期的溧阳市下份村南地块拆迁安置小区项目、南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目、城西佳苑三期地块项目，以及本期的赵家村地块棚户区改造项目和溧阳市梅园村地块拆迁安置小区项目。

整个项目预计新增可出让土地面积 1,292.58 亩。其中：下份村南地块拆迁

安置小区项目新增拆迁用地面积 61.50 亩，商住用地 523.50 亩，计划于 2022 年-2023 年出让；南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目新增工业用地面积 536.00 亩，其中 2019 年计划出让 102.00 亩，2020 年计划出让 102.00 亩，2021 年计划出让 153.00 亩，2022 年计划出让 179.00 亩；城西佳苑三期地块项目新增城市绿地 52.00 亩，不可出让；赵家村地块棚户区改造项目新增用地面积 321.00 亩，本期计划于 2022 年-2023 年出让 171.58 亩，其中拆迁用地 99.99 亩，商住用地 71.59 亩；梅园村地块拆迁安置小区项目新增用地面积 1265 亩，本期无出让计划。

根据委托方提供的资料，假设上述可出让土地全部于计划出让年度内出让完毕。结合近年来项目区域类似地块国有土地出让成交情况，同时考虑未来 5 年内 GDP 同比增速，本着安全、保守原则，预测商住用地地价均价 700.00 万元/亩，拆迁用地根据行业惯例地价均价为 50.00 万元/亩，工业用地根据溧政办发[2015]7 号文规定为 19.60 万元/亩。

溧阳市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.60%、7.09%和 9.03%，近三年平均增速 8.24%，在 2018 年溧阳市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 8%，此次预测按照 2019 年预计增速计算土地价格的增长，即增速 8%。

## (二) 土地出让及专项收入产生的净现金流入

按照 2019 年预计 GDP 增速为 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，可用于资金平衡的土地出让及专项收入收益情况如下：

表 2 溧阳市棚户区改造专项债券项目资金平衡收益情况

项目	单位:万元		
	按 GDP 增速 8% 的 100%	按 GDP 增速 8% 的 90%	按 GDP 增速 8% 的 80%
溧阳市棚户区改造专项债券项目	480,136.10	438,479.80	396,823.50

## 三、项目收益本息覆盖倍数

溧阳市 2019 年棚改项目预期土地出让及专项收入收益偿还融资本金和利息情况为：

按 GDP 增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为

2.19；按 GDP 增速 8% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.00；按 GDP 增速 8% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；如下表：

表 3-1 按 GDP 增速 8% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

项目	项目资金平衡受益	本金		利息		应偿还本息金额	项目受益覆盖应偿还本息总额倍数
		专债融资	其他融资	专债融资	其他融资		
溧阳市棚户区改造专项债券项目	480,136.10	170,000.00	77,000.00	34,000.00	15,400.00	219,400.00	2.19

表 3-2 按 GDP 增速 8% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

项目	项目资金平衡受益	本金		利息		应偿还本息金额	项目受益覆盖应偿还本息总额倍数
		专债融资	其他融资	专债融资	其他融资		
溧阳市棚户区改造专项债券项目	438,479.80	170,000.00	77,000.00	34,000.00	15,400.00	219,400.00	2.00

表 3-3 按 GDP 增速 8% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

项目	项目资金平衡受益	本金		利息		应偿还本息金额	项目受益覆盖应偿还本息总额倍数
		专债融资	其他融资	专债融资	其他融资		
溧阳市棚户区改造专项债券项目	396,824.50	170,000.00	77,000.00	34,000.00	15,400.00	219,400.00	1.81

#### 四、评价结论

综上所述，我们认为此次溧阳市拟发行的棚改专项债券项目现金流入，能够满足项目的还本付息要求，可实现项目收益与融资自求平衡。

### 五、其他事项说明

本报告仅供本次溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目融资之目的使用，不得用于其他任何目的。因使用不当造成的后果与执行本次评价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



中国注册会计师：  
(主任会计师)



中国注册会计师：



附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益预测编制基础

本次预测的溧阳市棚户区改造专项债券项目，包括上期的溧阳市下份村南地块拆迁安置小区项目、南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目、城西佳苑三期地块项目，以及本期的赵家村地块棚户区改造项目、溧阳市梅园村地块拆迁安置小区项目。以 5 个地块预期土地出让收入及相应的专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内商住地块和工业地块成交情况、2016-2018 年 GDP 的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年溧阳市棚户区改造专项债券项目收益预测表（2019 年预计 GDP 增速 8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

### 二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1、项目位置及范围

溧阳市下份村南地块拆迁安置小区项目位于下份村；溧阳市梅园村地块拆迁安置小区项目位于梅园村；南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目位于南渡镇五星大道北侧、南渡宾馆东侧；城西佳苑三期地块项目位于金源路南侧、中关村大道西侧；赵家村地块棚户区改造项目位于溧城镇赵家村。

##### 2、项目内容与规模

溧阳市下份村南地块拆迁安置小区项目征收面积 6.65 万平方米，征收户数

300 户，建设安置房 846 套，建筑面积 9.36 万平方米，预计新增计划出让面积 585 亩，其中拆迁用地面积 61.50 亩，商住用地 523.5 亩；

南渡镇春晖苑三期地块拆迁安置房项目征收面积 2.53 万平方米，征收户数 135 户，建设安置房 230 套，建筑面积 2.50 万平方米，预计新增计划出让工业用地面积 536.00 亩；

城西佳苑三期地块项目征收面积 3.50 万平方米，征收户数 189 户，建设安置房 286 套，建筑面积 5.70 万平方米，预计新增城市绿地 52.00 亩（不可出让）；

赵家村地块棚户区改造征收面积 4.67 万平方米，征收户数 432 户，建设安置房 1,227 套，建筑面积 15.27 万平方米，预计新增用地面积 321.00 亩，本期计划出让 171.58 亩，其中拆迁用地面积 99.99 亩，商住用地 71.59 亩。

溧阳市梅园村地块拆迁安置小区项目征收面积 6.95 万平方米，征收户数 308 户，建设安置房 658 套，建筑面积 8.29 万平方米；预计新增用地面积 1,265.00 亩，本期无计划出让。

以上合计，征收面积 24.3 万平方米，征收户数 1,364 户，建设安置房 3,247 套，建筑面积 41.12 万平方米，预计新增可出让土地面积 1,292.58 亩，其中：商住用地 595.09 亩、工业用地 536.00 亩、拆迁用地面积 161.49 亩。

### 3、投资估算资金筹措方式

溧阳市棚户区改造专项债券项目估算总投资 296,209.53 万元，其中：自有资金 49,209.53 万元，拟申请专债资金 170,000.00 万元，其中已申请发行省政府专项债券资金 90,000.00 万元，本次拟申请 80,000.00 万元，拟申请下一批次（年度）政府棚改债券 77,000.00 万元。

## （二）项目收益预测说明

### 1、土地出让价格预测

依据委托方提供的 2017 年—2018 年近年来土地出让信息，选取 2017 年—2018 年项目区域类似地块商住用地 4 宗进行参考预测，具体如下表所示：

表 1 溧阳市城区土地出让情况表（居住、商业用地）

出让时间	地块	地块名称	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单位地价 (万元/亩)
2017 年 5 月	002770	东华园东侧地块	商住	181.59	136180	749.94
2017 年 12 月	002153	燕山公园西侧（一期）地块	商住	390.46	151824	388.83

2018年3月	002794	南大街西侧9-11#	商住	139.48	52382	375.56
2018年8月	002870	东华园南侧地块	商住	111.96	75140	671.11
平均地价				823.49	415526	504.59

综合本项目各地块情况，商住用地 595.09 亩，在 2022 年出让 20 亩，2023 年出让 575.09 亩，按照土地价格增长率为 GDP 预计增速 8% 的 100% 预测出让价格 2022 年为 686.49 万元/亩，2023 年为 741.39 万元/亩，本着安全、保守原则，预测商住用地出让价格平均为 700.00 万元/亩；拆迁用地，根据行业惯例为 50.00 万元/亩；工业用地，根据溧政办发[2015]7 号文规定为 19.60 万元/亩。本项目共出让国有土地面积 1,292.58 亩，其中：商住用地 595.09 亩、工业用地 536.00 亩、拆迁用地面积 161.49 亩，预测土地出让收益 435,143.10 万元。同理，按照土地价格增长率为 GDP 预计增速 8% 的 90% 测算的预测土地出让收益 393,486.80 万元。按照土地价格增长率为 GDP 预计增速 8% 的 80% 测算的预测土地出让收益 351,830.50 万元。

## 2、项目收益预测

表 2-1 按土地价格增速为 GDP 增速 8% 的 100% 测算项目收益

单位:万元

年度	2019	2020	2021	2022			2023		合计
一、土地出让收入									
1、土地出让收入									
出让亩数	102.00	102.00	153.00	179.00	20.00	99.99	575.09	61.50	1,292.58
出让单价	19.60	19.60	19.60	19.60	700.00	50.00	700.00	50.00	
出让收入小计	1,999.20	1,999.20	2,998.80	22,507.90			405,638.00		435,143.10
2、上期三个项目土地规费	115.00	115.00	172.00	201.00			22,750.00		23,353.00
出让净收益(1-2)	1,884.20	1,884.20	2,826.80	22,306.90			382,888.00		411,790.10
二、专项收入									
1、房屋销售税后收入			2,880.00						2,880.00
2、安置房补差价收入	1,251.00	5,100.00	18,619.80	18,541.40			12,212.80		55,725.00
3、棚改财政专项补贴收入	1,536.00	2,550.00	2,710.20	981.60			1,963.20		9,741.00
专项收入小计	2,787.00	7,650.00	24,210.00	19,523.00			14,176.00		68,346.00
净收益	4,671.20	9,534.20	27,036.80	41,829.90			397,064.00		480,136.10

表 2-2 按土地价格增速为 GDP 增速 8% 的 90% 测算项目收益

单位:万元

年度	2019	2020	2021	2022			2023		合计
一、土地出让收入									
1、土地出让收入									
出让亩数	102	102	153	179	20	99.99	575.09	61.5	1292.58
出让单价	19.6	19.6	19.6	19.6	630	50	630	50	
出让收入小计	1999.2	1999.2	2998.8	21107.9			365381.7		393486.80
2、上期三个项目土地规费	115.00	115.00	172.00	201.00			22,750.00		23,353.00
出让净收益(1-2)	1,884.20	1,884.20	2,826.80	20,906.90			342,631.70		370,133.80
二、专项收入									
1、房屋销售税后收入			2880						2880
2、安置房补差价收入	1251	5100	18619.8	18541.4			12212.8		55725
3、棚改财政专项补贴收入	1536	2550	2710.2	981.6			1963.2		9741
专项收入小计	2787	7650	24210	19523			14176		68346
净收益	4,671.20	9,534.20	27,036.80	40,429.90			356,807.70		438479.80

表 2-3 按土地价格增速为 GDP 增速 8%的 80%测算项目收益

单位:万元

年度	2019	2020	2021	2022			2023		合计
一、土地出让收入									
1、土地出让收入									
出让亩数	102	102	153	179	20	99.99	575.09	61.5	1292.58
出让单价	19.6	19.6	19.6	19.6	560	50	560	50	
出让收入小计	1999.2	1999.2	2998.8	19707.9			325125.4		351830.50
2、上期三个项目土地规费	115.00	115.00	172.00	201.00			22,750.00		23,353.00
出让净收益(1-2)	1,884.20	1,884.20	2,826.80	19,506.90			302,375.40		328,477.50
二、专项收入									
1、房屋销售税后收入			2880						2880
2、安置房补差价收入	1251	5100	18619.8	18541.4			12212.8		55725
3、棚改财政专项补贴收入	1536	2550	2710.2	981.6			1963.2		9741
专项收入小计	2787	7650	24210	19523			14176		68346
净收益	4,671.20	9,534.20	27,036.80	39,029.90			316,551.40		396823.50

## 3、应付本息情况

本项目融资主体拟申请专债资金 170,000.00 万元,已申请发行了 90,000.00

万元，本次拟申请 80,000.00 万元，拟申请下一批次（年度）政府棚改债券 77,000.00 万元，债券期限均为 5 年。假设专项债券融资利率 4%，融资期内每年支付利息，到期偿还本金，溧阳市棚户区改造项目应还本付息情况如下：

表 2-4 溧阳市棚户区改造项目债券存续期内还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金		本期偿还专项债券本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
			专项债券	其他融资				
溧阳市 2019 年棚 户区改造 专项债券 项目	2019	90,000.00	80,000.00	77,000.00		247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2020	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2021	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2022	170,000.00				247,000.00	9,880.00	9,880.00
	2023	170,000.00			170,000.00	77,000.00	9,880.00	179,880.00
	合计						49,400.00	219,400.00

## (三) 项目收益与融资本息覆盖情况

表 3-1 按土地价格增速为 GDP 增速 8% 的 100% 测算覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目收益 (万元)
	债券本金 (万元)	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
2019	170,000.00	9,880.00	9,880.00	4,671.20
2020		9,880.00	9,880.00	9,534.20
2021		9,880.00	9,880.00	27,036.80
2022		9,880.00	9,880.00	41,829.90
2023		9,880.00	179,880.00	397,064.00
合计			219,400.00	480,136.10
本息覆盖倍数	2.19			

表 3-2 按土地价格增速为 GDP 增速 8% 的 90% 测算覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目收益 (万元)
	债券本金 (万元)	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
2019	170,000.00	9,880.00	9,880.00	4,671.20
2020		9,880.00	9,880.00	9,534.20
2021		9,880.00	9,880.00	27,036.80
2022		9,880.00	9,880.00	40,429.90
2023		9,880.00	179,880.00	356,807.70
合计			219,400.00	438,479.80
本息覆盖倍数	2.00			

表 3-3 按土地价格增速为 GDP 增速 8%的 80%测算覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目收益 (万元)
	债券本金 (万元)	利息 (万元)	本息合计 (万元)	
2019	170,000.00	9,880.00	9,880.00	4,671.20
2020		9,880.00	9,880.00	9,534.20
2021		9,880.00	9,880.00	27,036.80
2022		9,880.00	9,880.00	39,029.90
2023		9,880.00	179,880.00	316,551.40
合计			219,400.00	396,823.50
本息覆盖倍数	1.81			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目，在土地挂牌出让价格以溧阳市 2019 预计 GDP 平均增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数分别为 2.19、2.00、1.81，溧阳市 2019 年棚户区改造专项债券项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

编号 320481000201804110125



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320481564259683D (1/1)

名称 溧阳天目公信会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 溧阳市苏浙皖边界市场二期6号楼1-10号二层  
法定代表人 芮青  
注册资本 50万元整  
成立日期 2010年10月25日  
营业期限 2010年10月25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



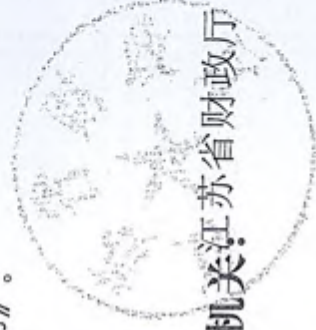
2018年 2月 11日



证书序号: NO.010594

## 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

二〇一〇年十月二日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名称: 溧阳天目公信会计师事务所有限公司

主任会计师: 芮青

办公场所: 溧阳市燕山路7号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 32040046

注册资本(出资额): 30 万元

批准设立文号: 苏财会[2010]43号

批准设立日期: 2010-10-12





姓 名 王亚玲  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1952-03-15  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 溧阳天目公信会计师事务所  
 Working unit 有限公司  
 身份证号码 320423195203152025  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



姓 名 高菁  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1974-09-14  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 溧阳天目公信会计师事务所  
 Working unit 有限公司  
 身份证号码 320481197409142220  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



2019年苏州市棚户区改造专项债券项目

融资与收益平衡方案

审核报告

【天衡苏专字（2019）00110号】



05122019050106883996

报告文号：天衡苏专字[2019]00110号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

# 2019年苏州市棚户区改造专项债券项目

## 融资与收益平衡方案

### 审核报告

天衡苏专字(2019)00110号

致：苏州市财政局

我们接受苏州市财政局委托，对申请发行棚改专项债券的2019年苏州市相城区、吴中区棚户区改造项目（相城区棚户区改造专项债券项目：五众泾花园（一期）、雪泾家园（一期）、雪泾家园（二期）、唐家花园（一期）、唐家花园（二期）、中环安置小区二期、中环安置小区三期、中央公园拆迁安置小区、荷馨苑一期B区、永方路东华元路北1号安置点；吴中区棚户区改造专项债券项目：新鑫苑一期、新鑫苑三期、石湖景苑二期、文溪花园四期）融资与收益平衡方案情况进行了审核，并出具审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。相关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。

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。

本报告仅供苏州市财政局申请发行2019年第四批江苏省政府债券之目的使用，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

苏州分所 中国·苏州

2019年5月27日

中国注册会计师：

杨伟忠



中国注册会计师：

杨薇



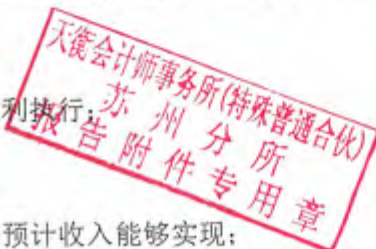
## 项目收益与现金流入审核说明

### 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以 2019 年苏州市相城区、吴中区棚户区改造项目（相城区棚户区改造专项债券项目：五众泾花园（一期）、雪泾家园（一期）、雪泾家园（二期）、唐家花园（一期）、唐家花园（二期）、中环安置小区二期、中环安置小区三期、中央公园拆迁安置小区、荷馨苑一期 B 区、永方路东华元路北 1 号安置点；吴中区棚户区改造专项债券项目：新鑫苑一期、新鑫苑三期、石湖景苑二期、文溪花园四期）涉及的预期土地出让收入为基础，结合苏州市相城区财政局及苏州市相城区住房和城乡建设局的《苏州市相城区 2019 年第四批江苏省政府债券发行申请报告》、江苏建协工程咨询有限公司苏州分公司提供的《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第 10 号）、苏州市相城区住房和城乡建设局提供的《关于棚改财政专项补贴收入测算说明》及附件《关于下达 2018 年度中央及省财政保障性安居工程棚户区改造专项资金的通知》（相住建保【2018】20 号）、苏州市人民政府文件《关于调整我市市区国有土地拍卖收入集中比例的通知》（苏府【2005】48 号）、苏州市吴中区发展和改革局关于“苏州市吴中新城保障房建设有限公司建新鑫苑一期（澄湖西路安置小区）项目可行性研究报告的批复”、“苏州市吴中新城保障房建设有限公司建新鑫苑三期（澄湖西路安置小区）项目可行性研究报告的批复”、“苏州市吴中新城保障房建设有限公司建石湖景苑二期（安置小区）项目可行性研究报告的批复”、“苏州天鸿伟业置地有限公司文溪花园四期安置小区项目可行性研究报告的批复”、项目建设期等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年苏州市棚户区改造专项债券项目的项目收益预测表

### 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）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）房屋销售收入、租金、物业费收入、财政补贴收入等预计收入能够实现；



(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、项目概况

2019年苏州市相城区棚户区改造专项债券涉及10个项目,总投资1,046,579.47万元,其中资本金233,579.47万元,本期拟申请的专项债券资金金额157,000.00万元,其他资金(计划以后年度申请的专项债券资金金额)656,000.00万元。

2019年苏州市吴中区棚户区改造专项债券涉及4个项目,总投资474,193.00万元,其中资本金94,838.00万元,本期拟申请的专项债券资金金额21,000.00万元。

#### (一) 2019年苏州市相城区棚户区改造专项债券项目

##### 1、五众泾花园(一期)

五众泾花园(一期)项目位于苏州市相城区华元路以北、苏嘉杭高速公路以南。拆迁建筑面积17.64万平方米、拆出土地面积170亩,拟建安置房项目占地面积7万平方米、安置房总建筑面积18.5万平方米,安置房1296套。

项目概算总投资197,648.69万元,其中:项目资本金41,548.69万元,本期拟申请的专项债券资金金额15,200.00万元,期限为5年期。

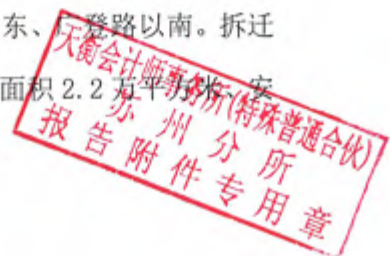
##### 2、雪泾家园(一期)

相城区雪泾家园项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、广登路以南、澄帆路以西。拆迁建筑面积6.66万平方米、拆出土地面积81亩,拟建安置房项目占地面积3.7万平方米、安置房总建筑面积7.57万平方米,安置房696套。

项目概算总投资57,680.40万元,其中:项目资本金12,480.40万元,本期拟申请的专项债券资金金额5,500.00万元,期限为5年期。

##### 3、雪泾家园(二期)

雪泾家园(二期)项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、广登路以南。拆迁建筑面积4.27万平方米、拆出土地面积34亩,拟建安置房项目占地面积2.2万平方米,安置房总建筑面积4万平方米,安置房414套。



项目概算总投资 50,732.48 万元，其中：项目资本金 10,232.48 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 2,900.00 万元，期限为 5 年期。

#### 4、唐家花园（一期）

唐家花园（一期）项目位于苏州市相城区相一路以北、澄帆路以东。拆迁建筑面积 9.5 万平方米、拆出土地面积 200 亩，拟建安置房项目占地面积 5 万平方米、安置房总建筑面积 9.6 万平方米，安置房套数 692 套。

项目概算总投资 107,790.30 万元，其中：项目资本金 21,690.30 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 8,700.00 万元，期限为 5 年期。

#### 5、唐家花园（二期）

唐家花园（二期）项目位于苏州市相城区元和街道齐门北大街以东、相一路以北。拆迁建筑面积 6.6 万平方米、拆出土地面积 170 亩，拟建安置房项目占地面积 2.8 万平方米、安置房总建筑面积 7.2 万平方米，安置房 532 套。

项目概算总投资 74,999.86 万元，其中：项目资本金 15,199.86 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 4,500.00 万元，期限为 5 年期。

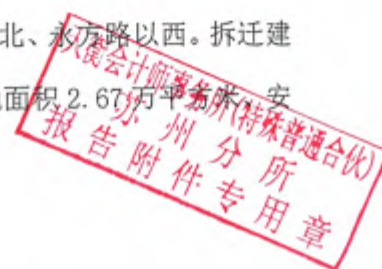
#### 6、中环安置小区二期

中环安置小区二期项目位于苏州市相城区黄桥街道春申湖路以北、永方路以西。拆迁建筑面积 11.18 万平方米、拆出土地面积 464 亩，拟建安置房项目占地面积 4.45 万平方米、安置房总建筑面积 17.4 万平方米，安置房 1104 套。

项目概算总投资 99,367.90 万元，其中：项目资本金，21,667.90 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 23,600.00 万元，期限为 5 年期。

#### 7、中环安置小区三期

中环安置小区三期项目位于苏州市相城区黄桥街道春申湖路以北、永方路以西。拆迁建筑面积 6.44 万平方米、拆出土地面积 232 亩，拟建安置房项目占地面积 2.67 万平方米、安置房总建筑面积 9.5 万平方米，安置房 604 套。



项目概算总投资 53,550.85 万元，其中：项目资本金 16,750.85 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 12,600.00 万元，期限为 5 年期。

#### 8、中央公园拆迁安置小区

中央公园拆迁安置小区项目位于苏州市相城区黄桥街道安元路以南、苏埭路以东。拆迁建筑面积 12.05 万平方米、拆出土地面积 442 亩，拟建安置房项目占地面积 8.0 万平方米、安置房总建筑面积 13 万平方米，安置房 1120 套。

项目概算总投资 197,521.91 万元，其中：项目资本金 39,821.91 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 35,600.00 万元，期限为 5 年期。

#### 9、荷馨苑一期 B 区

荷馨苑一期 B 区项目位于苏埭公路以东、旺盛路以南，永方路以西、兴业路以北。拆迁建筑面积 3.46 万平方米、拆出土地面积 213 亩，拟建安置房项目占地面积 2.26 万平方米、安置房总建筑面积 5.75 万平方米，安置房 352 套。

项目概算总投资 32,503.08 万元，其中：项目资本金 10,303.08 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 7,200.00 万元，期限为 5 年期。

#### 10、永方路东、华元路北 1 号安置点

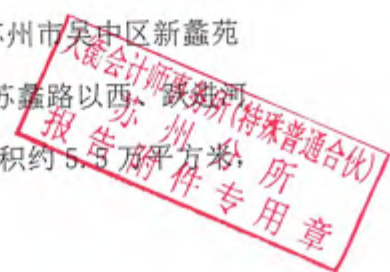
永方路东、华元路北 1 号安置点项目位于苏州市相城区黄桥街道华元路以北、永方路以东。拆迁建筑面积 15.93 万平方米、拆出土地面积 430 亩，拟建安置房项目占地面积 7.84 万平方米、安置房总建筑面积 27 万平方米，安置房 1488 套。

项目概算总投资 174,784.00 万元，其中：项目资本金 43,884.00 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 41,200.00 万元，期限为 5 年期。

### (二) 2019 年苏州市吴中区棚户区改造专项债券项目

#### 1、新鑫苑一期

申请发行棚改债券的 2019 年苏州市吴中区棚户区改造项目为苏州市吴中区新鑫苑一期安置房，项目位于苏州市吴中区，友新路以东、澄湖路以南、苏鑫路以西、铁巷河以北区域。该项目预计可安置 200 多户居民，对应的旧房屋建筑面积约 5.5 万平方米。



整理土地面积约 118 亩,拟建安置房项目占地面积约 2.56 万平方米,总建筑面积约 10.65 万平方米,预计安置房 616 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 55,856 万元,其中:项目资本金 11,171 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 6,500 万元,期限为 5 年期。

## 2、新鑫苑三期

申请发行棚改债券的 2019 年苏州市吴中区棚户区改造项目为苏州市吴中区新鑫苑三期安置房,项目位于苏州市吴中区,友新路以东、澄湖路以南、苏鑫路以西、跃进河以北区域。该项目预计可安置约 200 户居民,对应的旧房屋建筑面积约 5.4 万平方米,整理土地面积约 46 亩,拟建安置房项目占地面积约 2.7 万平方米、总建筑面积约 11.03 万平方米、预计安置房 598 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 65,037 万元,其中:项目资本金 13,007 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 1,500 万元,期限为 5 年期。

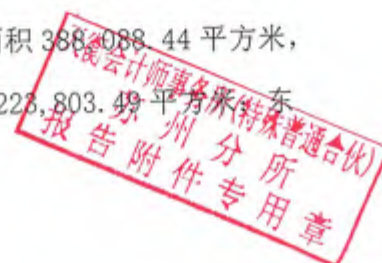
## 3、石湖景苑二期

申请发行棚改债券的 2019 年苏州市吴中区棚户区改造项目为苏州市吴中区石湖景苑二期安置房,项目位于苏州市吴中区如京路以南、长鑫路以西、先锋路以北。该项目预计可安置 500 多户居民,对应的旧房屋建筑面积约 13 万平方米,整理土地面积约 228 亩,拟建安置房项目占地面积约 8.43 万平方米、总建筑面积约 31.57 万平方米、安置房预计 1600 套。项目建设内容主要包括房屋征收工程和安置房建设工程。

项目概算总投资 158,800 万元,其中:项目资本金 31,760 万元,本期拟申请的专项债券资金金额 3,000 万元,期限为 5 年期。

## 4、文溪花园四期

申请发行棚改债券的 2019 年苏州市吴中区棚户区改造项目为苏州市吴中区文溪花园四期安置房,项目位于苏州市吴中开发区越溪街道文溪路南侧、塔韵路西侧,项目总占地面积 153,293.18 平方米,预计安置房 2,382 套,总建筑面积 388,088.44 平方米,该项目用地分为西侧地块和东侧地块,其中西侧地块建设规模 223,803.49 平方米,东侧



侧地块建设规模 164,284.95 平方米。建设内容包括安置住房、社区用房、变电所等公共配套用房及小区室外管网、道路绿化等工程。

项目概算总投资 194,500 万元，其中：项目资本金 38,900 万元，本期拟申请的专项债券资金金额 10,000 万元，期限为 5 年期。

#### 四、基本假设

##### (一) 融资成本基本假设

1、苏州市相城区棚户改造项目融资成本基本假设如下：

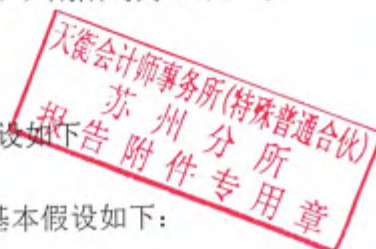
项目名称	本期拟申请的专项债券资金金额 (万元)	债券利率 (假设)	本息偿还方式
五众泾花园（一期）	15,200.00	4%	每年支付一次利息，最后一年偿还本金。
雪泾家园（一期）	5,500.00	4%	
雪泾家园（二期）	2,900.00	4%	
唐家花园（一期）	8,700.00	4%	
唐家花园（二期）	4,500.00	4%	
中环安置小区二期	23,600.00	4%	
中环安置小区三期	12,600.00	4%	
中央公园拆迁安置小区	35,600.00	4%	
荷馨苑一期 B 区	7,200.00	4%	
永方路东、华元路北 1 号安置点	41,200.00	4%	
合计	157,000.00		

2、苏州市吴中区棚户改造项目融资成本基本假设如下：

新鑫苑一期项目拟申请发行专项债券募集资金 6,500 万元，新鑫苑三期项目拟申请发行专项债券募集资金 1,500 万元，石湖景苑二期项目拟申请发行专项债券募集资金 3,000 万元，文溪花园四期项目拟申请发行专项债券募集资金 10,000 万元，合计 21,000 万元。假设债券利率均为 4%（债券利率为本次发行债券统一假定），期限均为 5 年，每年支付一次融资利息，最后一年偿还本金。

(二) 苏州市棚户区改造专项债券项目产生的净现金流入基本假设如下：

1、苏州市相城区棚户区改造专项债券项目产生的净现金流入基本假设如下：



## 1.1 现金流入

1.1.1 苏州市相城区棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现，土地出让面积及土地价格参考江苏建协工程咨询有限公司苏州分公司提供的《苏州市相城区棚改专项债务土地价格及可出让数量分析论证报告》（建协苏【2019】第10号）确定。

1.1.2 苏州市相城区棚户区改造项目现金流入通过棚改财政补贴收入实现，本次预测棚改财政补贴收入金额依据苏州市相城区住房和城乡建设局提供的《关于棚改财政专项补贴收入测算说明》及附件《关于下达2018年度中央及省财政保障性安居工程棚户区改造专项资金的通知》（相住建保【2018】20号）确定。

## 1.2 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件《关于调整我市市区国有土地拍卖收入集中比例的通知》（苏府【2005】48号）规定，国有土地使用权招标拍卖收入市级集中比例为30%，土地出让业务费市级集中比例为0.3%。

2、苏州市吴中区棚户区改造专项债券项目产生的净现金流入基本假设如下：

### 2.1 现金流入

苏州市吴中区棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现，土地价格参考近期土地市场情况及项目周边土地价格。

### 2.2 扣除政策性基金

根据苏州市人民政府文件，土地拍卖收入部分需集中至市级、区级，具体比例根据各区要求集中。

苏州市吴中区棚改区项目，吴中高新区项目：新鑫苑一期、新鑫苑三期、石湖景苑二期市级、区级集中比例合计预计53%，吴中开发区项目：文溪花园四期市级、区级集中比例合计预计57%。



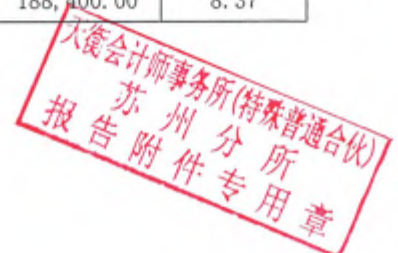
五、附表：

(一) 苏州市相城区棚户区改造专项债券项目附表

1、苏州市相城区棚户区改造项目收益和融资平衡情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	自有资金	项目总收益	本次计划融 资额	本次预计融 资本息和	预计项目 收益对本 次融资本 息和的覆 盖倍数③= ①/②
			①		②	
五众泾花园(一期)	197,648.69	41,548.69	261,348.00	15,200.00	18,240.00	14.33
雪泾家园(一期)	57,680.40	12,480.40	124,565.40	5,500.00	6,600.00	18.87
雪泾家园(二期)	50,732.48	10,232.48	52,321.60	2,900.00	3,480.00	15.03
唐家花园(一期)	107,790.30	21,690.30	307,112.00	8,700.00	10,440.00	29.42
唐家花园(二期)	74,999.86	15,199.86	260,950.00	4,500.00	5,400.00	48.32
中环安置小区二期	99,367.90	21,667.90	100,920.00	23,600.00	28,320.00	3.56
中环安置小区三期	53,550.85	16,750.85	56,765.00	12,600.00	15,120.00	3.75
中央公园拆迁安置小区	197,521.91	39,821.91	198,500.96	35,600.00	42,720.00	4.65
荷馨苑一期B区	32,503.08	10,303.08	37,814.00	7,200.00	8,640.00	4.38
永方路东、华元路北1号安置点	174,784.00	43,884.00	176,304.00	41,200.00	49,440.00	3.57
合计	1,046,579.47	233,579.47	1,576,600.96	157,000.00	188,400.00	8.37



2、本次拟申请发行专项债券本金及利息情况表

(单位：万元)

项目名称	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 苏州市 相城区 棚改专 项债券 项目	2019	-	157,000.00	-	157,000.00	-	-
	2020	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
	2021	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
	2022	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
	2023	157,000.00	-	-	157,000.00	6,280.00	6,280.00
	2024	157,000.00	-	157,000.00	-	6,280.00	163,280.00
	合计						188,400.00



3、2019年苏州市相城区棚户区改造专项债券项目预期收益表

序号	项目	单位	五众泾花园 (一期)	雪泾家园 (一期)	雪泾家园(二 期)	唐家园 (一期)	唐家园 (二期)	中环安置 小区二期	中环安置 小区三期	中央公园拆 迁安置小区	荷馨苑一期 B区	永方路东、华 元路北1号安 置点	合计
一	项目总收益	万元	261,348.00	124,565.40	52,321.60	307,112.00	260,950.00	100,920.00	56,765.00	198,500.96	37,814.00	176,304.00	1,576,600.96
(一)	出让土地回款	万元	374,000.00	178,200.00	74,800.00	440,000.00	374,000.00	144,000.00	81,000.00	283,548.00	54,000.00	252,000.00	2,255,548.00
A-1	可出让地面积	亩	170.00	81.00	34.00	200.00	170.00	80.00	45.00	204.00	30.00	140.00	1,154.00
A-2	地价均价	万元/亩	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	1,800.00	1,800.00	800.00	1,800.00	1,800.00	
B-1	可出让地面积	亩	/	/	/	/	/	/	/	66.86	/	/	66.86
B-2	地价均价	万元/亩	/	/	/	/	/	/	/	1,800.00	/	/	
(二)	扣除项-市级 集中30.3%	万元	113,322.00	53,994.60	22,664.40	133,320.00	113,322.00	43,632.00	24,543.00	85,915.04	16,362.00	76,356.00	683,431.04
(三)	商业用房房屋 征收款收入	万元	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-
(四)	安置房补贴 收入	万元	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	-
(五)	财政补贴 收入	万元	670.00	360.00	186.00	432.00	272.00	552.00	308.00	868.00	176.00	660.00	4,484.00

注1: 本表项目收益未考虑房屋销售收入和安置房补差价收入部分。

注2: 本表项目总收益为财政专项补贴收入与土地出让回款之和扣减项目市级集中部分。

注3: 上述项目融资本息未考虑项目总投资扣除自有资金及本次发行债券金额后剩余资金缺口的来源。

(二) 苏州市吴中区棚户区改造专项债券项目附表

1、苏州市吴中区棚户区改造专项债券项目收益和融资平衡情况表

项目名称	项目资金总需求	自有资金	本期债券存续期内项目收益	计划融资额	预计融资本息和	预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
新鑫苑一期	55,856.00	11,171.00	111,156.00	6,500.00	7,800.00	14.25
新鑫苑三期	65,037.00	13,007.00	54,637.00	1,500.00	1,800.00	30.35
石湖景苑二期	158,800.00	31,760.00	84,247.00	3,000.00	3,600.00	23.40
文溪花园四期	194,500.00	38,900.00	69,325.00	10,000.00	12,000.00	5.78
合计	474,193.00	94,838.00	319,365.00	21,000.00	25,200.00	12.67

2、本次拟申请发行专项债券本金及利息情况表

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年苏州市吴中区棚改专项债券项目	2019		21,000.00		21,000.00		
	2020	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2021	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2022	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2023	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
	2024	21,000.00		21,000.00	-	840.00	21,840.00
	合计	-		21,000.00	21,000.00	-	4,200.00



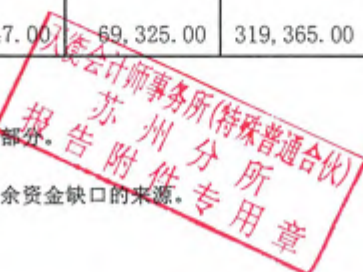
### 3、2019年苏州市吴中区棚户区改造专项债券项目预期收益表

序号	项目	单位	新鑫苑一期	新鑫苑三期	石湖景苑二期	文溪花园四期	合计
一	出让土地回款	万元	296,853.00	116,249.00	344,374.00	161,220.00	918,696.00
1	可出让地的规划建筑面积(1)	亩	118.74	46.50	137.75	53.50	356.49
2	楼面地价均价	万元/亩	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,300.00	9,800.00
3	可出让地的规划建筑面积(2)	亩				34.70	34.70
4	楼面地价均价	万元/亩				1,100.00	1,100.00
二	债权存续期外的预计收入	万元	60,350.00	-	165,125.00	-	225,475.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	24.14	-	66.05	-	90.19
2	楼面地价均价	万元/亩	2,500.00	-	2,500.00	-	5,000.00
三	土地扣减项目	万元	125,347.00	61,612.00	95,002.00	91,895.00	373,856.00
1	政策性基金	万元	125,347.00	61,612.00	95,002.00	91,895.00	373,856.00
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	111,156.00	54,637.00	84,247.00	69,325.00	319,365.00
五	项目可实现的其他收入	万元	-	-	-	-	-
1	房屋销售收入	万元					-
2	安置房补差价收入	万元					-
六	项目用于资金平衡收益合计	万元	111,156.00	54,637.00	84,247.00	69,325.00	319,365.00

注1：本表中项目收益未考虑房屋销售收入和安置房补差价收入部分。

注2：本表项目总收益为财政专项补贴收入与土地出让回款之和扣减项目市级集中部分。

注3：上述项目融资本息未考虑项目总投资扣除自有资金及本次发行债券金额后剩余资金缺口的来源。



编号 320500000201611210936



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320500089316393G (1/1)

名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	苏州市南环东路28号5楼
负责人	谈建忠
成立日期	2014年01月02日
营业期限	2014年01月02日至2033年12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。（合伙期限自2013年12月26日至2033年12月25日）（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 11月 21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，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 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: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)  
; 苏州分所

负责人: 谈建忠

办公场所: 苏州市南环东路28号5层

分所编号: 320000103202

批准设立文号: 苏财会[2006]71号

批准设立日期: 2005-11-01



发证机关: 江苏省财政厅

二〇〇六年三月六日

中华人民共和国财政部制



Full name: 杨霖  
Sex: 男  
Age: 31  
Date of Birth: 1986-05-21  
Workplace: 江苏永拓会计师事务所  
Registration No: 320500050010



杨霖(320500050010)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会





姓名: 杨伟忠  
身份证号: 320500198001010010  
执业证书号: 320500040004  
工作单位: 江苏永衡律师事务所  
联系电话: 13914608888  
电子邮箱: 13914608888@163.com



杨伟忠(320500040004)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会





05122019050123319407

报告文号：苏公L[2019]E6016号

2019年常熟市棚户区改造专项债券  
项目收益与融资自求平衡方案  
专项评价报告



**江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)**  
Changshu Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常熟

总机: 86 (512) 51533688

传真: 86 (512) 51533620

电子信箱: mailcs@jsgztycpa.com

Changshu, Jiangsu, China

Tel: 86 (512) 51533688

Fax: 86 (512) 51533620

E-mail: mailcs@jsgztycpa.com

## 2019 年常熟市棚户区改造专项债券 项目收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

苏公 L[2019]E6016 号

我们接受委托,对常熟市 2019 年第四批江苏省政府专项债券项目---常熟市棚户区改造专项债券的项目收益与融资自求平衡方案情况进行总体评价并出具专项评价报告。

2017 年财政部发布《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,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2018 年财政部、住房城乡建设部发布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》通知(财预[2018]28 号),推出棚户区改造专项债券。

我们评价的依据是上述相关文件及《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》。棚户区改造项目的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。

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

经专项评价,我们认为,在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,本次评价的常熟市棚户区改造项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。



总体评价结果如下：

### 一、项目概算总投资及资金来源情况

2019 年第四批江苏省政府专项债券项目---常熟市棚户区改造项目为“常熟市棚户区（危旧房）改造五期市区项目一金腾家园二期安置房工程”一个项目（以下简称“金腾家园二期”），项目概算总投资为 50,606.78 万元，拟发行专项债券 30,000 万元，资金来源情况如下表：（单位：万元）

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的专 项债券资金金额	其他融 资金额		
金腾家园 二期	50,606.78	10,606.78	-	-	30,000.00	10,000.00

注：项目概算总投资 = 初步设计批复总投资 44,600.96 万元 - 建设期利息 2,843.08 万元 + 债券利息 5,850 万元 + 拆迁安置费 2,998.90 万元 = 50,606.78 万元

### 二、应付专项债券本息情况

本期拟发行专项债券 30,000 万元，假设本期发行专项债券利率为 3.9%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。本期发行债券存续期内应付本息情况如下表（为便于计算，债券利息均按完整年度计取）：（单位：万元）

年度	期初本金 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		30,000.00		30,000.00		
2020	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2021	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00



2022	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2023	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
2024	30,000.00		30000.00	-	1,170.00	31,170.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	5,850.00	35,850.00

### 三、常熟市棚户区改造项目产生的净现金流入情况

#### 1、基本假设条件及依据

金腾家园二期项目现金流入通过土地出让实现，棚改区域土地位于常熟市琴湖昆承片区富康路北侧、金山路西侧、青墩塘路南侧、新世纪大道东侧，可腾空土地合计约260.8亩，拟出让土地149.43亩，预计土地价格参考近几年常熟市城镇住宅用地土地出让成交均价（916.2万元/亩）及商服用地土地出让成交均价（306.4万元/亩）。

#### 2、出让产生的净现金流入

假设金腾家园二期项目棚改区域土地自融资日起按计划出让，根据上述基本假设条件及依据，扣除政策性基金后，项目收益情况如下：

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	<b>109,571.04</b>
1	可出让土地面积	亩	149.43
2	地价均价	万元/亩	733.26
二	土地扣减项目	万元	<b>37,096.65</b>
1	国有土地收益基金等相关规费	万元	37,096.65
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	<b>72,474.39</b>
四	项目可实现的其他收入	万元	-
1	房屋销售收入	万元	-
2	安置房补差价收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	<b>72,474.39</b>

注：上述项目收益未考虑房屋销售收入和安置房补差价收入



## 四、常熟市棚户区改造项目收益和融资平衡情况

(单位: 万元、倍)

项目名称	项目资金 总需求	项目收益	计划融资额	预计融资 本息和	预计项目收益对融资 本息和的覆盖倍数
金腾家园二期	50,606.78	72,474.39	30,000.00	35,850.00	2.02

金腾家园二期项目收益对融资本息和的覆盖倍数为 2.02, 可实现项目收益与融资自求平衡。

附件: 项目收益与现金流入评价说明

江苏公证天业会计师事务所(特殊

普通合伙)常熟分所



中国·常熟

中国注册会计师



中国注册会计师



2019年5月28日

# 2019 年常熟市棚户区改造专项债券 项目收益与现金流入评价说明

## 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以常熟市棚户区（危旧房）改造五期市区项目一金腾家园二期安置房工程（以下简称“金腾家园二期”）棚改区域内的预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年常熟市城镇住宅用地土地及商服用地土地成交情况、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年常熟市棚户区改造项目（金腾家园二期）项目收益与融资自求平衡方案。

鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用土地出让收益与融资进行自求平衡评价。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 6、棚户区改造项目实施单位预测的项目总投资及项目预期土地出让收入基本准确。

## 三、项目概况

金腾家园二期棚户区改造项目已纳入省住建厅下达的 2019 年棚户区改造计划，并于 2019 年 5 月 27 日取得江苏省住房和城乡建设厅“关于同意将常熟市金腾家园二期安置房项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函”。

项目位于常熟市龙腾片区规划纬四路南侧、台山路东侧，项目占地面积 42.7 亩，



拟建安置住房 366 套、安置房建筑面积 4.5 万平方米，总投资 5.06 亿元，项目已开工建设，建设期 3 年，计划于 2021 年 5 月竣工交付，建成后主要用于琴湖昆承片区等 3 个棚改地块拆迁居民房屋搬迁安置，拟安置拆迁居民 208 户，需拆除居民房屋面积约 37,350 平方米。

#### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

##### (一) 土地出让收益及现金流入预测

##### 1、土地出让收入预测：

棚改区域土地位于常熟市琴湖昆承片区富康路北侧、金山路西侧、青墩塘路南侧、新世纪大道东侧，可腾空土地合计约 260.8 亩，预期出让土地 149.43 亩，其中：70%为常熟市城镇住宅用地土地，30%为商服用地土地。

经查询，近几年常熟市城镇住宅用地土地出让成交平均价为 916.2 万元/亩、商服用地土地出让成交平均价为 306.4 万元/亩。按照用地性质加权平均计算预期出让土地价格为 733.26 万元/亩。

具体测算如下：

序号	项目名称	面积（亩）	预计出让价格 （万元/亩）	出让收入 （万元）
1	预期可出让土地面积	149.43	733.26	109,571.04

##### 2、土地出让收益预测

##### (1) 计提政策性基金详情

①国有土地收益基金：根据《关于国有土地使用权出让收支管理暂行办法的通知》（苏财综[2007]25 号）文件规定，常熟地区征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为 5%。

②农业土地开发支出：根据《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》的通知（苏政办发[2004]104 号）的文件规定，常熟地区出让用地计提农业土地开发支出为每平方米 7.95 元。

③新增建设用地土地有偿使用费：根据《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）的文件规定，常熟地区出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米 48 元。

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

(2) 假设自融资开始日起按计划完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土地相关收益情况分别如下：

项 目	计 算	预期出让土地
一、出让土地回款	1	109,571.04
减：国有土地收益基金	2=1*5%	5,478.55
农业土地开发资金	3=面积*7.95	79.24
新增建设用地土地有偿使用费	4=面积*48	478.42
统筹	5=(1-2-3-4)*30%	31,060.45
二、用于资金平衡土地相关收益		<b>72,474.39</b>

### (二) 还本付息的测算

本期拟发行专项债券30,000万元，假设利率为3.9%，期限为5年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。本期债券存续期内需偿还融资本息和35,850万元。



### (三) 项目收益平衡测算

经上述测算，在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，本次评价的常熟市棚户区改造项目预期项目，项目收益72,474.39万元对融资本息和35,850万元的覆盖倍数为2.02，预期项目能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入的现金流收入，且现金流收入能够覆盖债券本息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、风险提示

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

### (一) 利率风险

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

## （二）流动性风险

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

## （三）偿还风险

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

## （四）税务风险

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

## （五）其他风险

常熟市 2018 年地区生产总值为 2400 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%。长期以来，常熟市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致常熟市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而会给本期专项债券的投资者带来一定的风险。

江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所印章

编号 320581000201709110509



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320581MA1PBWXQ1Q (1/1)

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



仅供验资、审计报告用



登记机关

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 09月 11日



05122019050130175235  
报告文号：华星会咨字[2019]K003号

## 关于 2019 年昆山市棚户区改造项目

### 收益与融资自求平衡

### 专项报告

华星会咨字 [2019] K003 号



## 2019 年昆山市棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

华星会咨字[2019]K003 号

昆山市财政局：

我们接受委托，对 2019 年昆山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性财务信息存在差异。

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，棚改项目能够实现现金流平衡。

总体评价结果如下：

应付本息情况

昆山市棚改项目计划总融资金额 20,000 万元，假设融资利率 4%，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金，应还本付息情况见下表：

表 1 融资项目还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资利 率	当年偿还 利息	还本付息 合计
2019		20,000.00		20,000.00			
2020	20,000.00			20,000.00	4%	800.00	800.00
2021	20,000.00			20,000.00	4%	800.00	800.00
2022	20,000.00			20,000.00	4%	800.00	800.00
2023	20,000.00			20,000.00	4%	800.00	800.00
2024	20,000.00		20,000.00			800.00	20,800.00
合计			20,000.00			4,000.00	24,000.00

## 1. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

基本假设条件包括：

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相关法律法规无重大变化；

④政府制定的城市规划未发生重大变化；

⑤政府审批的收费政策未发生重大变化；

⑥土地及价格在政策范围内波动；

⑦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；

⑧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；

⑨无其他人为不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

根据昆山市国民经济和社会发展统计公报信息，昆山市 2015 年-2017 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、7.4%、7.0%，三年平均增速 7.3%；在《昆山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中 2016 年至 2020 年地区生产总值年均增长 7.5%；此次预测按照三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.3%。

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

### (2) 出让产生的净现金流入

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实现，根据地块地价均价计算得出可用于项目资金平衡的收益情况如下：

表 2 昆山市 2019 年棚改债券项目资金平衡收益情况表

单位：万元

项目名称	土地出让收入		
	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 100%	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 90%	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 80%
古澗花园二期棚户区改造项目	43,218.58	42,237.59	40,810.65
合计	43,218.58	42,237.59	40,810.65

考虑农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、住房保障金、国有土地收益基金、出让土地印花税，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

表 3

金额单位：人民币万元

项目名称	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 100%	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 90%	土地价格增速为 GDP 增速 (7.3%) 的 80%
古澄花园二期棚户区改造项目	33,045.23	31,875.59	30,806.09
合计	33,045.23	31,875.59	30,806.09

2. 本次融资项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按昆山市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下本期覆盖倍数：

表 4-1

金额单位：人民币万元

项目名称	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
古澄花园二期棚户区改造项目	20,000.00	4,000.00	24,000.00	33,045.23	33,045.23
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	33,045.23	33,045.23
本息覆盖倍数	1.38				

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按昆山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下本期覆盖倍数：

表 4-2

金额单位：人民币万元

项目名称	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
古澄花园二期棚户区改造项目	20,000.00	4,000.00	24,000.00	31,875.59	31,875.59
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	31,875.59	31,875.59
本息覆盖倍数	1.33				

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按昆山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下本期覆盖倍数：

表 4-3

金额单位：人民币万元

项目名称	借贷本息支付			土地相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
古澄花园二期棚户区改造项目	20,000.00	4,000.00	24,000.00	30,806.09	30,806.09
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	30,806.09	30,806.09
本息覆盖倍数	1.28				

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所



中国·昆山

中国注册会计师：



姜治济

中国注册会计师：



张响强

二零一九年五月二十八日

附件：

### 项目收益及现金流入评价说明

#### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以近几年昆山市棚户区改造项目周边地块成交情况为基础，对古澄花园二期棚户区改造项目地块的预期收入进行预测，并编制 2019 年昆山市棚户区改造项目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) 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) 实施单位基本情况

##### 1. 项目实施单位基本情况

单位名称：昆山市阳澄湖房产有限责任公司

机构地址：巴城镇新澄路 2 号

机构性质：有限责任公司

法定代表人：潘震前

统一社会信用代码：91320583138150490D

##### (二) 项目概况

##### 1. 项目位置

本次昆山市古澄花园二期棚户区改造项目位于巴城镇古城路东侧、马鞍山路北侧，二期工程具体位于古澄花园动迁小区基地内东北侧、一期工程东侧。

地块编号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	用地性质
C090423	21,051	1.2	R2
C090427	14,598	1.2	R2
合计	35,649		

注：R2 用地性质为二类居住用地，指设施较齐全、环境较好，以多、中、高层住宅为主用地。

## 2. 项目内容与规模

昆山市 2019 年申请棚改债券项目拟建设安置房 423 套，拟建安置房项目占地面积 5.67 万平方米，安置房总建筑面积 7.91 万平方米。拆迁建筑面积 3.6 万平方米、整理土地面积 3.56 万平方米（53.4 亩）。项目建设内容主要包括房屋建筑、配套道路、绿化景观、电力、给排水、消防、智能化等。

昆山市棚户区改造项目情况汇总如下表：

表 5 昆山市棚户区改造项目情况汇总表

所属区域	项目名称	总投资（万元）		拆迁房屋建筑面积（m <sup>2</sup> ）	腾空土地面积（m <sup>2</sup> ）	项目建设期间	资金来源		本期拟申请的专项债券资金金额	是否以前年度的募投项目
		建筑工程费	其他费用				资本金	其他		
昆山市	古澄花园二期棚户区改造项目	34,295.67	6,504.33	36,000	35,613	2019.10-2022.12	8,160	12,640	20,000	否

注：其他由财政拨款。

## 3. 投资估算与资金筹措方式

昆山市古澄花园二期棚户区改造项目预计总投资为 40,800.00 万元，投资情况如下表：

表 6 昆山市棚户区改造项目投资概算表

序号	工程费用或子目名称	投资概算额（万元）
1	工程费用	29,808.94
2	设备购置费	1,268.17
3	工程建设其他费用	4,486.73
4	预备费	2,710.50
5	土地费	2,125.66
6	代建费	400.00
7	项目总投资	40,800.00

资金来源包括资本金 8,160.00 万元、其他资金 12,640 万元，本期申请发行棚户区改造专项债券 20,000.00 万元。

表 7

昆山市棚户区新项目投资资金来源

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		
古澄花园二期棚户区改造项目	40,800	8,160			20,000	12,640.00

#### 4. 资金平衡

依据昆山市土地供求趋势，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、保守型的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。

根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、江苏省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅《关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发〔2004〕104号）、江苏省财政厅、江苏省国土资源厅文件《关于调整新增建设用地土地有偿使用费分配使用有关事项的通知》（苏财建〔2007〕113号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），财政部《关于从土地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）、财政部和住房和城乡建设部《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）等相关文件规定，本次昆山市古澄花园二期棚户区改造项目出让收益剔除国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、住房保障资金、出让合同印花税后的收入，专项用于偿还本期募集债券本息。

昆山市棚户区改造项目预计可拆迁土地约 3.56 万平方米（53.4 亩）。根据周边地价历史成交情况，预测出让价格过程如下：

##### （1）土地市场情况

经查询，自 2015 年至今，昆山市巴城镇出让多块居住用地，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。

表 8

序号	编号	位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交价 (万元)	土地单价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	9-8 号	巴城镇新城路西侧、马鞍山路南侧	56,031	1.5-2.0	25,214	4500.01	2015-12-16	住宅用地

序号	编号	位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交价 (万元)	土地单价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
2	昆地网 [2017] 挂字 12- 8 号	巴城镇湖 滨路东侧	128,204	1.5-2.0	145,110	11,318.68	2017-12-11	其他普通 商品住房 用地
3	昆地网 [2018] 挂字 9 号	巴城镇前 进西路南 侧、祖冲 之路西侧	47,339	1.5-1.8	47,339	4,940.05	2018-9-20	中低价 位、中小 套型普通 商品住房 用地

(2) 项目土地出让价格出让金收入预测

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住宅用地单位面积地价 8,535.36 元/平方米。

表 9

序号	编号	位置	总面 积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	土地单价 (万元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	9-8 号	巴城镇新城路 西侧、马鞍山 路南侧	56,031	25,214	4,500.01	10%	900.00
2	昆地网 [2017] 挂 字 12-8 号	巴城镇湖滨路 东侧	128,204	145,110	11,318.68	50%	5,659.34
3	昆地网 [2018] 挂 字 9 号	巴城镇前进西 路南侧、祖冲 之路西侧	47,339	47,339	4,940.05	40%	1,976.02
		单位面积地价				100%	8,535.36

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昆山市 GDP 平均增速 (7.3%) 的 100%，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/m <sup>2</sup> )	8,535.36	9,158.44	9,827.01	10,544.38	11,314.12	*12,140.05

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昆山市GDP平均增速（7.3%）的90%，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/m <sup>2</sup> )	8,535.36	9,096.13	9,693.75	10,330.63	11,009.35	*11,732.67

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昆山市GDP平均增速（7.3%）的80%，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/m <sup>2</sup> )	8,535.36	9,033.83	9,561.40	10,119.79	10,710.78	*11,336.29

根据预测的第五年住宅用地出让价格，预计本项目融资的第五年土地挂牌交易的出让收入情况如下：

表 10 昆山市棚户区改造项目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 GDP 增速的 100% 计算土地出让收益	按 GDP 增速的 90% 计算土地出让收益	按 GDP 增速的 80% 计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	43,218.58	42,237.59	40,810.65
1	可出让地块的规划面积	亩	53.4	53.4	53.4
1.1	可出让地块的规划面积	万 m <sup>2</sup>	3.56	3.56	3.56
2	地价均价	元/m <sup>2</sup>	12,140.05	11,732.67	11,336.29
二	土地扣减项目	万元	10,173.35	10,362.00	10,004.56
1	农业土地开发资金（9.75 元/m <sup>2</sup> ）	万元	34.71	35.10	35.10
2	农田水利建设资金[出让总额-成本-（1、4、5、6 项刚性费用）]*10%]	万元	3,966.48	4,085.25	3,942.56
3	教育资金[出让总额-成本-（1、4、5、6 项刚性费用）]*10%]	万元	3,966.48	4,085.25	3,942.56
4	住房保障金（6.5 元/m <sup>2</sup> ）	万元	23.14	23.40	23.40
5	国有土地收益基金（出让土地回款*5%）	万元	2,160.93	2,111.88	2,040.53
6	土地出让合同印花税（出让土地回款*0.05%）	万元	21.61	21.12	20.41
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	33,045.23	31,875.59	30,806.09
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	33,045.23	31,875.59	30,806.09

注：土地成本参照项目土地周边地块开发成本 25 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，本次评价的古澄花园二期棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

编号 320583000201607210766



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205837550947973 (1/1)

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



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年07月21日



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
Continental Certified Public Accountants (Special General Partnership)

2019年江苏省棚户区改造专项债券之  
如东县本级项目收益与融资自求平衡评价报告

中兴华核字(2019)第210263号



**中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)**  
CONTINENTAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

总所地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层 电话：(010) 68364873

南通分所：南通市如东掘港镇泰山路18号 电话：(0513) 84534057



## 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之 如东县本级项目收益与融资自求平衡评价报告

中兴华核字（2019）第 210263 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）南通分所作为 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之如东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

本次预测以如东县城解放路东侧、富民路北侧、五总安置小区三期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 年如东县棚户区改造项目及建设安置房项目收益预测表（2019 年 GDP（7.4%）增速的 100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

### 二、基本假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 如东县五总安置房三期棚改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

如东县本次融资项目为如东县五总安置房三期棚改安置房项目。

如东县五总安置房三期棚改安置房项目位于南通如东县,基地西侧为解放路,南侧为富民路,北侧为健康路,总用地面积 67,680.3 平方米,总建筑面积 199,323.03 平方米,地上建筑面积(计容面积) 142,750.47 平方米。本项目建设住宅全部用于如东县五总安置房三期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

如东县本次融资涉及的安置房棚改安置房项目总投资为 100,568.00 万元。

如东县五总安置房三期棚改安置房项目投资情况如下表所示：

序号	工程项目名称	单位	合价（万元）	备注
一	取得安置用地的土地出让金	万元	24,000.00	
二	建设工程费	万元	60,000.00	
1	前期工程费	万元	7,500.00	
2	建安工程费	万元	47,500.00	
3	配套工程费	万元	5,000.00	
三	其他投资（含债券利息）	万元	16,568.00	
	<b>总投资合计</b>		<b>100,568.00</b>	

## （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期债券资金 3 亿，建设单位自筹 7.0568 亿。

### （二）项目建设背景

如东县地处长江三角洲北翼，位于江苏省东部和南通市域东北部，东北方向濒临黄海，与日本、韩国隔海相望；南面长江，直线距离约 40 公里，紧靠南通市通州区；西连长江流域的内陆地区，与如皋市接壤；西北连苏中里下河平原，与海安县毗邻。苏通长江大桥于 2008 年 6 月通车，将如东县与国际大都市上海直接联通，使如东县处于上海两小时都市圈、经济圈之内，进一步受到上海的辐射作用。

如东县优越的区位条件，为吸引外部投资、推动开发区经济社会发展创造了良好的环境，进而为开展交通运输、物流服务、商贸服务等创造了外部条件。因此，尽快实施城乡统筹规划，提高土地使用效益，提高农业综合生产能力，稳步推进城镇化发展，优化城镇空间布局，加快新农村建设成为当务之急。

如东县政府在积极探索寻找既能适应新的经济建设发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。尤其在十八大之后，新农村建设成为国家保增长、拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1. 应付本息情况

如东县建设项目计划总融资 10.0568 亿，本次拟债券融资金额 3 亿元，拟定融资利率 3.90%（2018 年江苏省棚户区改造专项债券平均利率 3.90%），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	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
第二年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
第三年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
第四年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
第五年	30,000.00	30,000.00		3.90%	1,170.00
合计		30,000.00			5,850.00

## 2、基准地价

以周边土地成交金额测算拆迁地块基准地价

### ①如东县土地市场情况

经查询如东土地交易中心土地出让信息，2018年如东县共出让城镇住宅商服地块29宗。东国土资（2018）供出1号、东国土资（2018）供出53号、东国土资（2018）供出42号、东国土资（2018）供出56号、东国土资（2018）供出55号、东国土资（2018）供出43号、东国土资（2018）供出2号、东国土资（2018）供出24号、东国土资（2018）供出6号、东国土资（2018）供出33号、东国土资（2018）供出7号、东国土资（2018）供出36号、东国土资（2018）供出43号、东国土资（2018）供出42号、东国土资（2018）供出54号、东国土资（2018）供出53号、东国土资（2018）供出71号、东国土资（2018）供出70号、东国土资（2018）供出68号、东国土资（2018）供出69号、东国土资（2018）供出103号、东国土资（2018）供出104号、东国土资（2018）供出111号、东国土资（2018）供出113号、东国土资（2018）供出112号、东国土资（2018）供出130号、东国土资（2018）供出129号、东国土资（2018）供出131号、东国土资（2018）供出132号。

本次评价参考上述29宗土地出让情况进行预测。

如东县土地出让情况表

项目名称	成交金额(万元)	土地用途	批准时间	批准文号	土地坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	容积率
南通茗海置业有限公司	5293.955	其他普通商品住房用地	2018/1/10	东国土资(2018)供出1号	栟茶镇迎宾路南侧、安民路东侧	70638.39	1.8
南通洋口港港城开发有限公司	4158.217	其他普通商品住房用地	2018/6/25	东国土资(2018)供出53号	洋口港新城区一号河北侧、洋口港大道西侧	41109.96	1.48
中交小洋口如东开发建设有限公司	3834.191	批发零售用地	2018/6/20	东国土资(2018)供出42号	如东沿海经济开发区洋口大道东侧、纬十六路南侧一号	92143.44	1.8
福州上盛投资有限公司(成立新公司)	36765.16	其他普通商品住房用地	2018/7/2	东国土资(2018)供出56号	如东县城龙腾路北侧、解放路西侧	131719.2	1.7
江苏华港燃气有限公司	283.5851	其他商服用地	2018/6/25	东国土资(2018)供出55号	洋口大道东侧、纬一路北侧四号	9015.71	1.1
中交小洋口如东开发建设有限公司	1556.415	批发零售用地	2018/6/20	东国土资(2018)供出43号	如东沿海经济开发区洋口大道东侧、纬十六路南侧二号	37403.64	1.8
陆爱国	48.657	批发零售用地	2018/1/29	东国土资(2018)供出2号	沿海经济开发区洋兴公路东侧、古坳村一组	1489.5	1.5
南通泽翠家居有限公司	100.8	其他商服用地	2018/3/23	东国土资(2018)供出24号	如东县丰利镇南通泽翠家居有限公司北侧	1680	0.6
如东县于港加油站	151.2	批发零售用地	2018/2/26	东国土资(2018)供出6号	河口镇关口村一组地	1050	0.5
增城香江房地产有限公司	36724.58	其他普通商品	2018/5/18	东国土资(2018)供出33号	如东县城富春江路北侧、太行山路西侧	123049.7	1.76242

如东县土地出让情况表

项目名称	成交金额（万元）	土地用途	批准时间	批准文号	土地坐落	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	容积率
		住房用地					
如东中燃石化有限公司	219	批发零售用地	2018/2/26	东国土资（2018）供出7号	栟茶镇兴灶村二十二组	1500	0.5
如东县洋口镇光荣农机加油站	371.2	批发零售用地	2018/6/4	东国土资（2018）供出36号	如东县城东二环路东侧X-9-YQ地块	1600	0.5
中交小洋口如东开发建设有限公司	1556.415	批发零售用地	2018-06-20	东国土资（2018）供出43号	如东沿海经济开发区洋口大道东侧、纬十六路南侧二号	37403.64	容积率≤1.80
中交小洋口如东开发建设有限公司	3834.191	批发零售用地	2018-06-20	东国土资（2018）供出42号	如东沿海经济开发区洋口大道东侧、纬十六路南侧一号	92143.44	容积率≤1.80
南通金蛤岛投资发展有限公司	496.6601	批发零售用地	2018-06-25	东国土资（2018）供出54号	如东沿海经济开发区洋口外闸西侧地块	10272	容积率≤1
南通洋口港港城开发有限公司	4158.217	其他普通商品住房用地	2018-06-25	东国土资（2018）供出53号	洋口港新城区一号河北侧、洋口港大道西侧	41109.96	1<容积率≤1.48
如东县天一建设开发有限公司	2720.811	批发零售用地	2018-09-01	东国土资（2018）供出71号	原南通森源工业集中区开发有限公司二-1号地块	10299.6	容积率<1.80
如东县天一建设开发有限公司	4189.631	批发零售用地	2018-09-01	东国土资（2018）供出70号	原南通森源工业集中区开发有限公司二-2号地块	15859.8	容积率<1.80
如东县天一建设开发有限公司	4970.067	批发零售用地	2018-09-01	东国土资（2018）供出68号	原南通森源工业集中区开发有限公司一号地块	1700	容积率<1.80
如东县天一建设开发有限公司	2706.946	批发零售用地	2018-09-01	东国土资（2018）供出69号	原南通森源工业集中区开发有限公司三号	8902.8	容积率<1.80

如东县土地出让情况表

项目名称	成交金额（万元）	土地用途	批准时间	批准文号	土地坐落	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	容积率
					地块		
中交小洋口如东开发建设有限公司	8456.078	批发零售用地	2018-09-25	东国土资（2018）供出103号	沿海经济开发区刘环农居点西侧、纬十九路北侧二号地块	160618.2	1<容积率≤1.70
中交小洋口如东开发建设有限公司	2736.808	批发零售用地	2018-09-25	东国土资（2018）供出104号	沿海经济开发区管委会东侧、临海高级公路北侧一号地块	89731.2	容积率≤2.20
如东洋甜供销有限公司	165.1582	批发零售用地	2018-10-24	东国土资（2018）供出111号	如东县光荣中心路北侧一号、二号地块	5807.76	容积率<1.60
南通旺成养殖有限公司	280.6006	批发零售用地	2018-10-29	东国土资（2018）供出113号	栟茶镇南环路南侧、环河路西侧	5417	容积率<1
如东县栟兴建发展有限公司	1123.105	其他商服用地	2018-10-29	东国土资（2018）供出112号	如东县栟茶镇三园村二组地块	12308	容积率<0.80
如东县欣荣城镇开发建设有限公司	976.968	批发零售用地	2018-12-17	东国土资（2018）供出130号	原如东县狼山种鸡场二号地块	6513.12	容积率<1.80
如东县欣荣城镇开发建设有限公司	15523.38	批发零售用地	2018-12-17	东国土资（2018）供出129号	原如东县狼山种鸡场一号地块	103489.2	容积率<1.80
如东县欣荣城镇开发建设有限公司	2056.05	批发零售用地	2018-12-17	东国土资（2018）供出131号	原如东县狼山种鸡场三号地块	13707	容积率<1.80
吴江恒源房地产开发有限公司（拟成立新公司）	5387.55	其他普通商品住房用地	2018-12-21	东国土资（2018）供出132号	洋口港港城幼儿园东侧	59263.05	1<容积率≤1.65

## ②项目区土地出让价格预测

江苏省如东县本次融资涉及一个棚户区改造地块，位于如东县高新区。近三年出让地块

主要位于如东县境内主要镇区，其出让价格对于本次棚户区改造地块的出让价格部分具有参考价值，仅选取相邻地块出让土地价格作为参考。具体计算如下表：

如东县城解放路东侧、富民路北侧、五总安置小区三期（容积率 1.8）价格预测表

项目	地块	占用面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价(万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	东国土资(2018)供出 56 号	77,481.90	131,719.23	1.70	36,765.16	2,791.18	0.45	1,256.03
2	东国土资(2018)供出 70 号	9,329.29	15,859.80	1.70	4,189.63	2,641.67	0.10	264.17
3	东国土资(2018)供出 33 号	69,818.57	123,049.65	1.76	36,724.58	2,984.53	0.45	1,343.04
	综合楼面地价							2,863.24

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 2018 年 GDP (7.4%) 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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
如东县城解放路东侧、富民路北侧、五总安置小区三期 (元/平方米)	2,863.24	3,075.12	3,302.68	3,547.08	3,809.56	4,091.47	4,394.24

### 3、预测增长率

如东县 2016-2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、7.90% 和 7.4%，近三年平均增速 8.16%，在如东县政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.4%。

### 4、项目预计收入测算

通过江苏土地交易中心查询如东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 年如东县 GDP 增速 (7.4%) 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 2018 年如东县 GDP 增幅 7.4%  
项目土地出让收入预测表

项目	2018 年	基准年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	土地出让金 金额
如东县 城解放路 东侧、富 民路北 侧、五总 安置小区 三期（万 元）	73,571.19	79,015.46	84,862.61	91,142.44	97,886.98	105,130.62	112,910.28	112,910.28

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年如东县 GDP 增速 7.4%的 90%，即增幅 6.66%  
项目土地出让收入预测表

项目	2018 年	基准年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	土地出让金 金额
如东县 城解放 路东侧、 富民路 北侧、五 总安置 小区三 期（万 元）	66,214.07	71,113.92	76,376.35	82,028.20	88,098.28	94,617.55	101,619.25	101,619.25

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年如东县 GDP 增速 7.4%的 80%，即增幅 5.92%  
项目土地出让收入预测表

项目	2018 年	基准年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	土地出让金 金额
如东县 城解放路 东侧、富 民路北 侧、五总 安置小区 三期（万 元）	58,856.96	63,212.37	67,890.09	72,913.95	78,309.58	84,104.49	90,328.23	90,328.23

5、项目净现金流入

根据测算，在按 2019 年如东县 GDP 增速 7.4% 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 108,033.43 万元；在按 2019 年如东县 GDP 增速 7.4% 的 90% 即 6.66% 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 97,411.38 万元；在按 2019 年如东县 GDP 增速 7.4% 的 80% 即 5.92% 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 85,698.46 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年如东县 GDP 增幅（7.4%）  
如东县棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县城解放路东侧、富民路北侧、五总安置小区三期（万元）
一	出让土地回款	112,910.28
二	用于资金平衡土地相关收益	112,910.28
1	土地出让收入	112,910.28
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	9,032.82
4	农业土地开发资金	74.94
5	被征收农民基本生活保障资金	285.50
6	城镇廉租住房保障资金	1,129.10
7	国有土地收益基金	3,387.31
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	99,000.60
9	可返还政府收益	9,032.82
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	108,033.43

测算表五：预计土地价格增速为2018年如东县GDP增幅（7.4%）的90%，即增幅6.66%  
如东县棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县城解放路东侧、富民路北侧、 五总安置小区三期（万元）
一	出让土地回款	101,619.25
二	用于资金平衡土地相关收益	101,619.25
1	土地出让收入	101,619.25
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	8,129.54
4	农业土地开发资金	29.75
5	被征收农民基本生活保障资金	113.35
6	城镇廉租住房保障资金	1,016.19
7	国有土地收益基金	3,048.58
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	89,281.84
9	可返还政府收益	8,129.54
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	97,411.38

测算表六：预计土地价格增速为2018年如东县GDP增幅（7.4%）的80%，即增幅5.92%  
如东县棚户区改造项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	如东县城解放路东侧、富民路北侧、 五总安置小区三期（万元）
一	出让土地回款	90,328.23
二	用于资金平衡土地相关收益	90,328.23
1	土地出让收入	90,328.23
2	四项基本政策成本	
3	政府收益（1*8%）	7,226.26
4	农业土地开发资金	113.35
5	被征收农民基本生活保障资金	903.28
6	城镇廉租住房保障资金	903.28
7	国有土地收益基金	2,709.85
8	可返还土地成本（1-3-4-5-6-7）	78,472.21
9	可返还政府收益	7,226.26
10	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	85,698.46

## 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 7.4% 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 3.01；按 2019 年 GDP 增速 7.4% 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 2.72；按 2019 年 GDP 增速 7.4% 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 2.39。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7.4% 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			1,170.00	1,170.00	
第二年			1,170.00	1,170.00	
第三年			1,170.00	1,170.00	
第四年			1,170.00	1,170.00	
第五年	30,000.00		1,170.00	31,170.00	108,033.43
合计	30,000.00		5,850.00	35,850.00	108,033.43
本息覆盖倍数					3.01

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			1,170.00	1,170.00	
第二年			1,170.00	1,170.00	
第三年			1,170.00	1,170.00	
第四年			1,170.00	1,170.00	
第五年	30,000.00		1,170.00	31,170.00	97,411.38
合计	30,000.00		5,850.00	35,850.00	97,411.38
本息覆盖倍数					2.72

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			1,170.00	1,170.00	
第二年			1,170.00	1,170.00	
第三年			1,170.00	1,170.00	
第四年			1,170.00	1,170.00	
第五年	30,000.00		1,170.00	31,170.00	85,698.46
合计	30,000.00		5,850.00	35,850.00	85,698.46
本息覆盖倍数					2.39

## 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，本次评价的如东县棚户区改造项目，在项目收入分别以 2019 年 GDP 增速(7.4%)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）  
南通分所

中国·南通

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019 年 5 月 23 日



编号 320623000201605120101



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320623313739922M (1/1)

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)南通分所  
类型 特殊普通合伙企业分支机构  
营业场所 如东县掘港镇汪海中路4号  
负责人 康辉  
成立日期 2014年09月12日  
营业期限 2014年09月12日至\*\*\*\*\*  
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;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

2016年 05月 12日



05132019050017713341

报告文号：上会苏报字[2019]第0171号

## 2019年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目

### 收益与融资自求平衡财务评估报告

上会苏报字（2019）第 0171 号



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

## 2019年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

上会苏报字(2019)第0171号

海门市财政局:

我们接受贵局委托,对2019年海门市棚户区改造项目(以下简称“棚改项目”)收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。棚改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中披露。

依据支持这些假设的证据,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,我们认为棚改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,所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本财务评估报告仅供委托方对棚改项目进行融资之目的使用,不得用作其他任何目的。

经评估,我们认为,基于项目单位对收益预测及依据的各项假设前提下,本期募集资金投资项目现金流入预测表(分别以预期目标出让单价的100%、95%、90%、85%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让净收益)公允地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。



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

## 一、基本情况

本次评估的棚改项目拟发行专项债券融资 110,000.00 万元，期限 5 年。具体明细见下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目地址	本次拟发行 债券总额	项目实施单位
1	都市五星北区项目	北至中海路、西至狮山路、东至日新路、南至红海路	80,000.00	海门市海赋建设开发有限公司
2	汇成苑项目	北靠张北路、西临富江路、东至岷江路、南至丝绸路	30,000.00	海门市海赋建设开发有限公司
	合计		110,000.00	

## 二、本期融资应付利息情况

拟就 2019 年棚改项目进行融资，计划本期债券融资资金 110,000.00 万元，假设债券融资利率参照 5 月 27 日 5 年期国债收益率 3.143，上浮 45%按 4.50%计算，期限五年，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。另外汇成苑项目拟申请后期债券融资资金 50,000.00 万元，假设债券融资利率参照 5 月 27 日 5 年期国债收益率 3.143，上浮 45%按 4.50%计算，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	后续偿还	期末本金	当期偿还利息	当期还本付息
1	都市五星北区项目	2019		80,000.00				80,000.00		
		2020	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2021	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2022	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2023	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2024	80,000.00				80,000.00		3,600.00	83,600.00



序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增	后续新增	本期偿还	后续偿还	期末本金	当期偿还利息	当期还本付息
	小计			80,000.00		80,000.00			18,000.00	98,000.00
2	汇成苑项目	2019		30,000.00				30,000.00		
		2020	30,000.00		50,000.00			80,000.00	1,350.00	1,350.00
		2021	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2022	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2023	80,000.00					80,000.00	3,600.00	3,600.00
		2024	80,000.00			30,000.00		50,000.00	3,600.00	33,600.00
		2025	50,000.00				50,000.00		2,250.00	52,250.00
	小计			30,000.00	50,000.00	30,000.00	50,000.00		18,000.00	98,000.00
	合计			110,000.00	50,000.00	110,000.00	50,000.00		36,000.00	196,000.00

综上所述,棚改项目债券融资本金 160,000.00 万元,债券融资利息 36,000.00 万元,棚改项目债券融资本息合计 196,000.00 万元(包括汇成苑项目后期拟申请棚改债券融资本金 50,000.00 万元,债券融资利息 11,250.00 万元)。

### 三、棚改项目预期产生的净现金流入

#### (一) 基本假设条件

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和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. 政府制定的城市规划未发生重大变化;
5. 政府审批的收费政策未发生重大变化;
6. 土地出让价格在正常范围内波动;
7. 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;
8. 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;
9. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### (二) 项目预期产生的现金流入



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

本次棚改项目偿还的资金来源为土地出让收入，根据江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的土地预评估报告，土地出让收入预估值 849,910.10 万元，扣除上交市财政 5% 的土地基金等费用后，土地出让净收益 782,317.30 万元，分别按 2019 年土地预评估价 100%、95%、90%、85%、80% 计算预期资金流入情况见下表：

单位：万元

序号	项目名称(征收地块)	按 2019 年土地预评估价 100% 计算	按 2019 年土地预评估价 95% 计算	按 2019 年土地预评估价 90% 计算	按 2019 年土地预评估价 85% 计算	按 2019 年土地预评估价 80% 计算
1	北部新城二期	484,658.40	460,306.12	435,953.85	411,601.57	387,249.29
2	富江高科地块	297,658.90	282,702.65	267,746.40	252,790.15	225,868.90
	合计	782,317.30	743,008.77	703,700.25	664,391.72	625,083.19

注：测算过程详见附件中三、(三) 项目收益及现金流入预测项目说明。

## 四、项目收益与融资平衡情况

都市五星北区项目和汇成苑项目总投资 295,432.43 万元，项目资本金 62,000.00 万元，本期拟申请的专项债券资金 110,000.00 万元，后期拟申请的专项债券资金 50,000.00 万元，项目实施方自有资金 73,432.43 万元。项目资金来源如下表：

单位：万元

项目名称	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		
都市五星北区项目	164,970.51	35,000.00			80,000.00	49,970.51
汇成苑项目	130,461.92	27,000.00			30,000.00	73,461.92
合计	295,432.43	62,000.00			110,000.00	123,432.43



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

注：资本金由项目实施单位投入，本级财政提供保障。

其他资金安排计划如下表：

单位：万元

项目名称	其他资金	资金来源			
		前期已投入 资金	财政性 资金	项目单位自筹 资金	后续发债 资金
都市五星北区项目	49,970.51			49,970.51	
汇成苑项目	73,461.92			23,461.92	50,000.00
合计	123,432.43			73,432.43	50,000.00

注：项目单位自筹资金由项目实施单位筹措，本级财政提供保障。

本项目债券存续期间可实现土地出让收入 849,910.10 万元，扣除政府规定的相关费用后，土地出让净收益 782,317.30 万元，支付本期债券本息 143,750.00 万元，本项目收益覆盖倍数等于 5.44，收益与融资平衡现金流测算表如下：

都市五星北区 项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
<b>现金流入</b>								
债券现金流入	80,000.00							80,000.00
财政安排资金流入								0.00
土地出让金流入						484658.4		484,658.40
现金流入总额	80,000.00					484,658.40		564,658.40
<b>现金流出</b>								
项目建设资金流出	16,857.40	59,666.24	65,768.19	22,678.68				164,970.51
上交土地基金								0.00
债券发行费用	80.00							80.00
债券还本付息		3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	83,600.00		98,000.00
现金流出总额	16,937.40	63,266.24	69,368.19	26,278.68	3,600.00	83,600.00		263,050.51



# 上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

都市五星北区 项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
<b>现金净流量</b>								
当年现金净流入	63,062.60	-63,266.24	-69,368.19	-26,278.68	-3,600.00	401,058.40		301,607.89
期末累计现金结存	63,062.60	-203.64	-69,571.83	-95,850.51	-99,450.51	301,607.89		
收益覆盖倍数	4.95							
汇成苑项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
<b>现金流入</b>								
债券现金流入	30,000.00	50,000.00						80,000.00
财政安排资金流入								0.00
土地出让金流入						297,658.90		297,658.90
现金流入总额	30,000.00	50,000.00	0.00	0.00	0.00	297,658.90		377,658.90
<b>现金流出</b>								
项目建设资金流出	10,536.21	43,353.07	54,694.74	21,877.90				130,461.92
上交土地基金								0.00
债券发行费用	30.00	50.00						80.00
债券还本付息		1,350.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	33,600.00	52,250.00	98,000.00
现金流出总额	10,566.21	44,753.07	58,294.74	25,477.90	3,600.00	33,600.00	52,250.00	228,541.92
<b>现金净流量</b>								
当年现金净流入	19,433.79	5,246.93	-58,294.74	-25,477.90	-3,600.00	264,058.90	-52,250.00	149,116.98
期末累计现金结存	19,433.79	24,680.72	-33,614.02	-59,091.92	-62,691.92	201,366.98	149,116.98	
收益覆盖倍数	6.51							

注：①参照《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债（2017）50号），每年债券利息由本级财政保障，待地块出让时，按实际还本付息金额统一结算。



②本项目预算总投资 295,432.43 万元,仅根据项目实施单位提供的“都市五星北区项目融资平衡测算说明”和“汇成苑项目融资平衡测算说明”,我们未能够对该信息进行核实,且以该预算总投资金额 295,432.43 万元真实、准确、有效为假设前提进行评估。

③汇成苑项目本期债券存续期内应付债务本息之和,不包括 2025 年支付债券本金及利息 52,250.00。

本项目收益与融资平衡测算表如下:

(一)在本报告的假设条件下,债券存续期内,按 2019 年土地预评估价 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	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
都市五星北区项目	484,658.40	5	98,000.00	4.95
汇成苑项目	297,658.90	5	45,750.00	6.51
合计	782,317.30	5	143,750.00	5.44

(二)在本报告的假设条件下,债券存续期内,按 2019 年土地预评估价 95%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	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
都市五星北区项目	460,306.12	5	98,000.00	4.70
汇成苑项目	282,702.65	5	45,750.00	6.18
合计	743,008.77	5	143,750.00	5.17

(三)在本报告的假设条件下,债券存续期内,按 2019 年土地预评估价 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	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
都市五星北区项目	435,953.85	5	98,000.00	4.45
汇成苑项目	267,746.40	5	45,750.00	5.85
合计	703,700.25	5	143,750.00	4.90

(四) 在本报告的假设条件下, 债券存续期内, 按 2019 年土地预评估价 85% 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	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
都市五星北区项目	411,601.57	5	98,000.00	4.20
汇成苑项目	252,790.15	5	45,750.00	5.53
合计	664,391.72	5	143,750.00	4.62

(五) 在本报告的假设条件下, 债券存续期内, 按 2019 年土地预评估价 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	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
都市五星北区项目	387,249.29	5	98,000.00	3.95
汇成苑项目	237,833.90	5	45,750.00	5.20
合计	625,083.19	5	143,750.00	4.35

## 五、其他事项



# 上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

1. 都市五星北区项目建设用地于 2018 年 10 月 30 日取得海门市国土资源局《关于都市五星北区的预审意见》(海国土资预[2018]106 号)、汇成苑项目建设用地于 2018 年 11 月 6 日取得海门市国土资源局《关于汇成苑项目的预审意见》(海国土资预[2018]107 号)。

2. 我们的评估仅基于下列事项:

- (1) 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
- (2) 我们假设提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的;
- (3) 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任 (包括但不限于疏忽引起的责任)。

附件: 2019 年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目收益与融资自求平衡财务评估报告说明。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)  
江苏分所



江苏 南通

中国注册会计师:

邹蜀云



中国注册会计师:

仲凌霞

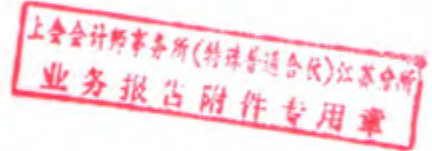


二〇一九年五月二十八日

附件：

## 2019年江苏省棚户区改造专项债券之海门市项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

### 说明



#### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以2019年海门市棚户区改造项目近几年项目周边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年海门市北部新城二期棚改拆迁安置房项目和富江高科地块棚改拆迁安置房项目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、经济状况和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

单位名称：海门市海赋建设开发有限公司

单位性质：有限责任公司

社会统一信用代码：91320684MA1W7EU135

注册资本：50000 万元人民币

业务范围：房地产项目开发建设；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；城市综合服务设施建设与运营管理；建设项目管理；建筑设计；线路管道安装；水电安装；建筑装修装饰工程；建筑工程监理；工程材料、造价、审计咨询；物业管理；自有房屋租赁；建材批发、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）

## （二）项目概况

### 1.项目位置及范围

都市五星北区项目（北部新城二期棚改安置房项目）位于北至中海路、西至狮山路、东至日新路、南至红海路。

汇成苑项目（富江高科地块棚改安置房项目）位于北靠张北路，西临富江路，东至岷江路，南至丝绸路。

### 2.项目内容与规模

都市五星北区项目已取得海门市行政审批局《关于都市五星小区北区项目核准的批复》（海审批核准[2018]28号）。都市五星北区项目总投资估算为164,970.51万元。拟建安置房项目总用地面积12.92万平方米，总建筑面积35.78万平方米，其中：地上建筑面积26.5048万平方米，地下建筑面积9.2804万平方米，总户数2397套。

汇成苑项目已取得海门市行政审批局《关于汇成苑项目核准的批复》（海审批核准[2018]27号）。汇成苑项目总投资估算为130,461.92万元。拟建安置房总用地面积10.99万平方米，总建筑面积30.82万平方米，其中：地上建筑面积24.25万平方米，地下建筑面积6.57万平方米，总户数1860套。

### 3.投资估算与资金筹措方式

都市五星北区项目预计总投资164,970.51万元，其中：资本金35000.00万元，申请棚改专项债券资金80,000.00万元，其余由项目实施方通过其他方式筹措资金，由本级财政提供保障。

汇成苑项目预计总投资130,461.92万元，其中：资本金27000.00万元，申请棚改专项债券资金80,000.00万元，其余由项目实施方通过其他方式筹措资金，由本级财政提供保障。

### 4.资金平衡

依据海门市土地供求趋势，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扣除政府规定的相关费用后，土地出让净收益后用于资金平衡。

## （三）项目收益及现金流入预测项目说明

（1）都市五星北区项目用于安置北部新城二期（位置：宏伟路东、高速公路南、长江路西、北海路北）拆迁居民，北部新城二期拆迁土地面积343.6万平方米，其中：35.87

上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
业务报告附件专用章

万平方米拟用作商住用途，其余拟用作绿地公园、教育、市政等公共实施用途。根据江苏苏信房地产评估咨询有限公司土地预评估确定的土地单价为 14,679.00 元 / 平方米，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：

北部新城二期项目拟用于资金平衡住宅用地

土地出让金收益预测表

上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所  
业务报告专用章

序号	项目	单位	按 2019 年土地预评估价 100% 计算土地出让收益	按 2019 年土地预评估价 95% 计算土地出让收益	按 2019 年土地预评估价 90% 计算土地出让收益	按 2019 年土地预评估价 85% 计算土地出让收益	按 2019 年土地预评估价 80% 计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	526,535.73	500,208.94	473,882.16	447,555.37	421,228.58
1	可出让地块的规划面积:	万平方米	35.87	35.87	35.87	35.87	35.87
2	地价均价	元/平方米	14,679.00	13,945.05	13,211.10	12,477.15	11,743.20
二	土地扣减项目	万元	41,877.33	39,902.82	37,928.31	35,953.80	33,979.29
1	国有土地收益基金(土地出让总额的 5%)	万元	26,326.79	25,010.45	23,694.11	22,377.77	21,061.43
2	农业土地开发资金(7.05 元/平方米)	万元	252.88	252.88	252.88	252.88	252.88
3	被征地农民基本生活保障金(新征收土地面积 25.5 元/平方米)	万元	914.69	914.69	914.69	914.69	914.69
4	土地出让业务费(土地出让总额的 1.5%)	万元	7,898.04	7,503.13	7,108.23	6,713.33	6,318.43
5	城镇廉租住房保障资金(土地出让收入总额的 1%)	万元	5,265.36	5,002.09	4,738.82	4,475.55	4,212.29
9	新增建设用地土地有偿使用费(34 元/平方米)	万元	1,219.58	1,219.58	1,219.58	1,219.58	1,219.58
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	484,658.40	460,306.12	435,953.85	411,601.57	387,249.29
四	项目可实现的其他收益	万元					
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	484,658.40	460,306.12	435,953.85	411,601.57	387,249.29

(2) 汇成苑项目用于安置富江高科地块(位置:北海路南、海兴路西、宋季河东、海门河北)拆迁居民,富江高科地块拆迁土地面积预计约 22.03 万平方米,全部拟用作商住用途。根据江苏苏信房地产评估咨询有限公司土地预评估确定的土地单价为

14,679.00元/平方米,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:

富江高科地块项目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年土地预评估价100%计算土地出让收益	按2019年土地预评估价95%计算土地出让收益	按2019年土地预评估价90%计算土地出让收益	按2019年土地预评估价85%计算土地出让收益	按2019年土地预评估价80%计算土地出让收益
一	出让土地回款	万元	323,378.37	307,209.45	291,040.53	274,871.61	258,702.70
1	可出让地块的规划面积:	万平方米	22.03	22.03	22.03	22.03	22.03
2	地价均价	元/平方米	14,679.00	13,945.05	13,211.10	12,477.15	11,743.20
二	土地扣减项目	万元	25,719.47	24,506.81	23,294.14	22,081.47	20,868.80
1	国有土地收益基金(土地出让总额的5%)	万元	16,168.92	15,360.47	14,552.03	13,743.58	12,935.13
2	农业土地开发资金(7.05元/平方米)	万元	155.31	155.31	155.31	155.31	155.31
3	被征地农民基本生活保障金(新征收土地面积25.5元/平方米)	万元	561.77	561.77	561.77	561.77	561.77
4	土地出让业务费(土地出让总额的1.5%)	万元	4,850.68	4,608.14	4,365.61	4,123.07	3,880.54
5	城镇廉租住房保障资金(土地出让收入总额的1%)	万元	3,233.78	3,072.09	2,910.41	2,748.72	2,587.03
9	新增建设用地土地有偿使用费(34元/平方米)	万元	749.02	749.02	749.02	749.02	749.02
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	297,658.90	282,702.65	267,746.40	252,790.15	237,833.90
四	项目可实现的其他收益	万元					
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	297,658.90	282,702.65	267,746.40	252,790.15	237,833.90



编号 32060000201604150230

# 营业执照

统一社会信用代码 91320600087936361Y

名称	上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼
负责人	邹蜀云
成立日期	2014年02月20日
营业期限	2014年02月20日至2033年12月26日
经营范围	审查企业会计报表,出具审计报告(非证券期货业务);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;基础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;法律、法规规定的其他业务;出具可行性研究报告。(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 04月 15日

证书序号: NO.504540

## 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: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)  
江苏分所

负 责 人: 邹蜀云

办 公 场 所: 江苏省南通市人民中路95号纺织大厦14-15楼

分 所 编 号: 310000083201

批准设立文号: 苏财会[2013]35号

批准设立日期: 2013-09-12

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一四 年 二 月 十 日

中华人民共和国财政部制

姓名 邹蜀云  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1956-10-26  
Date of birth

工作单位 南通爱德信会计师事务所  
Working unit

身份证号码 320622561026001  
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.

证书编号: 320600030021  
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: 2007 年 12 月 30 日  
Date of Issuance

2007年12月30日




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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

南通爱德信 事务所  
CPA

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

2013 年 11 月 11 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

上海立信会计师事务所  
CPA

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

2013 年 11 月 11 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

南通爱德信 事务所  
CPA

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

年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

上海立信会计师事务所  
CPA

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

年 月 日

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.

2010年11月10日



邹蜀云(320600030021)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会




年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2011年11月10日



邹蜀云(320600030021)  
您已通过2010年年检  
江苏省注册会计师协会





姓名 仲凌霞  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1978-02-25  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 南通爱德信会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 320602197802252528  
 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.

2011年1月10日

证书编号: 320600030031  
 No. of Certificate 江苏省注册会计师协会

批准注册协会: 十 三十一  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日  
 Date of Issuance



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

南通爱德信 事务所  
 CPA

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

2013年11月11日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

上海立信 事务所  
 CPA

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

2013年11月11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

南通爱德信 事务所  
 CPA

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

年 月 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

上海立信 事务所  
 CPA

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

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.

二维码

仲凌霞(320600030031)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会

仲凌霞(320610030031)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会

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

2019 年第四批江苏省政府债券  
—连云港市海州区棚户区改造项目  
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	9

# 2019年第四批江苏省政府债券—连云港市棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

苏瑞华连审（专）字（2019）053号

连云港市海州区住房和城乡建设局：

我们接受连云港市海州区住房和城乡建设局委托，对2019年第四批江苏省政府债券（以下简称“本期债券”）-连云港市海州区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行了评价并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。相关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，在连云港市海州区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，本次评价的连云港市海州区棚户区改造项目，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：

特别说明：因2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目中包括的黄海度假村地块安置房项目(幸福里)为多个棚改项目提供安置房，其中包括已发行的2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目中原造纸厂宿舍区周边地块（货币化安置）408户、胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）29户，并通过该项债券融资26,726.00万元，因此，在进行项目收

益与融资平衡预测时，需将 2019 年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目中相关地块与本次发行债券中相关地块的融资与收益综合进行平衡。

### 1. 应付本息情况

2019 年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目计划总投资额 131,348.88 万元，其中政府资本金 35,108.88 万元，2019 年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目已发行债券 26,726.00 万元，本次拟发行 30,000.00 万元棚改专项债券，其他资金 39,514.00 万元(其他资金根据计划改变为债务性资金)。

连云港市海州区棚户区改造项目本期拟融资金额 30,000.00 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 30,000.00 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	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4%	1,200.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4%	1,200.00
合计					6,000.00

因本次项目包括了财经学校 C 地块棚户区项目和黄海度假村地块安置房项目(幸福里)两项，其中黄海度假村地块安置房项目共 1123 套安置房，其中安置 2019 年第二批江苏省政府债券-棚户区改造项目（以下简称第二批债券）中原造纸厂宿舍区周边地块（货币化安置）408 户、胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）29 户（并已在第二批债券融资 26,726.00 万元），安置本次项目中财经学校 C 地块棚户区项目 250 户，本次预测将已发行的 2019 年第二批江苏省政府债券中原造纸厂宿舍区周边地块（货币化安置）、胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）相关资金利息与第四批债券中财经学校 C 地块棚户区项目和黄海度假村地块安置房项目(幸福里)合并进行预测，假设债务性资金融资利率为 4%，还本付息期一致，已融资金假设条件不变，与本次融资假设相同，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
	已发行债券	本期债券	其他资金				
第一年	70000.00	30000.00	39,514.00		139,514.00	4%	5,580.56
第二年	70000.00	30000.00	39,514.00		139,514.00	4%	5,580.56
第三年	70000.00	30000.00	39,514.00		139,514.00	4%	5,580.56
第四年	70000.00	30000.00	39,514.00		139,514.00	4%	5,580.56
第五年	70000.00	30000.00	39,514.00	139,514.00		4%	5,580.56
合计	70000.00	30000.00	39,514.00	139,514.00			27,902.78

## 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。

连云港市海州区棚户区改造项目位于连云港市海州区。经查询连云港市国有土地储备中心土地出让情况，2018年海州区棚改项目地块临近、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%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速6.63%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设连云港市海州区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(2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目中相关地块相关预测条件不变)。分别以连云港市近三年GDP平均增速(6.63%)的100%、90%、80%比列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%
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	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
2019年第四批江苏省政府债券-棚户区改造项目	财经学校C地块棚户区项目	93,454.46	90,584.98	87,786.42
合计		241,960.08	234,551.16	227,258.63

### 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：2019年第四批江苏政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校C地块棚户区项目）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（2019年第二批政府债券-海州区棚户区改造项目（原造纸厂宿舍区周边地块、胸阳公园及胸阳公园南侧地块）相关假设不变，详见附件说明）；按连云港市GDP增速6.63%的100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.45；按连云港市GDP增速6.63%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.40；按连云港市GDP增速的6.63%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.36。

表 1-1: 按连云港市GDP增速6.63%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	上次已融资本金	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年				5,580.56	5,580.56		
第二年				5,580.56	5,580.56		
第三年				5,580.56	5,580.56		
第四年				5,580.56	5,580.56		
第五年	39,514.00	70,000.00	30,000.00	5,580.56	145,094.56	241,960.08	241,960.08
未来发行							
合计	39,514.00	70,000.00	30,000.00	27,902.80	167,416.80	241,960.08	241,960.08
本息覆盖倍数	1.45						

表 2-1：按连云港市 GDP 增速 6.63% 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	上次已融资本金	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年				5,580.56	5,580.56		
第二年				5,580.56	5,580.56		
第三年				5,580.56	5,580.56		
第四年				5,580.56	5,580.56		
第五年	39,514.00	70,000.00	30,000.00	5,580.56	145,094.56	234,551.16	234,551.16
未来发行							
合计	39,514.00	70,000.00	30,000.00	27,902.80	167,416.80	234,551.16	234,551.16
本息覆盖倍数	1.40						

表 3-1：按连云港市 GDP 增速 6.63% 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	上次已融资本金	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年				5,580.56	5,580.56		
第二年				5,580.56	5,580.56		
第三年				5,580.56	5,580.56		
第四年				5,580.56	5,580.56		
第五年	39,514.00	70,000.00	30,000.00	5,580.56	145,094.56	227,258.63	227,258.63
未来发行							
合计	39,514.00	70,000.00	30,000.00	27,902.80	167,416.80	227,258.63	227,258.63
本息覆盖倍数	1.36						

## 4. 土地储备项目融资与收益平衡方案

表 4-1 连云港市海州区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		
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	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			
连云港市海州区棚户区改造项目	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)	30,559.88	26,726.00		14,000.00	
	财经学校 C 地块棚户区项目	4,549.00			16,000.00	
合计		45,927.38	70,000.00		30,000.00	

表 4-2 连云港市海州区棚户区改造项目项目收益与融资平衡情况单位：万元

项目名称		本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③= ①/②
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	原造纸厂宿舍区周边地块(货币化安置)	114,457.26	5	167,416.80	1.45
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块(货币化安置)	34,048.36	5		
连云港市海州区棚户区改造项目	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)	93,454.46	5		
	财经学校C地块棚户区项目				
合计		241,960.08		167,416.80	1.45

#### 5. 结论:

综上所述,在连云港市海州区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海州我棚户区改造项目,在土地挂牌出让价格分别以GDP增速(6.63%)的100%、90%、80%比例增长时,综合2019年第二批江苏政府债券-海州区棚户区改造项目中相关地块的出让收益及成本,预期相关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:

因本次棚户区改造项目中包括的黄海度假村地块安置房项目(幸福里)总建设套数1136套,总投资110,799.88万元,可以为胸阳公园及胸阳公园南侧地块(2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目)、原造纸厂宿舍区周边地块项目(同前)、财经学校C地块项目(2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目)、花卉市场(电机厂)地块、光辉路北侧地块、星华社区新村巷地块提供安置房,资金筹措方式为政府项目资本金30,559.88万元,已申请棚户区改造债券26,726.00万元(2019年第二批江苏省政府债券),因相关计划改变,原2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目中拟以自有资金承担的其他资金53,513.90万元改作债务性资金,其中本次拟发行14,000万元,黄海度假村地块安置房项目成本已在第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目和2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目相关地块中予以

承担，其他地块的出让收益可仅用于承担地块自身的相关成本费用。

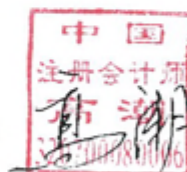
附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏中瑞华会计师事务所



海州区海昌南路 28 号

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十五日

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海州区棚户区改造项目（财经学校C地块棚户区项目）（以下简称第四批债券或本次债券）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，编制连云港纳入2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校C地块棚户区项目）的土地出让收益预测表。

因本次项目包括了财经学校C地块棚户区项目和黄海度假村地块安置房项目(幸福里)两项，其中黄海度假村地块安置房项目共1123套安置房，其中安置2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目（以下简称第二批债券）中原造纸厂宿舍区周边地块（货币化安置）408户、胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）29户（并已在第二批债券融资26,726.00万元），安置本次项目中财经学校C地块棚户区项目250户。本次预测需将第二批债券中原造纸厂宿舍区周边地块（货币化安置）、胸阳公园及胸阳公园南侧地块（货币化安置）相关收益、成本与第四批债券中财经学校C地块棚户区项目和黄海度假村地块安置房项目(幸福里)合并考虑相关收益进行预测。

### 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) 主管单位

单位名称：连云港市海州区住房和城乡建设局

单位住所：江苏省连云港市海州区海连西路 28 号花卉市场院内

单位性质：机关

法定代表人：张玉梅

#### (二) 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及连云港市海州区住房和城乡建设局提供资料，本次发行债券所涉及的连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校 C 地块棚户区项目）的地块，位于连云港市海州区，其中财经学校 C 地块棚户区项目四至范围为：民主西路以北，仕方国际以西，人民西路以东。

##### 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	棚户区改造项目（财经学校 C 地块棚户区项目）	商住混合用地	123.20

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	占地面积（平方米）	最高可建筑面积（平方米）
棚户区改造项目（财经学校 C 地块棚户区项目）	商住用地	123.20	2.2	82,137.44	180,702.36
合计		123.20		82,137.44	180,702.36

##### 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

本次项目总需求 131,348.88 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）
连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校 C 地块棚户区项目	20,549.00			20,549.00
	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)		58,025.02	52,774.86	110,799.88
合计		20,549.00	58,025.02	52,774.86	131,348.88

含第二批债券相关项目在内总需求 185,441.38 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）
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	原造纸厂宿舍区周边地块项目（货币化安置）	45,405.00			45,405.00
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目（货币化安置）	8,687.50			8,687.50
2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校 C 地块棚户区项目	20,549.00			20,549.00
	黄海度假村地块安置房项目(幸福里)		58,025.02	52,774.86	110,799.88
合计		74,641.50	58,025.02	52,774.86	185,441.38

## （2）资金筹措方式

连云港市海州区棚户区改造项目（包括第二批债券和第四批债券共四个项目）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。

财经学校 C 地块棚户区项目总投资 20,549.00 万元，资金筹措方式为政府项目资本金 4,549.00 万元,发行棚户区改造专项债券 16,000.00 万元。

黄海度假村地块安置房项目（幸福里）总投资 110,799.88 万元，资金筹措方式为政府

项目资本金 30,559.88 万元，已申请棚户区改造专项债券 26,726.00 万元（2019 年第二批江苏省政府债券），本期发行棚户区改造专项债券 14,000.00 万元，其他资金 39,514.00 万元（因项目计划变更，原拟以自有资金支付的其他资金变更为债务性资金）。

原造纸厂宿舍区周边地块项目（货币化安置）、胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目（货币化安置）总投资 54,092.50 元，资金筹措方式为政府项目资本金 10,818.50 万元，发行 2019 年第二批江苏省政府债券 43,274.00 元。

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		
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	原造纸厂宿舍区周边地块项目（货币化安置）	9,081.00	36,324.00			
	胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目（货币化安置）	1,737.50	6,950.00			
2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校 C 地块棚户区项目	4,549.00			16,000.00	
	黄海度假村地块安置房项目（幸福里）	30,559.88	26,726.00		14,000.00	39,514.00
	合计	45,927.38	70,000.00	-	30,000.00	39,514.00

## 5、资金平衡

连云港市海州区棚户区改造项目（含财经学校 C 地块棚户区项目、原造纸厂宿舍区周边地块项目（货币化安置）、胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目（货币化安置））土地出让收入在不考虑任何扣除的基础上，用于偿还已发行 2019 年第二批江苏省政府债券和本期债券本息。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

## 1、项目收益及现金流入预测

## (1) 土地出让价格预测

## i、财经学校 C 地块居住用地

## a、土地市场情况

经查询，2018 年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	成交总地价(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	LTC2018-24	海州区	海州区建国路南、龙河北路西	22248	2.2	20900	9394.1	2018.12	城镇住宅用地

## b、项目土地出让价格预测

棚户区改造项目（财经学校 C 地块棚户区项目）居住用地土地出让价格及出让金收入预测：

经查询，2018 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 8,253.95 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 米)	修正系 数	权重	计算权 重(元/ 平米)
1	LTC2018-26	海州区	海州区幸福路 东、大庆西路 北地块	50,744.00	142,083.20	50,300.00	9,912.00	0.9888	26.67%	2,613.92
2	LTC2018-25	海州区	海州区新海路 东、海宁西路 北	152,718.00	335,979.60	120,400.00	7,884.00	1.1376	26.67%	2,391.99
3	LTC2018-24	海州区	海州区建国路 南、龙河北路 西	22,248.00	48,945.60	20,900.00	9,394.10	1.1672	26.67%	2,924.41
4	基准地价						1,425.00	1.1352	20.00%	323.63
	单位面积地价								100.00%	8,253.95

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：

单位面积地价（元/平方米）

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
财经学校C 地块棚户区 项目	8,253.95	8,801.19	9,384.71	10,006.91	10,670.37	11,377.82

c、第二批债券中原造纸厂宿舍区周边地块项目（货币化安置）、胸阳公园及胸阳公园南侧地块项目（货币化安置）预测价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
原造纸厂宿舍区周 边地块（居住）	6,838.00	7,291.36	7,774.78	8,290.24	8,839.89	9,425.97
原造纸厂宿舍区周 边地块（商服）	2,980.00	3,177.57	3,388.25	3,612.89	3,852.42	4,107.84
胸阳公园及胸阳公 园南侧地块项目 （货币化安置）	4,940.00	5,267.52	5,616.76	5,989.15	6,386.23	6,809.64

上述土地价格具体预测过程见本所 2019 年 2 月 23 日出具苏瑞华连审（专）字（2019）

010 号专项评价报告。

## （2）土地出让收入预测

以近三年连云港市 GDP 的平均增速 6.63% 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近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 100%

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
2019 年 第二批 江苏省 政府债 券-海州 区棚户 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
2019 年 第四批 江苏省 政府债 券-连云 港市海 州区棚 户区改 造项目	财经学校 C 地块棚户 区项目	67,795.83	72,290.70	77,083.57	82,194.21	87,643.69	93,454.46
合计		175,528.10	187,165.62	199,574.70	212,806.51	226,915.57	241,960.08

测算表二、预计土地价格增速为近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 90%，即：增速 5.97%

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
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	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
2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校C地块棚户区项目	67,795.83	71,841.21	76,127.97	80,670.53	85,484.14	90,584.98
合计		175,528.10	186,005.10	197,107.44	208,872.47	221,839.75	234,551.16

测算表三、预计土地价格增速为近三年连云港市GDP平均增速(6.63%)的80%，即：

增速5.3%

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
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	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

2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校C地块棚户区项目	67,795.83	71,391.72	75,178.34	79,165.80	83,364.75	87,786.42
合计		175,528.10	184,833.81	194,632.85	204,951.39	215,816.99	227,258.63

### (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%
2019年第二批江苏省政府债券-海州区棚户区改造项目	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
2019年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目	财经学校C地块棚户区项目	93,454.46	90,584.98	87,786.42
合计		241,960.08	234,551.16	227,258.63

根据上述测算，接近三年连云港市GDP平均增速(6.63%)的100%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为241,960.08万元；

同理计算，接近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 90%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 234,551.16 万元；

同理计算，接近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 80%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 227,258.63 万元。

#### （四）还本付息的测算

经上述测算，在连云港市海州区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 2019 年第四批江苏省政府债券-连云港市海州区棚户区改造项目（财经学校 C 地块棚户区项目）和 2019 年第二批江苏省政府债券-棚户区改造项目相关地块项目（原造纸厂宿舍区周边地块、胸阳公园及胸阳公园南侧地块），在土地挂牌出让价格分别以近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期相关项目下收储土地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。



编号 320602000201604290152

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91320602718557238C

名 称 江苏中瑞华会计师事务所有限公司

类 型 有限责任公司

住 所 南通市崇川区小石桥花苑1幢306室

法定代表人 崔伯平

注 册 资 本 200万元整

成 立 日 期 1999年11月24日

营 业 期 限 1999年11月24日至2029年11月23日

经 营 范 围 接受客户委托依法办理审查会计报表,验证企业注册资本,企业合并、分立、清算中的审计,资产评估等法定业务和受聘担任会计顾问,工程造价和预、决算审计等业务。(按许可证所列项目经营)承办会计咨询,会计培训,税务代理,企业清算业务的咨询服务,财会用品销售和行业规定许可的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016 年 04 月 29 日



# 执业证书

经审查，江苏中瑞华会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执  
行注册会计师法定业务，特发此证。

批准文号：

证书编号：



63号



发证机关

1999年 11月 1日



姓名 高翔  
 Full name 高翔  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1963年06月  
 Date of birth 1963年06月  
 工作单位 江苏中瑞会计师事务所  
 Working unit 江苏中瑞会计师事务所  
 身份证号码 320705652063061101  
 Identity card No. 320705652063061101



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 /  
Annu

本证  
This  
this



高翔(320700080006)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会



高翔(320700080006)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会



高翔(320700080006)  
 您已通过2015年年检  
 江苏省注册会计师协会



高翔(320700080006)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会

年 / 月 / 日  
 y / m / d



寻爱华

姓 名 Full name  
性 别 Sex

女

出 生 日 期 Date of birth  
工 作 单 位 Working unit

1962-01-26

江苏中瑞华会计师事务所有限公司

身 份 证 号 码 Identity card No.

320721620126004 连云港分所



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



寻爱华(320600020004)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



寻爱华(320600020004)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



寻爱华(320600020004)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 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]60号

客 户 名 称：盱眙县财政局

报 备 时 间：2019-05-28 17:16:40

签字注册会计师：靳翠娟

张莹



00002019050104053987

报告文号：中瑞诚苏核字[2019]60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 年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑  
项目收益与融资自求平衡财务专项评价报告



盱眙县财政局：

我们接受委托，审核了盱眙县 2019 年第四批江苏省政府债券之盱眙县国联淮水苑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苑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苑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 年国联淮水苑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流入能够覆盖还本付息规模，实现项目收益和融资平衡。

一、国联淮水苑项目资金来源

国联淮水苑项目总投资 68,549 万元，其中：拟申请江苏省 2019 年第四批 5 年期棚改债券 30,000 万元，项目资本金 38,549 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	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	项债券资金金额	
68,549	38,549			30,000	

## 二、国联淮水苑项目土地出让产生的现金流入

根据我县 2019 年国联淮水苑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 2 宗共 396.86 亩，其中：虎宣路地块约 248.23 亩，宣化路地块约 148.63 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，预计未来土地出让价格与国民经济增长率基本一致，土地出让价格每年按 6% 增长，土地拆迁时间约 1—2 年，预估两年后未来土地出让成交价格约 222 万元/亩，本次估算按 220 万元。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
虎宣路地块	亩	248.23	220	54,610.60
宣化路地块	亩	148.63	220	32,698.60
土地收益合计		396.86		87,309.20
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	87,309.20	5%	4,365.46
土地出让业务费	土地出让金	87,309.20	2%	1,746.18
廉租房保障资金	土地出让面积	264,574.66	30	793.72
农业土地开发资金	土地出让面积	264,574.66	7.95	210.34
土地成交利润计提农田水利、教育基金	土地出让金	87,309.20	10%	8,730.92
应扣减项目合计				15,846.62
土地出让金净收益				71,462.58

## 三、国联淮水苑项目还本付息计划

国联淮水苑项目拟申请使用 5 年期棚改债券 30,000 万元，年利率按 4.5% 预估，5 年期本息合计 36,750 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	30,000.00				
2	年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
3	本年应付利息	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
4	本年应付本金					30,000.00
6	合计本息					36,750.00

#### 四、国联淮水苑项目收益本息覆盖能力估算

国联淮水苑项目土地出让净收益为 71,462.58 万元，本息合计支出 36,750 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
国联淮水苑	71,462.58	5	36,750	1.94

通过对盱眙县 2019 年国联淮水苑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 1.94，不能偿还融资本息风险较低。

#### 五、国联淮水苑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苏财债[2019]31 号文件《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，同时综合考虑目前国家的各项税收、信贷及利率政策，并结合地区的经济状况，以及市场和业务拓展计划，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。在本报告中，根据谨慎性原则，为了更加稳妥的实现预测数据，充分考虑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

国联淮水苑项目于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]491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68,549万元,其中:拆迁安置费799万元,建设投工程款52,145万元,取得安置用土地出让金支出8,855万元,债券利息支出6,750万元。建设规模及内容:本期项目占地面积约69500平方米(约97.5亩)总建设面积约127100平方米(其中拆迁安置面积5.6万平方米),由6栋7-11层洋房及8栋16-18层的高层建筑组成,2层的社区综合服务中心和物业设置于6#住宅南侧,居家养老服务用房及社区卫生服务站独立设置于项目北侧的16#楼,建设安置住房项目800多套(其中拆迁安置房430套),840个机动车位,用于安置虎宜路地块、宣化路地块2个地块被拆迁居民。盱眙县人民政府向江苏省住房和城乡建设厅申请《关于将淮水苑项目纳入2019年棚改专项债发行项目的请示》,经江苏省住房和城乡建设厅研究同意将国联淮水苑安置住房项目,纳入省2019年第四批次棚改专项债发行,发行额度为3亿元。上述两块地拆迁后净地面积约396.86亩,其中:虎宜路地块约248.23亩,宣化路地块约148.63亩。所拟募集债券资金用于安置房建设,上述拆迁后两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年国联淮水苑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2宗共396.86亩,其中:虎宜路地块约248.23亩,宣化路地块约148.63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,预计未来土地出让价格与国民经济增长率基本一致,土地出让价格增长每年按6%增长,土地拆迁时间约1-2年,预估两年后未来土地出让成交价格约222万元/亩,本次估算按220万元。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
虎宜路地块	亩	248.23	220	54,610.60
烟草局西侧地块	亩	148.63	220	32,698.60
土地收益合计		396.86		87,309.20
应扣减土地收益项目				
国有土地收益基金	土地出让金	87,309.20	5%	4,365.46
土地出让业务费	土地出让金	87,309.20	2%	1,746.18
廉租房保障资金	土地出让面积	264574.66	30	793.72
农业土地开发资金	土地出让面积	264574.66	7.95	210.34

土地成交利润计提农田水利、教育基金	土地出让金	87,309.20	10%	8,730.92
应扣减项目合计				15,846.62
土地出让金净收益				71,462.58

根据上表土地出让金收入 87,309.20 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 4,365.46 万元，

(2) 土地出让业务费按土地出让金 2% 计提为 1,746.18 万元

(3) 廉租房保障资金按土地出让面积 30 元/平方米计提 793.72 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 210.34 万元

(5) 土地成交利润计提农田水利、教育基金 8,730.92 万元。

以上小计 15,846.62 万元

扣减土地出让收益后土地出让净收益为 71,462.58 万元。

#### 2. 支出测算说明

国联淮水苑安置房建设项目资金支出概算如下：

编制单位：淮南市盱眙城市资产经营有限责任公司

单位：万元

序号	项目	单位	合计
一	项目总投资	万元	68,549.00
(一)	拆迁安置费	万元	799.00
1	政策性补偿	万元	559.00
2	征收其他费用	万元	240.00
(二)	建设工程费	万元	52,145.00
1	前期工程费	万元	1,937.96
2	建安工程费	万元	45,384.48
3	配套工程费	万元	4,822.56
(三)	取得安置用地的土地出让金	万元	8,855.00
(四)	债券利息	万元	6750.00

根据上表概算，国联淮水苑安置房建设项目总支出约 68,549 万元。

#### 3. 收支结余情况测算说明

土地出让净收益为 71,462.58 万元，国联淮水苑安置房项目总投资 68,549 万元（含未来 5 年债券利息支出 6,750 万元），收支相抵并支付利息后，结余资金 2,913.58 万元。未来两宗地土地出让净收益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 年国联淮水苑项目募集资金需求

国联淮水苑安置房建设项目总支出约 68,549 万元，其中：拟申请棚户区改造 5 年期专项债券资金 30,000 万元，项目资本金 38,549 万元。

## 2. 盱眙县 2019 年拟申请国联淮水苑专项债券还款计划

本项目申请债券融资 30,000 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 6,750 万元。国联淮水苑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	30,000				
2	年利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
3	应付利息	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350
4	应付本金					30,000
5	合计本息					36,750

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
国联淮水苑	30,000	6,750	36,750	71,462.58	1.94

根据上述测算，国联淮水苑安置小区拟募集债券资金 30,000 万元，预估五年期债券资金成本 6,750 万元，债券本息估算为 36,750 万元，产权调换拆迁两宗地出让净收益为 71,462.58 万元，本息覆盖倍数为 1.94。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国联淮水苑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、国联淮水苑项目收益与融资自求平衡方案

国联淮水苑项目总支出 61,799 万元，其中：拆迁安置费支出 799 万元，建设工程费支出 52,145 万元，取得安置用土地使用权支出 8,855 万元。

(二) 土地出让收益

根据我县 2019 年国联淮水苑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 2 宗共 396.86 亩，其中：虎宜路地块约 248.23 亩，宣化路地块约 148.63 亩。经估算未来土地出让金收益 87,309.20 万元，扣除国有土地收益基金、土地出让业务费、农田水利教育基金等 15,846.62 万元，土地出让净收益 71,462.58 万元。

(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	71,462.58
2	本息合计	万元	36,750.00
3	本息覆盖倍数		1.94

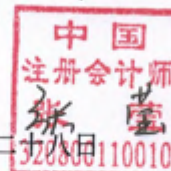
北京中瑞诚会计师事务所有限公司江苏分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十八日



05152019050002593374  
报告文号：苏亚盐咨[2019]19

**2019 年第四批江苏省政府债券  
之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]19 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：江苏省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：0515-88335251

# 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]19号

## 2019年第四批江苏省政府债券之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年第四批江苏省政府债券之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实施的，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、合法性和完整性。

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户区改造项目纳入2019年棚改专项债的确认函》，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（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））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“三治三化”棚户区改造项目	东仓路东、跃进河北侧地块安置房项目	9.90	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		



“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（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））共计拟申请棚改专项债券14.90亿元，其中：2019年第二批江苏省公开发行的江苏省政府债券已申请5.00亿元，本期申请9.90亿元。项目资金来源情况如下：

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
2019年“三治三化”棚户区改造项目	18.90	5	4.00	5.00	9.90

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“三 治三化”棚 户区改造 项目	2019.3		5.00		5.00			
	2019.9	5.00	9.90		14.90	0.100	0.100	
	2020.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2020.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2021.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2021.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2022.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2022.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2023.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2023.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2024.3	14.90		5.00	9.90	0.298	5.298	
	2024.9	9.90		9.90		0.198	10.098	
	合计			14.90	14.90		2.98	17.88




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:  张松  
320900170030

中国注册会计师:  张松  
320000260001

2019年5月29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户区改造项目纳入 2019 年棚改专项债的确认函》，2019 年盐城市棚户区改造申请专项债项目包括安置房安置项目和货币化安置项目。安置房项目地块位于东仓路东、跃进河北侧，具体情况如下：

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以及潮声路两侧棚户区地块征收 2038 户，拟采用货币化安置 334 户，安置房安置 1704 户，预计腾空土地面积 479.1 亩，预计可用于出让的土地面积 479.1 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 18.90 亿元。自有资金 4.00 亿元，申请棚户区改造项目专项债券 14.90 亿元，其中，本期申请 9.90 亿元。项目资金来源情况如下：

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
2019年“三治三化”棚 户区改造项目	18.90	5	4.00	5.00	9.90

## (二)项目融资情况

本项目拟申请专项债券共计 14.90 亿元，本期拟申请 9.90 亿元、2019 年第二批江苏省公开发行江苏省政府债券已申请 5.00 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“三 治三化”棚 户区改造项 目	2019.3		5.00		5.00			
	2019.9	5.00	9.90		14.90	0.100	0.100	
	2020.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2020.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2021.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2021.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2022.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2022.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2023.3	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2023.9	14.90			14.90	0.298	0.298	
	2024.3	14.90			5.00	9.90	0.298	5.298
	2024.9	9.90			9.90	0.198	10.098	
	合计			14.90	14.90		2.98	17.88

### （三）项目收益情况

根据盐城市自然资源和规划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479.10亩,可用于出让的土地479.10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%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019年“三治三化”棚户区改造项目	22.52	2.25	20.27

### 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,2019年盐城市棚户区改造项目中2019年“三治三化”棚户区改造项目共计拟申请专项债券14.90亿元,根据债券发行计划,2019年第二批江苏省公开发行江苏省政府债券盐城市棚户区改造专项债券单笔5年期5亿元的债券发行时间为2019年,将于2024年到期,本次拟申请9.90亿元债券发行时间为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1.13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	项目计划发行额	本期债券存续期内预期收益 ①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
2019年“三治三化”棚户区改造项目	14.90	20.27	17.88	1.13

## （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。



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

二〇一三年二月九日

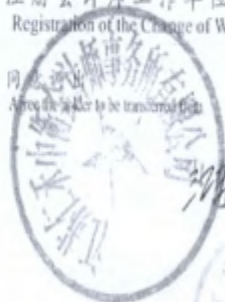
中华人民共和国财政部制



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  
 Working unit 公司  
 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 to



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out institute of CPAs  
2012年11月06日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江苏新全信事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in institute of CPAs  
2012年11月06日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



郝斌(320900170030)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日

证书编号: 320900170030  
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 12 月 30 日  
Date of Issuance



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所有  
 身份证号码 \_\_\_\_\_  
 Identity card No. 限公司盐城分所  
 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 月 日  
/y /m /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: 年 月 日  
Date of Issuance /y /m /d



05152019050002563981  
报告文号：苏亚盐咨[2019]20

**2019 年第四批江苏省政府债券  
之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]20 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：江苏省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：0515-88335251

# 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]20号

## 2019年第四批江苏省政府债券之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年第四批江苏省政府债券之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实施的，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性、合法性和完整性。

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），该项目截止目前已发行5.00亿元棚改专项债券，本次申请发行2019年棚户区专项债券2.00亿，2020年拟发行10.00亿元棚改专项债券。项目资金来源情况如下：

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	以前年度 债券资金	拟使用本期 债券募集资金	其他资金
2019年第四批江苏省政府债券之2019年滨海县棚改专项债券实施项目	22.15	5	5.15	5.00	2.00	10.00

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》，本期申请融资 2.00 亿元。该项目截止目前已申请 5.00 亿元，其中，棚户区改造地块 2018 年已申请融资 1.00 亿元，2019 年第二批公开发行人江苏省政府债券滨海县棚户区改造项目申请融资 4.00 亿元，2020 年拟申请发行 10.00 亿元棚改专项债券。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 年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	2018.9		1.00		1.00		
	2019.3	1.00	4.00		5.00	0.02	0.02
	2019.9	5.00	2.00		7.00	0.10	0.10
	2020.3	7.00	5.00		12.00	0.14	0.14
	2020.9	12.00	5.00		17.00	0.24	0.24
	2021.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2021.9	17.00			17.00	0.34	0.34
	2022.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2022.9	17.00			17.00	0.34	0.34
	2023.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2023.9	17.00		1.00	16.00	0.34	1.34
	2024.3	16.00		4.00	12.00	0.32	4.32
	2024.9	12.00		2.00	10.00	0.24	2.24
	2025.3	10.00		5.00	5.00	0.20	5.20
	2025.9	5.00		5.00		0.10	5.10
	合计			17.00	17.00		3.40

## 2. 土地出让产生的预期收益

根据提供的滨海县住房和城乡建设局关于《滨海县 2019 年棚改项目土地出让计划》、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	预计土地出让收入 ①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019 年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	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以及项目出让收入的预测说明，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的具体情况为：

单位：亿元

项目	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
2019 年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	33.75	5	20.40	1.65

综上所述，滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.65，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，滨海县棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.70，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：

中国注册会计师：

2019 年 5 月 29 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、鳊鱼、铜蟹、对虾等名贵海产品和文蛤、蜆、蚌等贝类,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 年度滨海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

项目	2016年	2017年	2018年
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

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22.15亿元。

### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金5.15亿元，已申请发行的政府专项债券资金5.00亿元，本次发行棚户区专项债2.00亿元，2020年拟申请发行棚户区改造专项债券10.00亿元，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			
			资本金	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	其他资金
2019年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	22.15	5	5.15	5.00	2.00	10.00

## (二)项目融资情况

### 1. 债券融资本息情况

2019年滨海县城区棚户区改造安居工程项目本期申请融资2.00亿元。该项目截止目前已申请5.00亿元，其中，棚户区改造地块2018年已申请融资1.00亿元，2019年第二批公开发行人江苏省政府债券滨海县棚户区改造项目申请融资4.00亿元，2020年拟发行10.00亿元棚改专项债券。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年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	2018.9		1.00		1.00		
	2019.3	1.00	4.00		5.00	0.02	0.02
	2019.9	5.00	2.00		7.00	0.10	0.10
	2020.3	7.00	5.00		12.00	0.14	0.14
	2020.9	12.00	5.00		17.00	0.24	0.24
	2021.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2021.9	17.00			17.00	0.34	0.34
	2022.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2022.9	17.00			17.00	0.34	0.34
	2023.3	17.00			17.00	0.34	0.34
	2023.9	17.00		1.00	16.00	0.34	1.34
	2024.3	16.00		4.00	12.00	0.32	4.32
	2024.9	12.00		2.00	10.00	0.24	2.24
	2025.3	10.00		5.00	5.00	0.20	5.20
	2025.9	5.00		5.00		0.10	5.10
合计			17.00	17.00		3.40	20.40

## (三)项目收益情况

### 1. 土地出让产生的预期收益

滨海县棚户区改造项目共7个项目，根据提供的滨海县住房和城乡建设局关于《滨

海县 2019 年棚改项目土地出让计划》、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	预计土地出让收入 ①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019 年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	37.50	3.75	33.75

## 2. 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，滨海县棚户区改造项目收益总额 34.64 亿元。

## 四、本期债券募投项目资金平衡测算

### （一）资金平衡测算

#### 1、土地出让预期收益对融资本息的覆盖倍数

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 年第二批公开发行江苏省政府债券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，2019 年第四批公开发行江苏省政府债券滨海县棚户区改造专项债券单笔 5 年期 2 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 1.65 倍，我们发现在项目建设期所需资金可筹集实现平衡。

单位：亿元

项目	本期拟申请的专项债券资金金额	发行期限(年)	本期债券存续期内预计土地出让收益	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
2019年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	2.00	5	33.75	20.40	1.65

2、考虑其他收益因素，项目预期收益对融资本息的覆盖倍数如下：

单位：亿元

项目	本期拟申请的专项债券资金金额	发行期限(年)	本期债券存续期内项目预期收益	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
2019年第四批江苏省政府债券之滨海县城区棚户区改造安居工程项目	2.00	5	34.64	20.40	1.70

## (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



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

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



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

2012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  
Jiangsu Zhengdao CPAs

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

2012年11月06日

证书编号: 320900170030  
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	张松
Full name	张松
性别	女
Sex	女
出生日期	1988-05-01
Date of birth	1988-05-01
工作单位	江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所
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	50023019880501 7520
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 月 日  
/y /m /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: 年 月 日  
Date of Issuance y m d

张松



05152019050002589134  
报告文号：苏亚盐咨[2019]21

**2019 年第四批江苏省政府债券  
之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]21 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：江苏省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：0515-88335251

# 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]21号

## 2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚户区改造项目 收益与融资平衡专项评价报告

阜宁县住房和城乡建设局:

我们接受阜宁县财政局委托,对2019年第四批江苏省政府债券之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实施的,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、合法性和完整性。

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棚改安置房项目纳入2019年棚改专项债的确认函》,申请融资2.5亿元。项目资金来源情况如下:

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	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	3.43	5	0.93	2.50	

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 第四批 江苏省 政府债 券之阜 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	3.00

## 2. 土地出让产生的预期收益

2019年阜宁县湖畔景苑小区安置住房项目（驿马河西地块棚户区改造项目）根据提供的阜宁县自然资源和规划局出具的土地出让计划、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	预计土地出让收入 ①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	4.67	0.47	4.20

## 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，本期债券存续期内应付债务资金本息之和为 3.00 亿元，项目收益覆盖具体情况如下：

单位：亿元

项目	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
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	4.20	5	3.00	1.40

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1.40，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。

湖畔景苑项目（驿马河西地块棚户区改造项目）预计安置420套，预计收到补贴款1,260.00万元（420\*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1.44，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：

中国注册会计师：

2019年5月29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，根据提供的阜宁县自然资源和规划局出具的土地出让计划、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自然资源和规划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安置住房项目（驿马河西地块棚户区改造项目），棚户区地块位于新兴路东、射河西路北、阜城西大街南、驿马河西，占地面积 436.7 亩，该地块拆迁共计征收 1148 户，本次拆迁安置共计 350 户，需 420 套安置房，拆迁腾空面积 180 亩，可用于出让面积 180 亩，拟采用新建安置楼安置，在湖畔景苑一期安置 420 套。

阜宁县湖畔景苑小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。

阜宁县本次发债涉及的棚户区改造项目，项目投资总额为 3.43 亿元。自有资金 0.93 亿元，申请棚户区改造项目专项债券 2.5 亿元，项目资金来源情况如下：

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	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
2019 年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	3.43	5	0.93	2.50	

## (二) 项目融资情况

### 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

## (三) 项目收益情况

### 1. 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，根据提供的阜宁县自然资源和规划局出

具的土地出让计划、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	预计土地出让收入 ①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让净收益 ③=①-②
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	4.67	0.47	4.20

## 2. 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安置住房项目（驿马河西地块地块棚户区改造项目）预计安置 420 套，预计收到补贴款 1,260.00 万元（420\*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总收益 4.33 亿元。

## 四、本期债券募投项目资金平衡测算

### （一）资金平衡测算

#### 1、土地出让预期收益对融资本息的覆盖倍数

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 1.40。

单位：亿元

项目	本期拟申请专项债券资金金额	发行期限（年）	本期债券存续期内预计土地出让收益	本期债券存续期内应付债务资金本期之和	项目收益覆盖倍数（倍）
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	2.50	5	4.20	3.00	1.40

#### 2、考虑其他收益因素，项目预期收益对融资本息的覆盖倍数

单位：亿元

项目	本期拟申请的专项债券资金金额	发行期限(年)	本期债券存续期内项目预期收益	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
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县棚改专项债券实施项目	2.50	5	4.33	3.00	1.44

## (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）

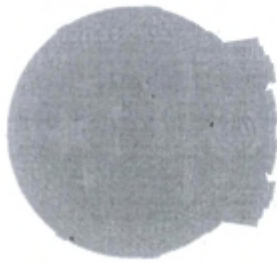


登记机关

2017年12月01日



证书序号: NO.504521



## 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

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年二月九日

中华人民共和国财政部制



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.



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:  
 Date of Issuance

年 月 日  
 /y /m /d



# 盐城立信如良会计师事务所

YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



审计报告

Audit report



# 盐城立信如良会计师事务所

YAN CHENG LI XIN RU LIANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

立信专字[2019]117号



## 2019年东台市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

东台市财政局：

我们接受东台市财政局的委托，对2019年东台市新增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》。相关县区住房和城乡建设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

盐城立信  
骑

大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供东台市财政局本次发行债券用于 2019 年东台市新增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，在东台市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东台市新增棚户区改造项目，预期土地收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 1. 应付本息情况

此次东台市棚户区改造项目计划总融资金额 4.8 亿元，其中 2019 年计划 2 亿元，假设融资利率参照 2019 年 3 月 15 日江苏省财政厅公布的 2019 年江苏省政府棚改专项债券（一期一三期）的票面利率 3.3%，期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金，自发行之日起五年债券存续期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	应付本息合计
第一年	20,000.00		20,000.00	3.3%	660.00	660.00
第二年	48,000.00		48,000.00	3.3%	1,584.00	1,584.00
第三年	48,000.00		48,000.00	3.3%	1,584.00	1,584.00
第四年	48,000.00		48,000.00	3.3%	1,584.00	1,584.00
第五年	48,000.00	20,000.00	28,000.00	3.3%	1,584.00	21,584.00
第六年	28,000.00	28,000.00	0.00	3.3%	924.00	28,924.00
合计					7,920.00	55,920.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本次东台市新增棚户区改造项目共 1 个地块。详见下表：

序号	项目名称	区域	改造范围	收储面积	计划出让时间
1	八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	惠阳路两侧	193.9 亩	2024-2025 年

参考拟出让地块周边区域近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在基准地价水平等因素预测拟出让土地价格。

东台市 2016-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 9.8%、7.5%和 6.5%，近三年平均增速为 7.93%，东台市政府工作报告中预期 2019 年的经济增长 6.5%以上。综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.5%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划均能实现，按照项目实施单位拟出让时间预测土地挂牌交易时间和预测现金流入情况，并进行敏感性分析，分别以预测的土地价格的年平均增长率 6.5%的 100%、90%、80%比例计算土地的增长，考虑了四项基本政策性成本和政府性基金的情况，按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易收入。具体测算请见“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表，根据上述预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位:人民币万元

项目名称	区域	按预测增速 6.5%的 100%	按预测增速 6.5% 的 90%	按预测增速 6.5% 的 80%
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	99,724.53	96,362.21	93,094.34

3. 预测棚户区改造所属土地出让收入扣减四项政策性成本和政府性基金后的净收益偿还融资成本和利息情况。

本次融资项目收益为棚户区改造所属土地挂牌交易产生的现金流入,假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息,并可以足额覆盖。通过对近几年项目周边地块的成交情况和地块所在的基准地价水平估测土地按照项目实施单位预计的时间实现挂牌收入,并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为:按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部一年内出让完毕,按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.78;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.72;按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.66。

表 1-1:按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位:人民币万元

年度	借贷本期支付			用于资金平衡土地 相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		660.00	660.00	
第二年		1,584.00	1,584.00	
第三年		1,584.00	1,584.00	
第四年		1,584.00	1,584.00	
第五年	20,000.00	1,584.00	21,584.00	40,032.53
第六年	28,000.00	924.00	28,924.00	59,692.00
合计	48,000.00	7,920.00	55,920.00	99,724.53
本息覆盖倍数				1.78

表 2-1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5% 的 90%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本期支付			用于资金平衡土地 相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		660.00	660.00	
第二年		1,584.00	1,584.00	
第三年		1,584.00	1,584.00	
第四年		1,584.00	1,584.00	
第五年	20,000.00	1,584.00	21,584.00	38,824.71
第六年	28,000.00	924.00	28,924.00	57,537.50
合计	48,000.00	7,920.00	55,920.00	96,362.21
本息覆盖倍数				1.72

表 3-1：按照 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5% 的 80%比例计算土地价格的增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本期支付			用于资金平衡土地 相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		660.00	660.00	
第二年		1,584.00	1,584.00	
第三年		1,584.00	1,584.00	
第四年		1,584.00	1,584.00	
第五年	20,000.00	1,584.00	21,584.00	37,646.19
第六年	28,000.00	924.00	28,924.00	55,448.16

合计	48,000.00	7,920.00	55,920.00	93,094.34
本息覆盖倍数				1.66

附件：项目收益及现金流入评价说明

盐城立信如良会计师事务所



中国·东台

中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2019年5月27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 2019 年东台市新增棚户区改造项目，可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、出让地块周边区域近期土地挂牌出让地块的价格和地块所在基准地价水平等因素，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年江苏省东台市棚改项目土地出让收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5% 的 100%、90%、80% 的比例作为土地价格的增幅进行预测）。

### 二、项目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；

（七）用于资金平衡土地相关收益为土地出让收入扣除农业土地开发资金、国家土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金、廉

租房建设资金后的差额，扣除项目数值确定以后面预测的各项政策性成本和政府性基金的收取方式和比例确定。

(八)总体预计可出让面积 129267 平方米，其中 2024 年、2025 年出让土地数量按当年应偿还本金占计划总融资金额的比例进行分摊，即预计 2024 年出让 53861 平方米，2025 年出让 75406 平方米。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目概况

此次江苏省东台市专项债券募集资金计划用于东台市 2019 年棚户区改造项目。

#### 棚改专项债券募投项目情况

单位：亩，亿元

地区	项目名称	地块区域	预计可出让土地面积	计划投资额	规划土地用途	储备工程期限（*年-*年）	项目开发进展	拟使用募集资金规模	本期债券计划融资	预计土地出让收入	覆盖倍数
东台市	八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	惠阳路两侧	193.9	8.268	住宅	2019-2025	已完成立项和建设规划设计工作	4.8	2	11.41	1.78

#### (二) 投资估算

东台市本次棚改项目融资涉及 1 个地块，项目总投资为人民币 8.268 亿，资金需求和来源详见下表：

单位：亩，亿元

地区	项目名称	地块区域	预计可出让土地面积	项目资金总需求	计划出让时间	资金来源(其中 2019 年计划融资 2 亿)			预计项目融资到期本息
						自有资金	项目融资	小计	

东台市	八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	惠阳路两侧	193.9	8.268	2024年-2025年	3.468	4.8	8.268	5.592
-----	-------------------	-------	-------	-------	-------------	-------	-----	-------	-------

### （三）资金筹措方式

项目总投资 8.268 亿,项目资金筹措方式实施单位自筹 3.468 亿元和申请发行棚改债券融资 4.8 亿元,其中 2019 年融资 2 亿元。

### （四）资金平衡

根据《江苏省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发意见的通知》（苏政办发〔2004〕104号）、江苏省财政厅 江苏省国土资源厅转发《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金收支管理办法的通知》（苏财综〔2007〕25号）、《财政部水利部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教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述四项政策性成本和政府性基金。按照有关规定以及对计提农田水利建设资金、教育基金、廉租房建设资金的土地出让收益口径的估测，预测的各项政策性成本和政府性基金的收取方式和比例如下：

用于农业土地开发资金为：收储土地面积（平方米）×41（东台市土地出让平均收益标准 十级 41元/平方米）×15%

国家土地收益基金：土地出让总收入×5%

农田水利建设资金：土地出让总收入×25%×10%

教育基金：土地出让总收入×25%×10%

廉租房建设资金：土地出让总收入×25%×10%

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块面积合计 129267 平方米，收储地块将于 2024 年-2025 年出让。以上地块出让收入扣除四项政策性成本和政府性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

#### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

##### 1. 土地出让价格预测

###### （1）预测采取的方法和原理

根据项目周边的土地交易出让信息，选取项目周边的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、年限、规划用途等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测依据。

###### （2）土地价格指数的确定

东台市 2016-2018 年的全市生产总值（GDP）同比增速分别为 9.8%、7.5%和 6.5%，近三年平均增速为 7.93%，东台市政府工作报告中预期 2019 年的经济增长 6.5%以上。综合考虑上述信息

后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6.5%。

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格年预测平均增长率 6.5%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	106.50%	113.42%	120.79%	128.65%	137.01%	145.91%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	105.85%	112.04%	118.60%	125.53%	132.88%	140.65%

以 2019 年 12 月 31 日作为基期，在按 2019 年及期后土地价格年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
100%	105.20%	110.67%	116.43%	122.48%	128.85%	135.55%

### (3) 本次评价参考下述土地出让情况进行预测

地块名称	占地面积 (平方米)	容积 率	中标地价 (万元)	出让时间	用途	平均价(元 /平方)
北海大桥东 南侧地块	55,320	1.8	27,494.04	2018 年 4 月	商住	4,970.00
佛教文化园 东侧地块一	63,756	1.2	18,933.53	2018 年 3 月	商住	2,969.69
佛教文化园 东侧地块二	65,065	1.2	19,584.57	2018 年 3 月	商住	3,010.00

参考均价	3,649.90
------	----------

根据上述出让地块的信息，考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的地块进行合理预测。具体计算如下：

项目名称	储备面积 (平方)	土地 性质	参考平均土地 单价(元/平方)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方)
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	129,267.00	住宅	3,649.90	1.7	6,205.00

## 2. 土地出让收入预测

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，合理预测项目历年的土地出让收入。

按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	-	-	-	-	45,789.32	68,272.43	114,061.75

按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的90%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	-	-	-	-	44,408.95	65,810.15	110,219.10

按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80% 作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	-	-	-	-	43,062.07	63,422.32	106,484.39

### 3. 土地出让收益预测

根据上述测算，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%作为土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			用于资金平衡土地相关收益
			政策性成本	政府性基金	小计	
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	114,061.75	8,634.13	5,703.09	14,337.22	99,724.53

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			用于资金平衡土地相关收益
			政策性成本	政府性基金	小计	
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	110,219.10	8,345.93	5,510.96	13,856.89	96,362.21

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%

的 80%作为土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益（单位：人民币万元）：

项目名称	区域	土地出让收入	扣除项目			用于资金平衡土地相关收益
			政策性成本	政府性基金	小计	
八林新寓三期二期棚改安置房建设项目	东台市	106,484.39	8,065.83	5,324.22	13,390.05	93,094.34

#### 4. 还本付息预测

经上述测算，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%、90%、80%作为土地价格增长率时，预期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。

编号 320981000201801080168



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320981550219525P (1/1)

名称 盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）  
类型 普通合伙企业  
主要经营场所 东台市海陵北路7号唯诚七号公馆7幢12-01室  
执行事务合伙人 殷如良  
成立日期 2010年01月20日  
合伙期限 2010年01月20日至2030年01月19日  
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；非学历会计培训；会计咨询、税务咨询、管理咨询；企业管理咨询；信息咨询；项目可行性研究。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2018年 01月 08日



## 会计师事务所 执业证书

名称：盐城立信如良会计师事务所（普通合伙）

主任会计师：殷如良

办公场所：东台市金海西路50号

组织形式：合伙制

会计师事务所编号：32090039

注册资本(出资额)：50万元

批准设立文号：苏财会〔2019〕1号

批准设立日期：2019-01-14

证书序号：NO.010573

### 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

二〇一九年一月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名	袁秀华
Full name	袁秀华
性别	女
Sex	1951-10-12
出生日期	盐城立信如良会计师事务所(普通合伙)
Date of birth	工作单位
工作单位	Working unit
Working unit	身份证号码
身份证号码	320919511012096
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.



袁秀华(320900010001)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



袁秀华(320900010001)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320900010001  
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: 1996 年 05 月 07 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



姓名 谢林兵

Full name 谢林兵

Sex 女

Date of birth 1987-06-26

Working unit 盐城立信如良会计师事务所(普通合伙)

Identity card No. 421022198706263644



### 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: 320900390003  
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 02 月 29 日  
Date of Issuance /y /m /d

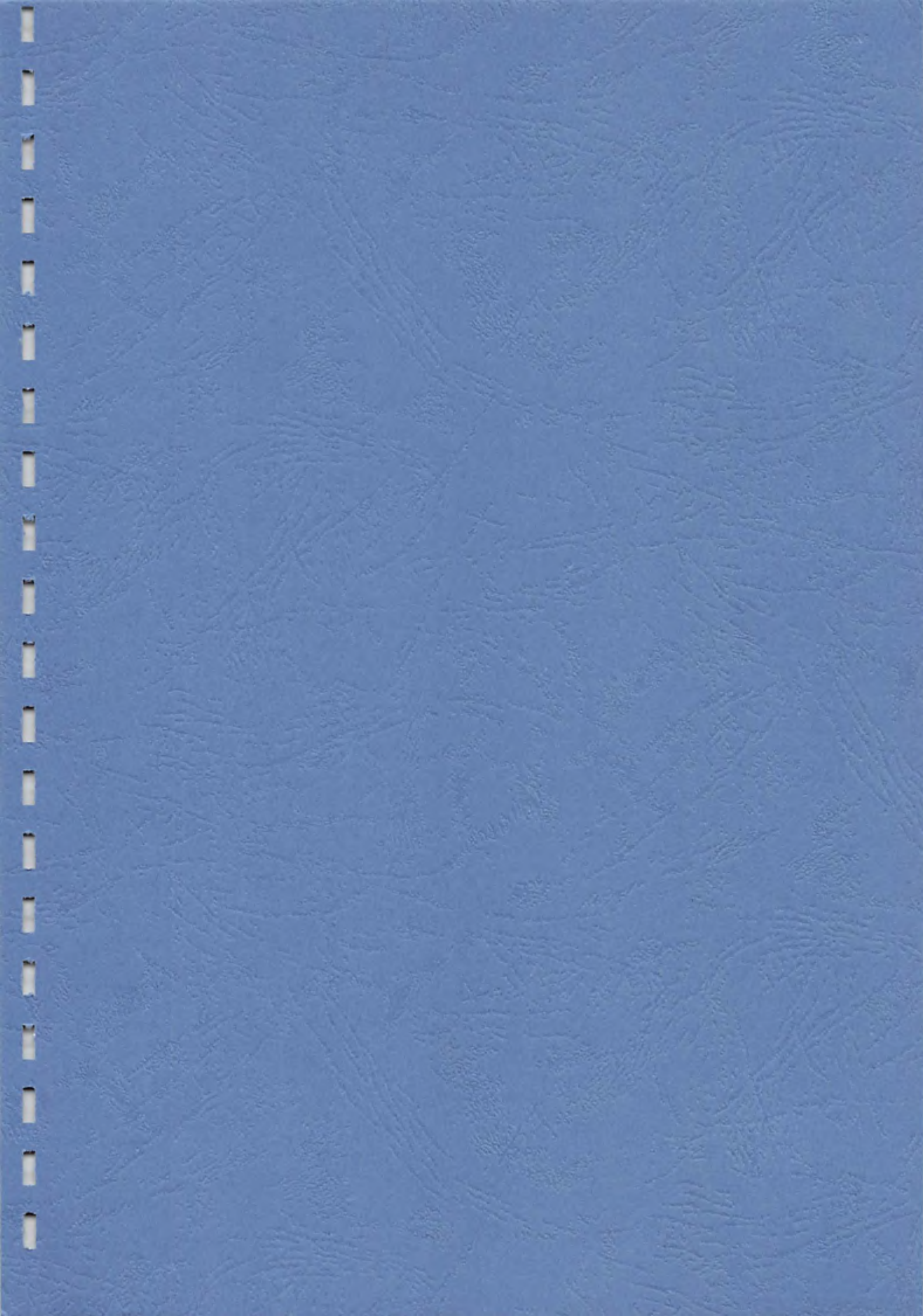


谢林兵(320900390003)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



谢林兵(320900390003)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会





# 扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

## 专项审计报告

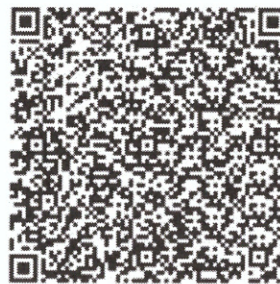
报告文号：扬苏瑞专审[2019]第 044 号

客户名称：扬州市财政局

报备时间：2019-05-29 10:24:06

签字注册会计师：冯松

闵文



05142019050013785186  
报告文号：扬苏瑞专审[2019]第044号

扬州市财政局

## 专项审计报告

事务所名称：扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0514-86886603

传真：051486718258

通讯地址：扬州市江都区泰山路 386 号

电子邮件：408981231@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>

# 扬州苏瑞会计师事务所（普通合伙）

## 扬州市 2019 年棚户区改造 专项债券审核报告

扬苏瑞专审[2019]第 044 号

扬州市财政局：

我们接受扬州市财政局委托，对扬州市 2019 年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审核，并出具专项审核报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》，项目收益预测及其所依据的各项假设由项目实施主体提供，这些假设已在下列预测说明中披露。

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

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

### 一、项目收益及现金流入预测说明的编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目、翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目、宏溪三期项目、真州北路两侧片区改造一期项目、涵西棚户区改造货币化改造安置项目及春熙嘉园安置区一期项目的预期国有土地使用权出让收入及专项收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、土地出让收入运用分配机制等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设

为前提，编制扬州市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

扬州市棚户区改造专项债券项目涉及扬州市广陵区、邗江区和江都区，预计2019~2022年出让完毕。根据委托方提供的资料，扬州市棚户区改造专项债券项目，依据各区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入584,900.00万元。测算情况如下：

项目	单位	曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地	翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）	宏溪三期	真州北路两侧片区改造一期项目	涵西棚户区改造货币化改造安置项目	春熙嘉园安置区一期项目	合计
可出让土地的面积：	亩	428	373.5	92	500	215	285	1,893.50
预测地价均价：	万元/亩	381.07	203.48	726.09	108.00	451.16	449.12	308.90
预期土地出让收入		163,100.00	76,000.00	66,800.00	54,000.00	97,000.00	128,000.00	584,900.00

### 2、土地出让收益预测

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发行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）、《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》（财预〔2018〕161号）、《江苏省财政厅转发财政部 住房城乡建设部关于

印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）和《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8号）等相关文件的规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府基金或专项收入偿还。土地出让后，从出让总价款中扣除政府提留及税费后，为土地出让收益，可以用于偿还本次债务本息，实现资金平衡。

扬州市政府提留及税费一般占土地总成交款的 5.40%，因而土地出让收益=土地出让收入 584,900.00 万元\*（1-5.40%）= 553,315.40 万元。

#### 四、募投项目概述

##### （一）项目概况

##### 1、项目位置及具体情况

##### （1）曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目

该项目由扬州市广陵区住房与城乡建设局负责实施，该项目北至运河西路、南至施井路、东至运河南路、西至沙施河，拆迁建筑面积 13.35 万平方米，整理土地面积 428 亩，改造户数 780 户。项目计划总投资 10.85 亿元，2019 年度拟投资 6 亿元，剩余资金按项目进度投入。项目国有土地使用权出让收入及专项收入为融资资金偿还来源。计划发债额度为 42,000.00 万元，期限为 5 年。

##### （2）翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目

该项目由扬州市广陵区住房与城乡建设局负责实施，该项目位于滨河路西侧、大运河退让带东侧、开发东路南侧、红旗河北侧。拆迁建筑面积 11.94 万平方米，安置房 804 套。项目计划总投资 5.13 亿元，2019 年度拟投资 1.2 亿元，剩余资金按进度投入。项目国有土地使用权出让收入及专项收入为融资资金偿还来源。计划

发债额度为 8,000.00 万元，期限为 5 年。

### (3) 宏溪三期项目

该项目由扬州市邗江区住房与城乡建设局负责实施，项目位于启扬高速以东，宏溪路以南，赵家之沟以东，吉安北路以西，安置房项目占地面积 61550.54 平方米、安置房总建筑面积 13.242 万平方米，安置房 924 套。项目计划总投资 5.6116 亿元，2019 年度拟投资 1.8 亿元。计划发债额度为 2,000.00 万元，期限为 5 年。

### (4) 真州北路两侧片区改造一期项目

该项目由扬州市邗江区住房与城乡建设局负责实施，该项目位于启扬高速以东，扬冶路以北，蜀岗南路以西，润扬西路以南，改造面积 4.842 万平方米，改造户数 269 户。项目计划总投资 2.59 亿元，2019 年度拟投资 2.59 亿元。计划发债额度为 8,000.00 万元，期限为 5 年。

### (5) 涵西棚户区改造货币化改造安置项目

该项目由扬州市江都区住房与城乡建设局负责实施，该项目位于江都城区新都路以东、老通扬运河以北、大涵河规划支路以西、恒山路以南，拆迁建筑面积 6.4 万平方米、整理土地面积 215 亩，改造户数 600 户。项目计划总投资 6.49 亿元，2019 年度拟投资 6.49 亿元。计划发债额度为 29,000.00 万元，期限为 5 年。

### (6) 春熙嘉园安置区一期项目

该项目由扬州市江都区住房与城乡建设局负责实施，该项目位于江都城区华山路以北、黄河北路以西、大涵河以东、恒山路以南。对应的原拆迁建筑面积 11.3 万平方米，整理土地面积 285 亩。安置房项目占地面积 80 亩、安置房总建筑面积 11.8 万平方米，安置房 785 套。项目计划总投资 8.51 亿元，2019 年度拟投资 2.5 亿元，剩余资金按项目进度投入。计划发债额度为 1,000.00 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 391,839.00 万元，主要用于拆迁补偿及安置费和建筑工程费

等建设费用，其中：广陵区 159,823.00 万元；邗江区 82,016.00 万元；江都区 150,000.00 万元。

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为资本金 81,900.00 万元，拟使用本期债券募集资金 90,000.00 万元，其他资金 219,939.00 万元。

## (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拆迁补偿及安置和建筑工程建设等费用。

## 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河南省 2019 年 5 月 24 日发行的专项债券票面利率（3.58%）和最近江苏省地方政府债券发行票面利率（3.56%），最终按 3.8% 的发行利率测算融资成本。

#### 2、融资应付本息情况

募投项目实施主体拟以扬州市广陵区、邗江区和江都区的 6 个棚户区改造项目进行融资，棚户区改造专项债券募集资金 90,000.00 万元。假设本期融资利率 3.80%，一年内发行完毕，期限五年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起各年应还本付息情况如下：

融资及本息偿还情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧	2019		42,000.00		42,000.00		
	2020	42,000.00			42,000.00	1,596.00	1,596.00
	2021	42,000.00			42,000.00	1,596.00	1,596.00
	2022	42,000.00			42,000.00	1,596.00	1,596.00
	2023	42,000.00			42,000.00	1,596.00	1,596.00

地块项目	2024	42,000.00		42,000.00	-	1,596.00	43,596.00
	合计		42,000.00	42,000.00		7,980.00	49,980.00
翠月新苑 农民拆迁 安置小区 (河东组 地块安置 小区)项目	2019		8,000.00		8,000.00		
	2020	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2021	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2022	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2023	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2024	8,000.00		8,000.00	-	304.00	8,304.00
	合计		8,000.00	8,000.00		1,520.00	9,520.00
宏溪三期 项目	2019		2,000.00		2,000.00		
	2020	2,000.00			2,000.00	76.00	76.00
	2021	2,000.00			2,000.00	76.00	76.00
	2022	2,000.00			2,000.00	76.00	76.00
	2023	2,000.00			2,000.00	76.00	76.00
	2024	2,000.00		2,000.00	-	76.00	2,076.00
	合计		2,000.00	2,000.00		380.00	2,380.00
真州北路 两侧片区 改造一期 项目	2019		8,000.00		8,000.00		
	2020	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2021	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2022	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2023	8,000.00			8,000.00	304.00	304.00
	2024	8,000.00		8,000.00	-	304.00	8,304.00
	合计		8,000.00	8,000.00		1,520.00	9,520.00
涵西棚户 区改造货 币化改造 安置项目	2019		29,000.00		29,000.00		
	2020	29,000.00			29,000.00	1,102.00	1,102.00
	2021	29,000.00			29,000.00	1,102.00	1,102.00
	2022	29,000.00			29,000.00	1,102.00	1,102.00
	2023	29,000.00			29,000.00	1,102.00	1,102.00
	2024	29,000.00		29,000.00	-	1,102.00	30,102.00
	合计		29,000.00	29,000.00		5,510.00	34,510.00
春熙嘉园 安置区一 期项目	2019		1,000.00		1,000.00		
	2020	1,000.00			1,000.00	38.00	38.00
	2021	1,000.00			1,000.00	38.00	38.00
	2022	1,000.00			1,000.00	38.00	38.00
	2023	1,000.00			1,000.00	38.00	38.00
	2024	1,000.00		1,000.00	-	38.00	1,038.00
	合计		1,000.00	1,000.00		190.00	1,190.00
合计			90,000.00	90,000.00	-	17,100.00	107,100.00

经过测算，本期棚户区改造专项债券还本付息总额为 107,100.00 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政府提留及相关税费，棚户区改造项目土地出让收入扣除这些土地扣减项目后，为土地出让收益为 553,315.40 万元，测算情况如下：

序号	项目	单位	曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目	翠月新苑农民拆迁安置小区（河东组地块安置小区）项目	宏溪三期项目	真州北路两侧片区改造一期项目	涵西棚户区改造货币化改造安置项目	春熙嘉园安置区一期项目	合计
一	出让土地回款	万元	163,100.00	76,000.00	66,800.00	54,000.00	97,000.00	128,000.00	584,900.00
1	可出让地的规划面积：	亩	428.00	373.50	92.00	500.00	215.00	285.00	1,428.00
2	地价均价：	万元/亩	381.07	203.48	726.09	108.00	451.16	449.12	1,389.36
二	土地扣减项目	万元	8,807.40	4,104.00	3,607.20	2,916.00	5,238.00	6,912.00	31,584.60
1	四项基本政策成本	万元							-
2	政府提留及税费	万元	8,807.40	4,104.00	3,607.20	2,916.00	5,238.00	6,912.00	31,584.60
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	154,292.60	71,896.00	63,192.80	51,084.00	91,762.00	121,088.00	553,315.40

### 4、资金平衡测算

假设本期募投项目地块在募集资金存续期内 5 年可以全部实现挂牌出让，根据对棚户区改造项目出让收益预测的审核，依据各区近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格的增长率，预计土地出让收入 584,900.00 万元作为土地挂牌交易的现金流入，考虑政策土地出让收入主要用于偿还专项债券，直接扣除政府提留及税费的情况，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收益预测数据计算，可用于资金平衡土地相关收益总额为 553,315.40 万元。经过测算，扬州市棚户区改造总体的对融资本息覆盖倍数为 5.17 倍（553,315.40 万元/107,100.00 万元），因而我们预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

扬州市棚户区改造专项债券融资期内支付本金 90,000.00 万元，支付利息 17,100.00 万元，棚户区改造专项债券各项目的融资本息覆盖倍数的情况如下：

单位：人民币万元

项目	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
曲江大世界三翟北侧、翟东、翟庄、翟西地块、三翟南侧地块项目	42,000.00	7,980.00	49,980.00	154,292.60	3.09
翠月新苑农民拆迁安置小区(河东组地块安置小区)项目	8,000.00	1,520.00	9,520.00	71,896.00	7.55
宏溪三期项目	2,000.00	380.00	2,380.00	63,192.80	26.55
真州北路两侧片区改造一期项目	8,000.00	1,520.00	9,520.00	51,084.00	5.37
涵西棚户区改造货币化改造安置项目	29,000.00	5,510.00	34,510.00	91,762.00	2.66
春熙嘉园安置区一期项目	1,000.00	190.00	1,190.00	121,088.00	101.75
合计	90,000.00	17,100.00	107,100.00	553,315.40	5.17

## (二) 棚户区改造专项债券方案总体评价

根据《转发财政部 住房城乡建设部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（苏财债〔2018〕22号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66号）等文件，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，实现项目收益和融资平衡。

### (1) 资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在2014年发布的国发〔2014〕43号《关于加强地方政府性债务管理意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足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

根据扬州市棚户区改造专项债券发行计划，本次债券发行金额为9亿元，发行期限为5年期。6个建设项目，期限为5年。债券与总投资之间差额由资本金和其他资金方式投入。

根据提供的数据，本债券对应地块土地出让预计从2019~2024年开始，全部4年内出让完毕，出让收入收益为55.33亿元。在债券存续期内，土地出让收益可有效覆盖债券对本期债券本息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余44.78亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

## （3）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行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、审核结论

我们认为，在扬州市棚户区改造专项债券对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次专项审核的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。

## 七、其他事项说明

该审核报告仅供本次扬州市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。

(此页无正文)

扬州苏瑞会计师事务所(普通合伙)



中国 扬州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年六月四日

附件 1：项目现金流分析表

## 现金流分析测算表



年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	合计
现金流入							
资本金	81,900.00						81,900.00
本期债券资金	90,000.00						90,000.00
其他融资性资金	219,939.00						219,939.00
土地出让收入收益	30,000.00	315,000.00	119,100.00	120,800.00			584,900.00
现金流入总额	421,839.00	315,000.00	119,100.00	120,800.00	-	-	976,739.00
现金流出							
棚户区改造资金流出	205,818.00	132,981.00	46,364.00	6,676.00			391,839.00
债券还本付息		3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	93,420.00	107,100.00
现金流出总额	205,818.00	136,401.00	49,784.00	10,096.00	3,420.00	93,420.00	498,939.00
当年项目现金净流入	216,021.00	178,599.00	69,316.00	110,704.00	-3,420.00	-93,420.00	477,800.00
期末项目累计现金结存额	216,021.00	394,620.00	463,936.00	574,640.00	571,220.00	477,800.00	

[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，资金支付按项目预期建设期付款预估。

# 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所 专项审计报告

报 告 文 号：中兴华专字[2019]第270005号

客 户 名 称：泰州市财政局

报 备 时 间：2019-05-28 17:30:22

签字注册会计师：彭湘茹

乔煜



05232018040001308876

报告文号：中兴华专字[2019]第270005号

## 泰州市财政局 专项审计报告

事务所名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所

事务所电话：0523-86312222

传 真：0523-86312222

通 讯 地 址：泰州市高新区海陵南路189号汇鸿国际大厦写字楼B塔第8层A区

电 子 邮 件：4132432@qq.com

事务所网址：无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

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



## 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层  
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

# 2019年江苏省棚户区改造专项债券之 泰州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270005号

2018年,财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61号)和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号),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5月,江苏省财政厅印发了《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31号),对2019年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)作为2019年江苏省棚户区改造专项债券之泰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

本次预测以泰州市三个棚户区改造项目环溪花园(保障性安置房)一期项目刁铺街道通太社区地块拟出让收入、康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目野徐小学周边地块三期拟出让收入、海曙颐园东侧地块棚户区改造项目海曙颐园东侧地块拟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、规划图、近一年的棚户区改造项目周边土地出让情况、2019年江苏富华资产评估有限公司出具的土地评估报告(编号为苏富评咨字(2019)第001号、苏富评咨字(2019)第002号、苏富评咨字(2019)第003号)、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2019年泰州市棚户区改造项目收益预测表(泰州市GDP预计增速7%的100%、90%、80%比例作为预测增长率)。



## 二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）棚户区改造项目土地拟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、农业土地开发资金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、被征地农民基本生活保障资金、城市社区综合服务设施建设经费、详细规划设计费、印花税实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息及项目银行贷款本息。

（七）债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；

（八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、测算说明

### 1、土地拟出让收入：

拟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

泰州市本次融资涉及三个棚户区改造项目，分别为环溪花园（保障性安置房）一期项目，康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目，海曙颐园东侧地块棚户区改造项目。

环溪花园（保障性安置房）一期项目刁铺街道通太社区地块位于高港区刁铺街道通太社区，四至范围为东至扬子江北路，西至金港北路，南至建设河，北至环港大道，拟规划用地



性质为商住用地，项目地块红线图为 320.06 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 142,000.71 平方米。

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目野徐小学周边地块三期位于泰州医药高新区野徐镇，四至范围为东至东风南路、北至界河、南至健康大道、西至鼓楼路，拟规划用地性质为商住用地，项目地块红线图为 1180 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，可供出售土地面积为约 553,336.10 平方米。

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目海曙颐园东侧地块位于海陵区京泰路街道，四至范围为东至七里河，南至海曙路，西至海曙颐园，北至迎春东路，拟规划用地性质为商住用地，项目地块红线图为 188 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，可供出售土地面积为约 94,000.47 平方米。

## 2.投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

泰州市本次融资涉及的三个棚户区改造项目总投资为 221,100.00 万元；其中环溪花园（保障性安置房）一期项目刁铺街道通太社区地块总投资 41,000.00 万元，康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目野徐小学周边地块三期总投资 121,500.00 万元，海曙颐园东侧地块棚户区改造项目海曙颐园东侧地块总投资 58,600.00 万元。

### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹及本期债券资金。

### （二）项目建设背景

泰州地处江苏中部，位于北纬 32°01'57"-33°10'59"，东经 119°38'24"~120°泰州地处江苏中部，位于北纬 32°01'57"-33°10'59"，东经 119°38'24"~120°32'20"。南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临南通西接扬州，是苏中入江达海 5 条航道的交汇点，是沿海与长江“T”型产业带的结合部。泰州位于长江的北岸，淮河的下游，江苏的腹部，滨江近海，东部和北部与南通与盐城接壤，西部与扬州相连，南部及西南部与苏州、无锡、常州、镇江四市隔江相望，地处江苏南北及东西水陆交通要冲地带，地理位置十分优越。

泰州市高港区成立于 1997 年 8 月，现下辖口岸、刁铺、许庄等 3 个街道及永安洲、白马、胡庄、大泗 4 个镇，总人口约 26 万人。高港区南濒长江，北倚主城，是泰州市的南大门。“十二五”期间，高港区加快城市化进程，城市建设投入资金达 355 亿元，建成区面积拓展到 17.65 平方公里，城市化率达 63.6%。

泰州医药高新区是中国首个国家级医药高新区，是全国唯一由部省共建的医药高新区，由国家科技部、国家卫生健康委、国家食品药品监督管理总局、国家中医药管理局与江苏省



人民政府共同建设，2009年3月18日经国务院批准正式成为国家级高新区。全区现辖七个功能性园区和五个镇（街道），土地总面积121.9平方公里，总人口20万人。在发展定位上，泰州医药园区（中国医药城）重点发展生物医药健康产业，建设以大健康产业集聚为特色的中国生物医药产业名城；泰州经济开发区（泰州综合保税区）重点发展电子信息及装备制造产业；泰州滨江工业园区重点发展高端石油化工、新材料产业；泰州数据产业园区重点发展软件、大健康数据、服务外包产业；泰州高等教育园区主要负责泰州本科学院的规划、建设和管理；周山河街区是泰州未来的城市客厅，目标建成商业商务核心区、绿色生态宜居区、优质教育集聚区。建设发展以来，泰州医药高新区坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚持把创新作为引领发展的第一动力，突出项目招引建设、创新要素集聚、产城融合建设三大抓手，大力发展生物医药、电子信息、石化新材料三大主导产业，不断增强体制机制新优势，努力打造“中国第一、世界有名”的生物医药产业新高地。目前，区内已集聚国内外70多家知名大学和医药研发机构，雀巢、阿斯利康、武田制药、勃林格殷格翰、石药集团等900多家国内外知名医药企业先后落户；1900多项“国际一流、国内领先”的医药创新成果成功申报；3200多名海内外高层次人才落户创业，58人入选国家“千人计划”。先后荣获国家新型工业化产业示范基地、国家创新型特色园区等称号，被列入国家战略性新兴产业区域集聚发展试点、国家新型疫苗及特异性诊断试剂产业集聚区发展试点、国家创新型产业集群试点。泰州医药高新区到2019年高新区成立10周年之际，力争规上工业产值突破1500亿元，成为长三角医药产业特色化、规模化、高端化发展的“样板区”；到2021年中国医药城开发建设15周年之际，确立泰州生物技术与新医药产业发展的全国领先地位，基本建成生物医药、电子信息、石化新材料三大千亿级产业集群；到2026年中国医药城开发建设20周年之际，力争规上工业产值突破5000亿元，建设成为全国一流的创新型特色园区、全球一流的生物医药研发生产基地。

海陵区是泰州市中心城区，具有2000多年历史，素有“汉唐古郡、淮海名区”之称，地处江苏中部、长江中下游北岸，西临扬州，东靠南通，与苏州、无锡、常州隔江相望。京沪高速、328国道、宁启铁路以及苏中5条通江达海航道在此交汇，是江苏高速公路、铁路和水路交通网的重要节点。近年来，泰州市着力转变经济发展方式，加快转型升级步伐，着力提升传统产业，全力培育新兴产业，大力发展现代服务业，2016-2018年地区生产总值逐年上升，财政收入稳步增长。

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1、应付本息情况

泰州市棚户区改造项目本次拟发行棚户区改造专项债金额9亿元，拟定融资利率4.75%



（根据 2019 年江苏省棚改专项债券（一期至三期）五年期年利率 3.30%及五年期基准贷款利率 4.75%孰高选取），期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，按棚户区改造项目应还本付息情况如下：

环溪花园（保障性安置房）一期项目棚户区改造专项债

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.75%	1,425.00
合计		30,000.00			7,125.00

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目棚户区改造专项债

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.75%	1,425.00
合计		30,000.00			7,125.00

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目棚户区改造专项债

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.75%	1,425.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.75%	1,425.00
合计		30,000.00			7,125.00

## 2、基准地价

2019 年 5 月 27 日，江苏富华资产评估有限公司对上述棚改项目地块进行了评估，评估基准日为 2019 年 5 月 24 日，土地估价报告编号为苏富评咨字（2019）第 001 号、苏富评咨字（2019）第 002 号、苏富评咨字（2019）第 003 号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格。



(1) 环溪花园（保障性安置房）一期项目刁铺街道通太社区地块基准地价

地块	单价（元/平方米）	可售面积（平方米）	基准地价（万元）
刁铺街道通太社区地块	4,181.00	142,000.71	59,370.50

(2) 康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目野徐小学周边地块三期基准地价

地块	单价（元/平方米）	可售面积（平方米）	基准地价（万元）
野徐小学周边地块三期	7,104.00	553,336.10	393,089.97

(3) 海曙颐园东侧地块棚户区改造项目海曙颐园东侧地块基准地价

地块	单价（元/平方米）	可售面积（平方米）	基准地价（万元）
海曙颐园东侧地块	9,996.00	94,000.47	93,962.87

3、预测增长率

泰州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.2% 和 6.7%，近三年平均增速 8.1%，在泰州市政府工作报告中计划 2019 年 GDP 增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年 GDP 计划增速孰低计算土地价格的的增长，即增速为 7%。

4、项目预计收入测算

根据上述土地基准价格结合土地价格增长率（分别以泰州市 GDP 预计增速 7% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长）。假设，自融资开始日起发债第五年度，即 2024 年，环溪花园（保障性安置房）一期项目刁铺街道通太社区地块、康居社区南侧地块安置房项目野徐小学周边地块三期、海曙颐园东侧地块棚户区改造项目海曙颐园东侧地块开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕。

现预测项目实现土地拟出让收入情况如下：

测算表一：预测增长率为泰州市 GDP 预计增速 7% 的 100%，即增幅 7%

环溪花园（保障性安置房）一期项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
刁铺街道通太社区地块	59,370.50	63,526.43	67,973.28	72,731.41	77,822.61	83,270.19

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
野徐小学周边	393,089.97	420,606.26	450,048.70	481,552.11	515,260.76	551,329.01



地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
地块三期						

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
海曙颐园东侧地块	93,962.87	100,540.27	107,578.09	115,108.56	123,166.16	131,787.79

测算表二：预测增长率为泰州市 GDP 预计增速 7%的 90%，即增幅 6.3%

环溪花园（保障性安置房）一期项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
刁铺街道通太社区地块	59,370.50	63,110.84	67,086.82	71,313.29	75,806.03	80,581.81

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
野徐小学周边地块三期	393,089.97	417,854.63	444,179.47	472,162.78	501,909.04	533,529.31

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
海曙颐园东侧地块	93,962.87	99,882.53	106,175.13	112,864.16	119,974.60	127,533.00

测算表三：预测增长率为泰州市 GDP 预计增速 7%的 80%，即增幅 5.6%

环溪花园（保障性安置房）一期项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
刁铺街道通太社区地块	59,370.50	62,695.24	66,206.17	69,913.72	73,828.89	77,963.31

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
野徐小学周边地块三期	393,089.97	415,103.00	438,348.77	462,896.30	488,818.49	516,192.33



## 海曙颐园东侧地块棚户区改造项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
海曙颐园东侧地块	93,962.87	99,224.79	104,781.38	110,649.14	116,845.49	123,388.84

## 5、项目净现金流入

土地出让净现金流入预测是在土地拟出让收入基础上扣减相关政策性规费等扣除项后估算。根据江苏省财政厅、江苏省国土资源厅文件（苏财综[2010]79号），以及泰州市政府文件规定，扣除项目包括：

农业土地开发资金，按 8.85 元/平方米计提；被征地农民基本生活保障资金，按照征收用地面积及标准 9.9385 万/亩标准补偿，其中高港区的地块按 8 万/亩标准补偿；土地出让业务费，根据苏财综[2007]25 号规定，按出让土地总价款 1.5% 计提；国有土地收益基金，根据苏财综[2007]25 号规定，按土地出让金总额的 5% 计提；保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金，根据财综[2011]41 号、苏财综[2011]58 号、苏财综[2011]48 号规定按土地出让收益额的 10% 计提；城市社区综合服务设施建设经费，根据 2018 年 4 月 25 日泰政办发[2018]55 号规定，按土地出让金总额的 1% 计提；规划设计费，按 7.50 元/平方米计提，其中高港区的地块不计提；印花税，按照土地出让金总额的 0.05% 计提。泰州市三个棚改项目相关土地出让收益测算表详情如下：

测算表一：预计土地价格增速为泰州市 GDP 预计增幅 7.0%

## 环溪花园（保障性安置房）一期项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	83,270.19
二	扣除项目	30,924.98
1	国有土地收益基金（5%）	4,163.51
2	农业土地开发资金(8.85 元/平米)	125.67
3	土地出让业务费（1.5%）	1,249.05
4	被征地农民基本生活保障资金（120 元/平米）	1,704.01
5	保障性住房建设资金（10%）	7,602.80
6	农田水利建设基金（10%）	7,602.80
7	教育基金（10%）	7,602.80
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	832.70
9	印花税（0.05%）	41.64
三	用于资金平衡相关收益	52,345.21

## 康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
----	----	--------



序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	551,329.01
二	扣除项目	202,805.31
1	国有土地收益基金（5%）	27,566.45
2	农业土地开发资金(8.85 元/平方米)	489.70
3	土地出让业务费（1.5%）	8,269.94
4	被征地农民基本生活保障资金（149.08 元/平方米）	8,249.13
5	保障性住房建设资金（10%）	50,675.38
6	农田水利建设基金（10%）	50,675.38
7	教育基金（10%）	50,675.38
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	5,513.29
9	详细规划设计费（7.5 元/平方米）	415.00
10	印花税（0.05%）	275.66
三	用于资金平衡相关收益	348,523.70

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	131,787.79
二	扣除项目	48,026.13
1	国有土地收益基金（5%）	6,589.39
2	农业土地开发资金(8.85 元/平方米)	83.19
3	土地出让业务费（1.5%）	1,976.82
4	被征地农民基本生活保障资金（149.08 元/平方米）	1,401.36
5	保障性住房建设资金（10%）	12,173.70
6	农田水利建设基金（10%）	12,173.70
7	教育基金（10%）	12,173.70
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	1,317.88
9	详细规划设计费（7.5 元/平方米）	70.50
10	印花税（0.05%）	65.89
三	用于资金平衡相关收益	83,761.66

测算表二：预计土地价格增速为泰州市 GDP 预计增幅 6.30%（7.0%的 90%）

环溪花园（保障性安置房）一期项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	80,581.81
二	扣除项目	30,774.42
1	国有土地收益基金（5%）	4,029.09
2	农业土地开发资金(8.85 元/平方米)	125.67
3	土地出让业务费（1.5%）	1,208.73
4	被征地农民基本生活保障资金（120 元/平方米）	1,704.01



序号	项目	金额（万元）
5	保障性住房建设资金（10%）	7,620.27
6	农田水利建设基金（10%）	7,620.27
7	教育基金（10%）	7,620.27
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	805.82
9	印花税（0.05%）	40.29
三	用于资金平衡相关收益	49,807.39

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	533,529.31
二	扣除项目	196,468.62
1	国有土地收益基金（5%）	26,676.47
2	农业土地开发资金(8.85 元/平米)	489.70
3	土地出让业务费（1.5%）	8,002.94
4	被征地农民基本生活保障资金（149.08 元/平米）	8,249.13
5	保障性住房建设资金（10%）	49,011.11
6	农田水利建设基金（10%）	49,011.11
7	教育基金（10%）	49,011.11
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	5,335.29
9	详细规划设计费（7.5 元/平米）	415.00
10	印花税（0.05%）	266.76
三	用于资金平衡相关收益	337,060.69

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	127,533.00
二	扣除项目	47,787.88
1	国有土地收益基金（5%）	6,376.65
2	农业土地开发资金(8.85 元/平米)	83.19
3	土地出让业务费（1.5%）	1,913.00
4	被征地农民基本生活保障资金（149.08 元/平米）	1,401.36
5	保障性住房建设资金（10%）	12,201.36
6	农田水利建设基金（10%）	12,201.36
7	教育基金（10%）	12,201.36
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	1,275.33
9	详细规划设计费（7.5 元/平米）	70.50
10	印花税（0.05%）	63.77



序号	项目	金额(万元)
三	用于资金平衡相关收益	79,745.12

测算表三：预计土地价格增速为泰州市 GDP 预计增幅 5.6% (7.0%的 80%)

环溪花园(保障性安置房)一期项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额(万元)
一	出让土地回款	77,963.31
二	扣除项目	30,627.78
1	国有土地收益基金(5%)	3,898.17
2	农业土地开发资金(8.85元/平米)	125.67
3	土地出让业务费(1.5%)	1,169.45
4	被征地农民基本生活保障资金(120元/平米)	1,704.01
5	保障性住房建设资金(10%)	7,637.29
6	农田水利建设基金(10%)	7,637.29
7	教育基金(10%)	7,637.29
8	城市社区综合服务设施建设经费(1%)	779.63
9	印花税(0.05%)	38.98
三	用于资金平衡相关收益	47,335.53

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额(万元)
一	出让土地回款	516,192.33
二	扣除项目	190,296.65
1	国有土地收益基金(5%)	25,809.62
2	农业土地开发资金(8.85元/平米)	489.70
3	土地出让业务费(1.5%)	7,742.88
4	被征地农民基本生活保障资金(149.08元/平米)	8,249.13
5	保障性住房建设资金(10%)	47,390.10
6	农田水利建设基金(10%)	47,390.10
7	教育基金(10%)	47,390.10
8	城市社区综合服务设施建设经费(1%)	5,161.92
9	详细规划设计费(7.5元/平米)	415.00
10	印花税(0.05%)	258.10
三	用于资金平衡相关收益	325,895.68

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额(万元)
一	出让土地回款	123,388.84
二	扣除项目	47,555.80
1	国有土地收益基金(5%)	6,169.44



序号	项目	金额（万元）
2	农业土地开发资金(8.85 元/平米)	83.19
3	土地出让业务费（1.5%）	1,850.83
4	被征地农民基本生活保障资金（149.08 元/平米）	1,401.36
5	保障性住房建设资金（10%）	12,228.30
6	农田水利建设基金（10%）	12,228.30
7	教育基金（10%）	12,228.30
8	城市社区综合服务设施建设经费（1%）	1,233.89
9	详细规划设计费（7.5 元/平米）	70.50
10	印花税（0.05%）	61.69
三	用于资金平衡相关收益	75,833.04

### 8、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；按泰州市 GDP 预计增速 7%的 100%比例计算预测增长率的情况下，环溪花园（保障性安置房）一期项目的本息覆盖倍数为 1.41，康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数为 9.39，海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数为 2.26；按泰州市 GDP 预计增速 7%的 90%比例计算预测增长率的情况下，环溪花园（保障性安置房）项目的本息覆盖倍数为 1.34，康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数为 9.08，海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数为 2.15；按泰州市 GDP 预计增速 7%的 80%比例计算预测增长率的情况下，环溪花园（保障性安置房）项目的本息覆盖倍数为 1.28，康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数为 8.78，海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数为 2.04。详情如下：

表 1-1:按泰州市 GDP 预计增速 7%的 100%比例计算预测增长率的情况下

#### 环溪花园（保障性安置房）一期项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	52,345.21



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
合计			37,125.00	52,345.21
本息覆盖倍数				1.41

## 康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	348,523.70
合计			37,125.00	348,523.70
本息覆盖倍数				9.39

## 海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	83,761.66
合计			37,125.00	83,761.66
本息覆盖倍数				2.26

表 2-1:按泰州市 GDP 预计增速 7%的 90%比例计算预测增长率的情况下

## 环溪花园（保障性安置房）一期项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	49,807.39



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
合计			37,125.00	49,807.39
本息覆盖倍数				1.34

## 康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	337,060.69
合计			37,125.00	337,060.69
本息覆盖倍数				9.08

## 海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	79,745.12
合计			37,125.00	79,745.12
本息覆盖倍数				2.15

表 3-1:按泰州市 GDP 预计增速 7%的 80%比例计算预测增长率的情况下

## 环溪花园（保障性安置房）一期项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	47,335.53



年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
合计			37,125.00	47,335.53
本息覆盖倍数				1.28

康居社区南侧地块保障房安置房二期工程项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	325,895.68
合计			37,125.00	325,895.68
本息覆盖倍数				8.78

海曙颐园东侧地块棚户区改造项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,425.00	1,425.00	
第二年		1,425.00	1,425.00	
第三年		1,425.00	1,425.00	
第四年		1,425.00	1,425.00	
第五年	30,000.00	1,425.00	31,425.00	75,833.04
合计			37,125.00	75,833.04
本息覆盖倍数				2.04

## 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，本次评价的泰州市棚户区改造项目，在项目收入分别以泰州市GDP预计增速7%的100%、90%、80%比例增长时，预期拆迁土地拟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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 5 月 27 日



姓名	乔煜
性别	女
出生日期	1983-08-26
工作单位	江苏中兴会计师事务所有限公司
身份证号	321202198308260622
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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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  
/ /

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  
/ /

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.



乔煜(321200020025)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会

乔煜(321200020025)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号: 321200020025  
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: 2014 年 03 月 31 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.



乔煜(321200020025)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会



乔煜(321200020025)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

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  
/ /



姓 名 \_\_\_\_\_ 彭湘茹 \_\_\_\_\_  
Full name \_\_\_\_\_  
性 别 \_\_\_\_\_ 女 \_\_\_\_\_  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 \_\_\_\_\_ 1973-08-03 \_\_\_\_\_  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 \_\_\_\_\_ 江苏中天会计师事务所有限公司 \_\_\_\_\_  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 \_\_\_\_\_ 21020197308030920 \_\_\_\_\_  
Identity card No. \_\_\_\_\_





证书序号：000446

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24

发证时间：二〇一九年十二月十日

证书有效期至：二〇一九年十二月十日



证书序号:0000066

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年二月九日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李尊农

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000167

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期: 2013年10月25日



# 营业执照

(副 本)<sup>(3-1)</sup>

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

2019 年靖江市棚改项目  
融资自求平衡

专项评价报告



# 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所 专项审计报告

报 告 文 号：苏公M[2019]E3162  
客 户 名 称：靖江市财政局  
报 备 时 间：2019-05-28 10:59:49  
签字注册会计师：马俊  
丁双梅



05232019050008449733  
报告文号：苏公M[2019]E3162

## 靖江市财政局 专项审计报告

事务所名称：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）泰州分所  
事务所电话：0523-89610066  
传 真：0523-89610066  
通 讯 地 址：泰州市药城大道一号（药城大道南侧、口泰路东侧）C1幢1105室  
电 子 邮 件：584639894@qq.com  
事务所网址：<http://www.jsgztycpa.com/>

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

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



## 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·江苏·泰州

总机：86 (523) 89610066

传真：86 (523) 89610066

电子信箱：mailtz@jsgztycpa.com

Taizhou . Jiangsu . China

Tel: 86 (523) 89610066

Fax: 86 (523) 89610066

E-mail: mailtz@jsgztycpa.com

### 2019年靖江市棚户区改造融资自求平衡

### 专项评价报告

苏公 M[2019]E6162 号

靖江市财政局：

我们接受靖江市财政局委托，对靖江市辖区 2019 年 10 号地块棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行专项评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该项目预测及其所依据的各假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使人们认为这些假设没有为预测提供合理基础。

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

经专项审核，我们认为，在靖江市住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的靖江市辖区棚户区改造项目商业用房税后收入和附近 3 号地块的土地出让回款、10 号地块安置房补助收入预期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。

天  
业  
会  
计  
师  
事  
务  
所  
63

总体评价结果如下：

### 1、融资本息情况

靖江市辖区棚户区计划总投资预计 3 亿元，其中自筹资金 1 亿元，本次拟融资金额 2 亿元。

本期债券项目拟融资金额 2 亿元，假设融资利率 3.9%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应付本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		20000		20000	3.9%	
2020	20000			20000	3.9%	780
2021	20000			20000	3.9%	780
2022	20000			20000	3.9%	780
2023	20000			20000	3.9%	780
2024	20000		20000	-		780
合计		20000	20000	-		3900

### 2、棚户区改造项目产生的项目收益

靖江市辖区 10 号地块棚户区改造列入 2019 年靖江市城市总体规划，列入省棚户区改造计划，取得靖发改审【2019】37 号项目建议书批文。靖江市住房和城乡建设局选取周边地块的土地成交情况、2017 年至 2019 年 5 月类似商业用房价格作为参考资料，假设靖江市棚改后的土地，在原址重建部分商业用房，同时按照商业用房面积、销售税金等方面的影响，预测房屋销售税后收入，并保证其预测的结果基本准确，另加上附

近 3 号地块的预期土地出让回款，10 号地块安置房的补助收入，预期能够合理保障偿还融资本金和利息。可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	10 号地块棚户区改造商业用房税后收入、3 号地块土地出让收益
一、商业用房房屋销售税后收入	12500.00
二、3 号地块土地出让收入	17000.00
三、棚改财政专项中及财政及发改委补助收入	888.00
收入小计	30388.00
三、3 号地块土地相关收益扣除项	1205.96
1、农业土地开发资金	15.96
2、土地出让业务费	340.00
3、国有土地收益基金	850.00
4、城镇廉租住房保障资金	0
5、水利建设基金	0
6、教育基金	0
四、用于资金平衡相关收益	29182.04

由于 3 号地块的土地拆迁成本高于预期土地出让收入，附近 3 号地块预计无需缴纳城镇廉租住房保障资金、水利建设基金、教育基金。

### 3、预期收益对本息覆盖倍数情况

本次融资项目商业用房未对外出售前，3 号地块未对外出让前需支付的资金利息由靖江市政府在政府性基金收入中安排支付。通过靖江市住

房和城乡建设局对棚户区改造项目收益的预测，在棚改后的土地原址上建设部分商业用房对外出售，且全部于三年内出售完毕，3号地块于近三年内出让完毕，再加上10号地块安置房的补助收入，预测棚户区改造项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.22，具体情况如下：

单位：万元

年度	融资本息支付			相关项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020		780	780	29182.04
2021		780	780	
2022		780	780	
2023		780	780	
2024	20000	780	20780	
合计	20000	3900	23900	
本息覆盖倍数			1.22	

综上所述，靖江市棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.22，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙)泰州分所



中国·靖江

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月三十日

# 靖江市 2019 年棚户区改造项目专项债

## 项目收益及现金流入评价说明

本项目融资与收益平衡预测的编制遵循了谨慎性原则，但融资与收益预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖本项资料。

### 一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测是根据靖江市住房和城乡建设局预测靖江市 10 号地块棚户区改造部分商业住房建成后对外出售形成的房屋出售税后收入、附近 3 号地块土地出让回款及 10 号地块安置房补助收入为基础，靖江市住房和城乡建设局选取周边地块的土地成交情况、2017 年至 2019 年 5 月类似商业用房价格作为参考资料，假设靖江市棚改后的土地，在原址重建部分商业用房，同时按照商业用房面积、销售税金等方面的影响，预测房屋销售税后收入，另加上附加 3 号地块的预期土地出让回款，预计的安置房的补助收入，并保证其预测的结果基本准确。

### 二、项目收益及现金流入假设

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

（二）国家现行利率、汇率、通货膨胀水平无重大变化；

（三）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（四）土地出让价格在正常范围内变动；

（五）无其他不可抗力及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

（六）靖江市住房和城乡建设局自行预测的靖江市辖区 10 号地块

棚户区改造项目总投入及项目预期房屋销售税后收入、附近 3 号地块土地出让回款、预计的安置房的补助收入基本准确。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施单位情况

项目实施单位：靖江市住房和城乡建设局

单位住所：人民中路 125 号

单位性质：机关

负责人：刘振东

#### （二）项目概况

##### 1、区域情况

靖江市位于长江下游，襟江连海，东、西、南三面临江，南与张家港市、江阴市隔江相望，东北至西北与如皋、靖江市毗连，总面积 665 平方公里，人口 68.7 万人，拥有 52.3 公里长江岸线，其中深水岸线 35 公里，全线获批为国家一类开放口岸。全市下辖 1 个国家级经济技术开发区（靖江经济技术开发区）和 1 个省级开发区（江阴-靖江工业园区）。水陆交通便利，京沪高速、沪陕高速。盐靖高速公路和新长铁路均在靖江交汇，上海、南京等中国东部重要的国际航空港距靖江仅一个半小时左右行程。是长江下游集公路、铁路、水运于一体的交通枢纽城市。

近三年来，靖江围绕“率先全面建成小康，领先区域经济发展，争先融入苏南方阵”奋斗目标，按照“以港兴市、产业强市”的发展路径，经济运行稳中有进，发展质量稳步提升，民生保障不断增强，生态环境持续改善，社会事业全面进步。实现地区生产总值分别是 801.75 亿元、923.35 亿元、1002.05 亿元，一般公共预算收入分别是 58.93 亿元、60.09 亿元、65.71 亿元。

靖江城是滨江工业城市，已经形成“中心城区-小城市-特色镇-特

色村”四级城市体系。按照靖江市城市总体规划，靖江市将重点提升中心城区能级，形成“一心三片区”城市空间格局，一心：指市级中心。市级中心将结合新城城市公共服务功能的开发建设，集聚行政、文化、体育、商业、金融、医疗、休闲等城市功能，提供公共服务。三片区：北部片区、东部片区、西部片区，北部片区以靖江老城和城北园区为主要发展载体，是城市重要的功能区之一，老城主要以服务业为主导，集聚城市优势公共设施服务资源，为靖江中心城区以及市域提供优质的商业、金融、医疗等公共服务。城北园区则主要以生产、生活服务功能为主，是靖江制造业基地和物流基地之一。滨江新城以及东部生态组团为东部片区的主要发展载体，是城市未来的功能主集中区域。该片区新长铁路西侧承载市级商业、行政、文化、体育等功能，形成综合服务功能为主导的城市中心和现代化的滨江居住区；新长铁路东侧培育旅游、休闲、度假功能为主导的生态特色区，西部片区的定位是城市重要的转型发展区以及高端制造业集聚区，以城南园区以及江阴—靖江工业园区为主，将形成以现代服务业、商贸业以及科技研发产业为主导的片区中心，集聚高素质人才兼具居住功能的科技新城，以机械制造、船舶工业为支柱且集研发、生产、商贸、办公、生活服务为一体的现代化工业新区。规划期末，中心城区人口规模达 59 万人，城市建设用地规模控制在 64.8 平方公里。

2016-2018 年，靖江市分别实现一般公共预算收入 58.93 亿元、亿元和 60.09 亿元、65.71 亿元，政府性基金收入分别为 45.7 亿元、亿元和 45.98 亿元、64.83 亿元。

靖江市 2016-2018 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年

地区生产总值	801.75	923.35	1002.05
一般公共预算收入	58.93	60.09	65.71
政府性基金收入	45.70	45.98	64.83
其中：国有土地使用权出让收入	42.46	42.75	59.81
政府性基金支出	49.89	44.49	72.07
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	45.55	42.25	66.86

## 2、项目基本情况

靖江市 10 号地块棚户区改造项目列入 2019 年靖江市城市总体规划，列入省棚户区改造计划，取得靖发改审【2019】37 号项目建议书批文。位于团结路南侧、人民路西侧，该项目预计房屋拆除建筑面积 26000 平方米，概算总投资 3 亿元，其中项目资本金 1 亿元，申请棚户区改造专项债 2 亿元，项目实施后商业用房税后销售收入、附近 3 号地块土地出让回款、预计安置房补助收入合计 29182.04 元。

靖江市 10 号地块棚户区改造债券募投项目概况表，详见如下：

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
靖江市	10 号地块棚户区改造	2	位置：团结路南侧、人民路西侧，拟拆迁房屋建筑面积 26000 平方米。	新建	靖江市住房和城乡建设局	总投资 3 亿，按进度投资	棚改相关收益 29182.04 万元	是

## 1、投资估算与专项债估算

### (1) 投资估算

靖江市 10 号地块棚户区改造项目总投资 3 亿元，其中自筹 1 亿

元。

## (2) 专项债估算

项目资金筹措方式为靖江市财政局投入项目资本金和靖江市政府专项债券。

## (三) 棚户区改造项目产生的项目收益

靖江市辖区 10 号地块棚户区改造列入 2019 年靖江市城市总体规划，列入省棚户区改造计划，取得靖发改审【2019】37 号项目建议书批文。靖江市住房和城乡建设局选取周边地块的土地出让情况、2017 年至 2019 年 5 月类似商业用房价格作为参考资料，假设靖江市棚改后的土地，在原址重建部分商业用房，同时按照商业用房面积、销售税金等方面的影响，预测房屋销售税后收入，并保证其预测的结果基本准确，另加上附近 3 号地块的预期土地出让回款，安置房的补助收入，预期能够合理保障偿还融资本金和利息。可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	10 号地块棚户区改造商业用房税后收入、3 号地块土地出让收益
一、商业用房房屋销售税后收入	12500.00
二、3 号地块土地出让收入	17000.00
三、棚改财政专项中及财政及发改委补助收入	888.00
收入小计	30388.00
三、3 号地块土地相关收益扣除项	1205.96
1、农业土地开发资金	15.96
2、土地出让业务费	340.00

3、国有土地收益基金	850.00
4、城镇廉租住房保障资金	0
5、水利建设基金	0
6、教育基金	0
四、用于资金平衡相关收益	29182.04

由于3号地块的土地拆迁成本高于预期土地出让收入，附近3号地块预计无需缴纳城镇廉租住房保障资金、水利建设基金、教育基金。

本项目为拆迁安置房项目，项目用地面积22191 m<sup>2</sup>，总建筑面积约27738 m<sup>2</sup>，其中商业面积5000 m<sup>2</sup>，住宅面积22738 m<sup>2</sup>。项目计划建成后出售全部商业部分面积5000 m<sup>2</sup>，预计销售销售税后收入12500万元；加上附近3号地块预计土地出让回款15794.04万元、预计安置房补助收入888万元，项目总收益约29182.04万元。

#### （四）预期棚户区改造项目收益对本息覆盖倍数情况

本次融资项目商业用房未对外出售前，3号地块未对外出让前需支付的资金利息由靖江市政府在政府性基金收入中安排支付。通过靖江市住房和城乡建设局对棚户区改造项目收益的预测，在棚改后的土地原址上建设部分商业用房对外出售，且全部于三年内出售完毕，3号地块于近三年内出让完毕，再加上安置房的补助收入，预测棚户区改造项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.22，具体情况如下：

单位：万元

年度	融资本息支付			相关项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020		780	780	29182.04
2021		780	780	

2022		780	780	
2023		780	780	
2024	20000	780	20780	
合计	20000	3900	23900	29182.04
本息覆盖倍数		1.22		

综上所述，靖江市辖区棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为1.22，项目收益可以覆盖融资本息。

#### 四、风险提示

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

##### （一）利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动可能性。由于本期债券期限为五年，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

##### （二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流动。本期债券交易的活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的影响，从而影响本期债券的流动性。

##### （三）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来源于对应地块原址重建部分商业用房的税后销售收入、附近3号地块土地出让回款、安置房补助收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但商业用房销售税后收入的实现、土地出让收益的实现交易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，将来可能给本期债券偿付带来一定风险。

#### （四）税务风险

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

#### （五）其他风险

长期以来，靖江市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈变动，导致靖江市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

**2019 年第四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**

苏国德会审字(2019)第 1026 号

江苏国德会计师事务所有限公司

中国·南京

# 江苏国德会计师事务所有限公司

地址：南京市山西路8号金山大厦A楼1703A 电话：(025)83205799 邮编：210009

## 2019年第四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

苏国德专审字(2019)第1026号

江苏国德会计师事务所有限公司作为2019年第四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年第四批江苏省政府债券之宿迁市棚户区改造项目使用，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，本次评价的棚户区改造项目，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

宿迁市中心城市棚改包括9个项目，具体如下：试验场片区项目，富康大道西侧地块项目，二招及周边改造地块项目，收费站东侧项目，迎宾大道东侧、小学北侧项目，广州路南侧项目，上海路南侧项目，高铁商务区叶北地块项目及天台山路北侧地块项目。共涉及征收面积约21万平方米、970户，整理产出土地995亩。配建安置房隆城香堤二期和学府茗苑2个项目、600套、总建筑面积111645平方米（其中安置住房8万平方米）。

宿迁市中心城市棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
试验场片区	6,000.00			22,000.00	
富康大道西侧地块	10,000.00			43,000.00	
二招及周边改造地块	4,000.00			14,000.00	
收费站东侧	1,500.00			9,000.00	
迎宾大道东侧、小学北侧	900.00			2,000.00	
广州路南侧地块	2,500.00			13,000.00	
上海路南侧地块	300.00			1,000.00	
高铁商务区叶北地块	2,800.00			8,000.00	
天台山路北侧地块	1,500.00			8,000.00	
合计	29,500.00			120,000.00	

#### 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

发行人拟就宿迁市中心城市地块棚改进行债券融资，合计发行专项债券120,000.00万元。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，各项目自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	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
试验场片区	2019年			22,000.00	4%	
	2020年	22,000.00		22,000.00	4%	880.00
	2021年	22,000.00		22,000.00	4%	880.00
	2022年	22,000.00		22,000.00	4%	880.00
	2023年	22,000.00		22,000.00	4%	880.00
	2024年	22,000.00	22,000.00		4%	880.00
	小计		22,000.00			4,400.00
富康大道西侧地块	2019年			43,000.00	4%	
	2020年	43,000.00		43,000.00	4%	1,720.00
	2021年	43,000.00		43,000.00	4%	1,720.00
	2022年	43,000.00		43,000.00	4%	1,720.00
	2023年	43,000.00		43,000.00	4%	1,720.00
	2024年	43,000.00	43,000.00		4%	1,720.00
	小计		43,000.00			8,600.00
二招及周边改造地块	2019年			14,000.00	4%	
	2020年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
	2021年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
	2022年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
	2023年	14,000.00		14,000.00	4%	560.00
	2024年	14,000.00	14,000.00		4%	560.00
	小计		14,000.00			2,800.00
收费站东侧	2019年			9,000.00	4%	
	2020年	9,000.00		9,000.00	4%	360.00
	2021年	9,000.00		9,000.00	4%	360.00
	2022年	9,000.00		9,000.00	4%	360.00
	2023年	9,000.00		9,000.00	4%	360.00
	2024年	9,000.00	9,000.00		4%	360.00
	小计		9,000.00			1,800.00
迎宾大道东侧、小学北侧	2019年			2,000.00	4%	
	2020年	2,000.00		2,000.00	4%	80.00
	2021年	2,000.00		2,000.00	4%	80.00
	2022年	2,000.00		2,000.00	4%	80.00
	2023年	2,000.00		2,000.00	4%	80.00
	2024年	2,000.00	2,000.00		4%	80.00
	小计		2,000.00			400.00

广州路南侧地块	2019年			13,000.00	4%	
	2020年	13,000.00		13,000.00	4%	520.00
	2021年	13,000.00		13,000.00	4%	520.00
	2022年	13,000.00		13,000.00	4%	520.00
	2023年	13,000.00		13,000.00	4%	520.00
	2024年	13,000.00	13,000.00		4%	520.00
	小计		13,000.00			2,600.00
上海路南侧地块	2019年			1,000.00	4%	
	2020年	1,000.00		1,000.00	4%	40.00
	2021年	1,000.00		1,000.00	4%	40.00
	2022年	1,000.00		1,000.00	4%	40.00
	2023年	1,000.00		1,000.00	4%	40.00
	2024年	1,000.00	1,000.00		4%	40.00
	小计		1,000.00			200.00
高铁商务区叶北地块	2019年			8,000.00	4%	
	2020年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2021年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2022年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2023年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2024年	8,000.00	8,000.00		4%	320.00
	小计		8,000.00			1,600.00
天台山路北侧地块	2019年			8,000.00	4%	
	2020年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2021年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2022年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2023年	8,000.00		8,000.00	4%	320.00
	2024年	8,000.00	8,000.00		4%	320.00
	小计		8,000.00			1,600.00
合计	120,000.00	120,000.00		4%	24,000.00	

## 2、项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过宿迁中心城市对应的试验场片区项目，富康大道西侧地块项目，二招及周边改造地块项目，收费站东侧项目，迎宾大道东侧、小学北侧项目，广州路南侧项目，上海路南侧项目，高铁商务区叶北地块项目及天台山路北侧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。

假设上述棚户区改造项目在本债券存续期内陆续进行征收安置，并于第五年安置完毕。

(2) 项目产生的净现金流入

1) 预计土地出让回款按照每个地块整理产出土地面积乘以每个地块周边地价进行计算，共整理产出土地 995 亩，预计土地出让回款 246,900.00 万元。具体如下：试验场片区项目整理产出土地 134 亩，预计土地出让回款 53,600.00 万元；富康大道西侧地块项目整理产出土地 44 亩，预计土地出让回款 66,000.00 万元；二招及周边改造地块项目整理产出土地 23 亩，预计土地出让回款 34,500.00 万元；收费站东侧项目整理产出土地 150 亩，预计土地出让回款 15,000.00 万元；迎宾大道东侧、小学北侧项目整理产出土地 55 亩，预计土地出让回款 6,000.00 万元；广州路南侧项目整理产出土地 290 亩，预计土地出让回款 29,000.00 万元，上海路南侧项目整理产出土地 81 亩，预计土地出让回款 8,000.00 万元，高铁商务区叶北地块项目整理产出土地 152 亩，预计土地出让回款 15,000.00 万元；天台山路北侧地块项目整理产出土地 66 亩，预计土地出让回款 19,800.00 万元。

2) 棚改财政专项补贴收入约 2,170.00 万元。

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 6 月开工，2019 年 12 月完成。按 2024 年计算专项收入的情况下，各项目具体还本付息情况如下表：

单位：万元

项目	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	
试验场片区	2019 年				
	2020 年		880.00	880.00	496.00
	2021 年		880.00	880.00	
	2022 年		880.00	880.00	
	2023 年		880.00	880.00	
	2024 年	22,000.00	880.00	22,880.00	53,600.00

	合计	22,000.00	4,400.00	26,400.00	54096.00
	本息覆盖倍数	2.05			
富康大道西侧地块	2019年				
	2020年		1,720.00	1,720.00	448.00
	2021年		1,720.00	1,720.00	
	2022年		1,720.00	1,720.00	
	2023年		1,720.00	1,720.00	
	2024年	43,000.00	1,720.00	44,720.00	66,000.00
	合计	43,000.00	8,600.00	51,600.00	66,448.00
	本息覆盖倍数	1.29			
二招及周边改造地块	2019年				
	2020年		560.00	560.00	73.00
	2021年		560.00	560.00	
	2022年		560.00	560.00	
	2023年		560.00	560.00	
	2024年	14,000.00	560.00	14,560.00	34,500.00
	合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00	34,573.00
	本息覆盖倍数	2.06			
收费站东侧	2019年				
	2020年		360.00	360.00	338.00
	2021年		360.00	360.00	
	2022年		360.00	360.00	
	2023年		360.00	360.00	
	2024年	9,000.00	360.00	9,360.00	15,000.00
	合计	9,000.00	1,800.00	10,800.00	15,338.00
	本息覆盖倍数	1.42			
迎宾大道东侧、小学北侧	2019年				
	2020年		80.00	80.00	74.00
	2021年		80.00	80.00	
	2022年		80.00	80.00	
	2023年		80.00	80.00	
	2024年	2,000.00	80.00	2,080.00	6,000.00
	合计	2,000.00	400.00	2,400.00	6,074.00

	本息覆盖倍数	2.53			
广州路南侧 地块	2019年				
	2020年		520.00	520.00	272.00
	2021年		520.00	520.00	
	2022年		520.00	520.00	
	2023年		520.00	520.00	
	2024年	13,000.00	520.00	13,520.00	29,000.00
	合计	13,000.00	2,600.00	15,600.00	29,272.00
	本息覆盖倍数	1.88			
上海路南侧 地块	2019年				
	2020年		40.00	40.00	41.00
	2021年		40.00	40.00	
	2022年		40.00	40.00	
	2023年		40.00	40.00	
	2024年	1,000.00	40.00	1,040.00	8,000.00
	合计	1,000.00	200.00	1,200.00	8,041.00
	本息覆盖倍数	6.70			
高铁商务区 叶北地块	2019年				
	2020年		320.00	320.00	348.00
	2021年		320.00	320.00	
	2022年		320.00	320.00	
	2023年		320.00	320.00	
	2024年	8,000.00	320.00	8,320.00	15,000.00
	合计	8,000.00	1,600.00	9,600.00	15,348.00
	本息覆盖倍数	1.60			
天台山路北 侧地块	2019年				
	2020年		320.00	320.00	80.00
	2021年		320.00	320.00	
	2022年		320.00	320.00	
	2023年		320.00	320.00	
	2024年	8,000.00	320.00	8,320.00	19,800.00
	合计	8,000.00	1,600.00	9,600.00	19,880.00
	本息覆盖倍数	2.07			

#### 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6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1.73。



#### 宿迁市中心城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
试验场片区	54096.00	5	26,400.00	2.05
富康大道西侧地块	66448.00	5	51,600.00	1.29
二招及周边改造地块	34573.00	5	16,800.00	2.06
收费站东侧	15338.00	5	10,800.00	1.42
迎宾大道东侧、小学北侧	6074.00	5	2,400.00	2.53
广州路南侧地块	29272.00	5	15,600.00	1.88
上海路南侧地块	8041.00	5	1,200.00	6.70
高铁商务区叶北地块	15348.00	5	9,600.00	1.60
天台山路北侧地块	19880.00	5	9,600.00	2.07
合计	249,070.00	5	144,000.00	1.73

#### 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，认为宿迁市中心城市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，为宿迁市中心城市地块棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证宿迁市中心城市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。

(此页无正文)

江苏国德会计师事务所有限公司



中国 南京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年五月二十五日



编号 330105500301901010200



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

# 营业执照

统一社会信用代码

91320106562865209U

名称 江苏国德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 赵咏梅

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、法规规定的其他经营活动。（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）

注册资本 500万元整

成立日期 2010年11月03日

营业期限 2010年11月03日至\*\*\*\*\*

住所 南京市鼓楼区山西路8号金山大厦A座17楼04室



登记机关

2019年04月04日







姓名 Full name 袁香云  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1950-03-07  
 工作单位 Working unit 徐州公正会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 320311500307122



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

徐州富邦会计师 事务所  
 CPAs

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

2010 年 12 月 7 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

江苏同德会计师 事务所  
 CPAs

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

2010 年 12 月 7 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.



袁香云(20300040011)  
 您已通过2010年年检  
 江苏省注册会计师协会

年 月 日  
 / /



姓名 吴长昕  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1952-09-20  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 徐州天勤会计师事务所  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 320303195209201616  
 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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

徐州富邦会计师事务所有限公司  
 Xuzhou Fubang Accounting Firm Co., Ltd.  
 CPAs

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

2010年12月7日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

江苏国德会计师  
 Jiangsu Guode Accountant Firm  
 CPAs

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

2010年12月7日



登记  
 Registration

吴长昕(320300210009)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会

合格, 继续有效一年  
 valid for another year after

吴长昕(320300210009)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会

2008.7-2

吴长昕(320300210009)  
 您已通过2016年年检  
 江苏省注册会计师协会

2007年4月30日

2019 年第四批江苏省政府债券  
之沭阳县棚改项目收益与融资  
自求平衡专项评价报告

宿天会专审字（2019）126 号

宿迁天恒会计师事务所有限公司

二〇一九年五月二十五日

# 宿迁天恒会计师事务所有限公司 专项审计报告

报告文号：宿天会专审字[2019]126

客户名称：沭阳县财政局

报备时间：2019-05-27 11:56:50

签字注册会计师：汤登银

周德富



05272019050004063321  
报告文号：宿天会专审字[2019]126

## 沭阳县财政局 专项审计报告

事务所名称：宿迁天恒会计师事务所有限公司

事务所电话：13815737499

传 真：0527-83565160

通讯地址：沭阳县沭城镇新田广场5号楼3号门面房

电子邮件：646584728@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>

# 宿迁天恒会计师事务所有限公司

SUQIAN TIANHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD.

地址：沭阳县沭城镇新田广场5号楼3号门面

电话：0527—83552160 83552407

## 2019年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

宿天会专审字（2019）126号

沭阳县财政局：

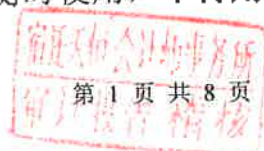
我所接受贵局的委托，对2019年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目募集资金投入项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。委托方对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本次评价仅供委托方测算2019年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目的项目收益与融资自求平衡时使用，不得用作其他任何目的。



经审核，我们认为，2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目现金流入预测表（分别以 2018 年沭阳县 GDP 目标增速 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地及房产价格的增长）公允的反映了 2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时我们查阅了委托方提供的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》和《项目申请报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

### 一、本期棚改项目概述

2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目，主要是古城棚户区改造项目（一期），古城地块棚户区改造项目（一期）涉及拆迁范围有南湖街道杭州路北侧、重庆南路西侧、新长铁路西侧、环城河南侧、沂河堤东侧，被征收居民 864 户，拆迁房屋面积 7.9 万平方米，本项目实施可实现腾空土地面积约 263.5 亩，项目拟建设安置小区，小区位于重庆路西侧，中城美地小区南侧，小区（一期）占地面积 51865.10 平方米，建筑总面积 13 平方米，其中：住宅面积 99036 平方米，商业面积 1464 平方米，地下车库面积（含人防）29536 平方米，可安置 864 户，项目总投资 6.04 亿元。

### 二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年江苏省第四批政府债券之沭阳县棚户区改造项目，主要包括古城棚户区改造项目（一期）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、项目所在的基准地价水平、该区域地价增速、沭阳县 GDP 的增速、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 年江苏省第四批政府债券之沭阳县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平均增长率 6%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测）。

本次预测以 2019 年江苏省第四批政府债券之沭阳县棚户区改造项目安置房小区建设项目，主要包括古城丽居安置小区项目（一期）安置房及其他可售房源的预期出售收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边商业小区成交情况、项目所在的基准地价水平、该区域地价增速、沭阳县 GDP 的增速、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 年宿迁市沭阳县棚改安置小区项目房源出售收益预测表（给予谨慎性考虑，分别按照 2019 年及期后商品房价格的年预测平均增长率 6%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测）。

### 三、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整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（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。

### 四、本期棚改项目资金平衡测算

#### 1. 棚户区改造项目投资及资金筹集情况

（1）沭阳县古城棚户区改造项目（一期）总投资为 6.04 亿元，其中：自

有资金 3.04 亿元，拟使用本期融资资金 3 亿元，具体情况如下：

表 1 项目基本情况 单位：万元

项目	名称	总投资（万元）			拆迁（安 置）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 出让收入 （万元）
		拆迁安置 费	建筑工程 费	其他费用				
古城棚 户区改 造（一 期）	古城地块	4059.6	50298	6000	130036	263.5	2019年10月 2024年10月	69,437.93
合计		4059.6	50298	6000	130036	263.5		69,437.93

表 2 资金来源情况 单位：亿元

项目	项目	资金来源				其他资金
		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	
			已申请发行的 省政府专项债 券资金 金额	其他融资 金额		
古城棚 户区改 造（一 期）	古城地块	3.04			3	0
合计		3.04			3	0

古城棚户区改造项目（一期），计划配套建设古城丽居安置小区，小区位于重庆路西侧，项目总投资 6.04 亿元，其中：拆迁安置费用 0.41 亿元，安置小区建设（含土地出让金 1.12 亿元）5.03 亿元，其他费用 0.6 亿元。资金来源的构成情况为：资本金 3.04 亿元，拟使用本期融资资金 3 亿元。

（2）古城棚户区改造项目（一期）总投资为 6.04 亿元，其中：自有资金 3.04 亿元，拟使用本期融资资金 3 亿元，假设融资利率 4.0%，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：

表 3

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期取得金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年		30,000		30,000	4.00%	0
2020年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2021年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2022年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2023年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2024年	30,000		30,000		4.00%	1,200
合计		30,000	30,000	30,000	4.00%	6000

## 2. 项目收益的净现金流入

### (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对棚户区改造项目实施腾空出的土地挂牌出让收入和安置小区通过安置拆迁户、销售其他房源收入来实现。

经查询沭阳县土地交易中心房地产交易信息，选取自 2017 年至今沭阳县的挂牌出让住宅用地 3 宗。根据沭阳县 2014 年-2017 年地价水平测算，年地价综合增长率为 17.32%；沭阳县 2016-2018 年全县国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.81%、10.87%和 7.18%，近三年平均增速 8.62%，此次预测在综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6%。

经查询沭阳县房产交易网房地产交易信息，选取自 2018 年至今沭阳县的南部城区商品房销售项目 3 宗。根据沭阳县 2014 年-2017 年地价水平测算，年地价综合增长率为 17.32%；沭阳县 2016-2018 年全县国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.81%、10.87%和 7.18%，近三年平均增速 8.62%，此次预测在综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后商品房价格的年平均增长率为 6%。

(2)项目收益的净现金流入

根据上述假设，经测算沭阳县古城棚户区改造项目和古城丽居安置小区项目收入如下：

表 5 沭阳县棚户区改造项目预期收入明细（万元）

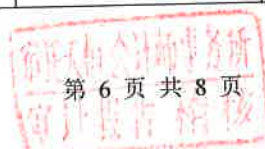
所属区域	项目名称	收入类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
沭阳县	古城地块棚户区改造（一期）	房屋销售税后收入							
		安置房补差价收入			9,552.95	4,776.48	4,776.48		19,105.90
		其他房源销售收入							
		棚改财政专项补贴收入			1,296.00	648.00	648.00		2,592.00
		土地出让收入						47,740.03	47,740.03
合计					10,848.95	5,424.48	5,424.48	47,740.03	69,437.93

假设沭阳县棚户区改造项目，自融资开始日起第五年开始出售土地使用权，且于一年内挂牌完毕。本次棚户区改造共计腾空土地面积约 263.5 亩，根据对预测的审核，2024 年沭阳县预计挂牌交易土地总面积 263.5 亩，预计成交 263.5 亩，经测算 2019 年 263.5 亩的土地出让金额约为 4.77 亿元（已经扣除四项政策性成本和基金支出），分别以 2019 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80%，以分别从测算融资开始日起第五年土地使用权挂牌出售的现金净流入，可用于资金平衡土地使用权销售相关收益情况如下：

表 6

金额单位：人民币万元

项目	收益项目	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 80%
古城棚户区改造（一期）	土地出让收入	63,886.93	62,099.16	60,351.64



	安置房补差价收入	28,160.01	27,444.53	26,745.16
	合计	92,046.93	89,543.69	87,096.80

上述收入中棚改财政专项补贴收入并入安置房补差价收入中，该项补贴收入没有按照 2019 年 GDP 增速比例进行计算。

### 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

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% 计算的项日资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：。

表 8: 按 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	计划投融资本息支付			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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	92,046.93	2.56
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	92,046.93	2.56

表 9: 按 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	计划投融资本息支付			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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	89,543.69	2.49
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	89,543.69	2.49

表 10: 按 2019 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	87,096.80	2.42
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	87,096.80	2.42

### 五、结论性意见

通过对 2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县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。

宿迁天恒会计师事务所



主任会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十五日

# 2019年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目 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

本次预测以2019年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目中1宗地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和安置小区预期销售收入对应建设成本、融资费用等指标为基础，结合项目的建设周期、销售周期、近几年项目周边地块成交情况、近几年项目周边房地产成交情况、项目所在的基准地价水平、该区域地价增速、沭阳县GDP的增速、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年江苏省第四批政府债券之沭阳县相关棚户区改造项目土地出让收益和安置小区的商品房销售收益预测表（给予谨慎性考虑，棚改项目分别按照2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅进行预测；安置小区项目分别按照2019年及期后房地产销售价格的年预测平均增长率6%的100%、90%、80%比例作为房地产价格的增幅进行预测）。

## 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沭阳县住房和城乡建设局，具体如下：

宿迁市沭阳县 2019 年棚户区改造项目实施单位情况

单位名称：沭阳县住房和城乡建设局

住所：宿迁市沭阳县康平路 2 号

法定代表人：徐爱军

经费来源：财政核拨

举办单位：宿迁市沭阳县人民政府

宗旨和业务范围是：

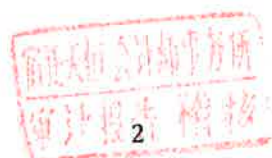
(1) 贯彻执行国家、省、市有关住房和城乡建设工作的方针政策和法律法规，拟订住房和城乡建设的地方性政策和实施办法，组织编制相关规划和年度计划，拟订相关规定、标准并指导和监督实施。

(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 and 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年第四批江苏省政府债券之沭阳县棚改项目，主要是古城棚户区改造项目（一期），古城地块棚户区改造项目（一期）涉及拆迁范围有南湖街道杭州路北侧、重庆南路西侧、新长铁路西侧、环城河南侧、沂河堤东侧，被征收居民864户，拆迁房屋面积7.9万平方米，本项目实施可实现腾空土地面积约263.5亩，项目拟建设安置小区，小区位于重庆路西侧，中城美地小区南侧，小区（一期）占地面积51865.10平方米，建筑总面积13万平方米，其中：住宅面积99036平方米，商业面积1464平方米，地下车库面积（含人防）29536平方米，可安置864户，项目总投资6.04亿元。

附表1

沭阳县棚户区改造项目情况

单位：亩，亿元

地区	棚户区改造项目名称	地块区位（地址）	项目可腾空土地	规划出让土地用途	计划投资额	待各工程期限	预计可出让土地面积	拟使用募集资金规模	本期债券计划融资	累计已投资额
沭阳	古城棚户区改造（一期）	南湖社区	263.5	住宅	6.04	5	263.5	3	3	

附表 2

沭阳县棚户区改造安置小区项目情况

单位：亩，亿元

地区	棚户区改造项目名称	安置小区名称	占地面积	计划总投资	建筑面积	施工期限	可安置面积	前月房面积	车位(个)	备注
沭阳	古城棚户区改造(一期)	古城丽居	77.8	6.04	130036	2	99036	1464	990	

## (三) 投资估算

沭阳县古城棚户区改造项目(一期)总投资为6.04亿元,其中:自有资金3.04亿元,拟使用本期融资资金3亿元,资金需求和未来预期收益详见下表:

附表 3

金额单位:人民币亿元

项目	名称	总投资(万元)			拆迁(安置)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累计收入(万元)
		拆迁安置费	建筑工程费	其他费用				
古城棚户区改造(一期)	古城地块	4059.6	50298	6000	130036	263.5	2019年10月 2024年10月	69,437.93
合计		4059.6	50298	6000	130036	263.5		69,437.93

## (四) 资金筹措方式

古城棚户区改造项目(一期),计划配套建设古城丽居安置小区,小区位于重庆路西侧,项目总投资6.04亿元,其中:拆迁安置费用0.4亿元,安置小区建设(含土地出让金1.12亿元)5.04亿元,其他费用0.6亿元。资金来源的构成情况为:资本金3.04亿元,拟使用本期融资资金3亿元,假设融资利率4.0%,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:

附表 4

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期取得金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019年		30,000		30,000	4.00%	0
2020年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2021年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2022年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2023年	30,000			30,000	4.00%	1,200
2024年	30,000		30,000		4.00%	1,200



合计		30,000	30,000	30,000	4.00%	6000
----	--	--------	--------	--------	-------	------

## (五) 项目收益的净现金流入

### 1、 土地出让价格预测

#### (1) 预测采取的方法和原理

根据棚户区改造项目周边的土地交易出让信息，选取各项目周边相同性质的土地历史成交情况进行参照测评，并考虑容积率、年限、规划用途等因素经科学修正后，得出可合理的对照价格，对出让情况进行预测。如果周边没有成交记录，参照项目所在地域的基准地价，再按科学方法，充分考虑容积率、规划用途、年限等因素后进行修正，得出参考地价，作为预测的依据。

经查询沭阳县土地交易中心房地产交易信息，选取自 2017 年至今沭阳县的挂牌出让住宅用地 3 宗。根据沭阳县 2014 年-2017 年地价水平测算，年地价综合增长率为 17.32%；沭阳县 2016-2018 年全县国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.81%、10.87%和 7.18%，近三年平均增速 8.62%，此次预测在综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 6%。

经查询沭阳县房产交易网房地产交易信息，选取自 2018 年至今沭阳县的南部城区商品房销售项目 3 宗。根据沭阳县 2014 年-2017 年地价水平测算，年地价综合增长率为 17.32%；沭阳县 2016-2018 年全县国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.81%、10.87%和 7.18%，近三年平均增速 8.62%，此次预测在综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后商品房价格的年平均增长率为 6%。

以 2019 年作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

附表 5



2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	106%	112.36%	119.10%	126.25%	133.82%

以2019年作为基期，在按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6%的90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

附表6

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	105.40%	111.09%	117.09%	123.41%	130.08%

以2019年作为基期，在按2019年及期后土地价格的年预测平均增长率6%的80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

附表7

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	104.8%	109.83%	115.10%	120.63%	126.42%

## (2) 土地出让收入预测

沭阳县棚改项目附近地块出让情况

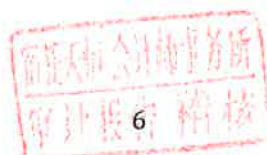
沭阳县西南片区棚户区选取地块土地出让成交记录：

附表8

金额单位：亩、人民币万元

案例	位置	成交面积(亩)	容积率	成交总额	单价	成交时间	性质
2019A	重庆南路西侧、中城美地南侧	111.14	1--4	24450.69	220.0011	2019-5	住宅
2018G	杭州路北侧、北京南路西侧	94.78	1--2	37911	400.002	2018-1	住宅
2017L3	王华路西侧、仿兰河南侧	87.37	1--2.6	19047	218	2018-1	住宅

根据容积率、成交日期、地块位置等因素综合考虑，2017I1、2017E1和2017L1



三个地块的加权系数分别取 0.5、0.4 和 0.1，湾河、古城两个区棚户区项目土地 2019 年的加权平均出让价格为 291.8 万元/亩。

根据上述出让价格的合理预测，以及土地价格指数的确定，合理预测各项目历年的土地出让收入。

附表 9 金额单位：人民币万元

项目名称	拟出让土地	单价	出让收益	四项政策成本	基金	净收益	备注
古城棚户区改造(一期)	263.5	291.80	76,889.30	2,767.46	26,381.81	47,740.03	
合计	263.5	291.80	76,889.30	2,767.46	26,381.81	47,740.03	

以 2019 年作为基期，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 100% 作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下：

附表 10 金额单位：人民币万元

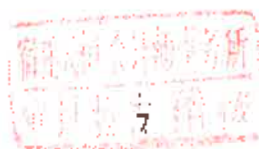
项目名称	净收益	2019	2020	2021	2022	2023	备注
古城棚户区改造(一期)	47,740.03	50,604.43	53,640.70	56,859.14	60,270.69	63,886.93	
合计	47,740.03	50,604.43	53,640.70	56,859.14	60,270.69	63,886.93	

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 90% 作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

附表 11 金额单位：人民币万元

项目名称	净收益	2019	2020	2021	2022	2023	备注
古城棚户区改造(一期)	19,105.90	50,317.99	53,035.16	55,899.06	58,917.61	62,099.16	
合计	19,105.90	50,317.99	53,035.16	55,899.06	58,917.61	62,099.16	

同理，按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6% 的 80% 作为土地价格



增长率时，项目土地出让金收入预测如下（单位：人民币万元）：

附表 12 金额单位：人民币万元

项目名称	净收益	2019	2020	2021	2022	2023	备注
古城棚户区改造 (一期)	2,592.00	50,031.55	52,433.07	54,949.85	57,587.45	60,351.64	
合计	2,592.00	50,031.55	52,433.07	54,949.85	57,587.45	60,351.64	

## 2、安置小区成本及销售收入情况测算

### (1) 安置小区项目基本情况

本项目拟建设安置小区，小区位于重庆路西侧，中城美地小区南侧，小区（一期）占地面积 51865.10 平方米，建筑总面积 13 万平方米，其中：住宅面积 99036 平方米，商业面积 1461 平方米，地下车库面积（含人防）29536 平方米，可安置 864 户，项目建安成本 3.91 亿元，土地出让金 1.11 亿元。

### (2) 安置小区项目建设成本及支付节点情况

古城丽居安置小区，项目建安成本及土地出让金 5.03 亿元，其建设成本及支付节点情况如下：

附表 13

项目	总额	款项支付情况						
		支付时间	支付金额	支付时间	支付金额	支付时间	支付金额	
古城 丽居 开发 成本	土地出让金及相关费用	11,175.00	2019.5	11,175.00				
	前期工程费	2,415.00	2019.8	2,415.00				
	建筑安装工程费	29,463.00	2019	9,821.00	2020	9,821.00	2021	9,821.00
	配套工程费	7,245.00	2019	3,622.50	2020	3,622.50		
	合计	50,298.00		27,033.50		13,443.50		9,821.00

### (4) 安置小区项目销售收入及收入实现节点情况

经查询沭阳县土地交易中心房地产交易信息，选取自 2018 年至今沭阳县的南部

城区 3 个小区的商品房销售价格，并进行加权平均。测算出 2019 年沭阳县南部城区商品房销售单价约为 8200 元/平方米，商业用房 9000-10000 元/平方米，地下停车位 5 万元/个，储藏室单价与商品房一致。

沭阳县古城丽居安置小区（一期）可安置 864 户，根据计划拆迁安置的进度，小区安置面积为 79000 平方米，可市场化销售面积 20036 平方米，地下库 29536 平方米，可建地下停车位 990 个，根据项目的实施情况，销售收入和销售收入实现时间预测如下：

附表 14

名称	房屋性质	总额	其中					
			收入时间	金额	收入时间	金额	收入时间	金额
古城丽居	安置房		2021		2022		2023	
	公开市场商品房	16,331.12	2021	8,165.56	2022	4,082.78	2023	4,082.78
	商业用房	1,464.00	2021	732.00	2022	366.00	2023	366.00
	地上车位	0.00	2021	0.00	2022	0.00	2023	0.00
	地下车位	4,950.00	2021	2,475.00	2022	1,237.50	2023	1,237.50
	储藏室	0.00	2021	0.00	2022	0.00	2023	0.00
	其它可售资产	0.00	2021	0.00	2022	0.00	2023	0.00
合计	109,926.08	22,745.12		11,372.56		5,686.28		

在测算过程中，根据国家相关的税收政策，增值税参照综合税负 5%，附加税 10%，土地增值税 5%，企业所得税 5%的税率测算相关税费。

### 3. 项目收益的净现金流入

根据上述假设，经测算沭阳县 2 个棚户区改造项目和 2 个安置小区项目收入如下：

附表 15

沭阳县棚户区改造项目预期收入明细（万元）

所属区域	项目名称	收入类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
沭阳县	古城棚户区改	房屋销售税后收入							



造(一期)	安置房补差价收入		9,552.95	4,776.48	4,776.48		19,105.90
	其他房源销售收入						
	棚改财政专项补贴收入		1,296.00	648.00	648.00		2,592.00
	土地出让收入					47,740.03	47,740.03
合计			10,848.95	5,424.48	5,424.48	47,740.03	69,437.93

假设沭阳县棚户区改造项目，自融资开始日起第五年开始出售土地使用权，且于一年内挂牌完毕。本次棚户区改造共计腾空土地面积约 263.5 亩，根据对预测的审核，2024 年沭阳县预计挂牌交易土地总面积 263.5 亩，预计成交 263.5 亩，经测算 2019 年 263.5 亩的土地出让金额约为 4.77 亿元（已经扣除四项政策性成本和基金支出），分别以 2019 年 GDP 增速（6%）的 100%、90%、80%，以分别从测算融资开始日起第五年土地使用权挂牌出售的现金净流入，可用于资金平衡土地使用权销售相关收益情况如下：

附表 16

金额单位：人民币万元

项目	收益项目	按 2019 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 6%的 80%
古城棚户区改造(一期)	土地出让收入	63,886.93	62,099.16	60,351.64
	安置房补差价收入	28,160.01	27,444.53	26,745.16
	合计	92,046.93	89,543.69	87,096.80

上述收入中棚改财政专项补贴收入并入安置房补差价收入中，该项补贴收入没有按照 2019 年 GDP 增速比例进行计算。

#### 4. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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：。

附表 17:按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	计划划融资本息支付			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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	92,046.93	2.56
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	92,046.93	2.56

附表 18:按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	计划划融资本息支付			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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	89,543.69	2.49
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	89,543.69	2.49

附表 19:按 2019 年 GDP 目标增速 6%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	计划划融资本息支付			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		
古城棚户区改造（一期）	30,000.00	6,000.00	36,000.00	87,096.80	2.42
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	87,096.80	2.42

## 五、结论性意见

通过对 2019 年第四批江苏省政府债券之沭阳县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。



编号 321323000301512610086



每年1月1日至6月30日  
履行年报义务

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132132273570018X6 3111

名称	宿迁天恒会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	沐阳县沐城镇新出广场5号楼3号门面
法定代表人	汤登银
注册资本	50万元整
成立日期	2008年03月02日
营业期限	2008年01月01日至2030年03月01日
经营范围	会计查帐、验资、会计业务咨询、办理资产评估、基建项目审计、代理其他法定业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2011年 01月 13日



# 执业证书

经审查，宿迁天恒会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执  
行注册会计师法定业务，特发此证。

批准文号：苏财注核[1999]447号  
证书编号：32130006



发证机关



1999年12月30日



姓名: 汤登银  
 Full name: 汤登银  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1964-12-26  
 Date of birth: 1964-12-26  
 工作单位: 南京恒泰会计师事务所  
 Working unit: 南京恒泰会计师事务所  
 身份证号码: 321300060005  
 Identity card No.: 321300060005



汤登银(321300060005)  
 您已通过2018年年检  
 江苏省注册会计师协会



中华人民共和国财政部制  
 Issued by the Ministry of Finance  
 of the People's Republic of China

证书编号: 321300060005  
 No. of Certificate: 321300060005

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

发证日期: 11 12  
 Date of Issuance: 11 /m /d

江苏省注册会计师协会证书更换专用章  
 2017年4月30日



周德富(321300060006)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号:  
No. of Certificate 321300060006

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

发证日期:  
Date of Issuance 2008年 11月 20日


江苏省注册会计师协会证书更换专用章  
2018年 11月 20日



中华人民共和国财政部制


Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China





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

姓名 Full name	周德富
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1970-10-15
工作单位 Working unit	宿迁天恒会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	320823197010155415



# 宿迁公兴会计师事务所有限公司

报告文号：宿公会专审字[2019]459号

客户名称：泗阳县住房和城乡建设局

报备时间：2019-06-03 15:59:04

签字注册会计师：  
王恒光  
吴佃兵



05272019060000442951  
报告文号：宿公会专审字[2019]459

## 2019年江苏省泗阳县棚户区改造 专项债券项目收益与自求平衡 专项评价计报告

事务所名称：宿迁公兴会计师事务所有限公司

事务所电话：0527-84359881

传 真：0527-84359882

通讯地址：宿迁市发展大道69-17号

电子邮箱：sqgongxing@163.com

事务所网址：www.sqgxcpa.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://www.jicpa.org.cn:9009/pub/jszx>



由 扫描全能王 扫描创建

# 宿迁公兴会计师事务所有限公司

Suqian GongXing Certified Public Accountants Co.,Ltd

## 审计报告



05272019060000442951  
报告文号：宿公会专审字[2019]459号

宿公会专审字[2019]459号

泗阳县住房和城乡建设局：

我们接受贵局委托，对2019年江苏省泗阳县相关棚户区改造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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经审核，我们认为，泗阳县2019年棚户区改造专项债券对应项目在依据下述各项假设前提下，预期项目现金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

2019年棚户区改造专项债发行项目由西康幸福城一个项目组成，资金来源



源拟通过棚户区改造专项债券和政府自有资金筹集,上述项目总投资 96,455.00 万元,通过自有资金 67,455.00 万元解决 69.93%的项目资金,剩余资金拟通过发行专项债券解决,其中 2019 年发行 29,000.00 万元。债券资金将通过棚改整理出的国有土地出让收入偿还。参考上年公开发行政政府专项债券利率,本利率假定为 3.90%,期限五年,按年支付利息,第五年年偿还本金及最后一期利息,自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况汇总如下:

单位:万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019 年棚 户区改造 专项债券 对应 1 个 项目	2019		29,000.00		29,000.00		
	2020	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2021	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2022	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2023	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2024	29,000.00		29,000.00		1,131.00	30,131.00
	合计			29,000.00	29,000.00		5,655.00

按 2019 年棚户区改造专项债券对应项目明细在存续期应还本付息明细情况如下:

单位:万元

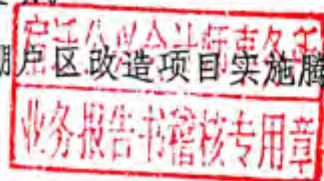
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
西康幸福 城地块	2019		29,000.00		29,000.00		
	2020	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2021	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2022	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2023	29,000.00			29,000.00	1,131.00	1,131.00
	2024	29,000.00		29,000.00		1,131.00	30,131.00
	小计			29,000.00	29,000.00		5,655.00
合计			29,000.00	29,000.00		5,655.00	34,655.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

国家宏观调控政策、行业相关法律法规无重大变化;现行利率、汇率及通胀水平无重大变化;房地产价格在正常范围内变动。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过棚户区改造项目实施腾空出的土地出让实现。



相关项目已报经政府批复，为合法合规项目。相关土地征收、拆迁补偿及相关费用已测算确定。

2019年泗阳县棚户区改造项目包括1个项目，房屋面积200,700.00平方米，预计可出新增土地出让面积188.6亩。

泗阳县2015-2017年全县国内生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.4%、9.7%和7.7%，近三年平均值8.93%，2018年泗阳县国内生产总值(GDP)增速按可比价计算同比增速7.02%，此次预测考虑泗阳县近三年平均值与2018年GDP增速，按照谨慎性原则，选取未来5年平均增速6.0%进行测算。

依据泗阳县土地交易中心房地产交易信息，本次拟出让土地价格参考2015年以来的地块周边区域用途相同的土地交易平均价格。

## 2、对应项目产生的净现金流入

假设2019年泗阳县棚户区改造项目，自融资开始日起五年内出售部分土地使用权，按预计时间实现收益，不考虑时间价值和GDP增速的影响，经测算，项目产生的净现金收入见下表：

单位：万元

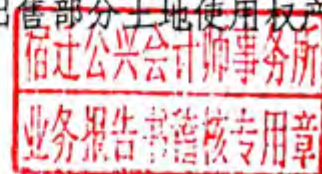
项目名称	收益类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
西康幸福城地块	土地出让				100014.50			100014.50
合计	-				100014.50			100014.50

同时，我们以上述收益为基数，分别以2019年GDP增速(6.0%)的100%、90%、80%进行测试，以测算上述项目的现金净流入，可用于资金平衡土地使用权销售相关收益情况如下：

序号	项目	按平均增速6.0%的100%测算	按平均增速6.0%的90%测算	按平均增速6.0%的80%测算
1	西康幸福城地块	130018.85	127018.42	124017.98
	合计	130018.85	127018.42	124017.98

## 3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资项目收益为项目征收后主要通过挂牌出售部分土地使用权产生的



现金净流入，项目在未进行挂牌出售前需支付的资金利息由资本金支付，项目建设资金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，在不考虑收益资金的时间价值及经济增长对项目影响的情况下，预计对应项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.89。

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				100,014.50
2020		1,131.00	1,131.00	
2021		1,131.00	1,131.00	
2022		1,131.00	1,131.00	
2023		1,131.00	1,131.00	
2024	29,000.00	1,131.00	30,131.00	
合计	29,000.00	5,655.00	34,655.00	
本息覆盖倍数	2.89			

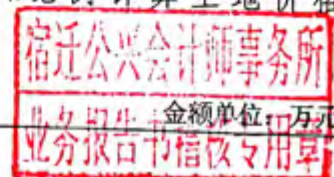
按 2019 年 GDP 增速 6.0% 的 100% 比例计算土地挂牌价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.75（详见表 1）；按 2019 年 GDP 增速 6.0% 的 90% 比例计算土地挂牌价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.67（详见表 2）；按 2019 年 GDP 增速 6.0% 的 80% 比例计算土地挂牌价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.58（详见表 3）。

表 1: 按 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 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：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				130,018.85
2020		1,131.00	1,131.00	
2021		1,131.00	1,131.00	
2022		1,131.00	1,131.00	
2023		1,131.00	1,131.00	
2024	29,000.00	1,131.00	30,131.00	
合计	29,000.00	5,655.00	34,655.00	
本息覆盖倍数	3.75			

表 2: 按 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数



年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				127,018.42
2020				
2021		1,131.00	1,131.00	
2022		1,131.00	1,131.00	
2023		1,131.00	1,131.00	
2024	29,000.00	1,131.00	1,131.00	
合计	29,000.00	5,655.00	30,131.00	
本息覆盖倍数	3.67			

表 3: 按 2019 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019				124,017.98
2020		1,131.00	1,131.00	
2021		1,131.00	1,131.00	
2022		1,131.00	1,131.00	
2023		1,131.00	1,131.00	
2024	29,000.00	1,131.00	30,131.00	
合计	29,000.00	5,655.00	34,655.00	
本息覆盖倍数	3.58			

经上述测算, 分别在不考虑项目收益的时间价值、经济增长对项目收益影响情况下和在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.0% 的 100%、90%、80% 比例增长情况下, 2019 年泗阳县棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

本次评价仅供委托方测算江苏省泗阳县 2019 年棚户区改造专项债券对应项目收益与融资自求平衡时使用, 不得用作其他任何目的。

宿迁公兴会计师事务所有限公司



二〇一九年六月三日

中国注册会计师:



王恒光

中国注册会计师:



吴田兵



本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。

本证书如系在级以上注册会计师协  
会注册者为有效证件。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.



中华人民共和国财政部制  
Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

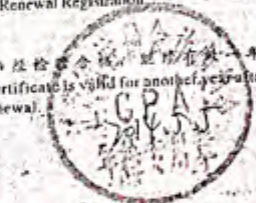


姓名 王煜光 男  
Full name 王 男  
Sex 男  
出生日期 1963-09-15  
Date of birth 1963-09-15  
工作单位 宿迁会计师事务所  
Working unit 宿迁会计师事务所  
身份证号 320825530915021  
Identity card no. 320825530915021



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  
Annul

本证  
This certificate

王煜光(321300010004)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会  
other year after



王煜光(321300010004)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



王煜光(321300010004)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



由 扫描全能王 扫描创建

本证书为持证人执行注册会计师法  
定业务的资格证明。

本证书如未盖省级注册会计师协  
会钢印的为无效证书。

This certificate serves as a credential for the  
certificate holder to conduct the statutory  
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed  
with an embossed stamp by the Institute of  
Certified Public Accountants at provincial level  
or above.

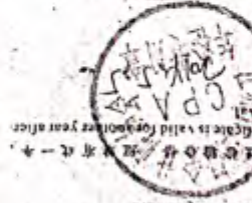
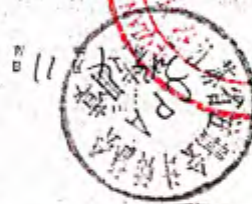


中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名 刘 勇  
Sex 男  
出生日期 1962-10-15  
工作单位 宿迁公共会计师事务所  
Working unit 宿迁公共会计师事务所  
身份证号码 320825621015025  
Identity card No. 320825621015025



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，有效期一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



证书序号: 0001417



# 会计师事务所 执业证书

名称: 宿迁公兴会计师事务所有限公司

首席合伙人: 吴佃兵

主任会计师: 吴佃兵

经营场所: 宿迁市发展大道2642号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 32130001

批准执业文号: 苏财协[1999]411号

批准执业日期:



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年七月五日

中华人民共和国财政部制





编号 321302000201805090016

# 营业执照

统一社会信用代码 91321302704019666L

名称	宿迁公兴会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	宿迁市发展大道2642号
法定代表人	吴佃兵
注册资本	200万元整
成立日期	2000年02月01日
营业期限	2000年02月01日至2020年02月01日
经营范围	审验会计报表、验证企业资本、基建预决算审计、资产评估、会计代理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018年05月09日



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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

## 宿迁求实会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：宿实专审字[2019]第184号

客 户 名 称：泗洪县财政局

报 备 时 间：2019-05-29 17:27:40

签字注册会计师：孙亮

史敏



0E27201907F00F4614409  
报告文号：宿实专审字[2019]第184号

### 泗洪县财政局 专项审计报告

事务所名称：宿迁求实会计师事务所有限公司

事务所电话：0527-86222069

传 真：0527-86229423

通 讯 地 址：泗洪县洪泽湖东大街首义中央公馆63幢201室

电 子 邮 件：1812174109@qq.com

事务所网址：www

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>

# 宿迁求实会计师事务所有限公司

SUQIAN QIUSHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

## 2019 年第四批江苏省政府债券 之泗洪县棚户区改造专项债券项目（第二批） 收益与融资自求平衡专项评价报告

宿实专审字[2019]第 184 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 年第四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（第四批）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：

### 一、募投项目及拟申请债券资金的应付本息情况

发行人拟就泗洪县双沟老酒厂北侧（东至东大街，南至双中西路和东西小街，西至西环路，北至文化路）棚户区进行棚改，并建设双沟中央新城建设项目（文化西路南侧、西大街东侧）用于安置拆迁户，申请2019年江苏省棚户区改造专项债券资金（第四批），申请债券资金27000万元。

项目资金来源情况如下：双沟中央新城建设项目总投资70100万元，资本金10400万元，申请本期专债27000万元，其他资金32700万元（其中省级棚改补助资金4952元，其余其他资金27748万元不需要实际筹集。项目拆迁和安置房建设同步启动，安置房建设项目前期只需要筹集44050万元，包括支付货币安置户拆迁安置费18000万元，和安置房建设前期资金26050万元【按总建设费的50%计算】。至此拆迁土地即可完成出让，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）

项目名称	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		
双沟中央新城	70100	10400			27000	32700

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		27000		27000	630	630
2020	27000			27000	1080	1080
2021	27000			27000	1080	1080
2022	27000			27000	1080	1080
2023	27000			27000	1080	1080
2024	27000		27000		450	27450
合计		27000	27000		5400	32400

## 二、项目产生的净现金流入

### (一)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双沟老酒厂北侧棚户区进行棚改，并建设双沟中央新城建设项目，用于安置拆迁户：

双沟老酒厂北侧棚户区，该地块位于东至东大街、南至双中西路和东西小街、西至西环路、北至文化路。征收2100户，涉及拆迁人口6530人，拆迁房屋建筑面积22万平方米。拆迁完毕后，可腾空土地面积40万平方米（600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。经统计，要求产权调换的1216户，货币安置的884户。

为了安置上述棚改居民，拟在文化西路南侧、西大街东侧的地块建设双沟中央新城建设项目。拟新建：18层安置住宅楼12幢，11层住宅楼6幢，总套数1216户，总建筑面积133760平方米，配套工程包括绿

化、室内给排水、室外照明等。建设期限 2.5 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。

假设宗地块于 2020 年 12 月 1 日前完成征收，2021 年 12 月前完成挂牌出让；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。

### (二)项目产生的净现金流入

双沟中央新城建设项目资金流入包括：拆迁地块商业出让收益 56910 万元（出让面积 600 亩，出让单价 100 万元/亩，扣除政府性基金及政策性成本计 5.15%），安置房补差收入 18240 万元（安置 1216 户，平均每户补差价 15 万元），省级棚改补助资金 4952 万元，合计 80102 万元，如下表：

单位金额：万元

年度	土地出让收益	保障房补差收入	省级棚改补助	合计
2019			1500	1500
2020			3452	3452
2021	56910	5472		62382
2022		5472		5472
2023		3648		3648
2024		3648		3648
合计	56910	18240	4952	80102

### 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：

双沟中央新城建设项目，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 3.03，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		630	630	1500
2020		1080	1080	3452
2021		1080	1080	62382
2022		1080	1080	5172
2023		1080	1080	3648
2024	27000	450	27450	3648
合计	27000	5400	32400	80102
本息覆盖倍数	2.47			

#### 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
双沟中央新城	80102	5	32400	2.47

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双沟老酒厂北侧棚户区改造和双沟中央新城建设项目的顺利实施。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：二零一九年五月二十八日

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（第二批） 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（2019年第二批）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棚改项目即双沟老酒厂北侧和易地安置双沟中央新城建设项目安置房屋补差收入为基础，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 and 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

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《泗洪县2019年棚户区改造实施方案》拟对双沟老酒厂北侧进行棚改，本次为2019年泗洪县第二批棚改项目，项目现状为：

双沟老酒厂北侧棚户区，该地块位于东至东大街、南至双中西路和东西小街、西至西环路、北至文化路。征收2100户，涉及拆迁人口6530人，拆迁房屋建筑面积22万平方米。拆迁完毕后，可腾空土地面积40万平方米（600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。经统计，要求产权调换的1216户，货币安置的884户。

为了安置上述棚改居民，拟在文化西路南侧、西大街东侧的地块建设双沟中央新城建设项目。拟新建：18层安置住宅楼12幢，11层住宅楼6幢，总套数1216户，总建筑面积133760平方米，配套工程包括绿化、室内给排水、室外照明等。建设期限2.5年。

## （三）投资估算

双沟中央新城建设项目，投资总预算70100万元。其中：

### 1、房屋及配套建筑成本

双沟中央新城建设项目计划建设安置房 133760 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 52100 万元。其中：前期工程费 1563 万元，建安工程费 41680 万元，配套工程费 8857 万元。

### 2、拆迁安置费用

双沟老酒厂北侧拆迁地块需拆除 22 万平方米房屋，其中要求货币安置的 884 户，拆迁面积 9 万平方米。按棚改实施方案规定的补偿标准计算，需支付拆迁补偿款 18000 万元。其中，政策性补偿 17100 万元，其他征收费用 900 万元。

3、本次棚改项目总投资预算合计=安置项目房屋及配套建筑成本 52100 万元+拆迁安置费用 18000 万元=70100 万元。

项目资金来源为：开发项目资本金 10400 万元，棚改省级补助 4952 万元，申请本次发行专项债券筹集 27000 万元，其他资金 27748 万元（无需筹集，下面有详细说明）。

### （四）资金筹措方式

双沟中央新城建设项目，总投资为 70100 万元。其中：开发项目资本金 10400 万元，棚改省级补助 4952 万元，拟使用本期专项债券融资 27000 万元，其他资金 27748 万元（这部分资金不需要实际筹集。项目拆迁和安置房建设同步启动，安置房建设目前期只需要筹集 44050 万元，包括支付货币安置户拆迁安置费 18000 万元，和安置房建设前期资金 26050 万元【按总建设费的 50% 计算】）。至此拆迁土地即可完成出让，回笼的资金即可用于接下来的建设支出。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		
70100	10400	0	0	27000	32700

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 32400 万元。项目收益为回收土地出让收益 56910 万元，和安置房补差收入 18240 万元，以及棚改省级补助资金 4952 万元，合计 80102 万元。项目收益之与债券本息覆盖倍数为 2.47，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
双沟中央新城	80102	5	32400	2.47

### (五) 资金平衡

根据《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31 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（第二批）项目的四项政策成本和两政策性基金为：

双沟老酒厂北侧地块： $600 \times 100 \times 5.15\% = 3090$ 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

双沟老酒厂北侧地块，位于泗洪县工业重镇--双沟镇主街道，与双沟酒厂老厂区（双沟酒厂生产车间所在地）毗邻，向南不足百米即是淮洪新河码头，北侧直至双沟东西大通道文化路（S49双沟出口往安徽五河县级道路），东西两侧分别为著名的双沟东大街和双沟西大街，是双沟镇区核心商业区，根据前三年双沟镇其他地区土地出让价格，本着谨慎原则，进行本次预测时，土地出让价格取100万元/亩相对偏保守的价格。

###### （2）土地出让收入预测

双沟老酒厂北侧地块，拆迁后可以回收土地600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：

$600 \times 100 \times (1 - 5.15\%) = 56910$ 万元

##### 2. 安置房补差收入预测

双沟中央新城建设项目，根据《泗洪县 2019 年棚户区改造实施方案》的规定，双沟镇安置房平均售价为 3400 元/平方米，拆迁补偿价格大约 1900 元/平方米，按 100 平方米/户计算，每户应补安置差价 15 万元。

总计安置 1216 户，每户 15 万元，可取得安置房补差收入 18240 万元。其中，预计 2021 年安置 30%，可实现补差收入 5472 万元；2022 年安置 30%，可实现补差收入 5472 万元；2023 年安置 20%，可实现补差收入 3648 万元；2024 年安置 20%，可实现补差收入 3648 万元。

### 3、棚户区改造省级补助

根据财政部 住房和城乡建设部《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，棚改省级补助标准为，拆迁户每户补助 1.2 万元，实物安置每户补助 2 万元。据此，

双沟老酒厂北侧地块拆迁 2100 户，实物安置 1216 户，可获省级棚改补助资金： $2100 \times 1.2 + 1216 \times 2 = 4952$  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：

双沟中央新城建设项目，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 3.03，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		630	630	1500
2020		1080	1080	3452

2021		1080	1080	62382
2022		1080	1080	5472
2023		1080	1080	3648
2024	27000	450	450	3648
合计	27000	5400	32400	80102
本息覆盖倍数	2.47			

### 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
双沟中央新城	80102	5	32400	2.47

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双沟老酒厂北侧棚户区改造和双沟中央新城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。

编号 321324000201806080137



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321324704037178C (1/1)

名称	宿迁求实会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	泗洪县洪泽湖东大街首义中央公馆63幢201室
法定代表人	孙亮
注册资本	50万元整
成立日期	2000年02月17日
营业期限	2000年02月17日至*****



经营范围 审查财务报表；验证资本；办理企业合并、分立、改制、清算事宜；办理资产  
 清查、鉴证业务；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

证书序号: NO. 021212

## 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有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》。



中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

宿迁求实会计师事务所有限公司

名称:

孙实

主任会计师:

宿迁沭阳县洪泽湖东大街富义中央公馆  
63幢201室

办公场所:

有限责任公司

组织形式:

S2130004

会计师事务所编号:

505550

注册资本(出资额):

苏发改注[1999]416号

批准设立文号:

1999-12-30

批准设立日期:

中华人民共和国财政部

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China



姓名: 孙亮  
 Name: SUN LIANG  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1969-02-03  
 Date of Birth: 1969-02-03  
 工作单位: 江苏永成会计师事务所有限公司  
 Work Unit: Jiangsu Yongcheng Accounting Firm Co., Ltd.  
 身份证号码: 120327196902030071  
 ID Card No.: 120327196902030071

孙亮(321300040008)  
 您已通过2019年年检  
 江苏注册会计师协会



本证书经验合格，经复核一年，  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



中国注册会计师协会

史敏

女

1977-04-12

宿迁永实会计师事务所

320827197704120060



姓名 Name: 史敏  
性别 Sex: 女  
出生日期 Date of Birth: 1977-04-12  
工作单位 Working Unit: 宿迁永实会计师事务所  
身份证号 Identity Card No.: 320827197704120060



年度检验登记

Annual Renewal Registration

年度检验登记

Annual Renewal Registration

江苏省注册会计师协会  
您已通过2018年年检  
史敏(32130040013)  
身份证号: 16年4月12日  
江苏省注册会计师协会

This certificate is valid for another year after Annual Renewal Registration



本证书有效一年，逾期无效。 This certificate is valid for another year after Annual Renewal Registration.