

**2019 年浙江省丽水市棚户区改造
项目收益与融资自求平衡方案总体评价**

**丽水万邦天义会计师事务所有限公司
中国·浙江**

2019年浙江省丽水市棚户区改造

项目收益与融资自求平衡方案总体评价

我们接受委托，对2019年位于丽水市境内城南公寓和东升公寓等四个棚改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》。相关棚改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审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省丽水市四个棚改项目，预期土地出让收益、产权置换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。

本期债券情况：本期丽水市棚改专项债券合计6.00亿元。其中丽水市本级2.00亿元、松阳县2.00亿元、遂昌县2.00亿元、。

总体评价情况如下：

一、丽水市本级

(一) 项目概述

1、项目信息

此次丽水市本级申请的棚改专项债券募集资金计划用于城南公寓和东升公寓 2 个棚改项目，以上 2 个棚改项目均已通过浙江晟耀律师事务所合法性审核。

二个项目规划总用地面积约 124.76 亩，地上总建筑面积约 132441 平方米，地下总建筑面积 71216 平方米，共可建设安置用房 1270 套。

丽水市本级棚改项目信息

项目名称	项目地址	项目概况	项目实施方
城南公寓	莲都区万象街道绕城南线以北、大溪南路以南地块	项目用地 107.79 亩，住宅安置 1082 套；地上建筑 113424 平方米，地下建筑 63056 平方米；产权置换住宅 110977 平方米、地下车位 1082 个、储藏室 1082 个	丽水市城市住房建设有限责任公司
东升公寓	莲都区紫金街道前村路以南，好溪东路以东地块	项目用地 16.97 亩住宅安置 188 套；地上建筑 19017 平方米，地下建筑 8160 平方米；产权置换住宅 18534 平方米、地下车位 188 个、储藏室 188 个	丽水市城市住房建设有限责任公司

2、投资估算与资金筹措方式

根据城南公寓和东升公寓 2 个项目的可行性研究报告及丽水市发展和改革委员会的批复，确定项目投资与资金来源如下：

序号	项目名称	建设时间	产权置换回款时间	项目总投资(万元)	资金来源(万元)		
					自有资金	本期债券	预计后续融资
1	城南公寓	2018 年~2021 年	2021 年~2025 年	83998	61998	17000	5000
2	东升公寓	2018 年~2021 年	2021 年~2025 年	11827	8827	3000	0
	合计			95825	70825	20000	5000

(二)评价要素

1、应付本息情况

本项目对应 2 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 9.58 亿元，其中：

城南公寓总投资 8.40 亿元，自有资金安排 6.20 亿元，预计融资 2.20 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.70 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.23 亿元（债券利息按年利率 4.5% 测算，下同）；后续债券融资尚需 0.50 亿元，预计到期本息合计 0.66 亿元。

东升公寓总投资 1.18 亿元，自有资金安排 0.88 亿元，预计融资 0.30 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.30 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.39 亿元。

上述债券期限均为七年，在偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
城南公寓	2019		22000		22000		
	2020	22000			22000	990	990
	2021	22000			22000	990	990
	2022	22000			22000	990	990
	2023	22000			22000	990	990
	2024	22000			22000	990	990
	2025	22000			22000	990	990
	2026	22000		22000		990	22990
合计				22000	6930	28930	
东升公寓	2019		3000		3000		
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135

	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000			3000	135	135
	2026	3000		3000		135	3135
	合计			3000		945	3945

2、产权置换产生的净现金流入

(1) 产权置换价格与收入预测

本项目产权置换回款主要为安置房、地下车位、储藏室，经项目实施方、征迁办等相关部门，根据安置政策，预测项目产权置换价格及收入如下：

城南公寓产权置换回款为 4.84 亿元，东升公寓产权置换回款为 0.82 亿元，计总收入 5.64 亿元。

城南公寓收入预测

序号	项目	单位	合计
1	安置房回款	万元	33293
	建筑面积	平方米	110977
	单价	元/平方米	3000
2	地下车位回款	万元	12984
	个数	个	1082
	单价	万元/个	12
3	储藏室回款	万元	2164
	个数	个	1082
	单价	万元/个	2
4	合计 (1+2+3)	万元	48441

东升公寓收入预测

序号	项目	单位	合计
1	安置房回款	万元	5560
	建筑面积	平方米	18534
	单价	元/平方米	3000
2	地下车位回款	万元	2256
	个数	个	188
	单价	万元/个	12
3	储藏室回款	万元	376
	个数	个	188

	单价	万元/个	2
4	合计(1+2+3)	万元	8192

(2) 产权置换收益预测

根据调查，产权置换后需缴纳以下各种规费（收入扣款项目）：

序号	收入计提相关税费名目	计提系数	单位	标准
1	增值税		万元	
1.1	销项税	收入-土地、拆迁等成本	万元	10%
1.2	进项税	工程等费用	万元	10%
2	税金及附加		万元	
2.1	城市建设维护费	增值税	万元	7%
2.2	教育费附加	增值税	万元	5%
3	规费(1+2)		万元	

用于资金平衡产权置换收益=产权置换收入-产权置换扣款项目
(产权置换收入计提相关税费)

序号	项目	产权置换回款时间	产权置换收入(万元)	产权置换扣款项目(万元)	用于资金平衡产权置换收益(万元)
1	城南公寓	2021年~2025年	48441		48441
2	东升公寓	2021年~2025年	8192		8192
	合计		56633		56633

注：2021年回款占总收入40%，2022年~2025年每年回款占总收入15%。

3、本次债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本次债券募投项目收益为产权置换交易产生的现金流入，项目收益实现前，项目融资付息资金通过土地收入统筹安排，项目收益实现后归垫。按照核定拟交易的价格，本次债券募投项目用于资金平衡产权置换收益对本息情况为：

城南公寓覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付(万元)			用于资金平衡产权置换收益(万元)
	本金	利息	本息合计	

2020		990	990	48441
2021		990	990	
2022		990	990	
2023		990	990	
2024		990	990	
2025		990	990	
2026	22000	990	22990	
合计	22000	6930	28930	
用于资金平衡产权置换收益对本息覆盖倍数 1.67				

东升公寓覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付（万元）			用于资金平衡产权置换收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2020		135	135	8192
2021		135	135	
2022		135	135	
2023		135	135	
2024		135	135	
2025		135	135	
2026	3000	135	3135	
合计	3000	945	3945	
用于资金平衡产权置换收益对本息覆盖倍数 2.08				

（三）总体评价

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（1）资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，城南公寓对本息覆盖倍数 1.67、东升公寓对本息覆盖倍数 2.08 项目全部能够满足资金筹措充足性的要求。

(2) 资金稳定性:本期债券期限为 7 年,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。项目收益实现前,项目融资付息资金通过土地收入统筹安排,项目收益实现后归垫。2 个项目债券存续期内用于资金平衡产权置换收益完全覆盖融资本息且有盈余资金。可见,在满足项目资金需求后,债券存续期内 2 个项目不存在资金缺口且每年累计资金结余 ≥ 0 ,2 个项目资金稳定性全部可以得到保证。

我们认为,在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的丽水市本级棚改项目,预期产权置换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。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、产权置换时间及产权置换现金净流入情况。拟定债券利率 4.5%，期限 7 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对城南公寓、东升公寓 2 个项目进行了现金流量分析测算如下：

表 1：城南公寓现金流分析表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	现金流入	133429	8000	25333	26323	44709	7266	7266	7266	7266	
1	本项目产权置换现金净流入	48441				19377	7266	7266	7266	7266	
2	项目自有资金流入	61998	8000	3333	25333	25332					
3	债券资金流入	22000		22000							
4	土地出让收入统筹资金	990			990						
二	现金流出	113918	8000	25333	26323	27312	990	990	990	990	22990
1	建设资金流出	83998	8000	25333	25333	25332					
2	还本	22000									22000
3	付息	6930			990	990	990	990	990	990	990
4	归垫统筹资金	990				990					
三	现金变动（一—二）	19511				17397	6276	6276	6276	6276	-22990
四	累计盈余资金					17397	23673	29949	36225	42501	19511

表 2：东升公寓现金流分析表

金额单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	现金流入	20154	1500	3442	3577	6719	1229	1229	1229	1229	
1	本项目产权置换现金净流入	8192				3276	1229	1229	1229	1229	
2	项目自有资金流入	8827	1500	442	3442	3443					
3	债券资金流入	3000		3000							
4	土地出让收入统筹资金	135			135						
二	现金流出	15907	1500	3442	3577	3713	135	135	135	135	3135
1	建设资金流出	11827	1500	3442	3442	3443					
2	还本	3000									3000
3	付息	945			135	135	135	135	135	135	135
4	归垫统筹资金	135				135					
三	现金变动（一—二）	4247				3006	1094	1094	1094	1094	-3135
四	累计盈余资金					3006	4100	5194	6288	7382	4247

二、丽水市松阳县

(一) 项目概述

1、项目信息

此次松阳县申请的棚改专项债券募集资金计划用于松阳县棚户区改造一期（城中村）项目，该项目已经通过浙江晟耀律师事务所合法性审核。

本项目分为拆迁改造区块和安置区块两部分。

(1) 拆迁改造区块

拆迁改造红线范围约 451 亩，拆迁改造房屋建筑面积 153728 平方米，拆迁改造总户数约 1159 户。包含了：瓦窑头拆迁改造区块、青田码道拆迁改造区块、水南青龙拆迁改造区块、青龙拆迁改造区块以及长虹中路拆迁改造区块。

(2) 安置区块的建设

规划总用地面积约 109 亩，建筑占地面积约 160775 平方米，地上总建筑面积约 144574 平方米，地下总建筑面积 57900 平方米，共可建设安置用房 350 套。包含了：青田码道安置区块、金丝笼安置区块以及水南安置区块。

松阳县棚改项目信息

序号	项目名称	项目地址	项目概况	项目实施方
1	拆迁区块	松阳县水南街道瓦窑头村、水南街道水南村、水南街道青龙村、西屏街道青田码道、西屏街道长虹中路	拆迁 1159 户，拆迁建筑面积 153728 平方米，土地征收总面积 451 亩，可出让用地面积 196.4 亩，规划用途为商住、商服等用地。	松阳县兴民新农村建设发展有限公司
2	安置区块	松阳县西屏街道青田码道区块、水南街道水南村以及金丝笼区块	规划总用地面积约 109 亩，地上总建筑面积约 144574 平方米，地下总建筑面积 57900 平方米，共可建设安置用房 350 套。	松阳县兴民新农村建设发展有限公司

2、投资估算与资金筹措方式

根据松阳县棚户区改造一期（城中村）项目可行性研究报告及批复，结合实施方提供相关资料，确定项目投资与资金来源如下：

序号	项目名称	建设时间	计划出让时间	项目总投资（万元）	资金来源（万元）		
					自有资金	已发债券	本期债券
1	松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	2018~2021年	2019~2025年	139700	109700	10000	20000

注：项目总投资 139700 万元，其中建设投资 134819 万元，利息等 4881 万元。

拆迁改造区块总投资构成一览表

序号	项目	金额（万元）					合计
		瓦窑头区块	青田码道区块	青龙区块	长虹中路区块	水南区块	
1	拆迁补偿费	32348	8938	2145	2751	2640	48821
2	拆迁工程费	2864	656	145	223	253	4141
3	不可预见费	1761	480	114	149	145	2648
4	财务费用	1449	395	94	122	119	2180
5	配套设施费	5000	1800	1000	500	2000	10300
6	总计	43422	12268	3498	3745	5157	68090

安置区块总投资构成一览表

序号	项目	金额（万元）			合计
		青田码道安置区块	水南安置区块	金丝笼安置区块	
1	土地费用	1374	413	2024	3811
2	工程费用	19842	5531	29795	55168
3	工程建设其他费用	2579	719	3873	7172
4	不可预见费	992	277	1490	2758
5	财务费用	972	272	1458	2701

6	总计	25759	7211	38640	71610
---	----	-------	------	-------	-------

年度投资计划一览表（万元）

序号	项目名称	项目建设投资	2018	2019	2020	2021
1	松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	134819	40819	41000	45000	8000

（二）评价要素

1、应付本息情况

松阳县棚户区改造一期（城中村）项目总投资 13.97 亿元，自有资金安排 10.97 亿元，预计融资 3.00 亿元。按照资金募集计划，2018 年 12 月已发行棚改专项债券 1.0 亿元，发行利率为 3.65%，到期本期合计 1.26 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.63 亿元（债券利息按照 4.5% 测算）。债券期限均为七年，在偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	2018		10000		10000		
	2019	10000	20000		30000	365	365
	2020	30000			30000	1265	1265
	2021	30000			30000	1265	1265
	2022	30000			30000	1265	1265
	2023	30000			30000	1265	1265
	2024	30000			30000	1265	1265

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1季度
土地出让总面积(万亩)	330.00	370.00	509.00	247.00
其中:工业用地出让面积(万亩)	227.00	194.00	307.00	0.00
商住用地出让总面积(万亩)	75.00	84.00	64.00	79.00
土地出让总价(亿元)	2.22	4.14	3.17	5.47
其中:工业用地出让总价(亿元)	0.50	0.31	0.51	0.00
商住用地出让总价(亿元)	0.55	3.24	1.69	4.77
土地出让均价(万元/亩)	67.38	111.99	62.26	221.64
其中:工业用地出让单价(万元/亩)	21.90	16.15	16.57	
商住用地出让单价(万元/亩)	73.92	385.71	264.17	603.49

② 项目区域土地出让价格及出让金收入预测

根据近期区域内及周边土地交易情况,确定目标宗地的土地单价及总体价格。

经松阳县规划、国土部门及评估机构,在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上对本项目棚改地块出让收入进行评估,具体情况如下:

年份	所处区块	地块性质	地块面积(亩)	容积率	楼面价格(元/m ²)	土地单价(万元/亩)	出让总价(万元)
2019	瓦窑头区块一	商住用地	84.15	1.5	5000.05	500	42075
2020	水南区块	商业商务混合用地	12.3	4	2000.02	533.3	6560
		商业商务混合用地	6.75	3.5	2000.02	466.7	3150
2021	青龙区块	商业商务混合用地	3.9	2.5	2000.02	333.3	1300
		商住用地	13.65	2.5	3600.04	600	8190
		商业办公混合用地	9.15	3	2000.02	400	3660
2025	长虹中路	商务用地	6.45	2.5	4000.04	666.7	4300

	区块	住宅用地	27	2	4000.04	533.3	14400
	瓦窑头区 块二、区 块三	商住用地	28.5	2.5	4000.04	666.7	19000
		商业娱乐混 合	4.5	1.5	3333.37	333.3	1500
合计			196.4	-		-	104135

(2) 土地出让收益预测

根据调查，丽水市松阳县土地出让后需缴纳以下各种规费
(土地扣款项目)：

序号	土地出让收入计提 相关税费名目	计提系数	单位	标准	文件依据
1	用于农业土地开发的出 让金	出让面积	m ²	3元/m ²	财综[2004]49号
2	新增建设用地有偿使用 费	出让面积	m ²	14元/m ²	财综[2006]48号
3	土地收益基金	土地出让总价	万元	5%	浙政发[2011]34号
4	廉租房保障基金	土地出让总价	万元	2%	财综[2006]25号、 浙政发[2011]34号
5	失地农民社会保障基金	土地出让总价	万元	5%	浙政发[2011]34号
6	社会养老保险基金	土地出让总价	万元	6%	浙人社发[2017]59号 浙政发[2011]34号
7	教育资金(预扣)	土地出让总价	万元	2%	财综[2011]62号
8	农田水利资金(预扣)	土地出让总价	万元	2%	财综[2011]48号、 浙财综[2011]113号

按照出让计划年的土地收入计算用于资金平衡土地收益。

用于资金平衡土地收益=土地出让收入-土地扣款项目(土
地出让收入计提相关税费)

松阳县棚户区改造一期(城中村)项目(万元)					
出让时 间	地块	土地出让收 入	土地扣款	用于资金平衡土地收益	
2019	瓦窑头区块一	42075	9352	32723	32723
2020	水南区块	9710	2158	7552	7552
2021	青龙区块	13150	2923	10227	10227

2025	长虹中路区块	18700	4152	14548	30501
	瓦窑头区块二、区块三	20500	4547	15953	
合计		104135	23132	81003	

3、本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排，按照核定拟出让地块的地价，本期债券募投项目用于资金平衡土地收益对本息情况为：

松阳县棚户区改造一期（城中村）项目覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付（万元）			用于资金平衡土地收益（万元）	
	本金	利息	本息合计		
2019		365	365	81003	
2020		1265	1265		
2021		1265	1265		
2022		1265	1265		
2023		1265	1265		
2024		1265	1265		
2025	10000	1265	11265		
2026	20000	900	20900		
小计	30000	8855	38855		
用于资金平衡土地收益对本息覆盖倍数 2.08					

（三）总体评价

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

(1) 资金充足性:从项目借贷本息支付、项目收益结果分析,松阳县棚户区改造一期(城中村)项目用于资金平衡土地收益对本息覆盖倍数 2.08,能够满足资金筹措充足性的要求。

(2) 资金稳定性:本期债券期限为 7 年,利息按年支付,到期还本并支付最后一次利息。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。债券存续期内用于资金平衡土地收益完全覆盖融资本息且有盈余资金。可见,在满足项目资金需求后,本项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余为正数,项目资金稳定性全部可以得到保证。

我们认为,在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的丽水市松阳县棚改项目,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,实现项目收益和融资自求平衡。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、土地出让时间及土地出让现金净流入情况。拟定本期债券利率 4.5%，期限 7 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对松阳县棚户区改造一期（城中村）项目进行现金流分析测算如下：

表 1：松阳县棚户区改造一期（城中村）项目现金流分析

金额单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	现金流入	220703	40819	74088	53817	19492	1265	721		30501	
1	土地出让现金净流入	81003		32723	7552	10227				30501	
2	项目自有资金流入	109700	30819	21365	46265	9265	1265	721			
3	债券资金流入	30000	10000	20000							
4	土地出让收入统筹资金										
二	现金流出	173674	40819	41365	46265	9265	1265	1265	1265	11265	20900
1	建设资金流出	134819	40819	41000	45000	8000	0				
2	还本	30000								10000	20000
2.1	1018 年债券还本	10000								10000	
2.2	本期债券还本	20000									20000
3	付息	8855		365	1265	1265	1265	1265	1265	1265	900
3.1	2018 年 12 月债券 (3.65%)	2555		365	365	365	365	365	365	365	
3.2	本期债券 (4.5%)	6300			900	900	900	900	900	900	900
三	现金变动 (一一二)	47029		32723	7552	10227	0	-544	-1265	19236	-20900
四	累计盈余资金			32723	40275	50502	50502	49958	48693	67929	47029

三、丽水市遂昌县

(一) 项目概述

1、项目信息

此次遂昌县申请的棚改专项债券募集资金计划用于遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目[立项名称改为遂昌县三溪口(A+B+C+D+E+F 区块)改造项目], 该项目已经通过浙江晟耀律师事务所合法性审核。

本项目房屋征收总规模为 1031 户, 总建筑面积 149467 万平方米; 土地征收主要包括道路、住宅占地及房屋前后的空余地, 土地征收总面积约 224 亩; 项目可出让用地面积 209.4 亩, 分成 6 个区块出让。

遂昌县棚改项目信息

序号	项目名称	项目地址	项目概况	项目实施方
1	遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	位于遂昌县三溪口	征收 1031 户, 拆迁面积 149467 平方米, 土地征收总面积 224 亩, 可出让用地面积 209.4 亩, 分 6 个区块出让, 规划用途为商住、商服等用地。	遂昌县城市投资发展有限公司

2、投资估算与资金筹措方式

根据遂昌县三溪口(A+B+C+D+E+F 区块)棚户区改造项目可行性研究报告及批复, 结合实施方提供相关资料, 确定项目投资与资金来源如下:

序号	项目名称	建设时间	计划出让时间	项目总投资 (万元)	资金来源(万元)				
					自有资金	项目融资			
						前期融资	已发债券	本期债券	预计后续融资
1	遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	2018~2020 年	2018~2025 年	207602	67602	90000	30000	20000	

注：项目总投资=项目建设投资+利息等=180846+26756=207602 万元，207602 万元为可行性研究报告批复的总投资估算额。

项目建设投资一览表

金额单位：万元

序号	类别	合计	A 片区	B 片区	C 片区	D 片区	E 片区	F 片区
1	房屋拆迁补偿费用	175817	20116	78326	7876	17997	38423	13080
2	奖励	459	75	166	30	37	141	12
3	搬迁费	459	75	166	30	37	141	12
4	临时安置费	861	158	262	56	59	323	4
5	不可预见费	3143	27	26	-	90	1500	1500
6	平整费	108	13	55	6	12	22	
合计		180846	20463	79000	7997	18230	40549	14607

(二) 评价要素

1、应付本息情况

遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目总投资 20.76 亿元，自有资金 6.76 亿元，预计融资 14.00 亿元。按照资金募集计划，前期融资 9.00 亿元，到期本息合计 10.43 亿元(2019 年 1-2 月归还前期融资本金 1 亿元)；2018 年 9 月已发行棚改专项债券 1.0

亿元，发行利率为 4.04%，到期本息合计 1.28 亿元；2018 年 12 月已发行棚改专项债券 2.0 亿元，发行利率为 3.65%，到期本期合计 2.51 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元（债券利息参照 4.0%测算）；预计后续融资（发债）0 亿元。

（详见下表）。债券期限均为七年，在偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	2018	90000	30000		120000	4393	4393
	2019	120000	20000	20000	120000	4704	24704
	2020	120000		20000	100000	4550	24550
	2021	100000		25000	75000	4374	29374
	2022	75000		25000	50000	3154	28154
	2023	50000			50000	1934	1934
	2024	50000			50000	1934	1934
	2025	50000		30000	20000	1934	31934
	2026	20000		20000		800	20800
合计				140000		27777	167777

具体分项融资应付本息情况

名称	年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息
本期债券情况 (20000 万元)	2019		20000		20000		
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000			20000	800	800
	2024	20000			20000	800	800
	2025	20000			20000	800	800
	2026	20000		20000		800	20800

	合计			20000		5600	25600
--	----	--	--	-------	--	------	-------

名称	年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息
前期融资情况 (90000万元)	2018	90000			90000	4393	4393
	2019	90000		20000	70000	3570	23570
	2020	70000		20000	50000	2616	22616
	2021	50000		25000	25000	2440	27440
	2022	25000		25000	0	1220	26220
	2023						
	2024						
	2025						
	2026						
合计				90000		14239	104239

名称	年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金	当年偿还本利息	当年还本付息
2018年9月债券情况 (10000万元)	2018		10000		10000		
	2019	10000			10000	404	404
	2020	10000			10000	404	404
	2021	10000			10000	404	404
	2022	10000			10000	404	404
	2023	10000			10000	404	404
	2024	10000			10000	404	404
	2025	10000		10000		404	10404
	2026						
合计				10000		2828	12828

名称	年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金	当年偿还本利息	当年还本付息
2018年12月债券情况 (20000万元)	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	730	730
	2020	20000			20000	730	730
	2021	20000			20000	730	730
	2022	20000			20000	730	730
	2023	20000			20000	730	730
	2024	20000			20000	730	730
	2025	20000		20000		730	20730
2026							

	合计			20000		5110	25110
--	----	--	--	-------	--	------	-------

2、出让产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询，拟改造区域近几年土地出让信息如下：

遂昌县土地市场情况表

项目	2015年	2016年	2017年	2018年上半年
土地出让总面积(亩)	529.10	609.14	984.10	404.02
其中：工业用地出让面积(亩)	274.54	344.57	766.32	247.21
商住用地出让总面积(亩)	246.24	265.11	217.82	156.73
土地出让总价(亿元)	5.40	2.53	5.13	6.71
其中：工业用地出让总价(亿元)	0.33	0.41	0.88	0.25
商住用地出让总价(亿元)	5.04	2.12	4.26	6.46
土地出让均价(万元/亩)	101.97	41.48	52.15	165.96
其中：工业用地出让单价(万元/亩)	12.10	11.92	11.44	10.07
商住用地出让单价(万元/亩)	204.78	79.84	195.39	411.93

② 项目区域土地出让价格及出让金收入预测

根据近期区域内及周边土地交易情况，确定目标宗地的土地单价及总体价格。

经遂昌县规划、国土部门及评估机构，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上对棚改地块进行评估，其地块未来收益进行了预测，具体情况如下：

序号	出让时间	所处区块	可出让用地面积		地块性质	容积率	亩均地价(万元)	楼面价(元/m ²)	出让金(万元)
			m ²	亩					
1	2018	E	20368	30.6	住宅	2.3	848.4	5541.94	25962
2	2019	E	29102	43.7	住宅	2.3	916.9	5985.99	40067
3	2020	A	10426	15.6	商服	0.8	623.7	11664.35	9729
4	2021	B	8572	12.9	商服	1.5	1255.6	12596.83	16197
5	2021	D	9897	14.8	商服	0.8	673.9	12597.25	9974
6	2022	B	27164	40.7	商住	2.8	1409.0	7539.92	57348
7	2023	B	13125	19.7	商住	2.2	1193.7	8144.07	23516
8	2024	B	7768	11.7	商住	1.8	1051.0	8794.63	12297
9	2025	C	3000	4.5	住宅	2.5	1583.1	9498.67	7124

10	2025	F	10126	15.2	住宅	2.5	1582.0	9499.11	24047
		合计	139548	209.4				7679.52	226261

(2) 土地出让收益预测

根据调查，浙江省丽水市遂昌县土地出让后需缴纳以下各种规费（土地扣款项目）：

序号	土地出让收入计提相关税费名目	计提系数	单位	标准	文件依据
1	印花税	土地出让总价	万元	0.05%	丽地税政[2010]65号
2	农业土地开发资金	出让面积	m ²	3元/m ²	
3	廉租住房保障资金	土地出让总价	万元	2.50%	浙政发[2011]34号、 丽财综[2007]223号
4	补充社会保障资金	土地出让总价	万元	8%	
5	教育资金	土地出让收益	万元	2.5%	
6	农田水利建设资金	土地出让收益	万元	2.5%	

按照出让计划年的土地收入计算用于资金平衡土地收益。

用于资金平衡土地收益=土地出让收入-土地扣款项目（土地出让收入计提相关税费）

序号	出让时间	地块	土地出让收入	土地扣款	用于资金平衡土地收益
1	2020	A	9729	1028	8701
2		B	109358	11558	97800
	2021	B-1	16197	1712	14485
	2022	B-2	57348	6061	51287
	2023	B-3	23516	2485	21031
	2024	B-4	12297	1300	10997
3	2025	C	7124	753	6371
4	2021	D	9974	1054	8920
5		E	66029	6978	59051
	2018	E-1	25962	2744	23218
	2019	E-2	40067	4234	35833
6	2025	F	24047	2541	21506
	合计		226261	23912	202349

遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）棚户区改造项目（万元）					
序号	出让时间	地块	土地出让收入	土地扣款	用于资金平衡土地收益
1	2018	E-1	25962	2744	23218
2	2019	E-2	40067	4234	35833
3	2020	A	9729	1028	8701
4	2021	B-1、D	26171	2766	23405
5	2022	B-2	57348	6061	51287
6	2023	B-3	23516	2485	21031
7	2024	B-4	12297	1300	10997
8	2025	C、F	31171	3294	27877
合计			226261	23912	202349

3、本期债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排，按照核定拟出让地块的地价，本期债券募投项目用于资金平衡土地收益对本息情况为：

遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付（万元）			用于资金平衡土地收益（万元）	
	本金	利息	本息合计		
2018		4393	4393	202349	
2019	20000	4704	24704		
2020	20000	4550	24550		
2021	25000	4374	29374		
2022	25000	3154	28154		
2023		1934	1934		
2024		1934	1934		
2025	30000	1934	31934		
2026	20000	800	20800		
合计	140000	27777	167777		
用于资金平衡土地收益对本息覆盖倍数 1.21					

（三）总体评价

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求，地方

政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

(1) 资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目用于资金平衡土地收益对本息覆盖倍数 1.21，能够满足资金筹措充足性的要求。

(2) 资金稳定性：本期债券期限为 7 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排，债券存续期内用于资金平衡土地收益完全覆盖融资本息且有盈余资金。可见，在满足项目资金需求后，本项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余为正数，项目资金稳定性全部可以得到保证。

我们认为，在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丽水市遂昌县棚改项目，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，实现项目收益和融资自求平衡。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、土地出让时间及土地出让现金净流入情况。拟定本期债券利率 4.0%，期限 7 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目进行现金流分析测算如下：

表 1：遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目现金流分析

金额单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一	现金流入	409951	207811	56156	11387	23405	51287	21031	10997	27877	
1	土地出让现金净流入	202349	23218	35833	8701	23405	51287	21031	10997	27877	
2	项目自有资金流入	67602	64593	323	2686						
3	债券资金流入	50000	30000	20000							
4	前期融资资金流入	90000	90000								
5	土地出让收入统筹资金										
二	现金流出	348623	184593	25027	24873	29374	28154	1934	1934	31934	20800
1	建设资金流出	180846	180200	323	323						
2	还本	140000		20000	20000	25000	25000			30000	20000
2.1	前期融资还本	90000		20000	20000	25000	25000				
2.2	债券还本	50000								30000	20000
3	付息	27777	4393	4704	4550	4374	3154	1934	1934	1934	800
3.1	前期融资付息	14239	4393	3570	2616	2440	1220				
3.2	债券付息	13538		1134	1934	1934	1934	1934	1934	1934	800
3.2.1	2018年9月债券(4.04%)	2828		404	404	404	404	404	404	404	
3.2.2	2018年12月债券(3.65%)	5110		730	730	730	730	730	730	730	
3.2.3	本期(4%)债券	5600			800	800	800	800	800	800	800
三	现金变动(一-二)	61328	23218	31129	-13486	-5969	23133	19097	9063	-4057	-20800
四	累计盈余资金		23218	54347	40861	34892	58025	77122	86185	82128	61328

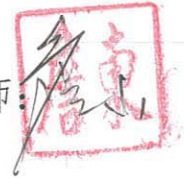
(此页无正文)

丽水万邦天义会计师事务所有限公司



中国浙江

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年2月15日



营业执照

统一社会信用代码 913311026995197452

名称	丽水万邦天义会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	浙江丽水市丽青路 141 号
法定代表人	詹东
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2010 年 01 月 05 日
营业期限	2010 年 01 月 05 日至 2030 年 01 月 04 日止
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、法规规定的其它业务。（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 05 月 12 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

<http://gsxt.zjta.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：丽水万邦天义会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：詹东

经营场所：浙江丽水市丽青路141号

组织形式：有限责任

执业证书编号：333000421

批准执业文号：浙财会字（2009）88号

批准执业日期：2009年12月31日

证书序号：0001707

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



日

中华人民共和国财政部制

发证日期: 一九九六年三月二十八日
 Date of Issuance: 28 March 1996

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Zhejiang Association of CPAs

证书编号: 330000121608
 No. of Certificate: 330000121608

2012 01 01
 2012年1月1日



Annual Renewal Registration
 年度检验登记
 本证书检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 詹东
 Full name: JIAN DONG
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1955-12-28
 Date of birth: 1955-12-28
 工作单位: 丽水万邦天义会计师事务所有限公司
 Working unit: Lishui Wanbang Tianyi CPAs Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 3302521551228003
 Identity card No: 3302521551228003

证书编号: 浙江省注册会计师协会
 No. of Certificate
 批准注册协会: 2002 10 21
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance

330000121976



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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

年 月 日



姓名: 卓建芬
 Full name
 性别: 女
 Sex
 出生日期: 1949-02-22
 Date of birth
 工作单位: 丽水万邦天义会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码: 332521490222002
 Identity card No.

