

2019 年浙江省湖州市棚改专项债券
——2019 年浙江省政府专项债券
专项评价报告

湖州正诚联合会计师事务所

浙江 湖州

二〇一九年二月

2019 年湖州市（市本级、吴兴区、德清县） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

正诚专审字[2019] 025 号

我们接受委托对位于湖州市（市本级、吴兴区、德清县）棚户区改造项目的项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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，所以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，本次评价的浙江省湖州市（市本级、吴兴区、德清县）棚户区改造项目涉及湖州市中心城区棚户区改造项目、高新区农房改造（城中村）项目一期、德清县通航智造小镇拆迁项目，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的平衡。

一、湖州市中心城区棚户区改造项目总体评价结果如下：

1、应付本息情况

本次拟融资的湖州市中心城区棚户区改造项目，拟发行棚户区改造专项债券 370000 万元，2019 年发行棚户区改造专项债券 200000 万元，本次发行 150000 万元；2020 年发行棚户区改造专项债券 170000 万元，债券期限 7 年。

本次募集资金主要用于相应棚户区改造项目，债券利息按利率 4% 测算，偿付方式为每年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金。

债券还本付息情况如下:

湖州市中心城区棚户区改造项目还本付息情况表

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
湖州市中心城区棚户区改造项目	2019		200000		200000		
	2020	200000	170000		370000	8000	8000
	2021	370000			370000	14800	14800
	2022	370000			370000	14800	14800
	2023	370000			370000	14800	14800
	2024	370000			370000	14800	14800
	2025	370000			370000	14800	14800
	2026	370000		200000	170000	14800	214800
	2027	170000		170000		6800	176800
合计			370000	370000		103600	473600
覆盖倍数							1.71

2、土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

拟对湖州市中心城区棚户区进行改造。本项目拆迁范围腾空土地总面积约 5355 亩, 可出让土地面积约 969 亩, 公共设施用地(学校医疗社区服务公园等) 4386 亩。拆迁住宅总建筑面积约 61800 平方米, 被拆迁人口共计 5110 人, 拆迁户数将近 1350 户, 安置套数共计 5600 套。依据委托方提供的资料, 本项目可出让土地面积约 969 亩(其中住宅用地面积约 898 亩, 商业用地面积约 71 亩), 拟以住宅用地 1052 万元/亩出让, 商业用地 400 万元/亩出让, 土地出让回款 973096 万元, 扣减四项基本政策成本 165426 万元后, 用于资金平衡的土地净出让收益约为 807670 万元。

湖州市 2015 年—2017 年全市生产总值(GDP)同比增长速度按可比价格计算分别为 9.20%、8.60%、8.50%, 近三年平均增速为 8.77%, 2018 年湖州市 GDP 增长率为 8.10%, 此次预测依据谨慎性原则, 按照近三年平均增速与 2018 年增速孰低计算土地价格的的增长, 即增速 8.10%。

（2）土地出让产生的净现金流入

湖州市中心城区棚户区改造项目，假设相关棚户区改造土地自融资日起按计划出让完毕。我们查询了湖州市近三年土地招拍挂出让情况，以及该项目地块周边出让土地成交价，按照保守性原则土地挂牌交易收入，以近三年土地交易价格平均值为基础，按此次预测土地价格增长速度，考虑 2018 年基准地价调整后计算，片区征收土地约 969 亩（其中可出让商业用地约 71 亩，居住用地约 969 亩），拟以住宅用地 1052 万元/亩出让，商业用地 400 万元/亩出让，土地出让回款 973096 万元，扣减四项基本政策成本 165426 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 807670 万元。

湖州市中心城区棚户区改造项目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	按 2018 年 GDP 增速 8.1% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 8.1% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 8.1% 的 80%
湖州市中心城区棚户区改造项目	807670	726903	646136

3、预期土地收入偿还融资本金和利息情况

本期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。项目建设金包括项目资本金及融资资金，通过对近年项目周边土地成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第一年开始挂牌交易，且七年内按计划出让完毕。

湖州市中心城区棚户区改造项目，按 2018 年 GDP 增速 8.10% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按 2018 年 GDP 增速 8.10% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按 2018 年 GDP 增速 8.10% 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。如下表：

表一：

按 2018 年 GDP 增速 8.10% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		8000	8000	80767		80767
第二年		14800	14800	80767		80767
第三年		14800	14800	80767		80767
第四年		14800	14800	80767		80767
第五年		14800	14800	161534		161534
第六年		14800	14800	161534		161534
第七年	200000	14800	214800	161534		161534
第八年	170000	6800	176800			
合计	370000	103600	473600	807670		807670
本息覆盖倍数						1.71

表二:

按 2018 年 GDP 增速 8.10% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年			8000	72691		72691
第二年		14800	14800	72691		72691
第三年		14800	14800	72691		72691
第四年		14800	14800	72690		72690
第五年		14800	14800	145380		145380
第六年		14800	14800	145380		145380
第七年	200000	14800	214800	145380		145380
第八年	170000	6800	176800			
合计	370000	95600	473600	726903		726903
本息覆盖倍数						1.53

表三:

按 2018 年 GDP 增速 8.10% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		8000	8000	64614		64614
第二年		14800	14800	64614		64614
第三年		14800	14800	64614		64614
第四年		14800	14800	64613		64613
第五年		14800	14800	129227		129227
第六年		14800	14800	129227		129227
第七年	200000	14800	214800	129227		129227
第八年	170000	6800	176800			
合计	370000	95600	473600	646136		646136
本息覆盖倍数						1.36

二、高新区农房改造（城中村）项目一期总体评价结果如下：

1、应付本息情况

本次拟融资的高新区农房改造（城中村）项目一期，拟发行棚户区改造专项债券 47000 万元，本次发行 20000 万元，债券期限 7 年。

本次募集资金主要用于相应棚户区改造项目，债券利息按利率 4% 测算，偿付方式为每年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金。

债券还本付息情况如下：

高新区农房改造（城中村）项目一期

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
高新区农房改 造（城中村） 项目一期	2019		47000		47000		
	2020	47000			47000	1880	1880
	2021	47000			47000	1880	1880
	2022	47000			47000	1880	1880
	2023	47000			47000	1880	1880
	2024	47000			47000	1880	1880
	2025	47000			47000	1880	1880
	2026	47000		47000		1880	48880
合计			47000	47000		13160	60160
覆盖倍数							2.22

2、土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

拟对高新区农房改造（城中村）项目一期进行改造。该项目拆迁住宅总建筑面积约 75950 平方米，被拆迁人口共计 1040 人，拆迁户数 217 户，安置套数共计 650 套。依据委托方提供的资料，本项目可出让土地面积约 885776 平方米（1328.66 亩），其中工业类用地面积约 390.19 亩，商住类用地面积约 938.47 亩。拟以工业类用地 25 万元/亩出让，商住类用地 200 万元/亩出让，土地出让回款 197449 万元，扣减四项基本政策成本 64171 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 133278 万元。

湖州市吴兴区 2015 年—2017 年全县生产总值（GDP）同比增长速度按可比价格计算分别为 8.8%、8.2%、8.6%，近三年平均增速为 8.53%，2018 年吴兴区 GDP 增长 8.3%，此次预测依据谨慎性原则，按照近三年平均增速与 2018 年增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.3%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

高新区农房改造（城中村）项目一期，假设相关棚户区改造土地自融资日起按计划出让完毕。我们查询了湖州市吴兴区近三年土地招拍挂出让情况，以及该项目地块周边出让土地成交价，按照保守性原则土地挂牌交易收入，以近三年土地交易价格平均值为基础，按此次预测土地价格长速度，考虑2018年基准地价调整后计算。片区征收土地约1328.66亩（其中可出让工业类用地约390.19亩，商住用地约938.47亩），拟以工业类用地25万元/亩出让，商住用地200万元/亩出让，土地出让回款197449万元，扣减四项基本政策成本64171万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为133278万元。

高新区农房改造（城中村）项目一期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	按2018年GDP增速8.3%的100%	按2018年GDP增速8.3%的90%	按2018年GDP增速的8.3%的80%
高新区农房改造（城中村）项目一期	133278	119950	106622

3、预期土地收入偿还融资本金和利息情况

本期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。项目建设金包括项目资本金及融资资金，通过对近年项目周边土地成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第一年开始挂牌交易，且七年内按计划出让完毕。

高新区农房改造（城中村）项目一期，按2018年GDP增速8.3%的100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.22；按2018年GDP增速8.3%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.99；按2018年GDP增速8.3%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.77。如下表：

表一：

按 2018 年 GDP 增速 8.3% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		1880	1880	7210		7210
第二年		1880	1880	15262		15262
第三年		1880	1880	14587		14587
第四年		1880	1880	8104		8104
第五年		1880	1880	13102		13102
第六年		1880	1880	34037		34037
第七年	47000	1880	48880	40976		40976
合计	47000	13160	60160	133278		133278
本息覆盖倍数						2.22

表二：

按 2018 年 GDP 增速 8.3% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		1880	1880	6489		6489
第二年		1880	1880	13735		13735
第三年		1880	1880	13128		13128
第四年		1880	1880	7294		7294
第五年		1880	1880	11792		11792
第六年		1880	1880	30633		30633
第七年	47000	1880	48880	36879		36879
合计	47000	13160	60160	119950		119950
本息覆盖倍数						1.99

表三：

按 2018 年 GDP 增速 8.3%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		1880	1880	5768		5768
第二年		1880	1880	12210		12210
第三年		1880	1880	11669		11669
第四年		1880	1880	6483		6483
第五年		1880	1880	10482		10482
第六年		1880	1880	27229		27229
第七年	47000	1880	48880	32781		32781
合计	47000	13160	60160	106622		106622
本息覆盖倍数						1.77

三、通航智造小镇拆迁项目总体评价结果如下：

1、应付本息情况

本次拟融资的通航智造小镇拆迁项目，拟 2019 年发行棚户区改造专项债券 70000 万元，本次发行 30000 万元，债券期限 7 年。

本次募集资金主要用于相应棚户区改造项目，债券利息按利率 4%测算，偿付方式为每年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金。

债券还本付息情况如下：

通航智造小镇拆迁项目还本付息情况表							
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
通航智造小镇 拆迁项目	2019		70000		70000		
	2020	70000			70000	2800	2800
	2021	70000			70000	2800	2800
	2022	70000			70000	2800	2800
	2023	70000			70000	2800	2800
	2024	70000			70000	2800	2800
	2025	70000			70000	2800	2800
	2026	70000		70000		2800	72800
合计			70000	70000		19600	89600
覆盖倍数							2.78

2、土地出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

拟对通航智造小镇拆迁项目进行改造。该项目拆迁住宅总建筑面积约 293000 平方米，被拆迁人口共计 3627 人，拆迁户数 742 户，安置套数共计 1700 套。依据委托方提供的资料，本项目可出让土地面积约 2181343 平方米（3272.01 亩），其中工业类用地面积约 1956.70 亩，商住类用地面积约 1315.31 亩。拟以工业类用地 45 万元/亩出让，商住类用地 200 万元/亩出让，土地出让回款 351114 万元，扣减四项基本政策成本 101823 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 249291 万元。

湖州市德清县 2015 年—2017 年全县生产总值（GDP）同比增长速度按可比价格计算分别为 8.6%、8.4%、8.5%，近三年平均增速为 8.5%，2018 年德清县 GDP 增长 8.0%，此次预测依据谨慎性原则，按照近三年平均增速与 2018 年增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.0%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

通航智造小镇拆迁项目, 假设相关棚户区改造土地自融资日起按计划出让完毕。我们查询了湖州市德清县近三年土地招拍挂出让情况, 以及该项目地块周边出让土地成交价, 按照保守性原则土地挂牌交易收入, 以近三年土地交易价格平均值为基础, 按此次预测土地价格增长速度, 考虑 2017 年基准地价调整后计算。片区征收土地约 3272.01 亩(其中可出让工业类用地约 1956.70 亩, 商住用地约 1315.31 亩), 拟以工业类用地 45 万元/亩出让, 商住用地 200 万元/亩出让, 土地出让回款 351114 万元, 扣减四项基本政策成本 101823 万元后, 用于资金平衡的土地净出让收益约为 249291 万元。

德清县通航智造小镇拆迁项目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	按 2018 年 GDP 增	按 2018 年 GDP 增	按 2018 年 GDP 增
	速 8.0% 的 100%	速 8.0% 的 90%	速的 8.0% 的 80%
通航智造小镇拆迁项目	249291	224362	199433

3、预期土地收入偿还融资本金和利息情况

本期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。项目建设金包括项目资本金及融资资金, 通过对近年项目周边土地成交情况等的查询, 预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为: 按自融资开始日起第一年开始挂牌交易, 且七年内按计划出让完毕。

德清县通航智造小镇拆迁项目, 按 2018 年 GDP 增速 8% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下, 本息覆盖倍数为 2.78; 按 2018 年 GDP 增速% 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 2.50; 按 2018 年 GDP 增速% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下, 本息覆盖倍数为 2.23。如下表:

表一:

按 2018 年 GDP 增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		2800	2800	9893		9893
第二年		2800	2800	29736		29736
第三年		2800	2800	44467		44467
第四年		2800	2800	58337		58337
第五年		2800	2800	40423		40423
第六年		2800	2800	45463		45463
第七年	70000	2800	72800	20972		20976
合计	70000	19600	89600	249291		249291
本息覆盖倍数						2.78

表二:

按 2018 年 GDP 增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		2800	2800	8904		8904
第二年		2800	2800	26762		26762
第三年		2800	2800	40020		40020
第四年		2800	2800	52503		52503
第五年		2800	2800	36380		36380
第六年		2800	2800	40918		40918
第七年	70000	2800	72800	18875		188785
合计	70000	19600	89600	224362		224362
本息覆盖倍数						2.50

表三:

按 2018 年 GDP 增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建 设金	合计
第一年		2800	2800	7914		7914
第二年		2800	2800	23789		23789
第三年		2800	2800	35574		35574
第四年		2800	2800	46670		46670
第五年		2800	2800	32338		32338
第六年		2800	2800	36370		36370
第七年	70000	2800	72800	16778		16778
合计	70000	19600	89600	199433		199433
本息覆盖倍数						2.23

附件：1、项目收益及现金流入评价说明

- 2、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件
- 3、湖州正诚联合会计师事务所执业证书复印件
- 4、签字注册会计师资格证书复印件



中国注册会计师
 钟英木秋

中国注册会计师
 钟雄鹰

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

本次预测以湖州市（市本级、吴兴区、德清县）棚户区改造项目涉及预期土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间最佳经济环境的最佳估计假设为前提，编制湖州市（市本级、吴兴区、德清县）棚户区改造工程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）湖州市中心城区棚户区改造项目

1、项目位置及范围

湖州市中心城区棚户区改造项目，涉及市北片区和道场片区，其中市北片区东区块东至龙安路，南至三环北路，西至白鱼潭路，北至瑶台路；市北片区西区块东至白莲花路，南至三环北路，西至紫云路，北至瑶台路；道场片区主要为唐南村，东至三环东路，南至二环南路，西至黄泥港，北至嶝塘。

2、项目内容与规模

湖州市中心城区棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式。片区征收土地约 969 亩（其中可出让商业用地约 71 亩，居住用地约 898 亩），拟以住宅用地 1052 万元/亩出让，商业用地 400 万元/亩出让，土地出让回款 973096 万元，扣减四项基本政策成本 165426 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 807670 万元。

根据委托方提供的相关资料，项目投资规模详见下表：

湖州市中心城区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目		单位	金额
一	出让土地可回款总额		万元	973096
(1)	商业		万元	28400
(2)	住宅		万元	944696
1	可出让的规划用地面积		亩	969
2	楼面地价均价		万元/亩	1004.23
二	土地扣减项目		计费标准	万元
1	政策 性 成 本	土地收益基金【湖办第 22 号】	3%	万元
2		社会保障专项资金【湖办第 22 号】	8%	万元
3		农田水利建设资金浙政办发【[2011]115 号 湖政常纪[2011]3 号】	2%	万元
4		教育资金浙财综【[2011]109 号】	2%	万元
5		廉租住房保障资金浙财综【[2011]109 号】	2%	万元
三	用于资金平衡土地相关收益		万元	807670

注：1、出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

湖州市中心城区棚户区改造项目涉及可出让土地 969 亩，土地性质为住宅和商业（其中住宅用地 898 亩，商业用地 71 亩），预计 2019-2025 年出让，土地出让净收入预计 807670 万元。

土地出让计划如下：

- (1) 2019 年度，拟出让土地面积 96.9 亩，预计出让净收入 80767 万元；
- (2) 2020 年度，拟出让土地面积 96.9 亩，预计出让净收入 80767 万元；
- (3) 2021 年度，拟出让土地面积 96.9 亩，预计出让净收入 80767 万元；
- (4) 2022 年度，拟出让土地面积 96.9 亩，预计出让净收入 80767 万元；
- (5) 2023 年度，拟出让土地面积 193.8 亩，预计出让净收入 161534 元；

（6）2024 年度，拟出让土地面积 193.8 亩，预计出让净收入 161534 万元；

（7）2025 年度，拟出让土地面积 193.8 亩，预计出让净收入 161534 万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《关于湖州市 2019 年度拟收储地块出让计划一览表》进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及湖州市中心城区棚户区改造项目。该项目估算总投资 463570 万元，其中工程费用 423196 万元，其它费用 17823 万元，预备费用 22051 万元。

资金筹措方式为安排自有资金 93570 万元，其余为拟发行 370000 万元棚户区改造专项债券。

4、资金平衡

湖州市中心城区棚户区改造项目改造完成出让供地，可实现土地出让净收益 807670 万元，项目投资回收期 7 年，财务净现金流入 93766 万元，上缴相关政策性成本 165426 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过对近三年出让地块数据分析，还款来源稳定。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收入预测

我们查询了湖州市近三年土地招拍挂出让情况以及近几年项目地块周边出让土地成交价。根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势预测，本项目用地出让价格：参照 2016-2018 年度湖州中心城市出让土地平均成交价，并根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势，本项目预测住宅用地按照 1052 万元/亩，商业用地按照 400 万元/亩出让，初步预测土地出让毛收益约 973096 万元。

湖州市 2016 年—2018 年的土地市场情况

用途	年份	成交面积 (平方米)	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	均价 (万元/亩)
商业 用地	2016	599700	899.55	93700	104.16
	2017	289200	433.80	102900	237.21
	2018	249911	374.87	42434	113.20

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG
 湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）
 电话：（0572）20589582058968 2058798
 传真：（0572）2110208
 地址：湖州丽阳商务大厦 1901-1 室

住宅 用地	2016	495100	742.65	330300	444.76
	2017	4385600	6578.40	2868600	436.06
	2018	1403596	2105.40	1306070	620.34

2、项目现金流入预测

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年份	0	1	2	3	4	5	6	7	8
现金流入（债券资金）		200000	170000						
现金流入（土地出让收入）		80767	80767	80767	80767	161534	161534	161534	
现金流出（土地征收支出）	-93570	-200000	-170000						
现金流出（财政资金）（债务还本及其他支出）								-200000	-170000
债券利息（4%）		-8000	-14800	-14800	-14800	-14800	-14800	-14800	-6800
净现金流量（万元）	-93570	72767	65967	65967	65967	146734	146734	-53266	-176800
累计净现值（万元）	-93570	-20803	45164	111131	177098	323832	323832	270566	93766

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，本次评价的湖州市中心城区棚户区改造项目，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。

（二）高新区农房改造（城中村）项目一期

1、项目位置及范围

高新区农房改造（城中村）项目一期，南至湖织大道，北至滨湖大道，东至幻溇集镇，西至树庄路。

2、项目内容与规模

高新区农房改造（城中村）项目一期采取“政府主导、市场运作”的模式。片区征收土地约 1328.66

亩（其中可出让工业类用地约 390.19 亩，商住用地约 938.47 亩），拟以工业类用地 25 万元/亩出让，商住类用地 200 万元/亩出让，土地出让回款 197449 万元，扣减四项基本政策成本 64171 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 133278 万元。

根据委托方提供的相关资料，项目投资规模详见下表：

高新区农房改造（城中村）项目一期土地出让金测算表

序号	项目		单位	金额	
一	出让土地可回款总额		万元	197449	
(1)	工业用地		万元	9755	
(2)	商住用地		万元	187694	
1	可出让的规划用地面积		亩	1328.66	
2	地价均价		万元/亩	148.61	
二	土地扣减项目	计费标准	万元	64171	
1	政 策 成 本	土地收益资金	3.0%	万元	5923
2		社会保障专项资金	5.0%	万元	9872
3		农田水利建设资金	2.0%	万元	3949
4		教育资金	2.0%	万元	3949
5		廉租住房保障资金	2.0%	万元	3949
6		产业平台建设资金	1.5%	万元	2963
7		建设类项目资金	5.0%	万元	9872
8		业务管理费	2.0%	万元	3949
9		市财政集中	10.0%	万元	19745
三	用于资金平衡土地相关收益		万元	133278	

注：1、出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

高新区农房改造（城中村）项目一期涉及可出让土地亩，土地性质为工业类和商住类（其中工业类用地亩，商住类用地亩），预计 2019-2025 年出让，土地出让收入预计 197449 万元。

土地出让计划如下：

- （1）2019 年度，拟出让土地面积 140.07 亩，预计出让收入 10681 万元；
- （2）2020 年度，拟出让土地面积 113.05 亩，预计出让收入 22611 万元；
- （3）2021 年度，拟出让土地面积 108.05 亩，预计出让收入 21611 万元；
- （4）2022 年度，拟出让土地面积 60.03 亩，预计出让收入 12006 万元；
- （5）2023 年度，拟出让土地面积 97.05 亩，预计出让收入 19410 元；
- （6）2024 年度，拟出让土地面积 252.13 亩，预计出让收入 50425 万元；
- （7）2025 年度，拟出让土地面积 558.28 亩，预计出让收入 60705 万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《关于湖州市吴兴区 2019 年度拟收储地块出让计划一览表》进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及高新区农房改造（城中村）项目一期。估算总投资 59776 万元，其中工程费用 51459 万元，工程建设其他费用 3091 万元，预备费 2693 万元，建设期利息 2533 万元。

资金筹措方式为安排自有资金 12776 万元，其余为拟发行 47000 万元棚户区改造专项债券。

4、资金平衡

高新区农房改造（城中村）项目一期改造完成出让供地，可实现土地出让净收益 133278 万元，项目投资回收期 7 年，财务净现金流入 60342 万元，上缴相关政策性成本 64171 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过对近三年出让地块数据分析，还款来源稳定。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收入预测

我们查询了湖州市吴兴区近三年土地招拍挂出让情况以及近几年项目地块周边出让土地成交价，根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势预测，本项目用地出让价格参照 2018 年度近期同类土地出让价格，并根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势，本项目预测工业类用地按照 25 万元/亩，商住类用地按照 200 万元/亩，初步预测土地出让毛收益约 197449 万元

湖州市吴兴区 2016 年以来的土地市场情况

用途	年份	成交面积（亩）	成交总金额（万元）	均价（万元/亩）
商住用地	2016 年	1061	276845	260.93
	2017 年	2098	839727	400.25
	2018 年	1586.36	595335	375.28
工业用地	2016 年	1165	30722	26.37
	2017 年	2123	63971	30.13
	2018 年	3294.32	89873.74	27.28
基础设施 用地	2016 年	91.86	3950.91	43.01
	2017 年	521.9	32110.56	61.53
	2018 年	455.58	35543	78.02

2、项目现金流入预测

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年份	0	1	2	3	4	5	6	7
现金流入（债券资金）	47000							
现金流入（土地出让收入）		7210	15262	14587	8104	13102	34037	40976
现金流出（土地征收支出）	-59776							
现金流出（财政资金）（债务还本及其他支出）								-47000
债券利息（4%）		-1880	-1880	-1880	-1880	-1880	-1880	-1880
净现金流量（万元）	-12776	5330	13382	12707	6224	11222	32157	-7904
累计净现值（万元）	-12776	-7446	5936	18643	24867	36089	68246	60342

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，本次评价的高新区农房改造（城中村）项目一期，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。

（三）通航智造小镇拆迁项目

1、项目位置及范围

通航智造小镇拆迁项目，涉及高新区通航产业园桥安单元和高新区通航产业园黄婆单元，东至黄婆漾，南至临杭大道，西至 S212 规划道路，北至启航大道。

2、项目内容与规模

通航智造小镇拆迁项目采取“政府主导、市场运作”的模式。片区征收土地约 3272.01 亩（其中可出让工业类用地约 1956.70 亩，商住用地约 1956.70 亩），拟以工业类用地 45 万元/亩出让，商住类用地 200 万元/亩出让，土地出让回款 351114 万元，扣减四项基本政策成本 101823 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 249291 万元。

根据委托方提供的相关资料，项目投资规模详见下表：

通航智造小镇拆迁项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	金额
一	出让土地可回款总额	万元	351114
(1)	工业用地	万元	92198
(2)	商住用地	万元	258916
1	可出让的规划用地面积	亩	3272.01
2	地价均价	万元/亩	107.31
二	土地扣减项目	计费标准	万元
1	土地综合整治资金（德政发【2018】323号）	5.0%	17556
2	社会保障专项资金（德政发【2018】323号）	8.0%	28089
3	社保基金（德政发【2018】323号）	3.0%	10533
4	农田水利建设资金浙政办发（德政发【2018】323号）	2.0%	7022
5	教育资金浙财综（德政发【2018】323号）	2.0%	7022
6	廉租住房保障资金浙财综（德政发【2018】323号）	2.0%	7022
7	生态补偿基金（德政发【2018】323号）	1.0%	3512
8	工业用地节约集约考核资金（德政发【2018】323号）	1.0%	3512
9	农业发展基金（德政发【2018】323号）	3.0%	10533
10	土地出让业务费浙财综（德政发【2018】323号）	2.0%	7022
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	249291

注：1、出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

通航智造小镇拆迁项目涉及可出让土地 3272.01 亩，土地性质为工业类和商住类（其中工业类用地 1956.70 亩，商住类用地 1315.31 亩），预计 2019-2025 年出让，土地出让净收入预计 249291 万元。

土地出让计划如下：

(1) 2019 年度，拟出让土地面积 309.63 亩，预计出让净收入 9893 万元；

- (2) 2020 年度，拟出让土地面积 438.72 亩，预计出让净收入 29736 万元；
- (3) 2021 年度，拟出让土地面积 608.23 亩，预计出让净收入 44467 万元；
- (4) 2022 年度，拟出让土地面积 654.18 亩，预计出让净收入 58337 万元；
- (5) 2023 年度，拟出让土地面积 284.67 亩，预计出让净收入 40423 元；
- (6) 2024 年度，拟出让土地面积 320.16 亩，预计出让收入 45463 万元；
- (7) 2025 年度，拟出让土地面积 656.42 亩，预计出让净收入 20972 万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《关于湖州市德清县 2019 年度拟收储地块出让计划一览表》进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及通航智造小镇拆迁项目。该项目估算总投资 190126 万元，其中工程费用 172373 万元，其它费用 8833 万元，预备费用 8920 万元。

资金筹措方式为安排自有资金 120126 万元，其余为拟发行 70000 万元棚户区改造专项债券。

4、资金平衡

通航智造小镇拆迁项目改造完成出让供地，可实现土地出让净收益 249291 万元，项目投资回收期 7 年，财务净现金流入 38655 万元，上缴相关政策性成本 101823 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过对近三年出让地块数据分析，还款来源稳定。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收入预测

我们查询了湖州市德清县近三年土地招拍挂出让情况以及近几年项目地块周边出让土地成交价，。根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势预测，本项目用地出让价格参照 2016-2018 年度湖州市德清县出让土地平均成交价以及 2018 年度近期同类土地出让价格，并根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势，本项目预测工业类用地按照 45 万元/亩，商住类用地按照 200 万元/亩，初步预测土地出让

毛收益约 351114 万元。

湖州市德清县 2016 年以来的土地市场情况

用途	年份	成交面积（亩）	成交总金额（万元）	均价（万元/亩）
经营性用地	2016	759	118380	155.97
	2017	1888	636417	337.09
	2018	2626	1075151	409.43
工业用地	2016	2957	70041	23.69
	2017	2758	67285	24.40
	2018	4541	167324	36.85
基础设施用地	2016	2052	31298	15.25
	2017	2447	36718	15.01
	2018	4031	65728	16.32

2、项目现金流入预测

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

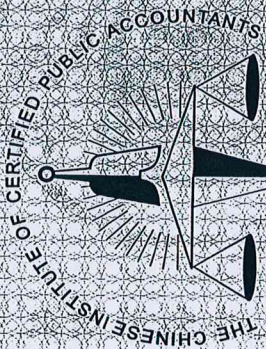
项目/年份	0	1	2	3	4	5	6	7
现金流入（债券资金）	70000							

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG
 湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）
 电话：（0572）20589582058968 2058798
 传真：（0572）2110208
 地址：湖州丽阳商务大厦 1901-1 室

现金流入（土地出让收入）		9893	29736	44467	58337	40423	45463	20972
现金流出（土地征收支出）	--191026							
现金流出（财政资金）（债务还本及其他支出）								-70000
债券利息（4%）		-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800
净现金流量（万元）	-121026	7093	26936	41667	55537	37623	42663	-51828
累计净现值（万元）	-121026	-113933	-86997	-45330	10207	47830	90493	38665

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，本次评价的通航智造小镇拆迁项目，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。

2019年2月18日



中国注册会计师协会

姓名 钟英秋

性别 女

Full name

性别

Sex

出生日期 1974-09-23

Date of birth

工作单位 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit

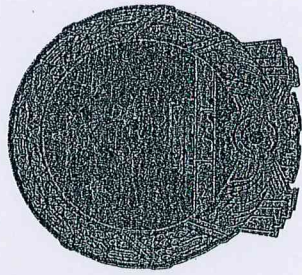
身份证号码 330522197409230228

Identity card No.





姓名	朱雄鹰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1971-08-01
Date of birth	
工作单位	湖州正诚联合会计师事务所
Working unit	
身份证号码	330227710801821
Identity card No.	



证书序号: 0007530

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 湖州正诚联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 朱雄鹰

主任会计师:

经营场所:

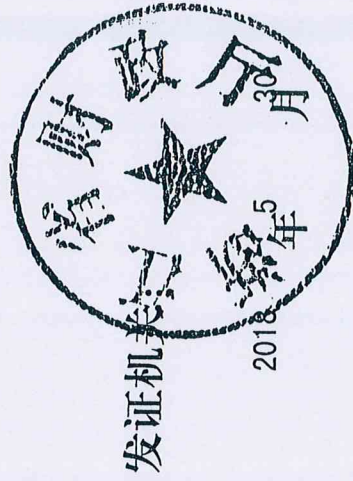
浙江省湖州市丽阳商务大厦1901-1室

组织形式: 普通合伙

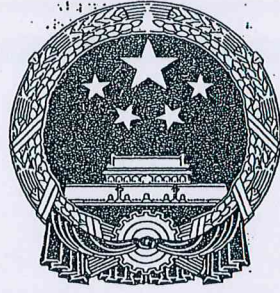
执业证书编号: 33000234

批准执业文号: 浙财会字 (2004) 36 号

批准执业日期: 2004 年 5 月 25 日



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330502762540222J (1/1)

名称 湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 浙江省湖州市丽阳商务大厦1901-1室

执行事务合伙人 朱雄鹰

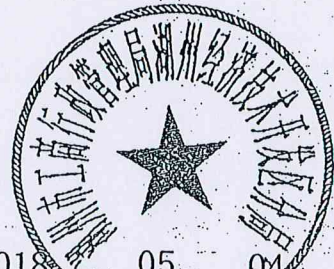
成立日期 2004年06月02日

合伙期限 2004年06月02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、承办会计咨询、会计服务业务、代理记账服务，评估咨询服务，税务代理业务服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



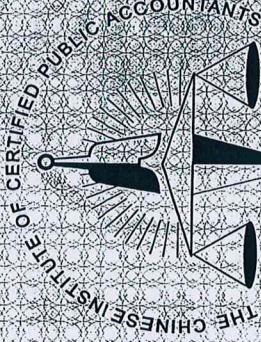
登记机关



2018 05 04

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://zj.gsxt.gov.cn/>



中国注册会计师协会

姓名 钟英秋

Full name 钟英秋

Sex 女

Sex 1974-09-23

Date of birth 1974-09-23

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

Working unit 湖州正诚联合会计师事务所

