

浙江省衢州市 2019 年棚户区改造专项 债券项目收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

浙中瑞华专评字[2019]2号

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

QUZHOU ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路2号利时广场B区6楼

电话：3032208 3025189 3035929 3050096

E-mail: 326530235@QQ.com 传真：3038618

浙江省衢州市 2019 年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

浙中瑞华专评字[2019]2 号

我们接受委托，对 2019 年位于衢州市境内 3 个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》。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，本次评价的浙江省衢州市 3 个棚户区改造项目，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自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

衢州市 3 个棚户区改造项目计划总融资金额 47.00 亿元，其中：本期计划以发行政府棚户区改造专项债券的形式融资 24.00 亿元，融资利率 4.5%（2018 年我省政府债券 7 年期已发行利率为 4.04%，基于保守谨慎原则上浮 10%，综合考

虑本次债券利率假设为 4.5%)，期限 7 年，每年支付利息，最后一年偿还本息；
 预计后期融资 23.00 亿元，融资利率 4.5%，期限为 7 年，每年支付利息，最后
 一年偿还本息；应还本付息情况如下：

表一 债券融资应还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2019		240000		240000		
2020	240000			240000	4.5%	10800
2021	240000			240000	4.5%	10800
2022	240000			240000	4.5%	10800
2023	240000			240000	4.5%	10800
2024	240000			240000	4.5%	10800
2025	240000			240000	4.5%	10800
2026	240000		240000		4.5%	10800
合计		240000	240000			75600

表二 后续融资应还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2020		230000		230000		
2021	230000			230000	4.5%	10350
2022	230000			230000	4.5%	10350
2023	230000			230000	4.5%	10350
2024	230000			230000	4.5%	10350
2025	230000			230000	4.5%	10350
2026	230000			230000	4.5%	10350
2027	230000		230000		4.5%	10350
合计		230000	230000			72450

(1) 市本级

2 个棚户区改造项目计划总融资金额 40.00 亿元，应付本息 52.60 亿元；本期计划以发行政府棚户区改造专项债券的形式融资 20.00 亿元，应付本息 26.30 亿元；后续融资 20.00 亿元，应付本息 26.30 亿元；其中：

姜家山兴运片区城中村改造项目，计划总融资金额 20.00 亿元，应付本息 26.30 亿元；本期计划以发行政府棚户区改造专项债券的形式融资 10.00 亿元，应付本息 13.15 亿元；后续融资 10.00 亿元，应付本息 13.15 亿元。

姜家山大塘头片区城中村改造项目，计划总融资金额 20.00 亿元，应付本息 26.30 亿元；本期计划以发行政府棚户区改造专项债券的形式融资 10.00 亿元，应付本息 13.15 亿元；后续融资 10.00 亿元，应付本息 13.15 亿元。

(2) 衢江区

1 个棚户区改造项目：城中村改造四期，计划总融资金额 7.00 亿元，应付本息 9.21 亿元，本期计划以发行政府棚户区改造专项债券的形式融资 4.00 亿元，应付本息 5.26 亿元；后续融资 3.00 亿元，应付本息 3.95 亿元。

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

衢州市棚户区改造项目包含市本级姜家山兴运、大塘头片区城中村改造等 2 个项目，衢江区城中村改造四期 1 个项目。上述棚户区改造项目均已纳入 2018 年棚户区改造计划。

经查询衢州市国土资源局等土地出让信息，选取 2017 年至今相近地块地价作为参考上述出让土地价格。

2016-2018 年衢州市（含区）生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.9%、7%和 7.2%，近三年平均增速 7%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即土地价格的增速 7%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设 3 个棚户区改造项目,自融资开始日起在债券存续期开始土地挂牌交易,且全部于期内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以近三年 GDP 平均增速(7%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长,以融资开始日起各年末土地挂牌交易的现金流入,考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况。按照保守性原则土地挂牌收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让预测表各年数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	接近三年GDP平均增速的100%	接近三年GDP平均增速的90%	接近三年GDP平均增速的80%
1	市本级姜家山兴运片区城中村改造项目	1007661	978692	950591
2	市本级姜家山大塘头区城中村改造项目	658204	638649	619713
3	衢江区城中村改造四期项目	158741	154311	149893
	合计	1824606	1771652	1720197

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流入,项目建设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的查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起在债券存续期内开始土地挂牌交易,且全部于期内出让完毕。接近三年GDP平均增速的100%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为2.95;接近三年GDP平均增速的90%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为2.87;接近三年GDP平均增速的80%比例计算土地价格的的增长的情况下,本息覆盖倍数为2.78。

表 1-1:接近三年 GDP 平均增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
2019						
2020		10800	10800	22015		22015
2021		21150	21150	454391		454391
2022		21150	21150	443358		443358
2023		21150	21150	451118		451118
2024		21150	21150	453724		453724
2025		21150	21150			
2026	240000	21150	261150			
2027	230000	10350	240350			
合计	470000	148050	618050	1824606		1824606
本息覆盖倍数	2.95					

表 2-1:接近三年 GDP 平均增速的 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:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
2019						
2020		10800	10800	21729		21729
2021		21150	21150	445499		445499
2022		21150	21150	431872		431872
2023		21150	21150	436364		436364
2024		21150	21150	436188		436188
2025		21150	21150			
2026	240000	21150	261150			
2027	230000	10350	240350			
合计	470000	148050	618050	1771652		1771652
本息覆盖倍数	2.87					

表 3-1:接近三年 GDP 平均增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本

息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
2019						
2020		10800	10800	21444		21444
2021		21150	21150	436931		436931
2022		21150	21150	420389		420389
2023		21150	21150	422201		422201
2024		21150	21150	419232		419232
2025		21150	21150			
2026	240000	21150	261150			
2027	230000	10350	240350			
合计	470000	148050	618050	1720197		1720197
本息覆盖倍数	2.78					

综上所述,此次衢州市发行的棚户区改造专项债券所对应的项目均可实现项目收益与融资自求平衡。

附件: 1、项目收益及现金流入评价说明

2、项目现金流分析表

浙江中瑞华会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

中国注册会计师:

浙江·衢州

2019年2月26日

附件 1:

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

本次预测以衢州市本级（含衢江区）3 个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、2019 年衢州市各县（市、区）GDP 的增速、政府收益、政策性基金等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2019 年衢州市棚户区改造项目土地出让收益预测表增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明（以下内容分市县说明）

（一）项目实施单位基本情况

1、市本级棚户区改造项目实施单位基本情况

单位名称：衢州市西区投资有限责任公司。

企业住所：浙江省衢州市柯城区白云街道三江东路 3-1 幢 6 层。

企业性质：国有企业。

法定代表人：陈衍华。

注册资本：30000 万元。

经营年限：2018 年 1 月 4 日至长期。

主营业务：高铁新城土地开发和城市基础设施建设；房地产开发、经营。

2、衢江区棚户区改造项目实施单位基本情况

单位名称：衢州市衢江区城乡建设发展有限公司。

企业住所：衢州市衢江区振兴路以北求实路以西（区水利局大楼5楼）。

企业性质：国有企业。

法定代表人：郑闽超。

注册资本：10000万元。

经营年限：2009年5月12日至长期。

主营业务：土木建筑工程技术与试验发展；城乡公共设施建设项目投资；城乡污水处理设施项目投资；管道建设项目投资、管理；城市环境卫生管理；房地产开发经营（凭资质证书经营）。

（二）项目概况

1、项目位置

（1）市本级

A、姜家山兴运片区城中村改造项目：位于锦西村、跃进新村、柴陈村、柴家村、兴运村（郑云自然村和姜兴自然村）。

B、姜家山大塘头片区城中村改造项目：位于前徐村、富周塘村、大塘头村、姜家山村。

（2）衢江区

城中村改造四期：位于衢州市衢江区樟潭街道沈家村。

2、项目内容与规模

（1）市本级

A、姜家山兴运片区城中村改造项目：项目拆迁总户数约1404户，拆迁人口4340人，征收房屋建筑面积339543平方米，腾空土地面积1781亩，规划可出让商住地块1070亩。

B、姜家山大塘头片区城中村改造项目：项目拆迁总户数约1168户，拆迁人口4340人，征收房屋建筑面积336355平方米，腾空土地面积1154亩，规划可出让商住地块692亩。

（2）衢江区

城中村改造四期：项目拆迁总户数827户，征收房屋建筑面积112353平方米，腾空土地面积378亩，规划可出让商住地块210亩。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

A、市本级

a、姜家山兴运片区城中村改造项目：项目总投资24.97亿元，其中征收补偿费3.87

亿元，回购安置费 20.37 亿元，基本预备费和材料、人工涨价预备费 0.73 亿元。

b、姜家山大塘头片区城中村改造项目：项目总投资 24.21 亿元，其中征收补偿费 4.26 亿元，回购安置费 19.24 亿元，基本预备费 0.71 亿元。

B、衢江区

城中村改造四期：项目总投资 11.98 亿元，其中征收安置费 11.98 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和政府棚户区改造专项债券。

4、资金平衡

A、市本级

a、姜家山兴运片区城中村改造项目：完成出让供地，可实现土地出让收入 143.95 亿元，扣除项目实施单位预测的政策性成本（占土地收入的 30%），可实现土地收益 100.77 亿元，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

b、姜家山大塘头片区城中村改造项目：完成出让供地，可实现土地出让收入 94.03 亿元，扣除项目实施单位预测的政策性成本（占土地收入的 30%），可实现土地收益 65.82 亿元，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

B、衢江区

城中村改造四期：完成出让供地，可实现土地出让收入 22.68 亿元，扣除项目实施单位预测的政策性成本（占土地收入的 30%），可实现土地收益 15.87 亿元，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

(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

① 土地市场情况

A、市本级

经查询衢州市国土资源局土地出让信息，选取 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 3 宗案例，本次评价参考这 3 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

衢州市棚户区改造项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	西区双岭北路以东、古田路以北、衢州海关以南的 K3-1 地块	122.74	148500	1210	2017 年 4 月 18 日	商住用地

序号	地块名称	出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
2	西区碧桂园翡翠湾以北、锦西大道以东、双岭中路以西的 F5-2 地块	127.99	169500	1324	2017 年 4 月 18 日	商住用地
3	西区盈川路以南、九龙北路以东、市纪检监察科技信息中心	58.75	28000	476	2018 年 2 月 6 日	商住用地（安置）

B、衢江区

经查询浙江省衢州市国土资源局土地出让信息，选取 2017 年至今相关地块及周边地区出让 4 宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测，具体如下表所示：

衢江区棚户区改造项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	衢江区江滨东路以南，求实路以西，求真路以东地块	108.89	54000	495.92	2017 年 4 月 18 日	商住用地
2	衢江区第二小学以东，文苑路以西，振兴东路与信安大道之间地块	49.70	33200	667.96	2017 年 4 月 18 日	商住用地
3	衢江区梅林路以东、东迹大道以北地块	47.50	40170	845.65	2018 年 6 月 29 日	商住用地
4	樟潭路以东、振兴东路以南、霞飞路以西、东迹大道以北地块	59.96	53040	884.53	2018 年 6 月 29 日	商住用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

A、市本级

衢州市棚户区改造项目周边土地价格预测表（商住用地）

序号	地块名称	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价 权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	西区双岭北路以东、古田路以北、衢州海关以南的 K3-1 地块	122.74	148500	1210	33.33%	1000
2	西区碧桂园翡翠湾以北、锦西大道以东、双岭中路以西的 F5-2 地块	127.99	169500	1324	33.33%	
3	西区盈川路以南、九龙北路以东、市纪检监察科技信息中心	58.75	28000	476	33.34%	

B、衢江区

衢江区棚户区改造项目周边土地价格预测表（商住用地）

序号	地块名称	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价 权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	衢江区江滨东路以南, 求实路以西, 求真路以东地块	108.89	54000	495.92	10%	808
2	衢江区第二小学以东, 文苑路以西, 振兴东路与信安大道之间地块	49.70	33200	667.96	10%	
3	衢江区梅林路以东、东迹大道以北地块	47.50	40170	845.65	40%	
4	樟潭路以东、振兴东路以南、霞飞路以西、东迹大道以北地块	59.96	53040	884.53	40%	

③土地出让价格预测

A、市本级

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(分别以近三年衢州市 GDP 平均增速 7%的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。预测项目周期内实现土地出让收入情况如下:

测算表一:预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 100%, 即增幅为 7%时土地价格为: 金额单位:人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1000	1070	1145	1225	1311	1403	1501	1606.00

测算表二:预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 90%, 即增幅 6.3%时土地价格为: 金额单位:人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1000	1063	1130	1201	1277	1357	1443	1534

测算表三:预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 80%, 即增幅 5.6%时土地价格为: 金额单位:人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1000	1056	1115	1178	1243	1313	1387	1464

B、衢江区

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(分别以近三年衢州市 GDP 平均增速 7%的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。预测项目周期内实现土

地出让收入情况如下：

测算表一：预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 100%，即增幅为 7%时土地

价格为：

金额单位：人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
808	865	925	990	1059	1133	1213	1298

测算表二：预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 90%，即增幅 6.3%时土地

价格为：

金额单位：人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
808	859	913	971	1032	1097	1166	1239

测算表三：预测土地价格增速为近三年衢州市 GDP 平均增幅的 80%，即增幅 5.6%时土地

价格为：

金额单位：人民币万元

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
808	853	901	951	1005	1061	1120	1183

(2)土地出让收入预测

A、市本级

①姜家山兴运片区城中村改造项目：按自融资开始日起第三年至第六年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：土地出让收益测算表（土地价格增幅为 7%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
姜家山兴运片区城中村改造项目			367500	393300	383019	295697		1439516
合计收入			367500	393300	383019	295697		1439516
减：政策性成本（30%）			110250	117990	114906	88709		431855
合计收益			257250	275310	268113	206988		1007661

测算表二：土地出让收益测算表（土地价格增幅为增幅 6.3%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
姜家山兴运片区城中村改造项目			360300	383100	370461	284271		1398132
合计收入			360300	383100	370461	284271		1398132
减：政策性成本（30%）			108090	114931	111138	85281		419440
合计收益			252210	268169	259323	198990		978692

测算表三：土地出让收益测算表（土地价格增幅为增幅 5.6%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
姜家山兴运片区城中村改造项目			353400	372900	358449	273239		1357988
合计收入			353400	372900	358449	273239		1357988
减：政策性成本（30%）			106020	111870	107535	81972		407397
合计收益			247380	261030	250914	191267		950591

②姜家山大塘头片区城中村改造项目：按自融资开始日起第三年至第六年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：土地出让收益测算表（土地价格增幅为 7%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
姜家山大塘头片区城中村改造项目			245000	196650	210450	288192		940292
合计收入			245000	196650	210450	288192		940292
减：政策性成本（30%）			73500	58995	63135	86458		282088
合计收益			171500	137655	147315	201734		658204

测算表二：土地出让收益测算表（土地价格增幅为增幅 6.3%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
姜家山大塘头片区城中村改造项目			240200	191550	203550	277056		912356

合计收入			240200	191550	203550	277056		912356
减：政策性成本 (30%)			72060	57465	61065	83117		273707
合计收益			168140	134085	142485	193939		638649

测算表三：土地出让收益测算表（土地价格增幅为增幅 5.6%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
姜家山大塘头片 区域城中村改造项目			235600	186450	196950	266304		885304
合计收入			235600	186450	196950	266304		885304
减：政策性成本 (30%)			70680	55935	59085	79891		265591
合计收益			164920	130515	137865	186413		619713

B、衢江区

城中村改造四期：按自融资开始日起第二年至第六年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：土地出让收益测算表（土地价格增幅为 7%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
城中村改造四期		31450	36630	43419	50985	64289		226773
合计收入		31450	36630	43419	50985	64289		226773
减：政策性成本 (30%)		9435	10989	13026	15295	19287		68032
合计收益		22015	25641	30393	35690	45002		158741

测算表二：土地出让收益测算表（土地价格增幅为增幅 6.3%时）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
城中村改造四期		31042	35927	42312	49365	61798		220444
合计收入		31042	35927	42312	49365	61798		220444
减：政策性成本 (30%)		9313	10778	12694	14809	18539		66133
合计收益		21729	25149	29618	34556	43259		154311

测算表三:土地出让收益测算表(土地价格增幅为增幅 5.6%时)

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
城中村改造四期		30634	35187	41205	47745	59360		214131
合计收入		30634	35187	41205	47745	59360		214131
减:政策性成本(30%)		9190	10556	12361	14323	17808		64238
合计收益		21444	24631	28844	33422	41552		149893

(3) 本息覆盖倍数情况

A、市本级

①姜家山兴运片区城中村改造项目:

根据上述测算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速 7%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 100.77 亿元,融资还本付息 26.30 亿元,本息覆盖倍数为 3.83;

同理计算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 97.87 亿元,本息覆盖倍数为 3.72;

同理计算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 95.06 亿元,本息覆盖倍数为 3.61。

②姜家山大塘头片区城中村改造项目:

根据上述测算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速 7%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 65.82 亿元,融资还本付息 26.30 亿元,本息覆盖倍数为 2.50;

同理计算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 63.86 亿元,本息覆盖倍数为 2.43;

同理计算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 61.97 亿元,本息覆盖倍数为 2.36。

B、衢江区

城中村改造四期:

根据上述测算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速 7%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 15.87 亿元,融资还本付息 9.21 亿元,本息覆盖倍数为 1.72;

同理计算,在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时,用于

资金平衡土地相关收益为 15.43 亿元，本息覆盖倍数为 1.68；

同理计算，在接近三年衢州市 GDP 平均增速的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14.99 亿元，本息覆盖倍数为 1.63。

（四）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的衢州市 3 个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以市本级（区）预测 2019 年及期后 GDP 增速的 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。

项目现金流分析表（按GDP增速100%比例计算）

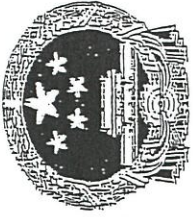
年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、现金流入										
资本金流入	141585									141585
债券资金流入	240000	230000								470000
其他融资资金流入										
土地出让等现金净流入		22015	454391	443358	451118	453724				1824606
现金流入总额	381585	252015	454391	443358	451118	453724				2436191
二、现金流出										
建设期资金流出	328209	261747	21629							611585
运营期现金流出										
其他融资还本付息										
债券还本付息		10800	21150	21150	21150	21150	21150	261150	240350	618050
现金流出总额	328209	272547	42779	21150	21150	21150	21150	261150	240350	1229635
三、现金净流量										
当年项目现金净流入	53376	-20532	411612	422208	429968	432574	-21150	-261150	-240350	
期末项目累计现金结存额	53376	32844	444456	866664	1296632	1729206	1708056	1446906	1206556	
平均偿债覆盖率										2.95

项目现金流分析表（按GDP增速90%比例计算）

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、现金流入										
资本金流入	141585									141585
债券资金流入	240000	230000								470000
其他融资资金流入										
土地出让等现金净流入		21729	445499	431872	436364	436188				1771652
现金流入总额	381585	251729	445499	431872	436364	436188				2383237
二、现金流出										
建设期资金流出	328209	261747	21629							611585
运营期现金流出										
其他融资还本付息										
债券还本付息		10800	21150	21150	21150	21150	21150	261150	240350	618050
现金流出总额	328209	272547	42779	21150	21150	21150	21150	261150	240350	1229635
三、现金净流量										
当年项目现金净流入	53376	-20818	402720	410722	415214	415038	-21150	-261150	-240350	
期末项目累计现金结存额	53376	32558	435278	846000	1261214	1676252	1655102	1393952	1153602	
平均偿债覆盖率										2.87

项目现金流量分析表（按GDP增速80%比例计算）

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、现金流入										
资本金流入	141585									141585
债券资金流入	240000	230000								470000
其他融资资金流入										
土地出让等现金净流入		21444	436931	420389	422201	419232				1720197
现金流入总额	381585	251444	436931	420389	422201	419232				2331782
二、现金流出										
建设期资金流出	328209	261747	21629							611585
运营期现金流出										
其他融资还本付息										
债券还本付息		10800	21150	21150	21150	21150	21150	261150	240350	618050
现金流出总额	328209	272547	42779	21150	21150	21150	21150	261150	240350	1229635
三、现金净流量										
当年项目现金净流入	53376	-21103	394152	399239	401051	398082	-21150	-261150	-240350	
期末项目累计现金结存额	53376	32273	426425	825664	1226715	1624797	1603647	1342497	1102147	
平均偿债覆盖率										2.78



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91330300768688450L (1/1)

名称 浙江中瑞华会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 衢州市三江东路2幢608室

法定代表人 桑晓士

注册资本 贰佰零捌万元整

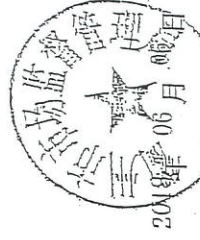
成立日期 2004年11月16日

营业期限 2004年11月16日至2024年11月16日

经营范围 (一) 审计业务; 包括审查企业会计报表; 验证企业资本; 企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 基建预决算审计; 法律、行政法规规定的其他审计业务。(二) 会计咨询、会计服务业务; 包括资产评估; 税务代理; 会计管理咨询; 设计会计制度; 受托担任常年会计顾问; 代理记账; 项目可行性研究和项目评价; 培训财会人员; 其他会计咨询、服务业务。(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



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
企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称: 浙江中瑞华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 桑晓士

经营场所: 衢州市三江东路2幢608室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 33000256

批准执业文号: 浙财会字(2004)74号

批准执业日期: 2004年11月10日



证书编号: 0007554

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》。



中华人民共和国财政部