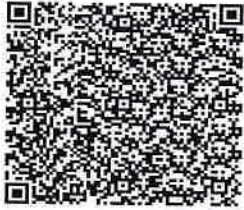


徐州市铜山区财政局



# 审计报告

00002018100000743743  
报告文号：中兴华审字[2018]第021451号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



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

地址 (location) : 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层  
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District , Beijing,China

**2018 年徐州市铜山区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**

中兴华专字（2018）第 021451 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。为做好 2018 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 2018 年 8 月联合下发了《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行准备工作的通知》，对 2018 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2018 年江苏省棚户区改造专项债券之徐州市铜山区本级项目审计机构，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

本次预测以徐州市铜山区棚户区拟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，编制徐州市铜山区纳入 2018 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（8.50%）增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

### 二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。



- (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专项债券本息和的比值。

### 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

根据徐州市铜山区财政局提供资料：徐州市铜山区本次融资涉及的棚户区拟改造项目地块，位于徐州市铜山区银山路东、银河路北侧，规划用地性质为住宅和商住用地。项目地块红线图为 1,024.00 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，可供出售土地面积为 374,668.54 平方米。

拟改造地块基本情况如下表：

标号	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）
3-1	住宅	80.4	1.8	53,600.27	96,480.48
3-2	商业	20.2	1.8	13,466.73	24,240.12
3-3	住宅	70.5	1.8	47,000.24	84,600.42
3-4	商业	17.63	2	11,753.39	23,506.78



标号	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）
3-5	商业	120	1.5	80,000.40	120,000.60
3-6	住宅	130	1.5	86,667.10	130,000.65
3-7	住宅	99.016	2	66,011.00	132,021.99
3-8	商业	24.254	2	16,169.41	32,338.83
合计		562.00	14.40	374,668.54	643,189.88

汇总情况如下：

用地类型	最高可建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
住宅	443,103.55	253,278.60
商业	200,086.33	121,389.94
总计	643,189.88	374,668.54

## 2.投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

徐州市铜山区本次融资涉及的棚户区拟改造项目总投资 160,502.00 万元。

### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。

### （二）项目建设背景

铜山区，古称彭城郡，隶属于江苏省徐州市，因境内微山湖中铜山岛而得名。北部与山东省微山县、枣庄市为邻，南部与西南部接安徽宿州市埇桥区、灵璧县，东部与邳州市、睢宁县交界，西部与萧县、丰县、沛县毗邻。

铜山区地处淮海经济区的中心。古有“五省通衢”之誉，今有公路、铁路、水路、航空、管道“五通汇流”之便。铜山区内的徐州高新区为苏北首个国家级高新区，区内有悬水湖、吕梁山风景区、汉王拔剑泉、彭祖故里、楚王山汉墓群、千佛洞等旅游景点，有彭祖、刘裕、李昇、李煜、张昭等历史名人。铜山区是徐州的科技、通信和对外贸易中心，徐州特大城市的核心区之一，也是江苏省创新型试点区。

2017 年，铜山区综合实力位居中国市辖区第 30 位，继续保持苏北第一，被誉为“苏北第一区”。2018 年 9 月，《2018 年中国百强区发展白皮书》在京发布，当选 2018 年中国百强区。

2017 年全区经济保持平稳较快增长，主要指标增幅高于全市平均水平。2017 年地区生产总值实现 1085.30 亿元在苏北率先跨越千亿元台阶；一般公共预算收入完成 65.82 亿元、同口径增长 5%；固定资产投资达 873 亿元、增长 12%；社会消费品零售总额实现 272 亿元、增长 12.2%。

2017 年全区完成棚户区改造 118 万平方米，老旧小区改造 42 个，新建改建农贸市场 6 个，城区建成区绿化覆盖率达到 46%，基本建成公园绿地市民出行“10 分钟服务圈”。





## 2014~2017年徐州市铜山区财政收支情况（万元）

科目	2014年	2015年	2016年	2017年
一、一般预算收入	683,156.00	771,999.00	683,606.00	658,201.00
1、税收收入	573,364.00	648,261.00	536,302.00	454,594.00
2、非税收入	109,792.00	123,738.00	147,304.00	203,607.00
二、基金预算收入	391,924.00	458,526.00	295,757.00	766,213.00
三、预算外收入				
四、上级补助收入	305,145.00	312,616.00	383,990.00	411,159.00
其中：基金预算	16,625.00	12,393.00	12,744.00	4,471.00
五、下级上解收入				
六、债券转贷收入	11,000.00	85,960.00	119,940.00	120,000.00
七、调入资金		110330	227,674.00	99,464.00
八、一般预算支出	945,903.00	1,077,401.00	1,080,029.00	1,119,644.00
九、基金预算支出	392,329.00	370,040.00	411,219.00	830,227.00
十、预算外支出				
十一、转移性支出				
十二、上解上级支出	98,523.00	99,075.00	136,050.00	127,881.00
其中：基金预算	518.00	201.00	215.00	59.00
十三、补助下级支出				
十四、债券还本支出		58,960.00	31,940.00	7,000.00
十五、上年结余	192,302.00	146,772.00	124,255.00	92,946.00
一般预算收支结余	136,092.00	74,860.00	59,455.00	59,114.00
政府性基金收入结余	56,210.00	71,912.00	64,800.00	33,832.00
预算外收支结余				
十六、总收支结余	146,772.00	125,490.00	92,946.00	105,991.00
一般预算收支结余	74,860.00	59,612.00	59,114.00	59,001.00
政府性基金收入结余	71,912.00	65,878.00	33,832.00	46,990.00
预算外收支结余				
GDP（亿元）	840.00	900.42	974.81	1,085.30

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算



## 1. 应付本息情况

徐州市铜山区本次拟融资金额 6 亿元，假设融资利率 4.75%（根据 2018 年第一批公开发行江苏省政府一般债券五年期年利率 3.63% 和 2018 年第三批公开发行江苏省政府专项债券 3 年期年利率 3.60% 及五年期基准利率 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，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	60,000.00		60,000.00	4.75%	2,850.00
第二年	60,000.00		60,000.00	4.75%	2,850.00
第三年	60,000.00		60,000.00	4.75%	2,850.00
第四年	60,000.00		60,000.00	4.75%	2,850.00
第五年	60,000.00	60,000.00		4.75%	2,850.00
合计		60,000.00			14,250.00

## 2、基准地价

徐州市铜山区棚户区拟改造项目坐落于徐州市铜山区珠江路南侧、银山路东、西两侧的焦山地域。经查询江苏土地交易中心土地出让信息，2018 年 1-8 月徐州市铜山区共出让城镇住宅商住地块 7 宗、住宅用地 7 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) 徐州市铜山区土地市场情况

经查询江苏土地市场网土地出让信息，2018 年 1-8 月，徐州市铜山区共出让城镇商住地块 7 宗：2018-30、2018-5、2018-7、2018-4、2018-11、2017-36、2017-35，上述七块地块容积率最高均为 2.5；2018 年 1-8 月共出让住宅用地 7 宗：2018-42、2018-6、2018-5、2018-3、2018-2、2018-1、2017-34，容积率以最高数值考虑。

商住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> )
铜山区	2018-30	闽江路南侧、昆仑路西侧	商业	2	2018/3/20	299,999.85	117,000.00	3,900.00
铜山区	2018-5	茅村镇 310 国道东、龙泰路南	商业	2.5	2018/3/19	59,137.00	59,137.00	10,000.00
铜山区	2018-7	茅村镇 310 国道东、龙泰路北	商业	2	2018/3/19	15,626.00	9,142.00	5,850.51
铜山区	2018-4	棠张镇跃进村	商业	1.8	2018/3/19	39,242.00	10,682.00	2,722.08
铜山区	2018-11	三堡街道府前路	商业	2	2018/3/19	3,022.90	681.00	2,252.80



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> )
		北						
铜山区	2017-36	铜山办事处望城村	商业	2	2018/1/18	47,989.00	19,216.00	4,004.25
铜山区	2017-35	铜山区华山路东	商业	1.2	2018/1/18	86,948.00	57,231.00	6,582.21

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> )
铜山区	2018-42	经纬路东、北横四路北	住宅	3.2	2018/6/12	2,350.39	1,058.00	4,501.38
铜山区	2018-6	茅村镇龙泰路南、龙庄路东、润丰路北	住宅	2.5	2018/3/19	103,670.00	46,852.00	4,519.34
铜山区	2018-5	茅村镇赵庄路东、恒业路南、恒丰路北、中	住宅	2	2018/3/19	72,878.00	23,057.00	3,163.78
铜山区	2018-3	柳新镇李庄村	住宅	2	2018/3/19	24,917.00	4,870.00	1,954.49
铜山区	2018-2	棠张镇府前路东、纺织路南、经四路西	住宅	2	2018/3/19	39,891.00	17,157.00	4,300.97
铜山区	2018-1	铜山区嵩山路东、府中西路南、凤山路西	住宅	1.5	2018/3/19	36,033.50	38,031.00	10,554.35
铜山区	2017-34	铜山区华山路东	住宅	1.2	2018/1/18	60,583.60	34,672.00	5,723.00

(2) 项目区土地出让价格预测

徐州市铜山区本次融资涉及的棚户區拟改造地块，位于徐州市铜山区珠江路南侧、银山路东、西两侧的焦山地域。

①商住用地以徐州市铜山区 2018 年 1-8 月商住用地的出让土地价格，具体计算如下表：

项目地块价格预测表

项目	地块	占地面积(m <sup>2</sup> )	成交地价(万元)	单位土地面积价格(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> )
铜山区	2018-30	299,999.85	商业	3,900.00	2.00	1,950.00	1/7	278.57
铜山区	2018-5	59,137.00	商业	10,000.00	2.50	4,000.00	1/7	571.43
铜山区	2018-7	15,626.00	商业	5,850.51	2.00	2,925.25	1/7	417.89
铜山区	2018-4	39,242.00	商业	2,722.08	1.80	1,512.27	1/7	216.04



项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	成交地 价 (万 元)	单位土地面 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> )
铜山区	2018-11	3,022.90	商业	2,252.80	2.00	1,126.40	1/7	160.91
铜山区	2017-36	47,989.00	商业	4,004.25	2.00	2,002.13	1/7	286.02
铜山区	2017-35	86,948.00	商业	6,582.21	1.20	5,485.18	1/7	783.60
综合楼面地价							1.00	2714.46

根据计算综合楼面地价 2714.46 元/m<sup>2</sup>。

②住宅用地以徐州市铜山区 2018 年 1-8 月徐州市铜山区住宅用地的出让土地价格作为参考，具体计算入下表：

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	2018-42	2,350.39	1,058.00	4,501.38	3.2	1,406.68	1/7	200.95
2	2018-6	103,670.00	46,852.00	4,519.34	2.5	1,807.74	1/7	258.25
3	2018-5	72,878.00	23,057.00	3,163.78	2	1,581.89	1/7	225.98
4	2018-3	24,917.00	4,870.00	1,954.49	2	977.24	1/7	139.61
5	2018-2	39,891.00	17,157.00	4,300.97	2	2,150.49	1/7	307.21
6	2018-1	36,033.50	38,031.00	10,554.35	1.5	7,036.23	1/7	1005.18
7	2017-34	60,583.60	34,672.00	5,723.00	1.2	4,769.17	1/7	681.31
综合楼面地价							1.0	2,818.49

根据计算情况住宅用地单价为 2,818.49 元/m<sup>2</sup>。

根据土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (8.5%) 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
商住用地楼面地价地块 (元/平方米)	2,714.46	2,945.19	3,195.53	3,467.15	3,761.86	4,081.62
住宅用地楼面地价地块 (元/平方米)	2,818.49	3,058.06	3,318.00	3,600.03	3,906.03	4,238.04

### 3、土地价格增长率

徐州市铜山区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.12%、8.26%





和 11.33%，近三年平均增速 8.92%，2018 年区政府工作报告预计 8.50%，按两者孰低确定增速为 8.50%。

#### 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 年徐州市铜山区 GDP 增速（8.50%）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 年徐州市铜山区 GDP 增幅（8.50%）**

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
商住用地出让收入	54,312.65	58,929.22	63,938.21	69,372.96	75,269.66	81,667.58
住宅用地出让收入	124,888.32	135,503.83	147,021.66	159,518.50	173,077.57	187,789.16
合计	179,200.97	194,433.05	210,959.86	228,891.45	248,347.23	269,456.74

**测算表二：预计土地价格增速为 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速的 90%，即 7.65%**

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
商住用地土地出让收入	48,881.38	53,036.30	57,544.39	62,435.66	67,742.69	73,500.82
住宅用地出让收入	112,399.49	121,953.45	132,319.49	143,566.65	155,769.81	169,010.25
合计	161,280.87	174,989.75	189,863.88	206,002.31	223,512.50	242,511.07

**测算表三：预计土地价格增速为 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速的 80%，即 6.80%**

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
商住用地土地出让收入	43,450.12	47,143.38	51,150.57	55,498.36	60,215.73	65,334.06
住宅用地出让收入	99,910.66	108,403.06	117,617.33	127,614.80	138,462.06	150,231.33
合计	143,360.78	155,546.44	168,767.89	183,113.16	198,677.78	215,565.39

#### 5、土地出让净现金流入

假设徐州市铜山区该地块棚户区拟改造项目，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（8.50%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，根据徐州市铜山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 年徐州市铜山区 GDP 增幅（8.50%）

徐州市铜山区棚户区拟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	269,456.74
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	269,456.74
2	土地出让相关支出	94,158.42
2-1	土地收益基金（1*5%）	13,472.84
2-2	土地出让业务费（1*2%）	5,389.13
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	25,042.62
2-4	教育资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	25,042.62
2-5	城镇廉租房保障基金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	25,042.62
2-6	农业开发资金（3000 元/亩）	168.6
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	175,298.32

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速的 90%，即 7.65%

徐州市铜山区棚户区拟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	242,511.07
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	242,511.07
2	土地出让相关支出	84,754.38
2-1	土地收益基金（1*5%）	12,125.55
2-2	土地出让业务费（1*2%）	4,850.22
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	22,536.67
2-4	教育资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	22,536.67
2-5	城镇廉租房保障基金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	22,536.67
2-6	农业开发资金（3000 元/亩）	168.6
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	157,756.68

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速的 80%，即 6.80%

徐州市铜山区棚户区拟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	215,565.39



序号	项目	土地出让收益（万元）
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	215,565.39
2	土地出让支出	75,350.34
2-1	土地收益基金（1*5%）	10,778.27
2-2	土地出让业务费（1*2%）	4,311.31
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	20,030.72
2-4	教育资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	20,030.72
2-5	城镇廉租房保障基金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	20,030.72
2-6	农业开发资金（3000元/亩）	168.6
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	140,215.05

根据上述测算，在按 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速 8.50% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 175,298.32 万元；

同理计算，在按 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速 8.50% 的 90% 即 7.65% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 157,756.68 万元；

同理计算，在按 2018 年徐州市铜山区 GDP 增速 8.50% 的 80% 即 6.80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 140,215.05 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 1-8 月徐州市铜山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 8.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.36；按 2018 年 GDP 增速 8.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.12；按 2018 年 GDP 增速 8.50% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.89（具体计算详见下表）。

表 1：按 2018 年 GDP 增速 8.50% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,850.00	2,850.00	





年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		2,850.00	2,850.00	
第三年		2,850.00	2,850.00	
第四年		2,850.00	2,850.00	
第五年	60,000.00	2,850.00	62,850.00	175,298.32
合计	60,000.00	14,250.00	74,250.00	175,298.32
本息覆盖倍数				2.36

表 2: 按 2018 年 GDP 增速 8.50% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,850.00	2,850.00	
第二年		2,850.00	2,850.00	
第三年		2,850.00	2,850.00	
第四年		2,850.00	2,850.00	
第五年	60,000.00	2,850.00	62,850.00	157,756.68
合计	60,000.00	14,250.00	74,250.00	157,756.68
本息覆盖倍数				2.12

表 3: 按 2018 年 GDP 增速 8.50% 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: 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		2,850.00	2,850.00	
第二年		2,850.00	2,850.00	
第三年		2,850.00	2,850.00	
第四年		2,850.00	2,850.00	
第五年	60,000.00	2,850.00	62,850.00	140,215.05
合计	60,000.00	14,250.00	74,250.00	140,215.05
本息覆盖倍数				1.89

## 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, 本次评价的徐州市铜山区棚户区拟改造项目, 在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(8.50%)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。



（此页无正文）



2018年10月8日

编号: 1 04972521



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

**名称** 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

**类型** 特殊普通合伙企业

**主要经营场所** 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

**执行事务合伙人** 李尊农

**成立日期** 2013年11月04日

**合伙期限** 2013年11月04日至 长期

**经营范围** 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 09 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





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: 2019年12月11日

证书有效期至: 2019年12月11日



证书序号: 00000666

### 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

兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
审计报告审查章(一)

名称: 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11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

发证机关:



二〇一三年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 任华贵  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1974-12-16  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 321088197412164897  
Identity card No. \_\_\_\_\_

证书编号: 320000180016  
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
2004 08 25  
发证日期: 年 月 日  
Date of Issuance ty /m /d

2017年05月12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.



任华贵(320000180016)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日  
/y /m /d



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to







姓名 钱德峰  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1979-01-06  
 Date of birth  
 工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所  
 Working unit  
 身份证号码 32070419790106001X  
 Identity Card No.



证书编号: 110001673902  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2017 03 31  
 Date of Issuance /y /m /d



徐州市经济开发区财政局



# 专项报告

00002018100000568218  
报告文号：中兴华专字[2018]第020345号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



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

地址 (location): 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层  
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

**2018 年徐州经济技术开发区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**

中兴华专字（2018）第 020345 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。为做好 2018 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 2018 年 8 月联合下发了《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行准备工作的通知》，对 2018 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2018 年江苏省棚户区改造专项债券之徐州经济技术开发区本级项目审计机构，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

本次预测以徐州经济技术开发区棚户区拟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，编制徐州经济技术开发区纳入 2018 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（7.85%）增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

### 二、基本假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

- (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专项债券本息和的比值。

### 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

根据徐州经济技术开发区财政局提供资料：徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区拟改造项目地块，位于徐州经济技术开发区金龙湖街道办事处，东至京沪铁路，西至鲲鹏路，南至陇海铁路，北至凤凰山南坡，规划用地性质为住宅和高住用地。该募投项目采取分区拆迁异地(安置于徐州凤凰雅苑园)安置模式，拆迁项目地块红线图为 559.00 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，可供出售土地面积为 372,668.53 平方米。

拟改造地块基本情况如下表：

标号	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）
3-1	住宅	96.70	2	64,466.99	128,933.98
3-2	商业	52.80	2	35,200.18	70,400.35



标号	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）
3-3	住宅	157.20	2	104,800.52	209,601.05
3-4	商业	39.30	2	26,200.13	52,400.26
3-5	商业	17.40	1.5	11,600.06	17,400.09
3-6	住宅	69.60	1.5	46,400.23	69,600.35
3-7	住宅	100.8	2	67,200.34	134,400.67
3-8	商业	25.2	2	16,800.08	33,600.17
合计		559.00	15.00	372,668.53	716,336.92

汇总情况如下：

用地类型	最高可建筑面积（平方米）	土地面积（平方米）
住宅	542,536.05	282,868.08
商业	173,800.87	89,800.45
总计	716,336.92	372,668.53

## 2.投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区拟改造项目总投资 10.70 亿元。

### （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。

### （二）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。

2017 年全年实现地区生产总值 703.00 亿元、增长 4.03%，一般公共预算收入 44.74 亿元、同口径增长 20.78%。经过近几年的投入，徐州经济开发区已进入快速增长渠道，目前已形成一区、两带、六园空间格局。

2014~2017 年徐州经济技术开发区财政收支情况（万元）

科目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、一般公共预算收入	340,236.00	351,099.00	370,468.00	447,462.00
1、税收收入	285,638.00	293,094.00	316,183.00	420,345.00
2、非税收入	54,598.00	58,005.00	54,285.00	27,117.00
二、基金预算收入	155,346.00	315,959.00	18,253.00	44,014.00
三、预算外收入				
四、上级补助收入	92,886.00	84,221.00	84,714.00	116,652.00
其中：基金预算	1,985.00	326.00	239.00	350.00
五、下级上解收入				
六、债券转贷收入				
七、调入资金	291.00	1,297.00	73.00	
八、一般公共预算支出	220,231.00	228,421.00	229,386.00	250,742.00
九、基金预算支出	156,438.00	316,321.00	18,312.00	38,231.00
十、预算外支出				
十一、转移性支出				
十二、上解上级支出		210,721.00	223,967.00	310,819.00
其中：基金预算		624.00		
十三、补助下级支出				
十四、债券还本支出				
十五、上年结余	6,347.00	9,458.00	5,600.00	7,862.00
一般预算收支结余	4,393.00	7,848.00	5,323.00	7,152.00
政府性基金收入结余	1,954.00	1,610.00	277.00	710.00
预算外收支结余				
十六、总收支结余	9,458.00	5,600.00	7,862.00	16,226.00
一般预算收支结余	7,848.00	5,323.00	7,152.00	9,383.00



科目	2014年	2015年	2016年	2017年
政府性基金收入结余	1,610.00	277.00	710.00	6,843.00
预算外收支结余				
GDP（亿元）	561.00	620.00	675.80	703.00

## 五、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 7 亿元，假设融资利率 4.75%（根据 2018 年第一批公开发行江苏省政府一般债券五年期年利率 3.63% 和 2018 年第三批公开发行江苏省政府专项债券 3 年期年利率 3.60% 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，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	70,000.00		70,000.00	4.75%	3,325.00
第二年	70,000.00		70,000.00	4.75%	3,325.00
第三年	70,000.00		70,000.00	4.75%	3,325.00
第四年	70,000.00		70,000.00	4.75%	3,325.00
第五年	70,000.00	70,000.00		4.75%	3,325.00
合计		70,000.00			16,625.00

### 2、基准地价

徐州经济技术开发区棚户区拟改造项目采用分区拆迁异地（安置于徐州凤凰雅苑园）安置模式，拆迁地域共有两地块：沈店地块棚户区拟改造项目：坐落于徐州经济开发区京沪高铁以东、和平路东延以北，占地 126.00 亩；太湖地块棚户区拟改造项目：坐落于徐州经济开发区鲲鹏路以东、和平路东延以北，占地 433.00 亩。这两块地块共计 559.00 亩，拟挂牌出售。

#### （1）徐州经济技术开发区土地市场情况

经查询江苏土地市场网土地出让信息，2017-2018 年，徐州经济技术开发区共出让城镇商住地块 3 宗：2017-25、2017-4、2016-34，上述三块地块容积率最高均为 2.6；2018 年 1-8 月共出让住宅用地 5 宗：2018-33、2018-32、2018-11、2018-19、2018-12 号，容积率以最高数值考虑。

商住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	2017-25	环湖南路南侧、	商业	2.6	2018/1/15	20,635.60	4,650.00	2,253.39





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> )
		汉源大道东侧						
开发区	2017-4	和平路北, 汉源大道东	商业	2	2017/5/5	45,599.60	10,260.00	2,250.02
开发区	2016-34	开发区汉源大道西侧	商业	1.1	2017/1/18	62,894.80	15,094.00	2,399.88

住宅用地情况具体如下表所示:

行政区	地块编号	宗地位置	土地用途	容积率	成交时间	土地出让面积(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
开发区	2018-33	城东大道北, 工程兵学院西	住宅	2.5	2018/5/25	80,056.00	36,000.00	4,496.85
开发区	2018-32	三环东路东	住宅	2.5	2018/5/16	132,396.50	173,400.00	13,097.02
开发区	2018-11	明湖路南、振兴大道东、和平路东延北	住宅	2	2018/4/27	120,806.00	104,100.00	8,617.12
开发区	2018-12	老户人山北	住宅	2.7	2018/3/22	31,251.40	14,200.00	4,543.80

## (2) 项目区土地出让价格预测

徐州经济技术开发区本次融资涉及的棚户区拟改造地块, 位于徐州经济技术开发区和平路、鲲鹏路地域。

①商住用地以徐州经济技术开发区 2018 年 1-8 月商住用地的出让土地价格, 具体计算如下表:

项目地块价格预测表

项目	地块	占地面积(m <sup>2</sup> )	成交地价(万元)	单位土地面积价格(元/m <sup>2</sup> )	容积率	单位楼面价(元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重(元/m <sup>2</sup> )
1	2017-25	20,635.60	商业	2,253.39	2.60	866.69	1/3	288.90
2	2017-4	45,599.60	商业	2,250.02	2.00	1,125.01	1/3	375.00
3	2016-34	62,894.80	商业	2,399.88	1.10	2,181.71	1/3	727.24
综合楼面地价							1.00	1,391.14

根据计算综合楼面地价 1,391.14 元/m<sup>2</sup>。

②住宅用地以徐州经济技术开发区 2018 年 1-8 月徐州经济技术开发区住宅用地的出让土地价格作为参考, 具体计算入下表:

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	2018-33	80,056.00	36,000.00	4,496.85	2.5	1,798.74	1/4	449.69
2	2018-32	132,396.50	173,400.00	13,097.02	2.5	5,238.81	1/4	1,309.70





项目	地块	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	成交地价 (万元)	单位出让面积价格 (元/m <sup>2</sup> )	容积率	单位楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
3	2018-11	120,806.00	104,100.00	8,617.12	2	4,308.56	1/4	1,077.14
4	2018-12	31,251.40	14,200.00	4,543.80	2.7	1,682.89	1/4	420.728
综合楼面地价							1.00	3,257.25

根据计算情况住宅用地单价为 3,257.25 元/m<sup>2</sup>。

根据土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (7.85%) 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
商住用地楼面地价地块 (元/平方米)	1,391.14	1,500.34	1,618.12	1,745.14	1,882.13	2,029.88
住宅用地楼面地价地块 (元/平方米)	3,257.25	3,512.94	3,788.71	4,086.12	4,406.88	4,752.82

### 3、土地价格增长率

徐州经济技术开发区 2015-2017 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 10.52%、9.00% 和 4.02%, 近三年平均增速 7.85%, 即增速 7.85%。

### 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 年徐州经济技术开发区 GDP 增速 (7.85%) 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 年徐州经济技术开发区 GDP 增幅 (7.85%)

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
商住用地出让收入	24,178.06	26,076.04	28,123.00	30,330.66	32,711.62	35,279.48
住宅用地出让收入	176,717.53	190,589.86	205,551.16	221,686.93	239,089.35	257,857.87
合计	200,895.59	216,665.89	233,674.17	252,017.59	271,800.97	293,137.35

测算表二: 预计土地价格增速为 2018 年徐州经济技术开发区 GDP 增速的 90%, 即 7.07%

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
商住用地土地出让收入	21,760.25	23,468.43	25,310.70	27,297.59	29,440.45	31,751.53
住宅用地出让收入	159,045.78	171,530.87	184,996.05	199,518.24	215,180.42	232,072.08
合计	180,806.03	194,999.30	210,306.75	226,815.83	244,620.87	263,823.61

测算表三: 预计土地价格增速为 2018 年徐州经济技术开发区 GDP 增速的 80%, 即 6.28%



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
商住用地土地出让收入	19,342.45	20,860.83	22,498.40	24,264.53	26,169.29	28,223.58
住宅用地出让收入	141,374.03	152,471.89	164,440.93	177,349.54	191,271.48	206,286.29
合计	160,716.47	173,332.72	186,939.33	201,614.07	217,440.78	234,509.88

## 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拟改造项目，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（7.85%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，根据徐州经济技术开发区人民政府文件相关政策，土地出让收入中国有土地收益基金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金以及农业土地开发资金等支出按规定计提标准使用，测算净现金流时予以考虑。具体测算情况如下：

测算表四：预计土地价格增速为2018年徐州经济技术开发区GDP增幅（7.85%）

徐州经济技术开发区棚户区拟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	293,137.35
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	293,137.35
2	土地出让相关支出	102,422.32
2-1	土地收益基金（1*5%）	14,656.87
2-2	土地出让业务费（1*2%）	5,862.75
2-3	农田水利建设资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	27,245.00
2-4	教育资金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	27,245.00
2-5	城镇廉租房保障基金 $(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1$	27,245.00
2-6	农业开发资金（3000元/亩）	167.70
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	190,715.03

测算表五：预计土地价格增速为2018年徐州经济技术开发区GDP增速的90%，即7.07%

徐州经济技术开发区棚户区拟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	263,823.61
二	用于资金平衡土地相关收益	



序号	项目	土地出让收益（万元）
1	土地出让收入	263,823.61
2	土地出让相关支出	92,191.83
2-1	土地收益基金（1*5%）	13,191.18
2-2	土地出让业务费（1*2%）	5,276.47
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	24,518.83
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	24,518.83
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	24,518.83
2-6	农业开发资金（3000元/亩）	167.7
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	171,631.78

测算表六：预计土地价格增速为2018年徐州经济技术开发区GDP增速的80%，即6.28%

徐州经济技术开发区棚户区拟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	234,509.88
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让收入	234,509.88
2	土地出让支出	81,961.34
2-1	土地收益基金（1*5%）	11,725.49
2-2	土地出让业务费（1*2%）	4,690.20
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,792.65
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,792.65
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-5))*0.1	21,792.65
2-6	农业开发资金（3000元/亩）	167.7
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	152,548.54

根据上述测算，在按2018年徐州经济技术开发区GDP增速7.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为190,715.03万元；

同理计算，在按2018年徐州经济技术开发区GDP增速7.85%的90%即7.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为171,631.78万元；

同理计算，在按2018年徐州经济技术开发区GDP增速7.85%的80%即6.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为152,548.54万元。

#### 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 1-8 月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 7.85% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.20；按 2018 年 GDP 增速 7.85% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.98；按 2018 年 GDP 增速 7.85% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.76（具体计算详见下表）。

表 1：按 2018 年 GDP 增速 7.85% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,325.00	3,325.00	
第二年		3,325.00	3,325.00	
第三年		3,325.00	3,325.00	
第四年		3,325.00	3,325.00	
第五年	70,000.00	3,325.00	73,325.00	190,715.02
合计	70,000.00	16,625.00	86,625.00	190,715.02
本息覆盖倍数				2.20

表 2：按 2018 年 GDP 增速 7.85% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,325.00	3,325.00	
第二年		3,325.00	3,325.00	
第三年		3,325.00	3,325.00	
第四年		3,325.00	3,325.00	
第五年	70,000.00	3,325.00	73,325.00	171,631.78
合计	70,000.00	16,625.00	86,625.00	171,631.78
本息覆盖倍数				1.98

表 3：按 2018 年 GDP 增速 7.85% 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：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		3,325.00	3,325.00	
第二年		3,325.00	3,325.00	
第三年		3,325.00	3,325.00	
第四年		3,325.00	3,325.00	
第五年	70,000.00	3,325.00	73,325.00	152,548.54
合计	70,000.00	16,625.00	86,625.00	152,548.54
本息覆盖倍数				1.76

### 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，本次评价的徐州经济技术开发区棚户区拟改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速7.85%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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年10月8日



# 中兴华会计师事务所 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号东座11层



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



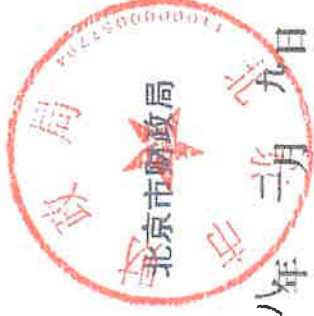
## 说明

证书序号：0000066

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000446

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李尊农



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





编号: 1 04972521



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 07 月 09 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

qjxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名 任华强  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1974-12-16  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 321088197412164897  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

证书编号: 320000180016  
 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: 2004 08 25  
 Date of Issuance

2014 05 12

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.



任华强(320000180016)  
 您已通过2017年年检  
 江苏省注册会计师协会

年 月 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

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to







姓名 钱德峰  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex 1979-01-06  
 出生日期 1979-01-06  
 Date of birth 中兴华会计师事务所（特殊普通  
 工作单位 合伙）江苏分所  
 Working unit 32070419790106001X  
 身份证号码  
 Identity Card No.



证书编号: 110001673902  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2017 03 31  
 Date of Issuance /y /m /d

丰县棚户区改造专项债券

财务审计报告

苏公 X[2018]E6005 号



0516201808000397  
报告文号：苏公X[2018]E6005号

目 录

- 
- 一、审计报告
  - 二、江苏公证天业会计师事务所徐州分所营业执照复印件



江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

徐州分所

地址：徐州市和平路 64 号帝都大厦 26 楼 电话 (0516) 83905008 传真 83905088 邮编：221009

## 2018 年丰县棚户区改造专项债券项目 财务审计报告

苏公 X[2018]E6005 号

### 丰县财政局：

我们接受委托，对丰县 2018 年润城龙华庭棚户区改造（一期）项目收益与融资平衡情况进行了评价，并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

### 一、编制基础

本次预测丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目，预期土地出让收入、安置房销售收入、安置房补差价收入和棚改财政专项补贴收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、丰县 GDP 发展情况、丰县棚户区改造情况、城镇化的推进等，以预测期间的经济增长常态化为前提，编制 2018 年丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）土地出让收入、安置房销售收入、安置房补差价收入和棚改财政专项补贴收入预测表。土地出让价格按 2018 年 1-6 月丰县 GDP 增幅 4.8% 的 80% 确定增长率；安置房的销售价格以 5000 元/平方米测算；安置房与被征收房屋差价单价预测为 500 元/平方米。棚改财政补贴收入根据往年中央和省财政专项补贴标准（每套安置房不低于 1 万元）进行预测。

### 二、基本假设条件

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无



重大变化；

- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、安置房销售收入、安置房补差价收入、棚改财政补贴收入等预计收入等能够实现。
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、测算说明

#### 1、收入测算说明

##### (1) 土地出让测算依据

本项目三个地块土地出让共计 1048.5 亩，分 3 年出让，其中 2020 年出让任王庄地块 158.5 亩，2021 年出让于楼地块 305 亩，2022 年出让岗子村地块 585 亩。

根据该各地块的历史出让信息，选择与其所在地块相似的成交案例，调整为所在地块在基准年度（2018 年）的成交价。第一年（2020 年）出让单价为 166.88 万元/亩，以后年度出让单价按 3.84% 递增（递增率测定为 2018 年 1-6 月丰县 GDP 增幅 4.8% 的 80% 确定）。

##### (2) 安置房销售收入测算依据

本项目安置房销售 12083.48 平方米（即：安置房总建筑面积 256083.48 平方米，扣减应安置（征收）面积 244000 平方米），测算 2020 年销售，拆迁户购房单价为 5000 元/平方米。

##### (3) 安置房补差价收入测算依据

本项目应安置（征收面积）244000 平方米，考虑到房屋区位、结构、成新率等因素，测算 2020 年安置房与被征收房屋差价单价预测为 500 元/平方米。

##### (4) 棚改财政补贴收入测算依据

本项目安置房总套数为 2262 套，根据往年中央和省财政专项补贴标准（每套安置房不低于 1 万元）。

#### 2、成本预测说明

(1) 安置房建设成本是根据贵单位提供的由江苏春天工程设计院有限公司出具的《丰县润城龙华庭棚户户区改造一期建设项目项目申请报告》（报告号：CTZX-00310-2018(A)）。

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

农业土地开发资金：25 元/平方米\*15%，《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）。

被征地农民社会保障资金：9000 元/亩，县级，省政府 93 号令。

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，县级，《国有土地使用权出让收支管理办法》。

保障性住房建设资金：净收益 10%，县级，《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）

教育资金（净收益 10%；县级，《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）

农田水利建设资金（净收益 10%，县级 50%、省级 30%、中央级 20%，《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》苏财综[2011]58 号）

#### 四、本期债券募投项目概述

1、项目名称：润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目

2、项目性质：城镇棚户区改造

3、项目基本情况：丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目，位于丰县，东至东环路，西至丰邑路，南至南二环路，北至南环路。占地面积约 209.57 亩，总建筑面积 340931.68 平方米，其中安置房总建筑面积 256083.48 平方米，安置房总套数 2262 套。拆迁建筑面积 244000 平方米，整理土地面积 1048.5 亩。该项目用于安置任王庄村、于楼村、岗子村等 3 个地块，涉及征收居民 1674 户、征收面积 24.5 万 m<sup>2</sup>。

4、项目总投资及资金筹措：丰县发展改革与经济委员会对丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目作出了核准批复（丰发改经济许可〔2018〕56 号），项目估算总投资为 170005.49 万元。其中：建设工程费用 117087.25 万元，占总投资的 68.87%；工程建设其他费用 3671.55 万元，占总投资的 2.16%；土地购置费用 25148.40 万元，占总投资的 14.79%；基本预备费用 10868.29 万元，占总投资的 6.39%；建设期利息 13230 万元，占总投资的 7.79%。

项目名称	项目总投资 (万元)	发行期限 (年)	资金来源 (万元)		
			自有资金	拟使用本期债券募 集资金	其他融资性 资金
丰县润丰龙华庭棚户 区改造（一期）区块建 设项目	170005.49	5	35005.49	70000	65000

5、目前项目已取得丰县发展改革与经济委员会关于该建设项目核准的批复，已完成建设项目的用地预审。



## 五、募投项目资金平衡测算

### (一) 测算融资本息情况

丰县共 1 个棚户区改造项目，即润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目。本项目拟进行外部融资 135000 万元，其中拟使用债券募集资金 70000 万元，已申请发行 20000 万元，本次申请发行 50000 万元。假设债券利率 4%，期限为五年，每年年末支付利息，五年到期偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	债券本息支付			其他融资本息支付			本息合计
	本金	利息	本息合计	本金	利息	本息合计	
2018 年							
2019 年		2800	2800		2600	2600	5400
2020 年		2800	2800	20000	2600	22600	25400
2021 年		2800	2800	25000	1800	26800	29600
2022 年		2800	2800	20000	800	20800	23600
2023 年	70000	2800	72800				84000
合计	70000	14000	84000	65000	7800	72800	156800

其中：拟使用本次债券应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末 本金余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018		70000		70000		
2019	70000			70000	2800	2800
2020	70000			70000	2800	2800
2021	70000			70000	2800	2800
2022	70000			70000	2800	2800
2023	70000		70000	0	2800	72800
合计		70000	70000	0	14000	84000

### (二) 测算棚户区改造项目产生的收益

1、本项目收入为项目土地出让和安置房销售收入、安置房补差价收入、棚改财政补贴收入四项目。

序号	项目	金额
1	土地出让收入	184568.79
2	安置房销售收入	6041.74
3	安置房补差价收入	12200
4	棚改专项补贴	2262
	合计	205072.53

#### (1) 土地出让收入

测算依据：本项目土地出让数量为 1048.5 亩，分 3 年出让，其中 2020 年出让 158.5 亩，2021 年出让 305 亩，2022 年出让 585 亩。第 1 年（2020 年）出让单价为 166.88



万元/亩，以后年度出让单价按 3.84%递增（递增率测定为 2018 年 1-6 月丰县 GDP 增幅 4.8%的 80%确定）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目	100.00%	103.84%	107.83%	111.97%	116.27%
	154.77	160.71	166.88	173.29	179.94

根据江苏土地市场网资料显示，2018 年丰县平均出让价 154.77 万元/亩，如下：

序号	行政区	合同/划拨编号	土地位置	用地单位	土地用途	出让面积（平方米）	容积率	出让价款（万元）	签订日期	亩均价
1	丰县	3203212018CR0017	南苑路南,康桥路东	安徽珍宝岛房地产有限公司	商住	69979.00	1.01≤容积率≤2.50	16716	2018/4/4	159.25
2	丰县	3203212018CR0019	汉韵路北,栖凤地西	丰城市投资发展有限公司	商住	26177.30	1.01≤容积率≤2.00	5901	2018/3/22	150.28

预测数据：

金额单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
项目土地出让面积（亩）	158.5	305	585	1048.5
项目土地出让单价（万元/亩）	166.88	173.29	179.94	
项目土地出让收入（万元）	26450.35	52852.63	105265.81	184568.79

#### （2）安置房销售收入

本项目安置房销售 12083.48 平方米，测算 2020 年销售，拆迁户购房单价为 5000 元/平方米，销售收入 6041.74 万元。考虑到项目为棚改项目，安置房为安居房，销售单价均低于丰县市场平均单价。

#### （3）安置房补差价收入

本项目应安置（征收面积）244000 平方米，考虑到房屋区位、结构、成新率等因素，测算 2020 年安置房与被征收房屋差价单价预测为 500 元/平方米，安置房补差价收入 12200 万元。

#### （4）棚改财政补贴收入

本项目安置房总套数为 2262 套，根据往年中央和省财政专项补贴标准（每套安



置房不低于 1 万元)，预计棚改财政补贴收入 2262 万元。

## 2、棚改收益预测

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和专项收入，项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施，收入分年流入。可用于还本付息的相关收益为 184664.43 万元。相关收益预测如下：

金额单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	<b>土地出让</b>						
1	土地出让收入		26450.35	52852.63	105265.81		184568.79
2	减：四项基本政策成本		2033.82	4050.46	8041.42		14125.70
	政策性基金		949.70	1827.50	3505.20		6282.40
	土地出让净收入		23466.83	46974.67	93719.19		164160.69
二	<b>项目可实现的其他收入</b>						
1	安置房销售税后收入		6041.74				6041.74
2	安置房补差价收入		12200.00				12200.00
3	棚改财政专项补贴收入		2262.00				2262.00
	合计		43970.57	46974.67	93719.19	0	184664.43

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评估的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还主要来源于项目土地出让收入和专项收入，因项目实施单位预测的土地出让和专项收入计划分阶段实施，收入分年流入。假设流入的收入有限用于覆盖债券和其他融资渠道利息，本项目能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 1.18，具体如下：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年				
2019 年		5400	5400	
2020 年	20000	5400	25400	43970.57
2021 年	25000	4600	29600	46974.67
2022 年	20000	3600	23600	93719.19
2023 年	70000	2800	84000	0
合计	135000	21800	156800	184664.43
本息覆盖倍数			1.18	

## 六、结论性意见



经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县棚户区改造项目，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（特殊普通合伙）



中国·徐州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 8 月 23 日



编号 320303000201512090050



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913203033550095141 (1/1)

名称 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1907

负责人 夏玲

成立日期 2015年09月09日

营业期限 2015年09月09日至\*\*\*\*\*301132972

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）



登记机关



2015年 12月 09日

睢宁县财政局



# 专项报告

00002018090029557596  
报告文号：中兴华专字[2018]第020330号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



**中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**  
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP  
地址 (location): 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层  
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

**2018 年江苏省棚户区改造专项债券之  
睢宁县本级项目收益与融资自求平衡  
评价报告**

中兴华专字（2018）第 020330 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。为做好 2018 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 2018 年 8 月联合下发了《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行准备工作的通知》，对 2018 年江苏省棚户区改造专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2018 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

本次预测以北环路北、天虹大道东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 2018 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 2018 年睢宁县棚户区改造项目及建设安置房项目收益预测表（2018 年 GDP（8%）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）北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目的建设周期无重大变更，北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置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，分别为北环路北天虹大道东地块棚户区拆迁项目和北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目（人民西路延伸段北侧安置房项目、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目）。

北环路北天虹大道东地块棚户区拆迁项目位于北环路北、天虹大道东，四至范围为东至德发路，南至环城北路，西至天虹大道，北至兴业路，拟规划用地性质为住宅和商住用地，





项目地块红线图为 600.00 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 388,000.00 平方米。

人民西路延伸段北侧安置房项目位于睢宁县人民西路北、鸿禧路西侧，总用地面积 65,537.36 平方米，总建筑面积 162,166.00 平方米，地上建筑面积（计容面积）125,753.00 平方米，其中住宅建筑面积 115,315.00 平方米，商业建筑面积 8,800.00 平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、天虹大道东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。

睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目位于睢宁县红叶路东侧、青年路北侧，总建筑面积 223,664.27 平方米，地上建筑面积（计容面积）166,892.82 平方米，其中住宅建筑面积 147,309.69 平方米，商业建筑面积 17,414.31 平方米，地下建筑面积 53,107.36 平方米。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、天虹大道东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 122,042.05 万元。

其中，人民西路延伸段北侧安置房项目投资情况如下表所示：

序号	工程项目名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
一	前期工程费用				<b>19,003.14</b>	
1.1	土地费用	亩	100.00		13,894.91	
1.2	规划设计等前期费用				5,108.23	
1.2.1	政府规费	m <sup>2</sup>	162,166.00	120.00	1,945.99	
1.2.2	规划设计勘察监理费	m <sup>2</sup>	162,166.00	160.00	2,594.66	
1.2.3	“三通一平”费	m <sup>2</sup>	162,166.00	35.00	567.58	
二	建安工程费用				<b>25,206.76</b>	
2.1	建筑安装工程费		162,166.00		20,983.76	
2.1.1	地上建筑		125,753.00		16,432.13	
	其中：住宅建筑	m <sup>2</sup>	115,315.00	1,300.00	14,990.95	
	商业建筑	m <sup>2</sup>	8,800.00	1,400.00	1,232.00	
	公辅用房	m <sup>2</sup>	1,578.00	1,280.00	201.98	
	公厕	m <sup>2</sup>	60.00	1200.00	7.20	
2.1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	36,413.00	1,250.00	4,551.63	
2.2	基础设施费				4,223.00	



序号	工程项目名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
2.2.1	供电工程	m <sup>2</sup>	61,398.00	135.00	828.87	
2.2.2	供水工程	m <sup>2</sup>	29,652.00	122.00	361.75	
2.2.3	燃气工程	m <sup>2</sup>	13,460.00	30.00	40.38	
2.2.4	电梯工程	部	136.00	220,000.00	2,992.00	
三	配套工程费用				<b>887.65</b>	
3.1	道路	m <sup>2</sup>	29,365.00	130.00	381.75	
3.2	下水道(雨污分流)	m <sup>2</sup>	20,005.00	55.00	110.03	
3.3	绿化配套费	m <sup>2</sup>	23,333.00	115.00	268.33	
3.4	其他(电话、排污、消防和天然气等)	m <sup>2</sup>	19,621.00	65.00	127.54	
四	基本预备费				<b>3,743.86</b>	
五	期间费用				<b>1,700.64</b>	
	总投资合计				<b>50,542.05</b>	

睢宁县玛钢厂保障安居工程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>18,961.58</b>	
1.1	土地费用	亩	142.63		11,245.16	
1.2	规划设计等前期费用				7,716.42	
1.2.1	政府规费	m <sup>2</sup>	223,664.27	120.00	2,683.97	
1.2.2	规划设计勘察监理费	m <sup>2</sup>	223,664.27	160.00	3,578.63	
1.2.3	“三通一平”费	m <sup>2</sup>	223,664.27	65.00	1,453.82	
二	建安工程费用				<b>35,197.72</b>	
2.1	建筑安装工程费		268,221.08		31,561.05	
2.1.1	地上建筑		166,892.82		24,126.02	
	其中：住宅建筑	m <sup>2</sup>	147,309.69	1,380.00	20,328.74	
	商业建筑	m <sup>2</sup>	17,414.31	2,000.00	3,482.86	
	物管用房	m <sup>2</sup>	1204.82	1,500.00	180.72	
	设备用房	m <sup>2</sup>	901.00	1,400.00	126.14	
	公厕	m <sup>2</sup>	63.00	1,200.00	7.56	
2.1.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	53,107.36	1,400.00	7,435.03	
2.2	基础设施费				3,636.67	
2.2.1	供电工程	m <sup>2</sup>	93,555.00	122.05	1,141.84	
2.2.2	供水工程	m <sup>2</sup>	32,277.00	122.00	393.78	
2.2.3	燃气工程	m <sup>2</sup>	25,682.00	30.00	77.05	





序号	工程项目名称	单位	数量	单价（元）	合价（万元）	备注
2.2.4	电梯工程	部	92	220000.00	2,024.00	
三	<b>配套工程费用</b>				<b>1,120.97</b>	
3.1	道路	m <sup>2</sup>	38,035.00	90.00	342.32	
3.2	下水道(雨污分流)	m <sup>2</sup>	38,035.00	50.00	190.18	
3.3	绿化配套费	m <sup>2</sup>	38,280.00	120.00	459.36	
3.4	其他(电话、排污、消防和天然气等)	m <sup>2</sup>	25,822.00	50.00	129.11	
四	<b>基本预备费</b>				<b>5,994.78</b>	
五	<b>建设期利息</b>				<b>5,557.50</b>	
六	<b>期间费用</b>				<b>4,667.45</b>	
	<b>总投资合计</b>				<b>71,500.00</b>	

## （2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期债券资金 7 亿、剩余差额由建设单位自筹。

## （二）项目建设背景

睢宁位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218 年建县。面积 1769 平方公里，人口 145 万，耕地面积 155 万亩，辖 15 个镇、3 个街道办事处、2 个省级经济开发区、1 个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着 4000 多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项 1660 个，有 4 幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。我县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅 40 分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在我县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019 年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口 6 个，各园区 10 分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线 27 条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场 2025 年旅客吞吐量 460 万人次、年货邮吞吐量为 5 万吨、年航班起降架次 5.2 万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州 6 大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河



航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系对全县工业经济贡献率超过 80%。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产 100 万纱锭，新投资 20 亿元 30 万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，我县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。2017 年电子商务交易额完成 216 亿元，计划十三五期间超 500 亿元。

2017 年，全县地区生产总值完成 560 亿元，近三年来平均增幅在 10%以上，经济总量迈上 500 亿台阶；一般公共预算收入完成 39.9 亿元，实体经济等重点行业税收占比提升约 9 个百分点，收入质量明显提升；规模以上固定资产投资完成 360 亿元，增长 12.3%，增幅全市第一；中建、保华、平安、华彬等 20 余家央企、世界 500 强、大型民企相继与我县达成合作，新签合同项目 232 个，合同引资额 542 亿元。蝉联全国中小城市投资潜力百强县、科技进步先进县，睢宁进入了历史最好发展时期。

2015-2017 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
地区生产总值	451.89	497.38	560.07
一般公共预算收入	43.68	42.52	39.92
政府性基金收入	21.17	13.98	16.11
其中：国有土地使用权出让收入	20.43	13.07	14.83
政府性基金支出	22.90	21.26	27.61
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

## 五、本期债券募投项目资金平衡预算

### 1. 应付本息情况

睢宁县本次拟债券融资金额 7 亿元，拟定融资利率 4.00%，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	70,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00
第二年	70,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00
第三年	70,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00
第四年	70,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00
第五年	70,000.00	70,000.00		4.00%	2,800.00
合计		70,000.00			14,000.00

## 2、基准地价

### (1) 以周边土地成交金额测算拆迁地块基准地价

根据睢宁县人民政府土地供应计划及批示，拟定此拆迁地块未来以城镇住宅商住地块出让，容积率不小于 2.0。我们选择已于 2018 年年内挂牌出让交易成功、座落位置在睢宁县县城区内、土地性质为商住用地、容积率不高于 2.0、购买方为非国有企业单位的土地作为比较土地，测算基准地价。经查询江苏土地交易中心土地出让信息，2018 年 1-8 月睢宁县共挂牌交易成功城镇住宅商住地块 11 宗，符合比较土地条件的土地共计 10 宗，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
2018-11	纬一路北、建宁路西	商住	1<容积率 ≤1.80	2018-3-13	14,804.73	5,125.00	3,461.73
2018-6	八一路南、经一路西	商住	1<容积率 ≤1.46	2018-3-3	38,898.90	6,180.00	1,588.73
2018-4	小沿河东、永安东路南	商住	1<容积率 ≤2	2018-2-12	50,000.00	17,100.00	3,420.00
2017-111	睢梁河北、中山路东、规划文学北路西	商住	1<容积率 ≤2.40	2018-1-26	85,977.25	40,010.00	4,653.56



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
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

北环路北、天虹大道东地块座落于北环路北、天虹大道东，比较土地中与此地块相邻或相近的地块共 3 宗，以此测算北环路北、天虹大道东地块价格，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

### (2) 以评估价格测算基准地价

我们并未从国土局取得北环路北、天虹大道东地块 2018 年出具的评估报告，也未取得此地块的可比较地块 2018 年评估报告，我们无法获取此地块评估价格或者比较土地的评估价格。

### (3) 棚户区改造项目土地基准价格

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

地块	单价(元/平方米)	可售面积(平方米)	基准价格(万元)
北环路北、天虹大道东地块	3,500.00	388,000.00	135,800.00
合计：			135,800.00

### 3、预测增长率

睢宁县 2015-2017 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.22%、10.07% 和 12.60%，近三年平均增速 10.96%，在睢宁县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算价格的增长，即增速 8%。

### 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 2018 年睢宁县 GDP 增速(8%)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 2018 年睢宁县 GDP 增速 8%的 100%，即增幅 8%





金额单位：人民币万元

地块	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
北环路北、天虹大道东地块	135,800.00	146,664.00	158,397.12	171,068.89	184,754.40	199,534.75
合计：	135,800.00	146,664.00	158,397.12	171,068.89	184,754.40	199,534.75

测算表二：预测增长率为2018年睢宁县GDP增速8%的90%，即增幅7.2%

## 项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
北环路北、天虹大道东地块	135,800.00	145,577.60	156,059.19	167,295.45	179,340.72	192,253.25
合计：	135,800.00	145,577.60	156,059.19	167,295.45	179,340.72	192,253.25

测算表三：预测增长率为2018年睢宁县GDP增速8%的80%，即增幅6.4%

## 项目收入预测表

金额单位：人民币万元

地块	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
北环路北、天虹大道东地块	135,800.00	144,491.20	153,738.64	163,577.91	174,046.90	185,185.90
合计：	135,800.00	144,491.20	153,738.64	163,577.91	174,046.90	185,185.90

## 5、项目净现金流入

根据测算，在按2018年睢宁县GDP增速8%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185,130.81万元；在按2018年睢宁县GDP增速8%的90%即7.2%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178,359.02万元；在按2018年睢宁县GDP增速8%的80%即6.4%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171,786.38万元。详情如下：

测算表四：预测增长率为2018年睢宁县GDP增幅（8%）

## 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	199,534.75



二	扣除项目	14,403.94
1	国有土地收益基金（5%）	9,976.74
2	土地出让业务费（2%）	3,990.70
3	农业开发资金（3.75元/平米）	145.50
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	97.00
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	97.00
6	教育资金（2.5元/平米）	97.00
三	拆迁地块项目净流入	185,130.81
四	用于资金平衡相关收益	185,130.81

测算表五：预测增长率为2018年睢宁县GDP增幅（8%）的90%，即增幅7.2%

#### 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	192,253.25
二	扣除项目	13,894.23
1	国有土地收益基金（5%）	9,612.66
2	土地出让业务费（2%）	3,845.07
3	农业开发资金（3.75元/平米）	145.50
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	97.00
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	97.00
6	教育资金（2.5元/平米）	97.00
三	拆迁地块项目净流入	178,359.02
四	用于资金平衡相关收益	178,359.02

测算表六：预测增长率为2018年睢宁县GDP增幅（8%）的80%，即增幅6.4%

#### 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	185,185.90
二	扣除项目	13,399.52
1	国有土地收益基金（5%）	9,259.30
2	土地出让业务费（2%）	3,703.72
3	农业开发资金（3.75元/平米）	145.50
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	97.00
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	97.00





6	教育资金（2.5元/平米）	97.00
三	拆迁地块项目净流入	171,786.38
四	用于资金平衡相关收益	171,786.38

### 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 2018 年 GDP 增速 8% 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 2.20；按 2018 年 GDP 增速 8% 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 2.12；按 2018 年 GDP 增速 8% 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 2.05。详情如下：

表 1-1:按 2018 年 GDP 增速 8% 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			2,800.00	2,800.00	
第二年			2,800.00	2,800.00	
第三年			2,800.00	2,800.00	
第四年			2,800.00	2,800.00	
第五年	70,000.00		2,800.00	72,800.00	185,130.81
合计	70,000.00		14,000.00	84,000.00	185,130.81
本息覆盖倍数					2.20

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			2,800.00	2,800.00	
第二年			2,800.00	2,800.00	
第三年			2,800.00	2,800.00	
第四年			2,800.00	2,800.00	
第五年	70,000.00		2,800.00	72,800.00	178,359.02
合计	70,000.00		14,000.00	84,000.00	178,359.02
本息覆盖倍数					2.12

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			2,800.00	2,800.00	
第二年			2,800.00	2,800.00	
第三年			2,800.00	2,800.00	
第四年			2,800.00	2,800.00	
第五年	70,000.00		2,800.00	72,800.00	171,786.38
合计	70,000.00		14,000.00	84,000.00	171,786.38
本息覆盖倍数					2.05

## 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 2018 年 GDP 增速(8%)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 2018 年江苏省棚户区改造专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 10 月 9 日





姓名 樊晓军

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1979-05-25

Date of birth 中兴华会计师事务所(特殊普通  
工作单位 合伙)江苏分所

Working unit

身份证号码 321281197905255830

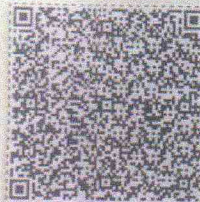
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

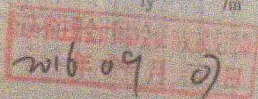


樊晓军(320000150034)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000150034  
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 11 月 30 日  
Date of Issuance 月 日



年 月 日  
/ /





姓名 繆新  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex 1989-02-06  
 出生日期 1989-02-06  
 Date of birth 中兴华会计师事务所（特殊普通  
 工作单位 合伙）江苏分所  
 Working unit 320481198902064814  
 身份证号码 320481198902064814  
 Identity Card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



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



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

证书编号: 110001673884  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2016 年 08 月 3日  
 Date of Issuance /y /m /d





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

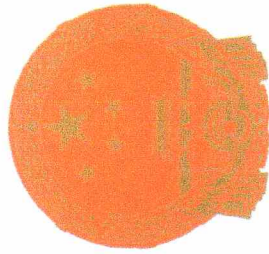


证书号: 24

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





# 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号东座11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



证书序号：0000066

## 说明

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年二月九日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

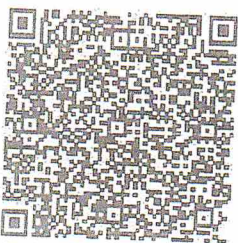
主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年07月09日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件3:



05192018100000056372  
报告文号: 苏公C[2018]E7100号

常州市区  
2018年棚户区改造专项债券  
财务审计报告





# 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changzhou Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常州

总机: 86 (519) 86622612

传真: 86 (519) 86605893

电子信箱: czfs@jsgztycpa.com

Changzhou . Jiangsu . China

Tel: 86 (519) 86622612

Fax: 86 (519) 86605893

E-mail: czfs@jsgztycpa.com

## 常州市区 2018 年棚户区改造专项债券 财务审计报告

苏公C[2018]E7100号

常州市财政局:

常州市住房保障和房产管理局:

我们接受贵局委托,对常州市区纳入江苏省 2018 年棚户区改造专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项审计报告。

我们的审计依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关棚户改造单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容中披露。

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

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

本报告仅供发行本次江苏省常州市区 2018 年棚户区改造专项债券项目融资之目的使用,不得作为其他任何目的。

### 一、 编制基础

本次预测收益以常州市区 2018 年棚户区改造项目对应地块预期出让收

入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期及预期投资、土地估价评估报告、考虑四项基本政策成本和政府性基金等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年常州市区棚户改造项目土地出让收益预测表。

## 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) 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波动；

(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、测算说明

### 1、项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让收入预测

常州市区 2018 年棚户区改造专项债券项目资金来源于相应地块的土地收入，单位价格参照常州市区土地市场运行情况及项目地块周边的历史土地出让信息、土地估价报告等，经修正后调整为所在地块在基准年度（2018 年）可能实现的成交单价，具体为：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	面积 (亩)	单位价格	预期收入
常州市	许家村地块拆迁项目	30	650	19,500.00
常州市	华林家园三期安置房 建设项目	170	650	110,500.00



常州市	甘林小区 2.2 期安置房 建设项目	75	650	48,750.00
小计		275	650	178,750.00

#### (2) 土地出让收益测算

本项目土地出让收益为在预计土地出让总收入基础上，综合考虑各项扣除（包括四项基本政策成本以及政策性基金等）后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	土地出让回款	四项基本政策成本及政策性基金	用于资金平衡的土地相关收益
常州市	许家村地块拆迁项目	19,500.00	4,045.00	15,455.00
常州市	华林家园三期安置房建设项目	110,500.00	23,255.00	87,245.00
常州市	甘林小区 2.2 期安置房建设项目	48,750.00	9,692.00	39,058.00
小计		178,750.00	36,992.00	141,758.00

#### 四、本期债券募投项目概述

常州市区用于申报发行棚改专项债的共有 3 个项目，包括 1 个货币化安置拆迁项目（许家村地块拆迁项目）和 2 个安置房建设项目（华林家园三期安置房建设项目和甘林小区 2.2 期安置房建设项目），具体为：

许家村地块拆迁项目：位于邹傅路以东、龙江路以西、童子河以南、运北路以北，拆迁居民 85 户，拆迁面积 19345 m<sup>2</sup>。

华林家园三期安置房建设项目：该项目位于钟楼区西林街道，路劲城市主场东侧，三八河以东、龙江路以西、梅庄路以南、学府路以北地块。项目规划用地面积 52512 平方米，总建筑面积 152030 平方米，其中：地上建筑面积 115530 平方米（住宅建筑面积 107530 平方米，公建配套建筑面

积 2500 平方米,商业建筑面积 5500 平方米),地下建筑面积 36500 平方米,容积率 2.2,建筑密度 12.48%,绿地率 30%,计划总户数约 1050 户,机动车车位 1132 辆。工程总投资及资金来源该项目估算总投资为 70000 万元。其中:建安工程费用 51,258.29 万元、工程建设其他费用 12,378.07 万元、基本预备费用 6,363.64 万元。

甘林小区 2.2 期安置房建设项目,该项目位于西林街道,邹傅路以东、童子河以南、运北路以北、龙江路以西地块。项目规划用地面积 22,510.8 平方米,总建筑面积 77,430.22 平方米,其中:地上计容建筑面积 72800 平方米、地上不计容建筑面积 630.22 平方米,地下建筑面积 4000 平方米。主要建设 8 幢普通住宅楼、公建配套、地下车库等。同步实施环境绿化、地面道路、水、点、气等综合配套设施。

工程结构设计使用年限为 50 年,建筑结构安全等级为二级。结构重要性系数为 1.0。地震设防烈度为 7 度。管线工程按管线相关专业规范设计。核定概算总投资为 29,941.58 万元。其中:建安工程费用 23,724.99 万元、工程建设其他费用 4,790.80 万元、基本预备费用 1,425.79 万元。

以上项目总投资:11.19 亿元,计划发行棚改专项债券 7.8 亿元,自筹资金 3.39 亿元。

## 五、本期债券募投项目资金平衡测算

总体情况如下:

### (一) 本期债券概况

本次审计的常州市区 2018 年棚户区改造项目,具体为一个货币化安置拆迁项目(许家村地块拆迁项目)和两个安置房建设项目(华林家园三期安置房建设项目和甘林小区 2.2 期安置房建设),纳入江苏省 2018 年棚改



专项债发行，发行额度 7.8 亿元。

金额单位：人民币亿元

地区	项目名称	债券额度
常州市	许家村地块拆迁项目	0.83
常州市	华林家园三期安置房建设项目	4.88
常州市	甘林小区 2.2 期安置房建设项目	2.09
小计		7.80

## （二）融资应付利息情况

本期计划总融资金额 7.8 亿元，期限五年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，假设债券年利率 4.00%，应还本付息情况如下：

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
许家村地块拆迁项目	2018	-	8,300.00	-	8,300.00	-	-
	2019	8,300.00	-	-	8,300.00	332.00	332.00
	2020	8,300.00	-	-	8,300.00	332.00	332.00
	2021	8,300.00	-	-	8,300.00	332.00	332.00
	2022	8,300.00	-	-	8,300.00	332.00	332.00
	2023	8,300.00	-	8,300.00	-	332.00	8,632.00
	小计	-	8,300.00	8,300.00	-	1,660.00	9,960.00
华林家园三期安置房建设项目	2018	-	48,800.00	-	48,800.00	-	-
	2019	48,800.00	-	-	48,800.00	1,952.00	1,952.00
	2020	48,800.00	-	-	48,800.00	1,952.00	1,952.00
	2021	48,800.00	-	-	48,800.00	1,952.00	1,952.00
	2022	48,800.00	-	-	48,800.00	1,952.00	1,952.00
	2023	48,800.00	-	48,800.00	-	1,952.00	50,752.00
	小计	-	48,800.00	48,800.00	-	9,760.00	58,560.00
甘林小区 2.2 期安置房建设项目	2018	-	20,900.00	-	20,900.00	-	-
	2019	20,900.00	-	-	20,900.00	836.00	836.00
	2020	20,900.00	-	-	20,900.00	836.00	836.00
	2021	20,900.00	-	-	20,900.00	836.00	836.00

	2022	20,900.00	-	-	20,900.00	836.00	836.00
	2023	20,900.00	-	20,900.00	-	836.00	21,736.00
	小计	—	20,900.00	20,900.00	—	4,180.00	25,080.00
合计	—	0	78,000.00	78,000.00	0	15,600.00	93,600.00

### （三）项目收益情况

#### 1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投入项目现金流入通过相应土地出让实现。土地出让基准价格参照常州市区土地市场运行情况及棚户改造项目对应地块周边的历史土地出让信息、土地估价报告等，经修正后调整为所在地块在基准年度（2018年）可能实现的成交单价。

本次棚户改造项目出让土地收益：为在预计土地出让总收入基础上，综合考虑各项扣除（包括四项基本政策成本和政策性基金等）后的余额。

常州市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、8.5%和 8.1%，近三年平均增速 8.6%；在常州市政府工作报告中 2018 年 GDP 增速目标为 8.0%；2018 年 1-6 月常州市 GDP 增速实际为 7.2%。此次预测根据谨慎性原则按照前三者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长率，即增速为 7.2%。

按 7.2%的 100%环比增长率、7.2%的 90%环比增长率、7.2%的 80%环比增长率、7.2%的 70%环比增长率的情况下，根据项目地块土地出让计划测算各年度出让收益。

根据常州市钟楼区西林街道提供的资金来源情况，按 4%年利率测算 5 年期债券融资利息。

按 7.2%的 100%环比增长率、7.2%的 90%环比增长率、7.2%的 80%环比增长率、7.2%的 70%环比增长率的情况下，分别测算项目地块的出让收益对

融资总额本息的覆盖倍数。

假设常州市 2018 年棚户改造专项债券项目，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。

## 2、棚户改造项目收益

在上述假设前提下，分别以本次设定的土地出让价格不考虑增速、考虑增速（7.2%）的 100%、90%、80%、70%，测算出项目地块在各年度的出让收益。

金额单位：万元

项目名称	发行债券总额	项目收益				
		不考虑 GDP 增长	按 2018 年 GDP 增速 7.2%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.2%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.2%的 80%	按 2018 年 GDP 增速 7.2%的 70%
许家村地块拆迁项目	8,300.00	15,455.00	16,567.76	14,910.98	13,254.21	11,597.43
华林家园三期安置房建设项目	48,800.00	87,245.00	93,526.64	84,173.98	74,821.31	65,468.65
甘林小区 2.2 期安置房建设项目	20,900.00	39,058.00	41,870.18	37,683.16	33,496.14	29,309.12
小计	78,000.00	141,758.00	151,964.58	136,768.12	121,571.66	106,375.20

### （四）测算预期土地出让收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的土地出让价格不考虑增速、考虑增速（7.2%）的 100%、90%、80%、70%，分别测算各储备项目预期土地出让收益覆盖融资本息为：



金额单位：万元

项目名称	发行债券总额	融资本息总额	项目出让收益对融资本息覆盖倍数				
			不考虑GDP增长	按2018年GDP增速7.2%的100%	按2018年GDP增速7.2%的90%	按2018年GDP增速7.2%的80%	按2018年GDP增速7.2%的70%
许家村地块	8,300.00	9,960.00	1.55	1.66	1.50	1.33	1.16
华林家园三期	48,800.00	58,560.00	1.49	1.60	1.44	1.28	1.12
甘林小区2.2期	20,900.00	25,080.00	1.56	1.67	1.50	1.34	1.17
小计	78,000.00	93,600.00	1.51	1.62	1.46	1.30	1.14

## 六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在常州市钟楼区西林街道提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常州市钟楼区棚改发债项目，在设定的土地出让价格分别以不考虑增速，设定增速（7.2%）的100%、90%、80%、70%的比例增长时，总体项目出让收益对融资本息覆盖倍数分别为1.51、1.62、1.46、1.30和1.14，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、其他事项说明

（1）由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

（2）本次评价依据了常州市钟楼区西林街道提供的融资总额、未来出让计划、地块规划指标、土地出让价格及土地估价报告等资料，资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

（3）本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，主要结合了土地历史成交案例及土地估价报告，并以本次设定的土地出让价格不考虑增速、考虑增速（7.2%）的100%、90%、80%、70%，测算未来出让价格。



(此页无正文)

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2018年10月8日

编号 320400000201603070122



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204000843988443 (1/1)



名称 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼

负责人 戴伟忠

成立日期 2013年11月13日

营业期限 2013年11月13日至\*\*\*\*\*

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年05月07日