

2019年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

瑞华核字[2019]37040009号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益及现金流入评价说明	1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 瑞华核字[2019]37040009号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2019-06-14

签字注册会计师： 何峰（CPA: 370300010008）
崔晓丽（CPA: 110101300388）



011092019071807183214
报告文号：瑞华核字[2019]37040009号

事务所名称： 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-88095588

传真： 010-88091190

通讯地址： 北京市东城区永定门西滨河路中海地产广场西塔9层

电子邮件： bangongshi@rhcnpcpa.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

2019年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华核字[2019]37040009号

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）接受淄博市财政局委托，对2019年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）相关城乡建设用地增减挂钩结余指标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。

我们参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》进行审核。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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。

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

本财务评价报告仅供发行人发行本债券之目的使用，不得用于其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关土地整理单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的土地整理项目预期指标流转收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、 财务评价假设

(一) 一般假设

- 1、 发行人遵照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)规定进行本项目申报,无重大不合规事项;
- 2、 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;
- 3、 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- 4、 相关法律法规无重大变化;
- 5、 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1、 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划,发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。
- 2、 未来城乡建设用地增减挂钩结余指标流转价格在正常范围内变动,本项目估算的城乡建设用地增减挂钩结余指标流转收入在未来实现时与实际情况基本相符。
- 3、 发行人拟定的城乡建设用地增减挂钩结余指标流转收入计划以及可用于偿还债券的净收益能够顺利执行。

二、 本期债券应付本息情况

山东省高青县黄河滩区居民迁建外迁安置工程项目计划总融资额 20,000 万元,本期申请专项债券 20,000 万元。假设债券票面利率 4.0%,期限五年,在债券存续期每一年偿还一次利息,自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第五年	20,000.00	20,000.00		4.00%	800.00
小计		20,000.00			4,000.00

三、 城乡建设用地增减挂钩结余指标流转产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过该项目实施完成后产生的城乡建设用地增减挂钩结余指标流转获得收益。相应土地全部位于山东省淄博市高青县，经高青县财政局提供，参考城乡建设用地增减挂钩结余指标交易合同书、城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格，并综合考虑其他因素。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期城乡发展专项债券项目募集资金投资项目现金流入通过自债券存续期内计算产生的城乡建设用地增减挂钩结余指标流转收入实现，可用于资金平衡的相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 100%计算的本息覆盖倍数	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 90%计算的本息覆盖倍数	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 80%计算的本息覆盖倍数
高青县城乡发展专项债券项目	1.46	1.32	1.17
合计	1.46	1.32	1.17

四、 本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为城乡建设用地增减挂钩节余指标流转产生的现金流入，根据相关政策，对山东省淄博市高青县城乡发展债券项目，可进行县内自行平衡，按照相关规定该项目实现县内自行平衡。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.46。

表 1-1：高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 100%流转的本息覆盖倍数

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	
第一年		800.00	800.00	
第二年		800.00	800.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		800.00	800.00	
第四年		800.00	800.00	
第五年	20,000.00	800.00	20,800.00	
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	35,132.84
本息覆盖倍数				

表 1-2: 高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 90% 流转的本息覆盖倍数

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	
第一年		800.00	800.00	
第二年		800.00	800.00	
第三年		800.00	800.00	
第四年		800.00	800.00	
第五年	20,000.00	800.00	20,800.00	
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	31,619.55
本息覆盖倍数				1.32

表 1-3: 高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 80% 流转的本息覆盖倍数

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	
第一年		800.00	800.00	
第二年		800.00	800.00	
第三年		800.00	800.00	
第四年		800.00	800.00	
第五年	20,000.00	800.00	20,800.00	
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	28,106.27
本息覆盖倍数				1.15



基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为山东省淄博市高青县城乡发展项目造提供足够的资金支持，保证此次城乡发展项目的顺利施工。同时，项目实施完成后产生的城乡建设用地增减挂钩节余指标流转为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）还本付息要求。



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：


何峰



中国注册会计师：


崔晓丽



2019 年 7 月 16 日

附件：

2019年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2019 年山东省（淄博市高青县）城乡发展专项债券（一期）项目实施完成后产生的城乡建设用地增减挂钩结余指标流转收入为基础，结合项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年淄博市高青县城乡发展专项债券项目相关收益预测表

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）政府制定的指标流转计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）城乡建设用地增减挂钩结余指标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）建设单位基本情况

1、项目实施单位基本情况

（1）高青县城乡发展项目实施单位情况：

单位名称：高青高晟城市投资有限公司

企业住所：高青县清河路东首

企业性质：有限责任公司

法定代表人：李春梅

注册资本：10,000 万元

（二）项目概况

1、城乡发展专项债券项目概况

项目	工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设投资合计	复垦土地面积 (亩)
常家镇迁建村新社区	4,735.15	2,772.00	375.35	7,882.50	279.60
黑里寨镇迁建村新社区	5,607.41	3,244.62	442.60	9,294.63	324.71
木李镇迁建村新社区	5,983.23	3,451.17	471.72	9,906.12	332.33
小计	16,325.79	9,467.79	1,289.67	27,083.25	936.64

2、投资估算与资金筹措方式

高青县城乡发展项目总投资 27,083.25 万元，项目资本金比例为 26.15%，即项目资本金为 7,083.25 万元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 20,000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中本次发行专项债券 20,000.00 万元。高青县城乡发展项目对可行性研究报告参数中的资本金比例及资金来源进行了修正。

（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

根据高青县财政局提供的城乡建设用地增减挂钩结余指标交易合同书，参考城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格等进行预测。

可用于资金平衡相关收益预测表：

序号	项目	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 100%预测	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 90%预测	按城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格 80%预测
1	建设规模（亩）	936.64	936.64	936.64
2	城乡建设用地增减挂钩结余指标交易单价（万元/亩）	40.00	36.00	32.00
3	流转收入	37,465.60	33,719.04	29,972.48
4	税金及附加	2,332.76	2,099.49	1,866.21
5	用于资金平衡的相关收益	35,132.84	31,619.55	28,106.27

（续）

根据上述测算，在按高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 100% 流转，即 40 万元/亩，用于资金平衡土地相关收益为 35,132.84 万元；

同理计算，在按高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 90% 流转，即 36 万元/亩，用于资金平衡土地相关收益为 31,619.55 万元；

同理计算，在按高青县城乡发展项目按城乡建设用地增减挂钩节余指标参考交易价格的 80% 流转，即 32 万元/亩，用于资金平衡土地相关收益为 28,106.27 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对城乡发展项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2019 年山东省淄博市高青县城乡发展项目，在按城乡建设用地增减挂钩结余指标参考交易价格的 100%、90%、80% 流转时，预期按城乡建设用地增减挂钩结余指标流转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。



营业执照



统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东（委派杨荣华，刘贵彬，冯忠为代表）

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表，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 12月 13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。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一一年三月三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：刘贵彬



证书号: 17 发证时间: 二〇二〇年七月 五日
证书有效期至: 二〇二〇年七月 五日



姓名	何峰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1965-01-23
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	370321650123001
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.



2016年03月09日

证书编号: 370300010008
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 01 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名	崔晓丽
Full name	崔晓丽
性别	女
Sex	女
出生日期	1983-11-30
Date of birth	1983-11-30
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码	370783198311304881
Identity card No.	370783198311304881



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

证书编号：110101300388
No. of Certificate

批准注册协会：山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance



2016年03月09日

年 /y 月 /m 日 /d