

報 告 書

REPORT

威海市棚户区改造专项债券 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

威志会[2019]审字第 0059 号

二〇一九年七月五日

山东志诚会计师事务所有限公司



山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题：威海市棚户区改造专项债券项目收益与
融资自求平衡专项评价报告
报告文号：威志会[2019]审字第0059号
客户名称：威海市财政局
报告时间：2019-07-05
签字注册会计师：王旭（CPA：371000030022）
邢萍（CPA：371000030025）



0100312019070506176607
报告文号：威志会[2019]审字第0059号

事务所名称：山东志诚会计师事务所有限公司
事务所电话：0631-7564770
传真：0631-7564770
通讯地址：荣成市成山大道东段78号鑫鑫大厦四
楼
电子邮件：sdzckjs7564770@163.com

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

报 告 书

R E P O R T

目 录

- 一、专项评价报告
- 二、报告附件
 - 1、各县区棚改项目收益与融资自求平衡情况
 - 2、事务所营业执照复印件
 - 3、事务所执业证书复印件
 - 4、签字注册会计师证书复印件

审计单位：山东志诚会计师事务所有限公司

地 址：荣成市成山大道东段 78 号

联系电话：0631-7564770

2019年山东省（威海市）棚改专项债券（三期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2019-2024年度

威志会[2019]审字第0059号

我们接受威海市财政局委托，对2019年山东省（威海市）棚改专项债券（三期）（以下简称“本期债券”）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》。发行人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。

本总体评价仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以威海市2019年GDP目标增速6.70%的100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的2018年和2019年威海市棚户区改造项目的《可行性研究报告》和《项目申请报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》和《项目申请报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

（一）拟发行债券应付本息情况

1、项目筹集计划情况

发行人拟就 2019 年威海市棚户区改造项目发行威海市棚户区改造专项债券，本次融资项目的总投资额 106.96 亿元，其中项目资本金 41.74 亿元，银行贷款 2.99 亿元，融资总需求 62.22 亿元，详情如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	项目资本金	银行借款	融资总需求
恒山社区	65,390.00	15,390.00		50,000.00
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	511,692.00	303,692.00		208,000.00
前岛社区、后岛社区、泽库社区	177,017.00	37,017.00		140,000.00
黄埠崖一期、金碇岭片区	62,427.00	12,486.00	29,941.00	20,000.00
河南片区、逍遥山片区	186,157.00	38,157.00		148,000.00
九里水头小区	66,880.00	10,680.00		56,200.00

2、本期拟发行债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年威海市棚户区改造项目发行威海市棚户区改造专项债券，本次融资 28.62 亿元，假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期内按年付息，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	286,200.00		286,200.00	4.00%	11,448.00
第二年	286,200.00		286,200.00	4.00%	11,448.00
第三年	286,200.00		286,200.00	4.00%	11,448.00
第四年	286,200.00		286,200.00	4.00%	11,448.00
第五年	286,200.00	286,200.00		4.00%	11,448.00
合计		286,200.00			57,240.00

项目	本期拟发行金额	融资利率	应付利息合计	本息合计
恒山社区	50,000.00	4.00%	10,000.00	60,000.00
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	10,000.00	4.00%	2,000.00	12,000.00
前岛社区、后岛社区、泽库社区	115,900.00	4.00%	23,180.00	139,080.00
黄埠崖一期、金碇岭片区	20,000.00	4.00%	4,000.00	24,000.00
河南片区、逍遥山片区	34,100.00	4.00%	6,820.00	40,920.00
九里水头小区	56,200.00	4.00%	11,240.00	67,440.00
合计	286,200.00		57,240.00	343,440.00

具体情况如下：

3、存量贷款及债券应付本息情况

项目	2018年发行债券本金	应付利息	2019年1月发行债券本金	应付利息	本息合计
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	21,600.00	4,136.40	16,400.00	2,730.60	44,867.00
合计	21,600.00	4,136.40	16,400.00	2,730.60	44,867.00

项目	2019年4月发行债券本金	应付利息	银行借款	应付利息	本息合计
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	13,600.00	2,312.00			15,912.00
后岛片区、前岛片区和泽库片区	13,600.00	2,312.00			15,912.00
河南片区、逍遥山片区	50,400.00	8,568.00			58,968.00
黄埠崖一期片区			29,941.00	17,239.19	47,180.19
合计	77,600.00	13,192.00	29,941.00	17,239.19	137,972.19

(二) 存量贷款及债券应付利息明细情况

威海市各县区存在存量贷款及债券的项目有：临港区（天亿学府及林泉花园片区等改造项目）、南海（后岛片区、前岛片区和泽库片区项目）、荣成市（河南片区、逍遥山片区）、乳山（马黄埠崖一期），具体情况如下：

1、临港区天亿学府及林泉花园片区等改造项目2018年已发债金额2.16亿元，利率3.83%，期限五年；2019年1月已发债1.64亿元，利率3.33%，期限五年；2019年4月已发债1.36亿元，利率3.40%，期限五年。具体如下：

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	21,600.00		21,600.00	3.83%	827.28
第二年	51,600.00		51,600.00	3.83%、3.33%、3.40%	1,835.80
第三年	51,600.00		51,600.00	3.83%、3.33%、3.40%	1,835.80
第四年	51,600.00		51,600.00	3.83%、3.33%、3.40%	1,835.80
第五年	51,600.00	21,600.00	30,000.00	3.83%、3.33%、3.40%	1,835.80

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
第六年	30,000.00	30,000.00		3.33%、3.40%	1,008.52
合计		51,600.00			9,179.00

2、南海后岛片区、前岛片区和泽库片区改造项目2019年4月已发债1.36亿元，利率3.40%，期限五年。具体如下：

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	13,600.00		13,600.00	3.40%	462.40
第二年	13,600.00		13,600.00	3.40%	462.40
第三年	13,600.00		13,600.00	3.40%	462.40
第四年	13,600.00		13,600.00	3.40%	462.40
第五年	13,600.00	13,600.00		3.40%	462.40
合计		13,600.00			2,312.00

3、河南片区、逍遥山片区改造项目2019年4月已发债5.04亿元，利率3.40%，期限五年。具体如下：

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	50,400.00		50,400.00	3.40%	1,713.60
第二年	50,400.00		50,400.00	3.40%	1,713.60
第三年	50,400.00		50,400.00	3.40%	1,713.60
第四年	50,400.00		50,400.00	3.40%	1,713.60
第五年	50,400.00	50,400.00		3.40%	1,713.60
合计		50,400.00			8,568.00

4、乳山马黄埠崖一期棚改项目贷款本金共计29,941.00万元，各年利息共计17,239.19万元，本息合计47,180.19万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年6月21日				0.02
2019年12月21日				0.01
2020年6月21日		650.90	29,289.80	733.55
2020年12月21日		650.90	28,638.90	717.60
2021年6月21日		650.90	27,988.00	701.65
2021年12月21日		650.90	27,337.10	685.71
2022年6月21日		650.90	26,686.20	669.76
2022年12月21日		650.90	26,035.30	653.81

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2023年6月21日		650.90	25,384.40	637.86
2023年12月21日		650.90	24,733.50	621.92
2024年6月21日		650.90	24,082.60	605.97
2024年12月21日		650.90	23,431.70	590.02
2025年6月21日		650.90	22,780.80	574.08
2025年12月21日		650.90	22,129.90	558.13
2026年6月21日		650.90	21,479.00	542.18
2026年12月21日		650.90	20,828.10	526.24
2027年6月21日		650.90	20,177.20	510.29
2027年12月21日		650.90	19,526.30	495.54
2028年6月21日		650.90	18,875.40	478.39
2028年12月21日		650.90	18,224.50	462.45
2029年6月21日		650.90	17,573.60	446.50
2029年12月21日		650.90	16,922.70	430.55
2030年6月21日		650.90	16,271.80	414.61
2030年12月21日		650.90	15,620.90	398.66
2031年6月21日		650.90	14,970.00	382.71
2031年12月21日		650.90	14,319.10	366.76
2032年6月21日		650.90	13,668.20	350.82
2032年12月21日		650.90	13,017.30	334.87
2033年6月21日		650.90	12,366.40	318.92
2033年12月21日		650.90	11,715.50	302.98
2034年6月21日		650.90	11,064.60	287.03
2034年12月21日		650.90	10,413.70	271.08
2035年6月21日		650.90	9,762.80	255.14
2035年12月21日		650.90	9,111.90	239.19
2036年6月21日		650.90	8,461.00	223.24
2036年12月21日		650.90	7,810.10	207.29
2037年6月21日		650.90	7,159.20	191.35
2037年12月21日		650.90	6,508.30	175.40
2038年6月21日		650.90	5,857.40	159.45
2038年12月21日		650.90	5,206.50	143.51
2039年6月21日		650.90	4,555.60	127.56
2039年12月21日		650.90	3,904.70	111.61
2040年6月21日		650.90	3,253.80	95.67
2040年12月21日		650.90	2,602.90	79.72
2041年6月21日		650.90	1,952.00	63.77

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2041年12月21日		650.90	1,301.10	47.82
2042年6月21日		650.90	650.20	31.88
2042年12月21日		650.20		15.93
合计		29,941.00		17,239.19

二、销售产生的净现金流入

(一) 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土地出让实现。相应土地全部位于威海市,经查询威海市自然资源和规划局土地出让信息,基准地价参照其周边成交出让土地价格。

威海市 2016-2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.10% 和 6.70% 近三年平均增速 7.60%, 2019 年 GDP 目标增速为 6.70%, 此次预测按威海市照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长, 即增速 6.70%。

(二) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易, 威海市棚户区项目土地全部于一年内出售完毕, 根据对可行性研究报告中预测的审核, 分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的增长, 债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入, 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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 80.00%
恒山社区一期	77,984.71	75,436.18	72,951.33
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	312,492.71	302,236.89	292,236.66
碇岭片区、黄埠崖一期	191,656.88	185,572.93	179,640.35
河南片区、逍遥山片区	260,987.50	252,760.00	244,737.69
前岛社区、后岛社区、泽库社区	329,777.95	319,218.83	308,923.87
九里水头小区	208,871.86	202,263.48	195,820.37
合计	1,381,771.61	1,337,488.31	1,294,310.27

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件政策，对市县棚户区改造项目，可以按单个项目实现平衡设计，也可以在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.69；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.64。

（一）按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%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：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		11,448.00	11,448.00	
第二年		11,448.00	11,448.00	
第三年		11,448.00	11,448.00	
第四年		11,448.00	11,448.00	
第五年	286,200.00	11,448.00	297,648.00	1,381,771.61
小计	286,200.00	57,240.00	343,440.00	1,381,771.61
已发行债券	115,600.00	20,059.00	135,659.00	
贷款本息	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
后续融资	220,400.00	44,080.00	264,480.00	
合计	652,141.00	138,618.19	790,759.19	1,381,771.61
本息覆盖倍数				1.75

（二）按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%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：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		11,448.00	11,448.00	
第二年		11,448.00	11,448.00	
第三年		11,448.00	11,448.00	
第四年		11,448.00	11,448.00	
第五年	286,200.00	11,448.00	297,648.00	1,337,488.31
小计	286,200.00	57,240.00	343,440.00	1,337,488.31

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券	115,600.00	20,059.00	135,659.00	
贷款本息	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
后续融资	220,400.00	44,080.00	264,480.00	
合计	652,141.00	138,618.19	790,759.19	1,337,488.31
本息覆盖倍数				1.69

(三)按威海市2019年GDP目标增速6.70%的80.00%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：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		11,448.00	11,448.00	
第二年		11,448.00	11,448.00	
第三年		11,448.00	11,448.00	
第四年		11,448.00	11,448.00	
第五年	286,200.00	11,448.00	297,648.00	1,294,310.27
小计	286,200.00	57,240.00	343,440.00	1,294,310.27
已发行债券	115,600.00	20,059.00	135,659.00	
贷款本息	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
后续融资	220,400.00	44,080.00	264,480.00	
合计	652,141.00	138,618.19	790,759.19	1,294,310.27
本息覆盖倍数				1.64

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，认为本期债券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，为威海市棚改提供足够的资金支持，保证威海市棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

附件 1: 各县区棚改项目收益与融资自求平衡说明

山东志诚会计师事务所有限公司



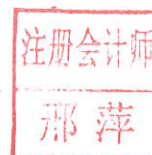
中国注册会计师:

王旭



中国注册会计师:

邢萍



中国·威海

二〇一九年七月五日

2019年山东省（威海市）棚改专项债券（三期）

各县区项目收益与融资自求平衡说明

2019-2024年度

一、高区

高区恒山社区一期棚改项目，位于威海双岛湾凤凰山路南、山海路西、锦山路北，对我区初村镇范围内东南村、西南村、西北村、东北村、冢子庄、纪家口子村、龙口庵村、犂子村、东石岭村、四甲村等10个村进行棚户区改造工作，项目拆迁总占地面积1,209,394.00平方米，安置后可腾空781,392.00平方米。

（一）本期债券应付本息情况

发行人拟就高区（恒山社区一期）棚户区改造项目发行棚改专项债券，项目总投资额65,390.00万元，其中项目资本金15,390.00万元，融资总需求50,000.00万元，本次拟发行50,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限五年，在债券存续期内按年付息，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	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00
第二年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00
第三年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00
第四年	50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00
第五年	50,000.00	50,000.00		4.00%	2,000.00
合计		50,000.00			10,000.00

（二）销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市高区，经查询威海市自然资源和规划局高区土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

高区2016-2018年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.40%、8.60%和6.70%，近三年平均增速7.90%，2019年GDP目标增速为6.70%，此次预测按照威海市近三年平均增速与2019年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，高区棚户区项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%
恒山社区	77,984.71	75,436.18	72,951.33
合计	77,984.71	75,436.18	72,951.33

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 100.00%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：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		2,000.00	2,000.00	
第二年		2,000.00	2,000.00	
第三年		2,000.00	2,000.00	
第四年		2,000.00	2,000.00	
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	77,984.71
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	77,984.71
本息覆盖倍数				1.30

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%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：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		2,000.00	2,000.00	
第二年		2,000.00	2,000.00	
第三年		2,000.00	2,000.00	
第四年		2,000.00	2,000.00	
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	75,436.18
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	75,436.18
本息覆盖倍数				1.26

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 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：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		2,000.00	2,000.00	
第二年		2,000.00	2,000.00	
第三年		2,000.00	2,000.00	
第四年		2,000.00	2,000.00	
第五年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	72,951.33
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	72,951.33
本息覆盖倍数				1.22

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 年威海市高区棚户区改造专项债券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，为威海市高区棚改提供足够的资金支持，保证威海市高区棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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 年威海市高区棚户区改造专项债券还本付息要求。

二、临港区

项目位于威海临港经济技术开发区，主要包含林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城 4 个项目。

林泉片区棚户区改造及配套设施项目位于威海临港经济技术开发区，东临台州路，西为 202 省道，北邻台湾路。拆迁安置居民 322 户。拆迁安置总人数 762 人，拆迁民房 2101 间，

建筑面积 40,216.00 平方米，拆迁集体房 96 间，建筑面积 1,813.00 平方米。项目规划占地面积 68,452.13 平方米，总建筑面积 113,353.69 平方米。其中北京医院威海分院一期项目作为林泉社区的配套位于威海临港经济技术开发区，北临台湾路，东临威青一级路，西临台州路，位于林泉社区东面，总建筑面积 149,260.00 平方米。

嘉和花园棚户区改造项目位于威海临港经济技术开发区，台湾路以北，威泉路以西，浙江路以南，舟山路以东。项目规划建设用地面积 204,363.00 平方米，总建筑面积为 336,097.00 平方米。该棚户区改造项目拆迁安置涉及临港区的 7 个村，拆迁户数 1,635.00 户。通过采用产权调换和货币补偿的方式安置到新建的嘉和花园，拆迁后腾空土地整理后全部用于出让。

天亿学府棚户区改造及配套设施项目位于威海临港经济技术开发区，东临青威一级路，西临台州路，南临浙江路，北侧是开元东路。安置区用地总面积 82,437.00 平方米，总建筑面积 134,015.01 平方米。其中实验学校作为社区配套位于安置区邻近的西侧，浙江路北侧、台州路西侧。校区建设用地面积 92,106.00 平方米，规划总建筑面积 54,405.00 平方米。

泉和新城项目位于威海临港经济技术开发区省道 202 东侧，甘肃路南侧。项目规划用地面积 8.9594 公顷，总建筑面积 165,638.65 平方米，项目建设后将用于棚户区的拆迁补偿。

（一）本期债券应付本息情况

1、拟发行债券应付本息情况

发行人拟就临港区林泉片区等 4 个改造项目发行临港区棚改专项债券，项目总投资额 511,692.00 万元，其中项目资本金 303,692.00 万元，总融资需求 208,000.00 万元，本次拟融资 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.00%	400.00
合计		10,000.00			2,000.00

2、存量债券应付利息情况

临港区 4 个改造项目中天亿学府及林泉片区片区改造项目 2018 年已发债金额 2.16 亿元，利率 3.83%，期限五年；2019 年 1 月 25 日已发债金额 1.64 亿元，利率 3.33%，期限五年；2019 年 4 月 25 日已发债金额 1.36 亿元，利率 3.40%，期限五年。具体如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年 9 月 12 日	21,600.00		21,600.00	
2019 年 9 月 12 日			21,600.00	827.28
2020 年 9 月 12 日			21,600.00	827.28
2021 年 9 月 12 日			21,600.00	827.28
2022 年 9 月 12 日			21,600.00	827.28
2023 年 9 月 12 日		21,600.00		827.28
合计	21,600.00	21,600.00		4,136.40

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年 1 月 25 日	16,400.00		16,400.00	
2020 年 1 月 25 日			16,400.00	546.12
2021 年 1 月 25 日			16,400.00	546.12
2022 年 1 月 25 日			16,400.00	546.12
2023 年 1 月 25 日			16,400.00	546.12
2024 年 1 月 25 日		16,400.00		546.12
合计	16,400.00	16,400.00		2,730.60

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年 4 月 25 日	13,600.00		13,600.00	
2020 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2021 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2022 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2023 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2024 年 4 月 25 日		13,600.00		462.40
合计	13,600.00	13,600.00		2,312.00

(二) 销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市临港

区，经查询威海市自然资源和规划局临港区土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

临港区 2016-2018 年全区生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.60%、8.60% 和 6.70%，近三年平均增速 7.97%，2019 年 GDP 目标增速为 6.70%，此次预测按照威海市近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，临港区林泉片区等 4 个项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 80.00%
林泉片区棚户区改造及配套设施、嘉和花园、天亿学府棚户区改造及配套设施、泉和新城	312,492.71	302,236.89	292,236.66
合计	312,492.71	302,236.89	292,236.66

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.17。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 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	
第一年		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	312,492.71
小计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	312,492.71
一期债券	21,600.00	4,136.40	25,736.40	
二期债券	16,400.00	2,730.60	19,130.60	
三期债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	146,400.00	29,280.00	175,680.00	
合计	208,000.00	40,459.00	248,459.00	312,492.71
本息覆盖倍数				1.26

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 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：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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	302,236.89
小计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	302,236.89
一期债券	21,600.00	4,136.40	25,736.40	
二期债券	16,400.00	2,730.60	19,130.60	
三期债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	146,400.00	29,280.00	175,680.00	
合计	208,000.00	40,459.00	248,459.00	302,236.89
本息覆盖倍数				1.21

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 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：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		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年	10,000.00	400.00	10,400.00	292,236.66
小计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	292,236.66
一期债券	21,600.00	4,136.40	25,736.40	
二期债券	16,400.00	2,730.60	19,130.60	
三期债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	146,400.00	29,280.00	175,680.00	
合计	208,000.00	40,459.00	248,459.00	292,236.66
本息覆盖倍数				1.17

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年威海市临港区林泉片区等4个棚户区改造专项债券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，为威海市临港区林泉片区等4个棚改提供足够的资金支持，保证威海市临港区林泉片区等4个棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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年威海市临港区林泉片区等4个棚户区改造专项债券还本付息要求。

三、南海新区

项目拟建地点位于威海市南海新区泽库镇，后岛村安置区位于康平路北，家家悦泽库镇分店以西；前岛村位于前岛村旧址以东，前岛路北；泽库村安置区位于碧海路东，泽库村旧址以西。前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造项目安置3,356.00户村民，安置面积427,812.00平方米。项目异地建设，建设用地面积302,210.00平方米，规划总建筑面积427,812.00平方米，其中：住宅建筑面积347,000.00平方米，必配公建建筑面积6,330.00平方米，商业网点43,470.00平方米，储藏室建筑面积31,012.00平方米。

（一）本期债券应付本息情况

1、拟发行债券应付本息情况

发行人拟就2019年威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造项目发行专项债券，项目总投资额177,017.00万元，其中项目资本金37,017.00万元，总融资需求

140,000.00 万元，本次拟融资金额 115,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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	115,900.00		115,900.00	4.00%	4,636.00
第二年	115,900.00		115,900.00	4.00%	4,636.00
第三年	115,900.00		115,900.00	4.00%	4,636.00
第四年	115,900.00		115,900.00	4.00%	4,636.00
第五年	115,900.00	115,900.00		4.00%	4,636.00
合计		115,900.00			23,180.00

2、存量债券应付利息情况

前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造项目 2019 年 4 月 25 日已发债金额 1.36 亿元，利率 3.40%，期限五年。具体如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年 4 月 25 日	13,600.00		13,600.00	
2020 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2021 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2022 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2023 年 4 月 25 日			13,600.00	462.40
2024 年 4 月 25 日		13,600.00		462.40
合计	13,600.00	13,600.00		2,312.00

(二) 销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市南海新区，经查询威海市自然资源和规划局南海新区土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

南海新区 2016-2018 年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.08%、8.26% 和 6.70%，近三年平均增速 7.35%，2019 年 GDP 目标增速为 6.70%，此次预测按照威海市近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，

威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00%
前岛社区、后岛社区、泽库社区	329,777.95	319,218.83	308,923.87
合计	329,777.95	319,218.83	308,923.87

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.97；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.90；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 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	
第一年		4,636.00	4,636.00	
第二年		4,636.00	4,636.00	
第三年		4,636.00	4,636.00	
第四年		4,636.00	4,636.00	
第五年	115,900.00	4,636.00	120,536.00	329,777.95
小计	115,900.00	23,180.00	139,080.00	329,777.95
19 年 4 月债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	10,500.00	2,100.00	12,600.00	
合计	140,000.00	27,592.00	167,592.00	329,777.95
本息覆盖倍数				1.97

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 90.00%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	
第一年		4,636.00	4,636.00	
第二年		4,636.00	4,636.00	
第三年		4,636.00	4,636.00	
第四年		4,636.00	4,636.00	
第五年	115,900.00	4,636.00	120,536.00	319,218.83
小计	115,900.00	23,180.00	139,080.00	319,218.83
19 年 4 月债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	10,500.00	2,100.00	12,600.00	
合计	140,000.00	27,592.00	167,592.00	319,218.83
本息覆盖倍数				1.90

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%的 80.00%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	
第一年		4,636.00	4,636.00	
第二年		4,636.00	4,636.00	
第三年		4,636.00	4,636.00	
第四年		4,636.00	4,636.00	
第五年	115,900.00	4,636.00	120,536.00	308,922.80
小计	115,900.00	23,180.00	139,080.00	308,922.80
19 年 4 月债券	13,600.00	2,312.00	15,912.00	
后续融资	10,500.00	2,100.00	12,600.00	
合计	140,000.00	27,592.00	167,592.00	308,922.80
本息覆盖倍数				1.84

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 年威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造专项债券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，为威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造提供足够的资金支持，保证威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为

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 年威海市南海新区前岛社区、后岛社区、泽库社区棚户区改造专项债券还本付息要求。

四、乳山市

乳山市棚户区改造项目黄埠崖一期片区，涉及拆迁乳山市城区街道办事处黄埠崖村，拆迁土地面积为 552,940.25 平方米；拆迁住宅建筑面积 43,152.00 平方米；拆迁户数 702.00 户、人口 1,802.00 人。该村拆迁后其中 640.00 户本地新建安置，44.00 户在黄金花园小区购买安置房，18 户采用货币化补偿方式。黄埠崖一期片区棚户区改造 1 个村、702.00 户的住房房屋被拆除，被拆除房屋的产权人可选择货币补偿和产权置换作为房屋补偿方式。拆迁人与被拆迁人，经过多次充分协商，最终达成协议，被拆迁人 640.00 户采用产权置换作为房屋补偿方式，有 31 栋新建 6 层住宅楼用于拆迁户的回迁安置，回迁安置 640.00 套，安置房面积 93,966.00 平方米，44 套购买安置房用于拆迁户的回迁安置，安置房面积 4,209.46 平方米，被拆迁人 18 户采用货币化补偿作为房屋补偿方式。

乳山市金碯岭片区和城市棚户区中的向阳社区、富大社区及东里社区，共拆迁 222.00 户。其中金碯岭片区为新建安置片区，其余片区均为货币化安置。新建安置区位于乳山市世纪大道以西，黄山路以东，光明街以南，建设街以北。总占地 7,920.00 平方米，总建筑面积 11,826.00 平方米，拆迁土地面积 106.28 亩，腾空土地面积 94.4 亩。

（一）本期债券应付本息情况

1、拟发行债券本息情况

发行人拟就 2019 年威海市乳山市黄埠崖一期片区、金碯岭城中村片区、向阳社区、富大社区及东里社区四个社区改造项目发行专项债券，项目总投资额 62,427.00 万元，其中项目资本金 12,486.00 万元，银行借款 29,941.00 万元，总融资需求 20,000.00 万元，本次拟融资金额 20,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，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

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
合计		20,000.00			4,000.00

2、存量贷款应付本息情况

乳山马黄埠崖一期棚改项目贷款本金共计 29,941.00 万元，各年利息共计 17,239.19 万元，本息合计 47,180.19 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年6月21日				0.02
2019年12月21日				0.01
2020年6月21日		650.90	29,289.80	733.55
2020年12月21日		650.90	28,638.90	717.60
2021年6月21日		650.90	27,988.00	701.65
2021年12月21日		650.90	27,337.10	685.71
2022年6月21日		650.90	26,686.20	669.76
2022年12月21日		650.90	26,035.30	653.81
2023年6月21日		650.90	25,384.40	637.86
2023年12月21日		650.90	24,733.50	621.92
2024年6月21日		650.90	24,082.60	605.97
2024年12月21日		650.90	23,431.70	590.02
2025年6月21日		650.90	22,780.80	574.08
2025年12月21日		650.90	22,129.90	558.13
2026年6月21日		650.90	21,479.00	542.18
2026年12月21日		650.90	20,828.10	526.24
2027年6月21日		650.90	20,177.20	510.29
2027年12月21日		650.90	19,526.30	495.54
2028年6月21日		650.90	18,875.40	478.39
2028年12月21日		650.90	18,224.50	462.45
2029年6月21日		650.90	17,573.60	446.50
2029年12月21日		650.90	16,922.70	430.55
2030年6月21日		650.90	16,271.80	414.61
2030年12月21日		650.90	15,620.90	398.66
2031年6月21日		650.90	14,970.00	382.71
2031年12月21日		650.90	14,319.10	366.76
2032年6月21日		650.90	13,668.20	350.82
2032年12月21日		650.90	13,017.30	334.87
2033年6月21日		650.90	12,366.40	318.92
2033年12月21日		650.90	11,715.50	302.98

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2034年6月21日		650.90	11,064.60	287.03
2034年12月21日		650.90	10,413.70	271.08
2035年6月21日		650.90	9,762.80	255.14
2035年12月21日		650.90	9,111.90	239.19
2036年6月21日		650.90	8,461.00	223.24
2036年12月21日		650.90	7,810.10	207.29
2037年6月21日		650.90	7,159.20	191.35
2037年12月21日		650.90	6,508.30	175.40
2038年6月21日		650.90	5,857.40	159.45
2038年12月21日		650.90	5,206.50	143.51
2039年6月21日		650.90	4,555.60	127.56
2039年12月21日		650.90	3,904.70	111.61
2040年6月21日		650.90	3,253.80	95.67
2040年12月21日		650.90	2,602.90	79.72
2041年6月21日		650.90	1,952.00	63.77
2041年12月21日		650.90	1,301.10	47.82
2042年6月21日		650.90	650.20	31.88
2042年12月21日		650.20		15.93
合计		29,941.00		17,239.19

(二) 销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市乳山市，经查询威海市自然资源和规划局乳山市土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

乳山市2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.00%、8.00%和6.70%，近三年平均增速7.57%，2019年GDP目标增速为6.70%，此次预测按照近三年平均增速与2019年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，威海市乳山市棚户区项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市2019年GDP目标增速6.70%的100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，不考虑政府收益、政策性基金的情况，

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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00%
晴岭片区、黄埠崖一期	191,656.88	185,572.93	179,640.35
合计	191,656.88	185,572.93	179,640.35

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.69；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.61；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.52。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 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：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	191,656.88
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	191,656.88
存量贷款	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
合计	49,941.00	21,239.19	71,180.19	191,656.88
本息覆盖倍数				2.69

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 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：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	185,572.93
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	185,572.93
存量贷款	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
合计	49,941.00	21,239.19	71,180.19	185,572.93
本息覆盖倍数				2.61

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70%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：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	179,640.35
小计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	179,640.35
存量贷款	29,941.00	17,239.19	47,180.19	
合计	49,941.00	21,239.19	71,180.19	179,640.35
本息覆盖倍数				2.52

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 年威海市乳山市黄埠崖一期片区、金碯岭城中村片区、向阳社区、富大社区及东里社区四个社区改造专项债券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，为威海市乳山市黄埠崖一期片区、金碯岭城中村片区、向阳社区、富大社区及东里社区四个社区改造项目提供足够的资金支持，保证威海市乳山市黄埠崖一期

片区、金碛岭城中村片区、向阳社区、富大社区及东里社区四个社区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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 年威海市乳山市黄埠崖一期片区、金碛岭城中村片区、向阳社区、富大社区及东里社区四个社区改造项目专项债券还本付息要求。

五、荣成市

河南片区、逍遥山片区棚户区改造项目位于荣成经济开发区内的崂山街道、城西街道和寻山街道。本项目安置范围主要为威海荣成市河南片区、逍遥山片区，拆迁户数为 1,811.00 户，新建安置房工程总用地面积 8.9934 公顷，总建筑面积 407,929.70 平方米，安置户数 1,811.00 户，安置住宅 2,083.00 套。其中：住宅建筑面积 269,982.83 平方米，配套公建建筑面积 20,941.55 平方米，地下储藏室建筑面积 31,031.14 平方米，地下车库建筑面积 85,974.18 平方米。

（一）本期债券应付本息情况

1、拟发行债券应付本息情况

发行人拟就荣成市（河南片区、逍遥山片区）棚户区改造项目发行棚改专项债券，项目总投资额 186,157.00 万元，其中项目资本金 38,157.00 万元，总融资需求 148,000.00 万元，本次拟发行 34,100.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，在债券存续期

每年年末支付债券利息，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	34,100.00		34,100.00	4.00%	1,364.00
第二年	34,100.00		34,100.00	4.00%	1,364.00
第三年	34,100.00		34,100.00	4.00%	1,364.00
第四年	34,100.00		34,100.00	4.00%	1,364.00
第五年	34,100.00	34,100.00		4.00%	1,364.00
合计		34,100.00			6,820.00

2、存量债券应付利息情况

荣成市（河南片区、逍遥山片区）棚户区改造项目发行棚改专项债券 2019 年 4 月 25 日已发债金额 5.04 亿元，利率 3.40%，期限五年。具体如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年 4 月 25 日	50,400.00		50,400.00	

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020年4月25日			50,400.00	1,713.60
2021年4月25日			50,400.00	1,713.60
2022年4月25日			50,400.00	1,713.60
2023年4月25日			50,400.00	1,713.60
2024年4月25日		50,400.00		1,713.60
合计	50,400.00	50,400.00		8,568.00

(二) 销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市荣成，经查询威海市自然资源和规划局荣成市土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

荣成市 2016-2018 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、8.60% 和 6.70%，近三年平均增速 7.90%，2019 年 GDP 目标增速为 6.70%，此次预测按照威海市近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.70%。

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，荣成市棚户区项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00%
河南片区、逍遥山片区	260,987.50	252,760.00	244,737.69
合计	260,987.50	252,760.00	244,737.69

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖

倍数为 1.44；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 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：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		1,364.00	1,364.00	
第二年		1,364.00	1,364.00	
第三年		1,364.00	1,364.00	
第四年		1,364.00	1,364.00	
第五年	34,100.00	1,364.00	35,464.00	260,987.50
小计	34,100.00	6,820.00	40,920.00	260,987.50
19 年 4 月债券	50,400.00	8,568.00	58,968.00	
后续融资	63,500.00	12,700.00	76,200.00	
合计	148,000.00	28,088.00	176,088.00	260,987.50
本息覆盖倍数				1.48

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 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：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		1,364.00	1,364.00	
第二年		1,364.00	1,364.00	
第三年		1,364.00	1,364.00	
第四年		1,364.00	1,364.00	
第五年	34,100.00	1,364.00	35,464.00	252,760.00
小计	34,100.00	6,820.00	40,920.00	252,760.00
19 年 4 月债券	50,400.00	8,568.00	58,968.00	
后续融资	63,500.00	12,700.00	76,200.00	
合计	148,000.00	28,088.00	176,088.00	252,760.00
本息覆盖倍数				1.44

3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 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：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		1,364.00	1,364.00	
第二年		1,364.00	1,364.00	
第三年		1,364.00	1,364.00	
第四年		1,364.00	1,364.00	
第五年	34,100.00	1,364.00	35,464.00	244,737.69
小计	34,100.00	6,820.00	40,920.00	244,737.69
19年4月债券	50,400.00	8,568.00	58,968.00	
后续融资	63,500.00	12,700.00	76,200.00	
合计	148,000.00	28,088.00	176,088.00	244,737.69
本息覆盖倍数				1.39

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年威海市荣成河南片区、逍遥山片区棚户区改造专项债券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，为威海市荣成棚改提供足够的资金支持，保证威海市荣成河南片区、逍遥山片区棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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年威海市荣成河南片区、逍遥山片区棚户区改造专项债券还本付息要求。

六、文登区

九里水头小区位于项目位于威海市文登区龙山路东、九龙路北。本项目规划建设用地面积72,126.00平方米，规划总建筑面积183,236.00平方米，其中地上建筑面积139,872.00平方米，地下建筑面积43,364.00平方米。容积率1.90，建筑密度16.2%，绿地率51%。停车位共1,115.00个，其中：地面停车位190.00个，地下车库925.00个。

（一）本期债券应付本息情况

发行人拟就文登区（九里水头小区）棚户区改造项目发行棚改专项债券，项目总投资额66,880.00万元，其中项目资本金10,680.00万元，总融资需求56,200.00万元，本次拟发行56,200.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限五年，在债券存续期

每年年末支付债券利息，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
----	--------	--------	--------	------	------

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	56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
第二年	56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
第三年	56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
第四年	56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
第五年	56,200.00	56,200.00		4.00%	2,248.00
合计		56,200.00			11,240.00

(二) 销售产生的净现金流入

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土地出让实现。相应土地全部位于威海市荣成，经查询威海市自然资源和规划局荣成市土地出让信息，基准地价主要参考其周边地块成交出让土地价格。

文登区 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.05%、8.26% 和 6.50%，近三年平均增速 7.27%，威海市 2019 年 GDP 目标增速为 6.70%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.70%

2、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，荣成市棚户区项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，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

项目	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 100.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 90.00%	按威海市 2019 年 GDP 目标 增速 6.70% 的 80.00%
九里水头小区	208,871.86	202,263.48	195,820.37
合计	208,871.86	202,263.48	195,820.37

(三) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.10；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖

倍数为 3.00；按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.90。

1、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100.00% 比例计算土地价格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	
第一年		2,248.00	2,248.00	
第二年		2,248.00	2,248.00	
第三年		2,248.00	2,248.00	
第四年		2,248.00	2,248.00	
第五年	56,200.00	2,248.00	67,440.00	208,871.86
合计	56,200.00	11,240.00	67,440.00	208,871.86
本息覆盖倍数				3.10

2、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90.00% 比例计算土地价格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	
第一年		2,248.00	2,248.00	
第二年		2,248.00	2,248.00	
第三年		2,248.00	2,248.00	
第四年		2,248.00	2,248.00	
第五年	56,200.00	2,248.00	67,440.00	202,263.48
合计	56,200.00	11,240.00	67,440.00	202,263.48
本息覆盖倍数				3.00

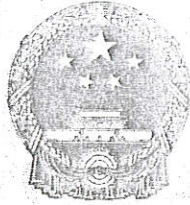
3、按威海市 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80.00% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

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	
第一年		2,248.00	2,248.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		2,248.00	2,248.00	
第三年		2,248.00	2,248.00	
第四年		2,248.00	2,248.00	
第五年	56,200.00	2,248.00	67,440.00	195,820.37
合计	56,200.00	11,240.00	67,440.00	195,820.37
本息覆盖倍数				2.90

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年威海市文登区九里水头小区棚户区改造专项债券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，为威海市文登区九里水头小区棚户区提供足够的资金支持，保证威海市文登区九里水头小区棚户区工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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年威海市文登区九里水头小区棚户区改造专项债券还本付息要求。



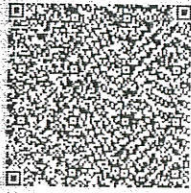
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913710821668648885

名称 山东志诚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 荣成市成山大道东段78号
 法定代表人 吴健
 注册资本 壹佰零捌万元整
 成立日期 1999年12月14日
 营业期限 1999年12月14日至 年 月 日
 经营范围 会计查帐咨询培训、验证资本、资产评估、工程预决算审计(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



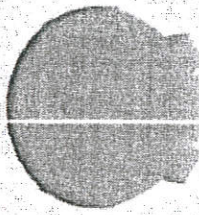
2018年 0月 24日

提示:1.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并公示上一年度年度报告,不另行通知;
 2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东志诚会计师事务所有限公司

主任会计师：吴健

办公场所：荣成市成山大道78号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：35100093

注册资本(出资额)：108万元

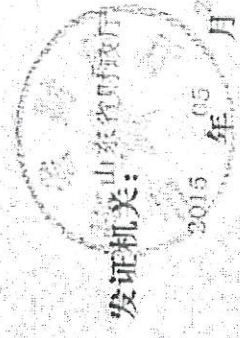
批准设立文号：鲁财会协字(1999)161号

批准设立日期：1999-11-15

证书序号：NO. 023710

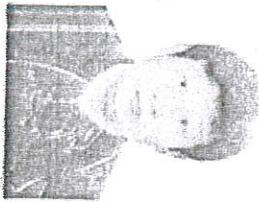
说明

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》记载事项发生变更的，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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



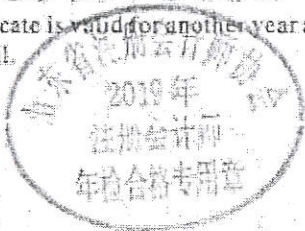
姓名: 王旭
 Full name: 王旭
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1958-10-07
 Date of birth: 1958-10-07
 工作单位: 山东志诚会计师事务所有限公司
 Working unit: 山东志诚会计师事务所有限公司
 身份证号码: 370633195810070038
 Identity card No.: 370633195810070038



31

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.



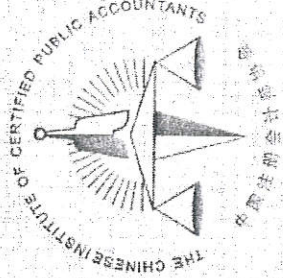
年 月 日
 年 月 日

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.



年 月 日
 年 月 日



姓名 邢萍

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1986-01-02

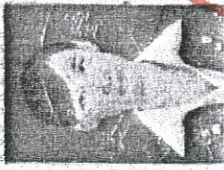
Date of Birth

工作单位 山东志诚会计师事务所有限公司

Working Unit

身份证号码 371002198601020562

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.

证书编号: 371000030025
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: 2019 年 05 月 29 日
Date of issuance

年 月 日
Year / Month / Day