

2019年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

烟中会专评字（2019）第28号

烟台中山有限责任会计师事务所

YANTAI ZHONGSHAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS FIRM

二〇一九年七月四日

2019年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

烟中会专评字【2019】第28号

我们根据财预【2017】89号《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【2018】28号《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》等相关文件的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对本期债券总体方案及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总体评价报告。

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。

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，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有关基础数据，通过测算，未发现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：

1、烟台市各辖区项目总投资额、资本金情况、已发行债券情况（如有）及本期发债情况：

烟台市辖区的招远市、莱州市的棚户区改造项目计划发行专项债券金额46,000万元。

金额单位：人民币万元



名称	投资总额	项目资本金	已发债券金额	本期发债金额
招远市	63,750	12,750	25,000	26,000
莱州市	27,000	7,000	-	20,000
合计	90,750	19,750	25,000	46,000

注：招远市该棚户区改造项目 2019 年已发行棚改专项债券合计 2.5 亿元人民币，其中：棚改专项债券 1 亿元，发行利率 3.16%，期限 5 年；棚改专项债券 1.5 亿元，发行利率 3.58%，期限 5 年。

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）项目发行棚改专项债券，合计发行专项债券 4.6 亿元。假设债券票面利率 4%，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
2020 年	46,000		46,000	4%	1,840
2021 年	46,000		46,000	4%	1,840
2022 年	46,000		46,000	4%	1,840
2023 年	46,000		46,000	4%	1,840
2024 年	46,000	46,000		4%	1,840
合计		46,000			9,200

3、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。相应土地分别位于招远市及莱州市，经查询上述烟台市土地交易中心土地出让信息，参考烟台市最近的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增长率，招远市近三年全市生产总值（GDP）平均增速 7.33%，莱州市近三年全市生产总值（GDP）平均增速 4.83%，烟台市 2019 年 GDP 目标增速为 6.5%，此次预测按照烟台市各辖区 GDP 近三年平均增速与烟台市 2019 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增长。

按上述方法确定烟台市各辖区 2019 年 GDP 的目标增速如下表所示：

名称	2019年GDP目标增速的100%	2019年GDP目标增速的90%	2019年GDP目标增速的80%
招远市	6.5%	5.85%	5.2%
莱州市	4.83%	4.35%	3.86%

(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，招远市、莱州市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2019年GDP目标增速的100%、90%、80%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，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，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2019年GDP目标增速的100%	按2019年GDP目标增速的90%	按2019年GDP目标增速的80%
招远市项目	71,214.73	69,067.88	67,386.92
莱州市项目	132,255.72	129,255.43	126,249.05
合计	203,470.45	198,323.31	193,635.97

4、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，根据相关政策，对市县区棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡；按照相关规定招远市、莱州市项目实行县市区内自行平衡。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见下表：

项目	按2019年GDP目标增速的100%计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数	按2019年GDP目标增速的90%计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数	按2019年GDP目标增速的80%计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数
招远市项目	1.18	1.14	1.11
莱州市项目	5.51	5.39	5.26

表 1-1 招远市项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.5% 的 100% 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	
2020年		1,893	1,893	
2021年		1,893	1,893	
2022年		1,893	1,893	
2023年		1,893	1,893	
2024年	51,000	1,893	52,893	71,214.73
小计	51,000	9,465	60,465	71,214.73
本息覆盖倍数	1.18			

注：招远市本期发行棚改专项债券 2.6 亿元，假设票面利率 4%，期限 5 年。2019 年该项目已发行棚改专项债券 1 亿元，发行利率 3.16%，期限 5 年；已发行棚改专项债券 1.5 亿元，发行利率 3.58%，期限 5 年。

表 1-2 招远市项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.5% 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：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	
2020年		1,893	1,893	
2021年		1,893	1,893	
2022年		1,893	1,893	
2023年		1,893	1,893	
2024年	51,000	1,893	52,893	69,067.88
小计	51,000	9,465	60,465	69,067.88
本息覆盖倍数	1.14			

注：招远市本期发行棚改专项债券 2.6 亿元，假设票面利率 4%，期限 5 年。2019 年该项目已发行棚改专项债券 1 亿元，发行利率 3.16%，期限 5 年；已发行棚改专项债券 1.5 亿元，发行利率 3.58%，期限 5 年。

表 1-3 招远市项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.5%的 80%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	
2020 年		1,893	1,893	
2021 年		1,893	1,893	
2022 年		1,893	1,893	
2023 年		1,893	1,893	
2024 年	51,000	1,893	52,893	67,386.92
小计	51,000	9,465	60,465	67,386.92
本息覆盖倍数	1.11			

注：招远市本期发行棚改专项债券 2.6 亿元，假设票面利率 4%，期限 5 年。2019 年该项目已发行棚改专项债券 1 亿元，发行利率 3.16%，期限 5 年；已发行棚改专项债券 1.5 亿元，发行利率 3.58%，期限 5 年。

表 2-1 莱州市项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.83%的 100%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	
2020 年		800	800	
2021 年		800	800	
2022 年		800	800	
2023 年		800	800	
2024 年	20,000	800	20,800	132,255.72
小计	20,000	4,000	24,000	132,255.72
本息覆盖倍数	5.51			

表 2-2 莱州市项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.83%的 90%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	
2020年		800	800	
2021年		800	800	
2022年		800	800	
2023年		800	800	
2024年	20,000	800	20,800	129,255.43
小计	20,000	4,000	24,000	129,255.43
本息覆盖倍数	5.39			

表 2-3 莱州市项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.83% 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：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	
2020年		800	800	
2021年		800	800	
2022年		800	800	
2023年		800	800	
2024年	20,000	800	20,800	126,249.05
小计	20,000	4,000	24,000	126,249.05
本息覆盖倍数	5.26			

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（烟台市）棚改专项债券（五期）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，为烟台市以上县市区棚改提供足够的资金支持，保证 2019 年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）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 年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2019 年山东省（烟台市）棚改专项债券（五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

烟台中山有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 7 月 4 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913706027392988101 1-1

名称 烟台中山有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省烟台市芝罘区锦华街1号万达金融中心B座22层
法定代表人 孙庆广
注册资本 陆拾万元整
成立日期 1999年12月13日
营业期限 1999年12月13日至2019年12月12日
经营范围 验证企业资本、审计企业会计报表、资产评估、财会查帐、会计咨询、基建工程预决算编制与审计,工程造价咨询(乙级),税务代理业务,代理记账业务、担任会计顾问。(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



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO.005635

说明

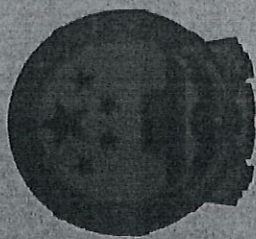
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

一九九九年二月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 烟台中山有限责任公司会计师事务所

主任会计师: 孙庆广

办公场所: 山东省烟台市芝罘区南通路41号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050005

注册资本(出资额): 60

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]132号

批准设立日期: 1999-11-26

