

2019年山东省（聊城市）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

新联谊济审核字[2019]第 012 号

新联谊会计师事务所有限公司
Xin Lianyi Certified Public Accountants CO.,LTD.

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(聊城市)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

报告文号: 新联谊济审核字【2019】第012号

客户名称: 临清市财政局

报告时间: 2019-07-15

签字注册会计师: 张黎楷 (CPA: 370700130014)
高树江 (CPA: 370100080058)



0105372019071806183284

报告文号: 新联谊济审核字【2019】第012号

事务所名称: 新联谊会计师事务所有限公司济宁分
所

事务所电话: 13505379030

传真: 0537-5384572

通讯地址: 邹城市兖山路北首899号

电子邮件: xlysws@163.com

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

2019年山东省（聊城市）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

新联谊济审核字[2019]第 012 号

我们根据财政部《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）、财政部与住房城乡建设部《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》（财预〔2018〕28号）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（聊城市）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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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如下 9 个棚改项目资料及有关基础数据：

临清市文东片区、葡北片区、新华片区、青年片区、葡香园片区、新华永青片区、青年启秀片区、育新路片区、三和路南首片区等 9 个棚改项目可行性研究报告及发展改革局核准文件。

通过测算，未发现各项目可行性研究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

发行人拟就聊城市 9 个棚改项目分期发行棚改专项债券，项目总投资 289,202.15 万元，资本金 63,122.15 万元，合计发行专项债券 225,900.00 万元，其中：已发行专项债券 70,200.00 万元，拟继续发行专项债券 155,700.00 万元（本次发行 21,600.00 万元）。

表 1 金额单位：人民币万元

项目所属地区	项目	总投资额	资本金	发行专项债券			
				合计发行专项债券	已发行专项债券	继续发行专债	
						拟继续发行合计	本次发行
临清市	文东片区项目	9,236.18	1,906.18	7,300.00		7,300.00	4,000.00
临清市	葡北片区项目	2,112.58	442.58	1,600.00		1,600.00	1,000.00
临清市	新华片区项目	7,786.27	1,606.27	6,100.00		6,100.00	3,000.00
临清市	青年片区项目	9,326.99	1,926.99	7,400.00		7,400.00	4,500.00

项目所属地区	项目	总投资额	资本金	发行专项债券			
				合计发行专项债券	已发行专项债券	继续发行专债	
						拟继续发行合计	本次发行
临清市	葡香园和新华永青项目	125,784.99	26,284.99	99,500.00	38,200.00	61,300.00	3,800.00
临清市	青年启秀和育新路项目	68,118.64	13,918.64	54,200.00	14,200.00	40,000.00	3,100.00
临清市	三和路南首项目	66,836.50	17,036.50	49,800.00	17,800.00	32,000.00	2,200.00
合计		289,202.15	63,122.15	225,900.00	70,200.00	155,700.00	21,600.00

1. 已发行专项债券存续期应付本息情况

本次项目中有 5 个棚改项目，自 2018 年 9 月先后分批发行 5 年期棚改专项债券 70,200.00 万元，存续期内利息合计 12,718.20 万元，详见下表：

表 2 金额单位：人民币万元

年度	新增本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2018 年	44,400.00		44,400.00	
2019 年	25,800.00		70,200.00	1700.52
2020 年			70,200.00	2,543.64
2021 年			70,200.00	2,543.64
2022 年			70,200.00	2,543.64
2023 年		44,400.00	25,800.00	2,543.64
2024 年		25,800.00		843.12
合计	70,200.00	70,200.00		12,718.20

2. 拟继续发行专项债券存续期应付本息情况

假设拟继续发行专项债券 15.57 亿元（本次发行 2.16 亿元，并假设剩余的 13.41 亿元在 2019 年完成发行），票面利率为 4%，期限 5 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次性偿还本金，且最后一期利息随本金偿还时支付。自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况详

见下表：

表3 金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息
2019年		155,700.00		155,700.00		
2020年	155,700.00			155,700.00	4%	6,228.00
2021年	155,700.00			155,700.00	4%	6,228.00
2022年	155,700.00			155,700.00	4%	6,228.00
2023年	155,700.00			155,700.00	4%	6,228.00
2024年	155,700.00		155,700.00		4%	6,228.00
合计		155,700.00	155,700.00			31,140.00

二、产生的净现金流入

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019年山东省聊城市临清市GDP增速、土地出让金收入管理规定、试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法，计算未来棚改项目土地出让收入、专项收入。

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。相应的土地位于聊城市临清市。经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考临清市2018年至今的土地交易价格，确定上述棚改项目土地出让价格。

计算土地价格的增速，按临清市2019年GDP预期增速7%与2016-2018年GDP年均增速6.70%孰低确定目标增长率。按上述方法确定临清市2019年GDP的目标增速如下：

表5

县市区	2019年GDP目标增长率的100%	2019年GDP目标增长率的90%	2019年GDP目标增长率的80%
临清市	6.70%	6.03%	5.36%

2.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，各项目上述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 年临清市各项目 GDP 目标增速（详见表 5）的 100%、90%、80%比例计算相应土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、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表：

表 6 金额单位：人民币万元

项目	2019年 GDP 目标增长率的 100%	2019年 GDP 目标增长率的 90%	2019年 GDP 目标增长率的 80%
文东片区	11,996.64	11,700.02	11,410.80
葡香园和新华永青片区	163,028.62	159,029.90	155,130.98
青年启秀和育新路	76,591.28	74,785.45	73,024.70
青年片区	11,946.95	11,649.94	11,360.34
三和路片区	68,213.11	66,660.39	65,146.41
葡北片区	5,137.73	4,994.09	4,854.04
新华片区	13,188.35	12,841.09	12,502.50
合计	350,102.68	341,660.88	333,429.77

按 2019 年 GDP 目标增速 100%计算可用于资金平衡的土地出让收益：

表 6-1 金额单位：人民币万元

项目	可出让土地面积 (万m ²)	土地出让收入 (1)	相关规费、税费及政策性基金 (2)	GDP100%时可用收益 (3)=(1)-(2)
文东片区	4.9896	15,030.73	3,034.09	11,996.64
葡香园和新华永青片区	67.2639	202,626.59	39,597.97	163,028.62
青年启秀和育新路	30.3764	91,506.23	14,914.95	76,591.28
青年片区	4.9961	15,050.31	3,103.36	11,946.95
三和路南首片区	26.1190	78,681.19	10,468.08	68,213.11
葡北片区	2.4162	7,278.59	2,140.86	5,137.73



项目	可出让土地面积 (万m ²)	土地出让收入 (1)	相关规费、税费及政策性基金 (2)	GDP100%时可用收益 (3)=(1)-(2)
新华片区	5.8413	17,596.40	4,408.05	13,188.35
合计	142.0025	427,770.05	77,667.37	350,102.68

按 2019 年 GDP 目标增速 90% 计算可用于资金平衡的土地出让收益:

表 6-2 金额单位: 人民币万元

项目	可出让土地面积 (万m ²)	土地出让收入 (1)	相关规费、税费及政策性基金 (2)	GDP100%时可用收益 (3)=(1)-(2)
文东片区	4.9896	14,576.16	2,876.14	11,700.02
葡香园和新华永青片区	67.2639	196,498.63	37,468.73	159,029.90
青年启秀和育新路	30.3764	88,738.85	13,953.40	74,785.45
青年片区	4.9961	14,595.15	2,945.21	11,649.94
三和路南首片区	26.1190	76,301.67	9,641.28	66,660.39
葡北片区	2.4162	7,058.47	2,064.38	4,994.09
新华片区	5.8413	17,064.24	4,223.15	12,841.09
合计	142.0025	414,833.17	73,172.29	341,660.88

按 2019 年 GDP 目标增速 80% 计算可用于资金平衡的土地出让收益:

表 6-3 金额单位: 人民币万元

项目	可出让土地面积 (万m ²)	土地出让收入 (1)	相关规费、税费及政策性基金 (2)	GDP100%时可用收益 (3)=(1)-(2)
文东片区	4.9896	14,121.41	2,710.61	11,410.80
葡香园和新华永青片区	67.2639	190,368.25	35,237.27	155,130.98
青年启秀和育新路	30.3764	85,970.37	12,945.67	73,024.70
青年片区	4.9961	14,139.81	2,779.47	11,360.34
三和路南首片区	26.1190	73,921.20	8,774.79	65,146.41
葡北片区	2.4162	6,838.26	1,984.22	4,854.04
新华片区	5.8413	16,531.87	4,029.37	12,502.50
合计	142.0025	401,891.18	68,461.41	333,429.77

3. 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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付。根据相关文件的规定，对市县棚改项目，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。按照文件规定本次聊城市各县市区棚改项目可以实现区内自行平衡。

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如下表：

表 7

县市区	按 2018 年 GDP 目标增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
临清市	1.30	1.27	1.24

表 7-1 临清市棚改项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

表 7-1-1 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	-	6,228.00	6,228.00	
2021 年		6,228.00	6,228.00	
2022 年		6,228.00	6,228.00	
2023 年		6,228.00	6,228.00	
2024 年	155,700.00	6,228.00	161,928.00	
小计	155,700.00	31,140.00	186,840.00	
已发债本息	70,200.00	12,718.20	82,918.20	
合计	225,900.00	43,858.20	269,758.20	350,102.68
本息覆盖倍数	1.30			

表 7-2 临清市棚改项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

表 7-1-2 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	-	6,228.00	6,228.00	
2021年	-	6,228.00	6,228.00	
2022年	-	6,228.00	6,228.00	
2023年	-	6,228.00	6,228.00	
2024年	155,700.00	6,228.00	161,928.00	
小计	155,700.00	31,140.00	186,840.00	
已发债本息	70,200.00	12,718.20	82,918.20	
合计	225,900.00	43,858.20	269,758.20	341,660.88
本息覆盖倍数	1.27			

表 7-3 临清市棚改项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.70% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

表 7-1-3 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	-	6,228.00	6,228.00	
2021年	-	6,228.00	6,228.00	
2022年	-	6,228.00	6,228.00	
2023年	-	6,228.00	6,228.00	
2024年	155,700.00	6,228.00	161,928.00	
小计	155,700.00	31,140.00	186,840.00	
已发债本息	70,200.00	12,718.20	82,918.20	
合计	225,900.00	43,858.20	269,758.20	333,429.77
本息覆盖倍数	1.24			

三、专项评价结论

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(聊城市)棚改专项债券(五期)临清市 9 个棚改项目专项债券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,为各县市区棚改项目提供足够的资金支持。同时,拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段,为项目提供了稳定的现金流入,能够满足各项目棚改项目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 年山东省聊城市棚改专

项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

新联谊会计师事务所有限公司济宁分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年7月15日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913708837465770334 1-1

名称 新联谊会计师事务所有限公司济宁分所

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

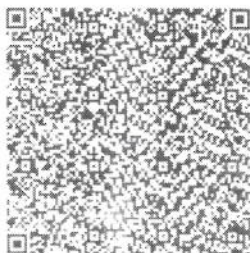
营业场所 山东邹城市卷山路北首

负责人 张翠荣

成立日期 2002年02月20日

营业期限 2002年02月20日至 年 月 日

经营范围 企业资本(金)验证、审计, 基建工程预决算审计, 企业会计报表审计, 会计业务咨询服务。(涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营)(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)。



姓 名 张黎捷
 Full name 张黎捷
 性 别 男
 Sex 男
 出生日期 1981-09-05
 Date of birth 1981-09-05
 工作单位 邹城贵和有限责任会计师事务所
 Working unit 邹城贵和有限责任会计师事务所
 身份证号码 341021810905075
 Identity card No. 341021810905075



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.



2006年 3月 3日

2011年 注册会计师 年检合格

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.





姓名 高树汀
 Full name 高树汀
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1976-06-18
 Date of birth 1976-06-18
 工作单位 新联道会计师事务所有限公司
 Working unit 新联道会计师事务所有限公司
 身份证号码 370613760618151
 Identity card No. 370613760618151



年度检验登记 2019年
 Annual Renewal Registration 注册会计师
 年检合格专用章

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
 / /