

2019年山东省(滨州市)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

和信专字【2019】第010026号

目 录	页 码
2019年山东省(滨州市)棚改专项债券(五期)	1-7
项目收益与融资自求平衡专项评价报告	



和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

二〇一九年七月十八日

# 山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（滨州市）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： 和信专字（2019）第010026号

客户名称： 滨州市财政局

报告时间： 2019-07-18

签字注册会计师： 赵卫华 （CPA：370900010010）  
孟庆福 （CPA：370100011171）



0105312019071806183415  
报告文号：和信专字（2019）第010026号

事务所名称： 山东和信会计师事务所（特殊普通合  
伙）济南分所

事务所电话： 0531-86399638

传真： 0531-86399638

通讯地址： 济南市市中区石棚街12号银座晶都国  
际35A层1号房

电子邮件： hexinjinan@126.com

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

# 2019年山东省（滨州市）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

和信专字【2019】第 010026 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（滨州市）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，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《博兴县城区城中村棚户区改造一期工程可行性研究报告》、《黛溪家园棚户区建设项目申请报告》、《邹平市鹤伴雅苑棚户区改造（一期）项

目申请报告》共计 3 个项目的可行性研究报告以及有关的基础数据，通过测算，未发现《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：

1、各区县项目总投资、项目资本金及本期发债金额，具体情况如表 1：

单位：人民币万元

项目所属区/ 县名称	项目	项目总投资	其中：项目资 本金	本次拟发债 额度
博兴县	城中村棚户区改造 一期项目	177,703.14	35,603.14	10,000.00
邹平市	黛溪家园项目	244,920.00	139,120.00	10,000.00
邹平市	鹤伴雅苑一期项目	119,060.00	23,860.00	10,000.00
	合计	541,683.14	198,583.14	30,000.00

2.本期债券应付本息情况

发行人拟就博兴县棚户区改造项目、邹平市棚户区改造项目分期发行滨州市棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 31.21 亿元，博兴县棚改项目已发行 2018 年一期棚改专项债券金额为 1.67 亿元；邹平市棚户区项目已发行 2019 年一期棚改专项债券金额为 0.99 亿元，2019 年二期棚改专项债券金额为 1.04 亿元，2019 年三期棚改专项债券金额为 1 亿元，2019 年四期棚改专项债券金额为 1.61 亿元，前期棚改专项债券共计发行 6.31 亿元，具体情况分别如下所示：

表 2

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2018 年一期 棚改专项债券金额	已发行 2018 年一 期棚改专项债券利率	已发行 2018 年一 期棚改专项债券期
博兴县棚户区改造项目	16,700.00	3.8%	5 年
合计	16,700.00		

表 3

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年一期 棚改专项债券金额	已发行 2019 年一期 棚改专项债券利率	已发行 2019 年一期 棚改专项债券期限
邹平市棚户区改造项目	9,900.00	3.3%	5 年
合计	9,900.00		

表 4

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年二期 棚改专项债券金额	已发行 2019 年二期 棚改专项债券利率	已发行 2019 年二期 棚改专项债券期限
邹平市棚户区改造项目	10,400.00	3.28%	5 年
合计	10,400.00		

表 5

项目	已发行 2019 年三期棚改专项债券金额	已发行 2019 年三期棚改专项债券利率	已发行 2019 年三期棚改专项债券期限
邹平市棚户区改造项目	10,000.00	3.4%	5 年
合计	10,000.00		

表 6

项目	已发行 2019 年四期棚改专项债券金额	已发行 2019 年四期棚改专项债券利率	已发行 2019 年四期棚改专项债券期限
邹平市棚户区改造项目	16,100.00	3.31%	5 年
合计	16,100.00		

发行人除已发行棚户区改造专项债券资金以外，拟就上述棚改项目继续发行 24.90 亿元(本次拟发行 3.00 亿元, 剩余 21.90 亿元在 2021 年之前全部发行完成)。假设剩余部分发行债券票面利率为 4.0%，期限 5 年，并假设所有债券在 2019 年完成发行，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 7：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本年新增本金	本年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年	16,700.00	295,400.00		312,100.00	634.60	634.60
2020 年	312,100.00			312,100.00	12,135.33	12,135.33
2021 年	312,100.00			312,100.00	12,135.33	12,135.33
2022 年	312,100.00			312,100.00	12,135.33	12,135.33
2023 年	312,100.00		16,700.00	295,400.00	12,135.33	28,835.33
2024 年	295,400.00		295,400.00		11,500.73	306,900.73
合计		295,400.00	312,100.00		60,676.65	372,776.65

另博兴县棚户区改造项目贷款本金合计 31,000.00 万元，贷款年利率为 5.39%，各年利息共计 9,364.39 万元，本息合计为 40,364.39 万元，明细如表 8：

单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年	22,400.00		22,400.00	294.65
2019 年	8,600.00		31,000.00	1,632.27
2020 年			31,000.00	1,670.90
2021 年		2,228.00	28,772.00	1,633.30
2022 年		2,408.00	26,364.00	1,507.55
2023 年		2,408.00	23,956.00	1,377.76
2024 年		23,956.00		1,247.96
合计	31,000.00	31,000.00		9,364.39

## 2. 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。相应的土地分别位于博兴县、邹平市。经查询滨州市土地交易中心土地出让信息，参考博兴县、邹平市 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，博兴县、邹平市按三个增速，即：2019 年滨州市 GDP 最近三年平均增速（4.90%）；各县市 2019 年预期增速（博兴县为 7.5%，邹平市为 7.5%）；2019 年各县市 GDP 最近三年平均增速（博兴县为 5.5%，邹平市为 1.8%）中孰低确定博兴县、邹平市目标增速。按上述方法确定博兴县、邹平市 2019 年 GDP 的目标增速如表 9 所示：

地区	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%
博兴县	4.90%	4.41%	3.92%
邹平市	1.80%	1.62%	1.44%

### (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，博兴县、邹平市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 年滨州市各区县 GDP 预期增速（见“表 8”）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第 5 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、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表 10：

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%
博兴县棚户区改造项目	219,162.31	215,379.81	211,667.66
邹平市棚户区改造项目	329,252.66	326,590.83	323,947.80
合计	548,414.97	541,970.65	535,615.46

### (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建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，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，按照文件规定博兴县棚户区改造项目、邹平市棚户区改造项目实行区内自行平衡。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表 10:

项目	按 2019 年 GDP 目标 增速的 100%计算的 本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目 标增速的 90%计算 的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目标 增速的 80%计算的 本息覆盖倍数
博兴县棚户区改造项目	1.26	1.24	1.22
邹平市棚户区改造项目	1.37	1.36	1.35

表 10-1-1 博兴县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.90%的 100%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	
2019 年		634.60	634.60	
2020 年		4,410.60	4,410.60	
2021 年		4,410.60	4,410.60	
2022 年		4,410.60	4,410.60	
2023 年	16,700.00	4,410.60	21,110.60	
2024 年	94,400.00	3,776.00	98,176.00	219,162.31
小计	111,100.00	22,053.00	133,153.00	219,162.31
贷款本息	31,000.00	9,364.39	40,364.39	
合计	142,100.00	31,417.39	173,517.39	219,162.31
本息覆盖倍数				1.26

表 10-1-2 博兴县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.90%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	
2019 年		634.60	634.60	
2020 年		4,410.60	4,410.60	
2021 年		4,410.60	4,410.60	
2022 年		4,410.60	4,410.60	
2023 年	16,700.00	4,410.60	21,110.60	
2024 年	94,400.00	3,776.00	98,176.00	215,379.81
小计	111,100.00	22,053.00	133,153.00	215,379.81
贷款本息	31,000.00	9,364.39	40,364.39	
合计	142,100.00	31,417.39	173,517.39	215,379.81
本息覆盖倍数				1.24

表 10-1-3 博兴县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 4.90%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	
2019年		634.60	634.60	
2020年		4,410.60	4,410.60	
2021年		4,410.60	4,410.60	
2022年		4,410.60	4,410.60	
2023年	16,700.00	4,410.60	21,110.60	
2024年	94,400.00	3,776.00	98,176.00	211,667.66
小计	111,100.00	22,053.00	133,153.00	211,667.66
贷款本息	31,000.00	9,364.39	40,364.39	
合计	142,100.00	31,417.39	173,517.39	211,667.66
本息覆盖倍数				1.22

表 10-2-1 邹平市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 1.80% 的 100% 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	
2019年				
2020年		7,724.73	7,724.73	
2021年		7,724.73	7,724.73	
2022年		7,724.73	7,724.73	
2023年		7,724.73	7,724.73	
2024年	201,000.00	7,724.73	208,724.73	329,252.66
小计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	329,252.66
贷款本息				
合计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	329,252.66
本息覆盖倍数				1.37

表 10-2-2 邹平市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 1.80% 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	
2019年				
2020年		7,724.73	7,724.73	
2021年		7,724.73	7,724.73	
2022年		7,724.73	7,724.73	
2023年		7,724.73	7,724.73	
2024年	201,000.00	7,724.73	208,724.73	326,590.83
小计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	326,590.83
贷款本息				
合计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	326,590.83
本息覆盖倍数				1.36

表 10-2-3 邹平市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 1.80% 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	
2019年				
2020年				
2021年		7,724.73	7,724.73	
2022年		7,724.73	7,724.73	
2023年		7,724.73	7,724.73	
2024年	201,000.00	7,724.73	208,724.73	323,947.80
小计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	323,947.80
贷款本息				
合计	201,000.00	38,623.65	239,623.65	323,947.80
本息覆盖倍数				1.35

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年博兴县棚户区改造项目、邹平市棚户区改造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，为滨州市以上各县区棚改项目提供足够的资金支持。同时，土地挂牌出让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2019年博兴县棚户区改造项目、邹平市棚户区改造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（滨州市）棚改专项债券（五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：

*赵卫华*

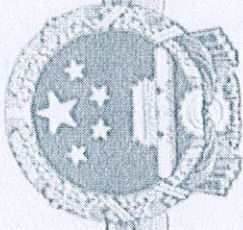


中国注册会计师：

*孟庆福*



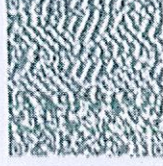
2019年7月18日



# 营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
了解更多  
请登录  
国家企业信用信息公示系统



统一社会信用代码  
913701030690342410

名称 和信会计师事务所(济南分所)

类型 特殊普通合伙(企业分支)

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审计报告；验资报告；清算审计报告；代理记帐；出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；税务咨询、管理培训、会计培训。(须经审批的，未取得批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关

2019

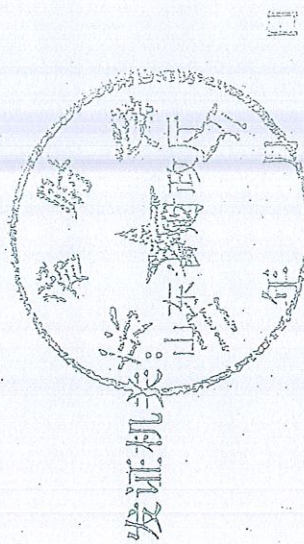
年07月16日



证书序号: NO.504834

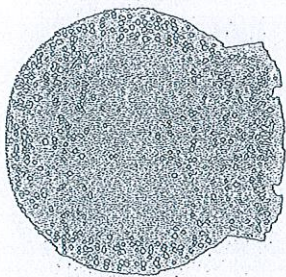
# 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013 06 24

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 山东和信会计师事务所  
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

办公场所: 济南市市中区石棚街12号

银座晶都国际广场35A层1号房

分所编号: 370100013706

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013年06月24日





姓名 赵卫华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-08-30  
Date of birth  
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 372801700830107  
Identity card No.



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: 370900010010  
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: 2000 年 08 月 01 日  
Date of issuance      /      /      d



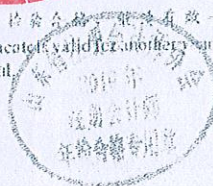
月 日



姓 名 孟庆福  
 Full name  
 性 别 男  
 Sex  
 出生日期 1984-10-12  
 Date of birth  
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所  
 Working unit  
 身份证号 371521103410125237  
 Identity card No.



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



证书编号: 370100011171  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 10 月 14 日  
 Date of Issuance

年 月 日  
 / /