

2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（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000256号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年七月八日

# 2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（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 000256 号

我们根据财预〔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》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（济宁市）棚户区改造专项债券（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项目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。

本专项评价报告仅供发行人本次发行2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本次评价的2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）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，为微山县棚户区改造项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足上述棚户区改造项目专项债券还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 一、基本情况

2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）发行总额为7,600.00万元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）期限为5年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

### 拟发行的2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）概况

债券名称	2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（五期）
发行规模	人民币7,600.00万元
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

### 二、募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的2019年山东省济宁市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于济宁市1个棚户区改造项目建设，该项目均已纳入山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅批准的棚户区改造规划，具体情况如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	贷款金额	备注
1	微山县	昭阳街道红星西、袁庄棚户区	32,113.00	17,963.00	7,600.00	4,500.00	新建
合计			32,113.00	17,963.00	7,600.00	4,500.00	

### 三、项目融资计划

济宁市1个棚户区改造项目总投资规模32,113.00万元，其中，项目资本金9,650.00万元，剩余22,463.00万元，发行政府专项债券17,963.00万元，贷款

4,500.00 万元。棚户区改造项目具体融资计划如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	微山县	昭阳街道红星西、袁庄棚户区	32,113.00	9,650.00	30.05	17,963.00	4,500.00
合计			32,113.00	9,650.00	30.05	17,963.00	4,500.00

#### 四、项目预期收益与融资平衡情况

##### 微山县棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

##### 昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于昭阳街道通惠河西侧、红河路与寨子河南侧。拆迁土地面积 292,643.00 平方米，可出让土地面积 273,594.00 平方米，拆迁户数 1280 户。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目，参照微山县 2018-31 号地块成交价（地价为 115.04 万元/亩），并以近三年微山县 GDP 平均增速 8.03%与 2018 年预测 GDP 增速 7.5%，此次预测按照孰低原则确定 GDP 增速计算 5 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目到期土地出让金 67,775.91 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，青山片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 54,741.34 万元（详见下表）。

序号	项目	扣费标准	昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	67,775.91
1	可出让土地面积	平方米	273,594.00
2	预计土地单价	元/平方米	2,477.24
二	土地扣减项目	万元	13,034.57
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	713.26
3	农业土地开发资金	万元	136.80
4	廉租住房保障资金	万元	3,481.29

序号	项目	扣费标准	昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目
5	农田水利建设资金	万元	5,221.93
6	教育资金	万元	3,481.29
三	用于资金平衡土地收益	万元	54,741.34

昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（五期）已发行 10,280.00 万元、利率 3.16%，此次拟发行棚户区专项债券 7,600.00 万元，后续发行 83.00 万元，假设债券期限为 5 年，已发行债券利率按实际发行利率 3.16% 测算，本次及后续发行债券利率按 4.00% 测算，该债券还本付息共计 21,123.84 万元（详见下表）：

昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		17,963.00		17,963.00		
2020 年	17,963.00			17,963.00	632.17	632.17
2021 年	17,963.00			17,963.00	632.17	632.17
2022 年	17,963.00			17,963.00	632.17	632.17
2023 年	17,963.00			17,963.00	632.17	632.17
2024 年	17,963.00		17,963.00		632.17	18,595.17
合计		17,963.00	17,963.00		3,160.84	21,123.84

昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目贷款本金共计 4,500.00 万元，利率为 1.2%，各年利息共计 333.12 万元，本息合计为 4,833.12（详见下表）。

昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目贷款还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2016/2/21	4,500.00		4,500.00	
2019/2/21		560.00	3,940.00	164.40
2020/2/21		560.00	3,380.00	47.94
2021/2/21		560.00	2,820.00	41.24
2022/2/21		560.00	2,260.00	34.31
2023/2/21		560.00	1,700.00	27.50
2023/12/31		1,700.00		17.74
合计	4,500.00	4,500.00		333.12

昭阳街道红星西、袁庄棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，已发行债券利率按实际发行利率 3.16%

测算，本次及后续发行债券利率按 4.00%测算，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.11, 项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

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 年微山县棚户区改造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，为上述棚户区改造项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足上述棚户区改造项目专项债券还本付息要求。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·山东



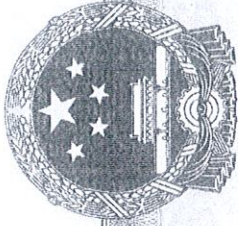
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年七月八日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913701000611889323



扫描二维码登录  
国家企业信用信息  
系统公示更多登记  
信息，了解更多监  
管信息

(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年04月23日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年04月23日至2033年04月22日

执行事务合伙人  
经营范围

王晖

审查企业财务报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、出具清算审计报告、出具资产评估报告、出具财务决算审计报告、出具代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)



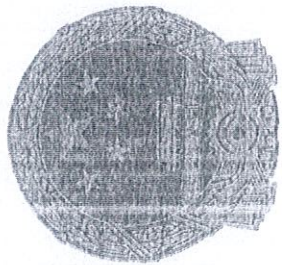
主要经营场所

济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层



登记机关

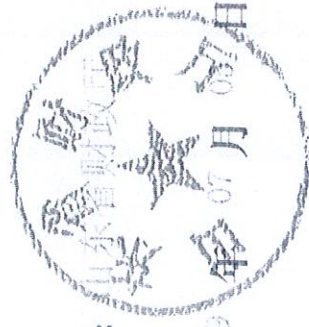
2019年06月27日



证书序号: 0011555

### 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:

2019年07月

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 王晖  
 主任会计师:  
 经营场所: 济南市历下区文化东路50号益业大厦  
 组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 37010001  
 批准执业文号: 鲁财会办字〔2000〕03号  
 批准执业日期: 2000-07-29

注册日期: 1999



姓名 苏超  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1983-04-20  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 370602198304202119  
 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.



2017年03月07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  
 / /



姓 名 江九超  
 Full name  
 性 别 男  
 Sex  
 出生日期 1970-07-25  
 Date of birth  
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所  
 Working unit  
 身份证号码 370802197007252430  
 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.



2017年03月01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  
 / /

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（济宁市）棚户区改造专项债券（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000256号

客户名称： 济宁市财政局

报告时间： 2019-07-08

签字注册会计师： 苏超 （CPA：370700150033）

江九超 （CPA：370700150005）



0105312019071607181978

报告文号：和信专字（2019）第000256号

事务所名称： 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 0531-81666288

传真： 0531-81666227

通讯地址： 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层706室

电子邮件： hexinllp@163.com

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