

2018年安徽省棚改专项债券（三期）——2018年安徽省  
省政府专项债券（十一期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

会专字[2018]5943号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-15



## 2018年安徽省棚改专项债券（三期）——2018年安徽省政府专项 债券（十一期）

### 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受安徽省财政厅委托，对2018年安徽省棚改专项债券（三期）——2018年安徽省政府专项债券（十一期）项目收益与融资资金平衡专项评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）进行评价并出具评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省宿州市共1个棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件1：专项报告评价假设及募投项目概况

附件2：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文为安徽省财政厅专项债项目会专字[2018]5943 号的签章页)



中国·北京

中国注册会计师: 宁云



中国注册会计师: 马静



中国注册会计师: 郭成瑶



2018年10月22日

## 附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2018 年安徽省棚改专项债券（三期）——2018 年安徽省政府专项债券（十一期）项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、编制基础

本次预测以 2018 年安徽省宿州市棚户区改造 1 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年安徽省宿州市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制 2018 年安徽省宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（接近三年宿州市预测 GDP 增速的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

### 二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常单位内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、资金平衡测算说明

#### 1、土地出让收入

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、2018 年安徽省宿州市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来棚改项目土地出让收入。

## 2、债券还本

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金。

## 3、债券付息

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息。其中本次拟发行债券筹资利息根据估算确定。

## 4、本息覆盖倍数=土地土让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

## 四、债券项目基本情况

2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券发行总额为 6.5549 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。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，债券到期后一次性偿还本金。

### 拟发行的 2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券概况

债券名称：	2018 年安徽省棚改专项债券（三期）——2018 年安徽省政府
-------	----------------------------------

	专项债券（十一期）
发行规模：	人民币 6.5549 亿元
债券期限：	5 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 10 月 31 日支付一次，债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省宿州市 1 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

单位：万元

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
1	宿州市	市本级	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	99,433.00	65,549.00	33,884.00	-	-
合计				<b>99,433.00</b>	<b>65,549.00</b>	<b>33,884.00</b>	-	-

## 附件 2：项目收益及现金流入评价说明

### 一、宿州市

#### （一）应付本息情况

宿州市市本级共 1 个棚改区改造项目，本次计划发行债券 65,549.00 万元，期限五年。假设五年期融资利率 4.00%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资五年期债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2018	-	65,549.00	-	65,549.00	4.00%	-	-
	2019	65,549.00	-	-	65,549.00	4.00%	2,621.96	2,621.96
	2020	65,549.00	-	-	65,549.00	4.00%	2,621.96	2,621.96
	2021	65,549.00	-	-	65,549.00	4.00%	2,621.96	2,621.96
	2022	65,549.00	-	-	65,549.00	4.00%	2,621.96	2,621.96
	2023	65,549.00	-	65,549.00	-	4.00%	2,621.96	68,170.96
合计		-	65,549.00	65,549.00	-	-	13,109.80	78,658.80

#### （二）出让产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件和依据

由宿州市人民政府拿出 1 个可出让项目，2 个地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，可出让地块为二里庄及周边棚户区地块和宿怀路西侧老二中周边棚户区地块。

经查询 2018 年至今宿州市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年宿州市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格；

宿州市 2015 至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、9.10% 和 9.10%，平均增长率为 9.03%；在宿州市 2018 年政府工作报告中预计 2018 年

GDP 增速为 8.20%。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.20%。

## 2、出让产生的净现金流入

假设宿州市 1 个棚户区改造项目自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年宿州市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末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，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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

序号	地市	区县	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	宿州市	市本级	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	99,723.76	95,987.39	92,363.42
合计				99,723.76	95,987.39	92,363.42

## 3、预计土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易和住宅未安置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的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：根据可出让项目地块出让的时间段自融资开始日起至第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.22；按 2018 年 GDP 增速的 80%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。

表 1-1：按 2018 年宿州市 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增长计算的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2020	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2021	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2022	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2023	65,549.00	2,621.96	68,170.96	99,723.76	-	99,723.76
合计	65,549.00	13,109.80	78,658.80	99,723.76	10,487.84	110,211.60
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长计算的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2020	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2021	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2022	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2023	65,549.00	2,621.96	68,170.96	95,987.39	-	95,987.39
合计	65,549.00	13,109.80	78,658.80	95,987.39	10,487.84	106,475.23
本息覆盖倍数	1.22	-	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长计算情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2020	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2021	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2022	-	2,621.96	2,621.96	-	2,621.96	2,621.96
2023	65,549.00	2,621.96	68,170.96	92,363.42	-	92,363.42
合计	65,549.00	13,109.80	78,658.80	92,363.42	10,487.84	102,851.26
本息覆盖倍数	1.17	-	-	-	-	-

### （三）项目概况

#### 1、宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目

该项目包括二里庄及周边棚户区和宿怀路西侧老二中周边棚户区两个棚户区，项目法人为宿州市房地产管理局。棚改项目的四至范围为：

- ① 二里庄及周边棚户区：纺织路以南，淮海路以西，鸿儒世家东围墙以东，光华园、公安局宿舍北围墙以北；
- ② 宿怀路西侧老二中周边棚户区：汴河路以南、文苑巷以东、浍水路以北、二中巷以西。

项目涉及的土地为国有建设用地，涉及拆迁总户数 1735 户，征迁面积共 426 亩，征收建筑面积约 19.65 万平方米，2018 年 7 月开工，拟竣工时间为 2020 年 6 月。

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

宿州市共计 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 65,549.00 万元。各项目投资情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源			
		小计	自有资金	项目本次融资	拟发债融资
宿州市二里庄和宿怀路西侧老二	99,433.00	99,433.00	33,884.00	65,549.00	-

中棚户区改造项目					
合计	99,433.00	99,433.00	33,884.00	65,549.00	-

## 2、资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金及政府专项债资金。

### （五）资金平衡

本次发行债券对应的 2 宗地块将于 2023 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

### （六）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测

##### （1）土地市场情况

经查询宿州市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 宿州市本级棚改项目（宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	宿挂告字[2018] 4-2号	2017-7#	埇桥区	27,235.93	<3.18	16,750.10	6,150.00	2018/8/13	住宅商服
2	宿挂告字[2017] 11号	2016-34#	埇桥区	28,963.73	1.5-2.2	20,984.22	7,245.00	2018/1/11	住宅商服
参考均价							6,714.33	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对宿州市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

1) 2018年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m <sup>2</sup> )	参考平均单价 (元/平方米)	修正系数	预测土地单价 (元/平方米)
1	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	宿州	市本级	8.20%	住宅商服	168,253.33	6,714.33	0.95	6,378.62

## 2) 2019-2023 年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	宿州	市本级	住宅商服	6,378.62	6,901.66	7,467.60	8,079.94	8,742.50	9,459.38

## 2、土地出让收入预测

土地出让收入：根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年政府工作报告预计 GDP 增长率，熟小取数，作为预测土地增长率。

(1) 宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	宿州	市本级	107,322.35	116,122.78	125,644.85	135,947.72	147,095.44	159,157.26

(2) 宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表 (预计 GDP 增长 90%概率测算)

单元: 万元

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	宿州	市本级	107,322.35	115,242.74	123,747.65	132,880.23	142,686.79	153,217.07

(3) 宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表 (预计 GDP 增长 80%概率测算)

单元: 万元

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目	宿州	市本级	107,322.35	114,362.69	121,864.88	129,859.22	138,377.99	147,455.58

3、土地出让收益预测

(1) 宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

单位: 万元

序号	项目	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目
	地市	宿州市
一	收入合计	159,157.26
1	土地收入	159,157.26
二	扣除项目合计	59,433.50
1	国有土地收益基金	9,549.44
2	农业土地开发资金	117.78
3	农田水利基金	15,915.73
4	教育基金	15,915.73
5	被征地农民基本养老保险基金	336.51
6	政府偿债准备金	5,866.10
7	城镇廉租住房保障资金	11,732.21
三	用于资金平衡土地相关收益	99,723.76

(2) 宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

单位：万元

序号	项目	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目
	地市	宿州市
一	收入合计	153,217.07
1	土地收入	153,217.07
二	扣除项目合计	57,229.68
1	国有土地收益基金	9,193.02
2	农业土地开发资金	117.78
3	农田水利基金	15,321.71
4	教育基金	15,321.71
5	被征地农民基本养老保险基金	336.51
6	政府偿债准备金	5,646.32
7	城镇廉租住房保障资金	11,292.63
三	用于资金平衡土地相关收益	95,987.39

(3) 宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项目	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目
	地市	宿州市
一	收入合计	147,455.58
1	土地收入	147,455.58
二	扣除项目合计	55,092.16

序号	项目	宿州市二里庄和宿怀路西侧老二中棚户区改造项目
1	国有土地收益基金	8,847.33
2	农业土地开发资金	117.78
3	农田水利基金	14,745.56
4	教育基金	14,745.56
5	被征地农民基本养老保险基金	336.51
6	政府偿债准备金	5,433.14
7	城镇廉租住房保障资金	10,866.28
三	用于资金平衡土地相关收益	92,363.42

编号: 104105224



# 营业执照

(2-1)

(副本)

统一社会信用代码 911101020854927874



名称 华普天圆会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

执行事务合伙人 肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 12 月 14 日

提示: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上一年度年度报告并公示。

qyxy.baic.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

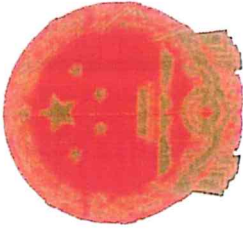
证书序号:0000087

### 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：北京市财政局  
 二〇一七年十月二十日  
 中华人民共和国财政部制



### 会计师事务所

### 执业证书

名称：华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号: 000414

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



华普天德会计师事务所  
首席合伙人: 肖厚发

中国证券监督管理委员会审查, 批准  
(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



证书号: 18

发证时间: 二〇一七年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一九年十二月二十六日



姓名	宁云
Full name	宁云
性别	男
Sex	男
出生日期	1971-10-09
Date of birth	1971-10-09
工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码	340403197110097710
Identity card No.	340403197110097710



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: 340100030076  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 06 月 10 日  
Date of Issuance





姓名	马静
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1984-03-16
Date of birth	
工作单位	华普天健会计师事务所 (北京)有限公司安徽分所
Working unit	
身份证号码	342227198403165278
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

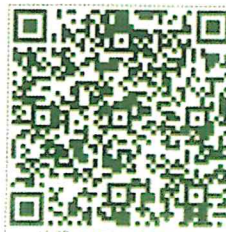
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年4月30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.



马静(110100320119)  
您已通过2018年年检  
上海市注册会计师协会  
2018年04月30日



姓名	郭成璐
Full name	郭成璐
性别	男
Sex	男
出生日期	1988-08-24
Date of birth	1988-08-24
工作单位	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码	340603198808241218
Identity card No.	340603198808241218



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: 110100320152  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018-03-21 日 年 月 日  
Date of Issuance 2018-03-21 /m /d /y /m /d