

2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年
辽宁省政府专项债券（八期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

本德会审字[2018]第 94 号

共壹册本册第壹册

本溪德信会计师事务所有限公司

二〇一八年九月二十一日

2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年
辽宁省政府专项债券（八期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

本德会师专审字[2018]第 94 号

本溪市明山区规划建设局：

我所接受贵局委托，对2018年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018年辽宁省政府专项债券（八期）（以下简称本期债券）相关棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。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的规定列报。

由于预测事项通常并非如期那样发生，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。

本次评价仅供发行人本次发行 2018 年辽宁省（本溪市）

棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）之目的使用，不得用作其它任何目的。

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（分别以 2018 年 GDP 增速 1.5%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格增长）公允的反应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本溪市新城综合开发投资有限责任公司的《本溪市明山区新型城镇化建设项目（第一期）可行性研究报告》、本溪市明山区规划建设局提供的《太子河新城核心区域待出售国有净地分布图》和《待出让国有土地出让计划》等相关基础数据，通过测算，未发现现金流的计算存在明显的偏差。

项目总体评价结果如下：

一、应付本息情况

1、发行人拟就 2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）借入银行贷款 6.2 亿元。贷款年利率为 5.39%，期限 5 年，在借款合同期间每年支付贷款利息，自签订借款合同之日起 5 年应还本付息情况如下：

金额单位：亿元

年 度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	应付本息合计
第一年	6.2		6.2	5.39%	0.3342	0.3342
第二年	6.2		6.2	5.39%	0.3342	0.3342
第三年	6.2		6.2	5.39%	0.3342	0.3342
第四年	6.2		6.2	5.39%	0.3342	0.3342
第五年	6.2	6.2	0	5.39%	0.3342	6.5342
合 计		6.2			1.671	7.871

2、发行人拟就 2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一

期)-2018年辽宁省政府专项债券(八期),合计发行2亿元。
假设债券票面利率为4.2%,期限5年,在债券存续期每年支付
债券利息,自发行之日起5年债券存续期应还本付息情况如下:

5年期专项债(利息4.2%)本金利息情况表

金额单位:亿元

项目 年度	期初本金金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
第一年	2		2	4.20%	0.0840	0.0840
第二年	2		2	4.20%	0.0840	0.0840
第三年	2		2	4.20%	0.0840	0.0840
第四年	2		2	4.20%	0.0840	0.0840
第五年	2	2	0	4.20%	0.0840	2.0840
合 计		2			0.42	2.42

应付本息情况汇总表

金额单位:亿元

年 度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
第一年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第二年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第三年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第四年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第五年	8.2	8.2	0	0.4182	8.6182
合 计		8.2		2.091	10.291

二、出让产生的净现金流入

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转让实现。可出让土地用于偿还棚户区改造专项债券本息的 19 宗地块分别是：

序号	地块编号	面积 ha	备注
1	B-05-2	0.52	二类居住地
2	B-06-2	4.34	二类居住地
3	B-17-2	6.08	二类居住地
4	B-22-2	5.29	二类居住地
5	C-11	8.08	二类居住地
6	B-14-1	1.54	商业用地
7	B-14-4	3.75	商业用地
8	B-17-1	5.07	商业用地
9	B-22-1	1.87	商业用地
10	B-11-1	0.46	加油站用地
11	B-11-2	8.25	居住地
12	B-18	3.71	居住地
13	B-10	5.91	商住用地
14	B-20-1	1.33	居住用地
15	B-20-2	1.39	居住用地
16	B-21	1.11	居住用地
17	D1	21.64	商住用地
18	D2		商住用地
19	D3		商住用地
合计		80.34	

经查询本溪市土地市场出让成交信息，结合项目建设期，近几年项目周边地块成交情况、2018 年本溪市 GDP 增速、土地出让金收入管理等因素，确定项目土地出让价格。

本次预测以 2018 年本溪市 GDP 增长 1.5% 计算土地价格的增

长。

2、出让产生的净现金流入

(1) 可出让用于偿还棚户区改造债券本息的 19 宗地块，自融资开始次年起挂牌交易，预计出让成交状况如下表：

地块编号	地块编号	出让时间
B-05-2	B-14-1	第一年
B-06-2	B-14-4	第二年
B-17-2	B-17-1	第三年
B-22-2	B-22-1	第四年
C-11	B-11-1	第五年
B-11-2	B-18	第五年
B-10	B-20-1	第五年
B-20-2	B-21	第五年
D1	D2	第五年
D3		第五年

(2) 依据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018 年起 GDP 增速 1.5% 计算的土地出让收益现金流如下表：

转让时间 地块编号	用地面积（公顷）	2018 年基础地价（亿元）	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	金额合计
B-05-2	0.52	0.0781	0.0793					0.0793
B-06-2	4.34	0.6519		0.6716				0.6716
B-17-2	6.08	0.9400			0.9829			0.9829
B-22-2	5.29	0.8100				0.8597		0.8597
C-11	8.08	1.2400					1.3358	1.3358
B-14-1	1.54	0.3500	0.3553					0.3553

B-14-4	3.75	1.0000		1.0302				1.0302
B-17-1	5.07	1.1400			1.1921			1.1921
B-22-1	1.87	0.5600				0.5944		0.5944
B-11-1	0.46	0.0852					0.0918	0.0918
B-11-2	8.25	1.5285					1.6466	1.6466
B-18	3.71	0.6873					0.7404	0.7404
B-10	5.91	1.0950					1.1796	1.1796
B-20-1	1.33	0.2464					0.2654	0.2654
B-20-2	1.39	0.2575					0.2774	0.2774
B-21	1.11	0.2056					0.2215	0.2215
D1	21.64	4.0094						4.3193
D2								
D3								
面积合计	80.34							15.8433

(3) 考虑谨慎性原则计算的 GDP 的 100%、90%和 80%可产生净现金流如下表:

项目名称	按GDP增速(1.5%)的100%	按GDP增速(1.5%)的90%	按GDP增速(1.5%)的80%
2018年辽宁省(本溪市)棚改专项债券(一期) -2018年辽宁省政府专项债券(八期)	15.8433	15.7474	15.6478

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

本次债券项目收益为 19 宗土地出让后产生的现金流入,土地未全部完成前需支付的资金利息由建设资金支付,项目资金

包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况信息的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资成本和利息情况为：按本溪市明山区规划建设局提供的《待出让国有土地出让计划》和 2018 年本溪市 GDP 增速 1.5% 的 100%比例计算土地价格的增速情况下本息覆盖倍数为 1.54、2018 年本溪市 GDP 增速 1.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下本息覆盖倍数为 1.53、2018 年本溪市 GDP 增速 1.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下本息覆盖倍数为 1.52，见下表

项目名称	借贷本息支付			项目收益			本息覆盖倍数		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 的 100%	按 GDP 的 90%	按 GDP 的 80%	按 GDP 的 100%	按 GDP 的 90%	按 GDP 的 80%
2018年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018年辽宁省政府专项债券（八期）	8.2	2.091	10.291	15.8433	15.7474	15.6478	1.54	1.53	1.52

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 2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为保证辽宁省本溪市棚户区改造提供足够的资金支持。同时，项目销售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 2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）还本付息要求。

参考文献：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》

- 2、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预【2018】34 号）
- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）
- 4、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（财预【2018】28 号）
- 5、本溪市明山区新型城镇化建设项目（第一期）可行性研究报告
- 6、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库【2015】83 号）

本溪德信会计师事务所有限责任公司

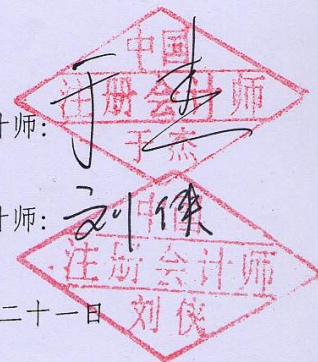


中国辽宁本溪市 解放北路32号

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年九月二十一日



证书序号: NO.009132

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:辽宁省财政厅

一九九九年十一月二十三日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 本溪德信会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 于杰

办公场所: 本溪市明山区解放路32号

组织形式: 有限责任

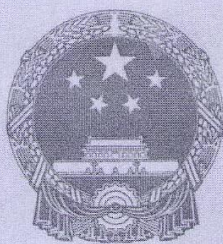
会计师事务所编号: 210500005

注册资本(出资额): 50 万元

批准设立文号: 辽财会协字[1999]700号

批准设立日期: 1999-11-23





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912105047018493307

(副本号: 1-1)

名称 本溪德信会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司

住所 明山区解放北路32号

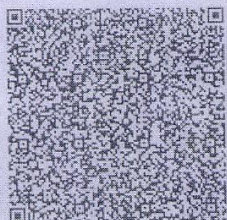
法定代表人 于杰

注册资本 人民币伍拾万元整

成立日期 2000年02月21日

营业期限 自2000年02月21日至2026年12月31日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；办理法律、行政法规规定的其他审计业务；担任会计顾问、提供会计、财务和其他经济管理咨询；资产评估；工程造价咨询（乙级）；税务代理。（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）。



提示：应当于每年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。

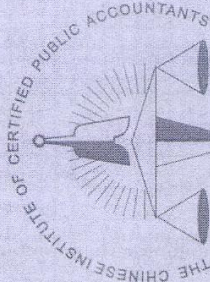
登记机关



<http://gsxt.lnsg.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



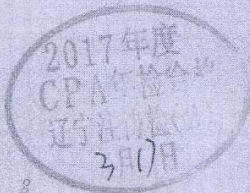
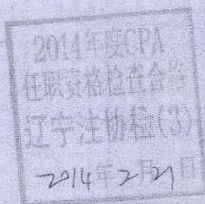
中国注册会计师协会

姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码
 Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
 于杰 男 1955年03月04日 本溪德信会计师事务所有限责任公司 210502195503040613



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

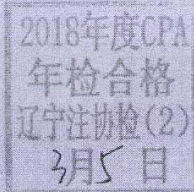
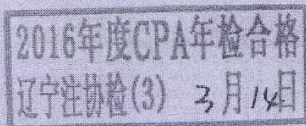
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



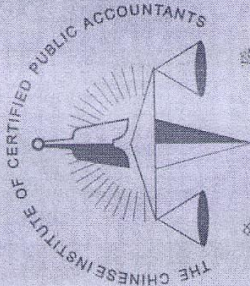
年 月 日
 / /

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
 / /



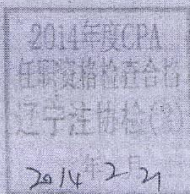
姓名	刘侠
Sex	男
出生日期	1969年02月13日
工作单位	本溪德信会计师事务所有限责任公司
身份证号	210502196902130637
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

辽宁注协检(3)

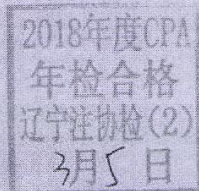
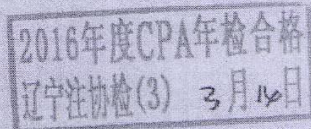
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

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
/y /m /d