

报 告 书

REPORT



葫芦岛海信会计师事务所有限责任公司



葫芦岛海信会计师事务所有限责任公司
HuLuDao HaiXin Certified Public Accountants Co., Ltd

审计报告防伪标识

2018S50078

诚信

客观



独立

公正

辽宁省注册会计师协会监制
查询网址: www.lncpa.org.cn

2018 年辽宁省(葫芦岛市)棚改专项债券(一期)-2018 年辽宁省政府专项债券(十一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

葫海信会审 [2018]398 号

葫芦岛市住房和城乡建设委员会:

葫芦岛海信会计师事务所作为葫芦岛市住房和城乡建设委员会申请发行 2018 年辽宁省(葫芦岛市)棚改专项债券(一期)-2018 年辽宁省政府专项债券(十一期)(以下简称“本期债券”)的审计机构,我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核,并出具专项评价报告。

我们的审核依据《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》。相关土地储备单位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,我们认为,这些假设均为预测提供了合理基础。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,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 2.08%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长)公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖

地址:葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅(龙程广场会计师楼)

电话:0429-3111272 传真:0429-8230939

邮编:125000 E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《关于同意葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）入库备案的复函》（辽保居办发【2017】122 号）、《关于葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（葫发改发【2017】198 号）、《关于兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】117 号）、《关于兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】118 号）、《关于兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】119 号）、《关于兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】120 号）、《关于兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】121 号）以及相关的基础数据，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。

项目总体评价如下：

一、应付本息情况

1、发行人拟就葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）借入银行贷款 16 亿元，其中：兴城市 15 亿元，市本级 1 亿元。假设贷款利率实行银行基准利率为 4.9%，期限十年，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十年应还本付息情况如下：

单位：人民币万元



年 度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	贷款利率	应付利息	应付本息合计
第一年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第二年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第三年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第四年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第五年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第六年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第七年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第八年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第九年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第十年	160,000.00	160,000.00		4.9%	7,840.00	167,840.00
合 计		160,000.00			78,400.00	238,400.00

2、发行人拟就葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）分期发行 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券(一期)-2018 年辽宁省政府专项债券(十一期)，合计发行 3 亿元，其中：兴城市 2.7 亿元，市本级 0.3 亿元。假设债券票面利率为 4.5%，期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元



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	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第八年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第九年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第十年	30,000.00	30,000.00		4.5%	1,350.00	31,350.00
合 计		30,000.00			13,500.00	43,500.00

应付本息情况汇总表

单位：人民币万元



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	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第二年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第三年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第四年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第五年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第六年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第七年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第八年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第九年	190,000.00		190,000.00	9,190.00	9,190.00
第十年	190,000.00	190,000.00		9,190.00	199,190.00
合 计		190,000.00		91,900.00	281,900.00

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出让实现。可出让用于2018年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券(一期)-2018年辽宁省政府专项债券(十一期)本息的6宗地块分别是：

序号	项目名称
1	葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）
2	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目
3	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目
4	兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目
5	兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目
6	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区城中村棚户区改造项目

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园5#别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000

E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站www.lncpa.org.cn查询



经查询近期中国土地市场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 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、假设开发法等因素，确定土储项目土地出让价格。

近三年葫芦岛市 GDP 平均增速为 2.37%，兴城市 GDP 平均增速为 1.80%。本着谨慎性的原则，本次预测以近三年葫芦岛市、兴城市 GDP 平均增速的均值 2.08% 计算土地价格的增值。

2、出让产生的净现金流入

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018 年 GDP 增速（2.08%）的 100%、90% 和 80% 比例计算土地价格的增值，以融资开始日起至第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、假设开发法等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 100% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 90% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数



为 1.73；按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地预计 出让收入
	本金	应付利息	应付本息合计	
2019年		9,190.00	9,190.00	
2020年		9,190.00	9,190.00	
2021年		9,190.00	9,190.00	
2022年		9,190.00	9,190.00	
2023年		9,190.00	9,190.00	
2024年		9,190.00	9,190.00	
2025年		9,190.00	9,190.00	
2026年		9,190.00	9,190.00	
2027年		9,190.00	9,190.00	
2028年	190,000.00	9,190.00	199,190.00	497,979.16
合计	190,000.00	91,900.00	281,900.00	497,979.16
本息覆盖倍数				1.77

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数

单位：人民币万元



年度	借贷本息支付			土地预计 出让收入
	本金	应付利息	应付本息合计	
2019年		9,190.00	9,190.00	
2020年		9,190.00	9,190.00	
2021年		9,190.00	9,190.00	
2022年		9,190.00	9,190.00	
2023年		9,190.00	9,190.00	
2024年		9,190.00	9,190.00	
2025年		9,190.00	9,190.00	
2026年		9,190.00	9,190.00	
2027年		9,190.00	9,190.00	
2028年	190,000.00	9,190.00	199,190.00	487,924.78
合计	190,000.00	91,900.00	281,900.00	487,924.78
本息覆盖倍数				1.73

表 1-3: 按 2018 年 GDP 增速 2.08% 的 90% 比例计算土地价格的
增速的情况下, 本息覆盖倍数

单位: 人民币万元



年度	借贷本息支付			土地预计 出让收入
	本金	应付利息	应付本息合计	
2019年		9,190.00	9,190.00	
2020年		9,190.00	9,190.00	
2021年		9,190.00	9,190.00	
2022年		9,190.00	9,190.00	
2023年		9,190.00	9,190.00	
2024年		9,190.00	9,190.00	
2025年		9,190.00	9,190.00	
2026年		9,190.00	9,190.00	
2027年		9,190.00	9,190.00	
2028年	190,000.00	9,190.00	199,190.00	478,053.48
合计	190,000.00	91,900.00	281,900.00	478,053.48
本息覆盖倍数				1.70

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、《关于葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（葫发改发【2017】198 号）、《关于兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000

E - mail：hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



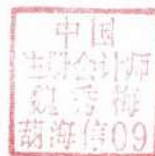
告的批复》（兴发改发【2017】117号）、《关于兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】118号）、《关于兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目调整的可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】119号）、《关于兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】120号）、《关于兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兴发改发【2017】121号）、《关于土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）

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）

葫芦岛海信会计师事务所



中国注册会计师：魏秀梅



中国注册会计师：孙卫华



二〇一八年九月二十六日



附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）1 个，可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块，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 年市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、假设开发法等，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2018 年度棚户区改造项目（第一批）土地出让收益预测表（接近三年市 GDP 增速均值 2.08% 的 100%、90% 和 80% 的比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）区域介绍

1、葫芦岛市

葫芦岛市是辽宁省下辖的一个地级市，原名锦西，地处辽宁省西南部，总面积 10434 平方公里，总人口 280 万，是环渤海最年轻的城

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园 5 号别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000 E-mail：hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



市之一。葫芦岛中心地理方位为东经 $120^{\circ} 38'$ ，北纬 $40^{\circ} 56'$ 。葫芦岛依山傍海，位于辽西走廊中部、关内外之咽喉，地理位置优越，中国铁路京哈线秦沈客专、沈山线、国家高速公路 G1 京哈高速、102 国道等交通干线贯穿全境，是京沈线上重要的工业、旅游、军事城市之一。葫芦岛与天津、大连、营口、秦皇岛、青岛等市构成环渤海经济圈，是中国东北地区的西大门，山海关外第一市。

截至 2007 年 12 月 31 日，葫芦岛市辖龙港、连山、南票 3 个市辖区，绥中（在行政归葫芦岛市管辖的体制不变外，经济建设全权由省里管理，享受“市级特权城市”，实行“省管县”）、建昌 2 个县及兴城 1 个县级市。1 个国家级专利技术园区，7 个省级开发区。全市划分 35 个街道、34 个镇、59 个乡（含 22 个民族乡，其中多为满族乡），207 个社区居委会、1064 个村民委员会。

葫芦岛市是中国优秀旅游城市、国家森林城市、国家级园林城市，是“中国国际泳装文化博览会”、“中国古筝艺术文化节”等活动的常驻举办城市，曾协办 2013 年中华人民共和国全国运动会。葫芦岛因其地理位置与丰富的旅游度假资源，被誉为关外第一市，北京后花园。

葫芦岛辖区内矿产资源颇丰富，拥有铅、锌、铜、钼等矿产。新中国成立后，党和国家把葫芦岛地区作为重要的工业地区建设，在 20 世纪中后期曾为全国知名强县，工业发展突飞猛进，工业基础雄厚。1989 年升级为地级市后，形成了以石油化工、有色金属、机械造船、能源电力为支柱产业的现代化工业体系。

葫芦岛市近三年财政经济情况如下：



项目	2015年	2016年	2017年
地方生产总值(万元)	7,202,000.00	6,459,000.00	7,179,000.00
一般预算收入(万元)	571,361.00	607,138.00	727,999.00
政府性基金收入(万元)	179,165.00	314,902.00	358,454.00
其中:国有土地出让收入	133,784.00	280,922.00	307,943.00
政府性基金支出(万元)	201,917.00	294,933.00	254,457.00
其中:国有土地出让支出	120,656.00	251,731.00	218,640.00

2、兴城市

兴城市位于葫芦岛市的西南,在辽东湾西岸,居辽西走廊中段。东南濒临渤海,西南依六股河与绥中县相邻,西北与建昌县接壤,北与东北毗邻葫芦岛市。地处东经 120°06'至 120°50',北纬 40°16'至 40°50'之间。兴城市历史悠久,汉称柳城,明置宁远卫,清改宁远州,1914 年改称兴城县,1986 年改为兴城市。现辖 5 个镇,20 个乡。面积约 2100 平方公里,总人口约 53 万人。有汉、满、蒙、回、朝鲜、等 16 个民族。

兴城市境内地势为西北高、东南低,为松岭山脉延续分布丘陵地带。最高山峰黄顶山海拔 701.8 米,渤海沿岸为狭长的海滨平原,是沟通关内外的重要通道。较大河流有六股河、烟台河等。

自然条件

兴城市海岸线长 150 公里,气候属大陆性季风气候,年平均温度 9.2℃。雨量集中,日照充足,无霜期较长,四季分明,雨热同期。

我市具有得天独厚的区域优势和资源优势,是集城、泉、山、海、岛五大景观为一体的旅游、观光、疗养城市。

房地产制度与房地产市场状况

银象宁远城正式营业,华联商厦、浩博创业广场主体完工,大红

地址:葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅(龙程广场会计师楼)

电话:0429-3111272 传真:0429-8230939

邮编:125000

E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



门物流集聚区成为省级服务业集聚示范区。举办了第二届房交会，全年房地产销售面积 37.7 万平方米，特别是近两年来，随着我市招商引资的不断深入，并制定了减免税收的优惠政策，又进一步改善了城市环境，同时牵动了房地产的大量开发，也逐步的完善了土地市场。

产业政策

大力发展招商引资，兴办新型工业企业。依托区位和资源优势，积极引进投资额度大、科技含量高、可持续发展能力强的新型工业企业。

加快兴城临海工业园区建设步伐，充分发挥园区的牵动作用。积极扶持老企业改造，实现工业产业升级。滨海经济区成为“辽宁省新型工业化产业示范基地”，泳装产业集群跻身“中国十大纺织工业产业集群”、“中国十大服装工业产业集群”，徐大堡核电列入国家新一轮东北振兴重点支持项目；“互联网+实体经济”、跨境电子商务等新兴业态快速兴起；红崖子等 5 个乡镇获得辽宁省特产之乡称号，建设了九股河牧业等一批农产品深加工企业。

城市规划与发展目标

首山南延路和海河大桥建成通车，改造街巷道路 5.2 公里，安装路灯 130 基，铺设人行步道 1.7 万平方米、给排水管道 51 公里，完成净水厂建设，新建和改造电力线路 85 公里。火车站改造工程完工，秦沈客运专线兴城西客站项目全面启动。古城城墙保护性维修和旱厕改造全面完工，宁远驿馆、戏院即将营业，东关生态停车场项目动迁基本完成。滨海温泉新城建设稳步推进。学府二次变、国际比基尼广场投入使用，比基尼博览中心、泉海御龙湾一期主体工程完工，邴家湾居民回迁楼二期工程开工建设。

城市社会经济发展状况

2015 年，地区生产总值实现 119.48 亿元，是 2010 年的 1.6 倍；

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000

E - mail：hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078

欢迎登录辽宁省注册会计师网站www.lncpa.org.cn查询



公共财政预算收入 8.57 亿元，是 2010 年的 1.6 倍；社会消费品零售总额 75.59 亿元，是 2010 年的 1.9 倍；规模以上工业总产值 135 亿元，是 2010 年的 3.4 倍。“十二五”期间，全社会固定资产投资累计实现 532.5 亿元，是“十一五”期间的 3.5 倍。各项指标排名在全省 44 个县（市）中位次明显前移。

兴城市近三年财政经济情况如下：

项目	2015年	2016年	2017年
一般预算收入（万元）	85,719.00	92,401.00	11,593.00
政府性基金收入（万元）	33,946.00	38,595.00	147,781.00
其中：国有土地出让收入	30,404.00	34,163.00	124,460.00
政府性基金支出（万元）	45,237.00	36,388.00	79,958.00
其中：国有土地出让支出	33,280.00	27,796.00	71,505.00

（二）项目概况

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块情况如下：



序号	位置	用途	面积	四至			
				东至	南至	西至	北至
1	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	住宅	12,409.10	惠民广场	五里河（采暖车间地块）	道路	化工街
2	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	商业	130,138.11	威远街	永宁街	永宁门北顺墙胡同	威远门西顺城胡同
3	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	商业	98,678.18	北关村村委会门前居民（村民）房	北城墙城北社区至原烟草公司往北约60米	新潘家胡同	北关村村委会门前路南南侧范围内
4	兴城市南关村、西关社区及城南社区	商业	87,844.62	古城南门外西侧居民房	延辉胡同	水门洞	南门外西城墙
5	兴城市东关社区及东二村	商业	96,326.07	不动产登记中心西侧	东关街北侧	东门外北侧新修主干路西侧	东关村文明路
6	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	商业	84,063.55	南门外西侧水门洞	城墙往南约60米	西市场胡同路（原旧物市场路）	至西南角炮台往西约45米往北至原烟草公司北侧围墙（含烟草公司）

1、葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）占地面积 12409.1 平方米。总建筑面积 46317 平方米：其中地上建筑面积 46046 平方米（住宅 41201 平方米；公建 2720 平方米；车库 575 平方米；储藏室 1550 平方米），地下建筑面积 271 平方米。容积率 3.74（含地下建筑面积），绿化面积 3164.32 平方米（绿化率 25.5%），建筑密度 23.5%，停车位 60 个（其中地上停车位 45 个，约占地 675 平方米，

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000 E-mail：hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



车库 15 个),道路及广场面积 5653.64 平方米。本项目共建 4 栋楼,其中 3 栋 17 层,1 栋 4 层。本小区共 596 户

2、兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造工程涉及拆迁地块总占地面积为 130138.11 平方米(约 195.1 亩),拆迁房屋总建筑面积约为 70908.95 平方米,其中有照房面积为 28577.81 平方米(住宅面积为 25021.37 平方米,非住宅面积 3556.44 平方米)、无照房面积为 42331.14 平方米。拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户(住宅户数为 263 户,非住宅户数为 37 户),计 1100 人。

3、兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造工程涉及拆迁地块总占地面积为 98678.18 平方米(约 148 亩)。本次拆迁房屋总建筑面积约为 76055.11 平方米,其中有照房面积为 27141.16 平方米(其中住宅建筑面积为 24930.17 平方米,非住宅建筑面积 2210.99 平方米)、无照房面积为 48913.95 平方米。拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户(住宅户数为 277 户,非住宅户数为 23 户),计 1050 人。

4、兴城市 南关村、西关社区及城南社区城中村改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 87844.62 平方米(约 132 亩),拆迁房屋总建筑面积约为 69153.68 平方米,其中有照房面积为 29070.68 平方米、无照房面积为 40083.00 平方米、本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户。

5、兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 96326.07 平方米(约 144.4 亩),拆迁房屋总建筑面积约为 71286 平方米,其中有照房面积为 28458 平方米(住宅面积为 25570.8 平方米,非住宅面积 2887.2 平方米)、无照房面积为 42828

地址:葫芦岛市龙湾新区望海花园 5 号别墅(龙程广场会计师楼)

电话:0429-3111272 传真:0429-8230939

邮编:125000

E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



平方米、本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 264 户，非住宅户数为 36 户），计 960 人。

6、兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造工程，涉及拆迁地块总占地面积为 84063.55 平方米（约 126 亩），拆迁房屋总建筑面积约为 67250.84 平方米，其中有照房面积为 29632.04 平方米（住宅面积为 26145.30 平方米，非住宅面积 3486.74 平方米）、无照房面积为 37618.80 平方米。本次拆迁内的附属物围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 265 户，非住宅户数为 35 户），计 960 人。

（三）投资估算及资金筹措

1、投资估算

葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）资金总需求为 200,590.11 万元，其中：葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）13,001.94 万元，兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目 37,523.77 万元，兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目 37,513.15 万元，兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目 37,509.59 万元，兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目 37,508.94 万元，兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造项目 37,532.72 万元。

2、资金筹措

项目自有资金 10,590.11 万元，银行贷款 160,000.00 万元，融资资金 30,000.00 万元。本期申请融资 30,000.00 万元，资金总计 200,590.11 万元。



(四) 资金平衡

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块面积合计 50.946 万平方米，地块将于 2028 年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入并于专项债券到期一次性偿还。

(五) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

本次土地出让价格预测使用假设开发法作为参考价格。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块价格进行预测。

具体计算如下：

1) 土地出让单价预测

序号	地块	土地性质	储备面积 m^2	预测方法	容积率	预测土地单价 (元/ m^2)
1	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	住宅用地	12,409.01	假设开发法	3.74	7,956.00
2	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	商业用地	130,138.11	假设开发法	1.5	7,956.00
3	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	商业用地	98,678.18	假设开发法	1.5	7,956.00
4	兴城市南关村、西关社区及城南社区	商业用地	87,844.62	假设开发法	1.5	7,956.00
5	兴城市东关社区及东二村	商业用地	96,326.07	假设开发法	1.5	7,956.00
6	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	商业用地	84,063.55	假设开发法	1.5	7,956.00
			509,459.54			

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅（龙程广场会计师楼）

电话：0429 - 3111272 传真：0429 - 8230939

邮编：125000

E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



2) 2019 年至 2028 年土地出让价格预测 (100%)

土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48
2020年	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41
2021年	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85
2022年	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88
2023年	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57
2024年	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99
2025年	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24
2026年	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37
2027年	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48
2028年	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65

地址: 葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅 (龙程广场会计师楼)

电话: 0429 - 3111272 传真: 0429 - 8230939

邮编: 125000 E-mail: hidhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



3) 2019 年至 2028 年土地出让价格预测 (90%)

土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94
2020年	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66
2021年	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23
2022年	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68
2023年	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09
2024年	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50
2025年	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97
2026年	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55
2027年	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31
2028年	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30

地址: 葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅 (龙程广场会计师楼)

电话: 0429 - 3111272 传真: 0429 - 8230939

邮编: 125000 E-mail: hlhdx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



4) 2019 年至 2028 年土地出让价格预测 (80%)

土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39
2020年	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98
2021年	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81
2022年	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92
2023年	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34
2024年	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11
2025年	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28
2026年	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88
2027年	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95
2028年	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54

地址: 葫芦岛市龙湾新区望海花园 5[#]别墅 (龙程广场会计师楼)

电话: 0429 - 3111272 传真: 0429 - 8230939

邮编: 125000 E - mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



2、土地出让收入预测

根据上述预测土地出让价格，结合土地价格增长率进行预测。近三年葫芦岛市 GDP 平均增速为 2.37%，兴城市 GDP 平均增速为 1.80%。本着谨慎性原则，本次预测以近三年葫芦岛、兴城市 GDP 平均增速的均值 2.08%作为预测土地增长率，再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。

(1) 土地出让收入预测（100%）

土地收入预测表（单位：万元）

收入 年份	地块 葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,078.03	105,691.47	80,141.33	71,342.87	78,231.07	68,272.08	413,756.86
2020年	10,287.65	107,889.85	81,808.27	72,826.81	79,858.28	69,692.14	422,363.01
2021年	10,501.64	110,133.96	83,509.89	74,341.60	81,519.33	71,141.74	431,148.16
2022年	10,720.07	112,424.75	85,246.89	75,887.91	83,214.93	72,621.49	440,116.04
2023年	10,943.05	114,763.18	87,020.03	77,466.38	84,945.80	74,132.02	449,270.45
2024年	11,170.66	117,150.25	88,830.04	79,077.68	86,712.68	75,673.96	458,615.28
2025年	11,403.01	119,586.98	90,677.71	80,722.49	88,516.30	77,247.98	468,154.48
2026年	11,640.20	122,074.39	92,563.80	82,401.52	90,357.44	78,854.74	477,892.09
2027年	11,882.31	124,613.54	94,489.13	84,115.47	92,236.87	80,494.92	487,832.24
2028年	12,129.47	127,205.50	96,454.51	85,865.08	94,155.40	82,169.21	497,979.16



(2) 土地出让收入预测 (90%)

土地收入预测表 (单位: 万元)

地块 收入 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,057.50	105,476.11	79,978.04	71,197.51	78,071.67	68,132.97	412,913.79
2020年	10,245.77	107,450.62	81,475.23	72,530.32	79,533.17	69,408.42	420,643.53
2021年	10,437.57	109,462.10	83,000.44	73,888.09	81,022.03	70,707.75	428,517.98
2022年	10,632.97	111,511.23	84,554.21	75,271.28	82,538.76	72,031.40	436,539.84
2023年	10,832.01	113,598.72	86,137.06	76,680.35	84,083.89	73,379.82	444,711.86
2024年	11,034.79	115,725.29	87,749.55	78,115.81	85,657.94	74,753.49	453,036.87
2025年	11,241.36	117,891.66	89,392.22	79,578.14	87,261.45	76,152.88	461,517.72
2026年	11,451.80	120,098.60	91,065.64	81,067.84	88,894.99	77,578.46	470,157.33
2027年	11,666.18	122,346.84	92,770.39	82,585.43	90,559.10	79,030.73	478,958.67
2028年	11,884.57	124,637.17	94,507.06	84,131.43	92,254.37	80,510.19	487,924.78

地址: 葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅 (龙程广场会计师楼)

电话: 0429 - 3111272 传真: 0429 - 8230939

邮编: 125000

E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



(3) 土地出让收入预测 (80%)

土地收入预测表 (单位: 万元)

地块 收入 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,036.96	105,260.75	79,814.74	71,052.14	77,912.26	67,993.86	412,070.71
2020年	10,203.98	107,012.29	81,142.86	72,234.44	79,208.72	69,125.28	418,927.56
2021年	10,373.77	108,792.97	82,493.07	73,436.42	80,526.75	70,275.52	425,898.52
2022年	10,546.39	110,603.29	83,865.76	74,658.41	81,866.72	71,444.91	432,985.47
2023年	10,721.88	112,443.73	85,261.28	75,900.72	83,228.98	72,633.75	440,190.35
2024年	10,900.29	114,314.79	86,680.03	77,163.71	84,613.91	73,842.38	447,515.12
2025年	11,081.68	116,216.99	88,122.39	78,447.71	86,021.89	75,071.11	454,961.77
2026年	11,266.07	118,150.84	89,588.74	79,753.08	87,453.29	76,320.30	462,532.33
2027年	11,453.54	120,116.87	91,079.50	81,080.18	88,908.51	77,590.27	470,228.87
2028年	11,644.13	122,115.62	92,595.06	82,429.35	90,387.95	78,881.37	478,053.48



3、土地出让收益预测

按项目融资开始起第十年全部土地出让。

(1) 第十年土地出让收益预测表 (100%)

项目	棚户区改造6块宗地
收入(万元)	497,979.16
项目融资(万元)	190,000.00
本息合计(万元)	281,900.00
本息覆盖倍数(万元)	1.77

(2) 第十年土地出让收益预测表 (90%)

项目	棚户区改造6块宗地
收入(万元)	487,924.78
项目融资(万元)	190,000.00
本息合计(万元)	281,900.00
本息覆盖倍数(万元)	1.73

(3) 第十年土地出让收益预测表 (80%)

项目	棚户区改造6块宗地
收入(万元)	478,053.48
项目融资(万元)	190,000.00
本息合计(万元)	281,900.00
本息覆盖倍数(万元)	1.70

(六) 还本付息预测

经上述测算,葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目(第一批)可
出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块收益预测及其所

地址:葫芦岛市龙湾新区望海花园 5#别墅(龙程广场会计师楼)

电话:0429-3111272 传真:0429-8230939

邮编:125000 E-mail: hldhx@163.com

本报告防伪标识号码为 2018S50078 欢迎登录辽宁省注册会计师网站 www.lncpa.org.cn 查询



依据的各项假设前提下，本次评价的葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目(第一批)，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(2.08%) 的 100%、90%、80%比例增长时，预期可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91211400716427093U

(副本号: 1-1)

名称 葫芦岛海信会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 葫芦岛市龙港区滨海街道发达望海花园别墅 5 号楼102
法定代表人 魏秀梅
注册资本 人民币伍拾万元整
成立日期 1999年12月15日
营业期限 自1999年12月15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, 出具有关的报告; 办理法律、行政法规规定的其他审计业务。(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



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。

证书序号: 0000876

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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 葫芦岛海信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 魏秀梅

经营场所: 葫芦岛市龙港区滨海街道发达望海花园别墅5号楼102

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 21140020

批准执业文号: 辽财会协字[1999]608号

批准执业日期: 1999-11-23

发证机关:

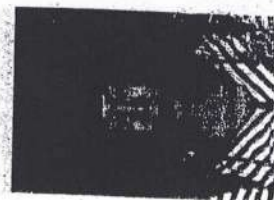


二〇一七年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名	魏秀梅
Sex	女
Date of birth	1963年04月26日
Working unit	葫芦岛海信会计师事务所 有限责任公司
Identity card No.	211402196304260023



年度检验登记
Annual Renewal Registration
年检合格
辽宁注协检(1)
3月1日
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.

2014年度CPA
任职资格检查合格
辽宁注协检(3)
2014年3月3日

2015年度
CPA年检合格
辽宁注协检(3)
3月2日

2016年度CPA年检合格
辽宁注协检(3) 3月1日

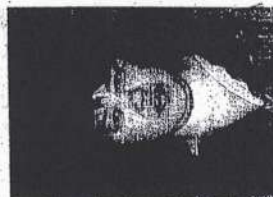
2017年度
CPA年检合格
辽宁注协检(2)
3月3日

年 / 月 / 日

年 / 月 / 日



姓名 Full name	孙卫华
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1971年1月18日
工作单位 Working unit	葫芦岛信会会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	21132519710118022X



2018年度CPA
年度检验合格
Annual renewal registration
合格
辽宁注协检(1)
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: 110000642322
No. of Certificate

批准注册协会: 辽宁省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年2月6日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

葫芦岛海信会计师事务所有限责任公司

地址：葫芦岛市龙湾新区望海花园5#别墅（市委对面会计师楼）

电话：3111272 8230939 3124333 传真：0429-8230939

邮编：125000 E-mail: hldhx@163.com