

关于 2018 年青岛市（区市级）

棚改专项债券（二期）

——2018 年青岛市政府专项债券（三期）

财务评估报告

关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）
——2018 年青岛市政府专项债券（三期）
财务评估报告

信会师青报字[2018]第 60003 号

青岛市即墨区住宅发展保障办公室：

我们接受委托，依据财预[2018]28 号文以及其他相关法律文件要求，对 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）——2018 年青岛市政府专项债券（三期）之即墨区 2018 年棚户区改造项目预期收益涉及的覆盖群体分布及预计产生反映为政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析、项目预期收益、支出以及融资测算平衡情况等进行财务评估，并出具专项评估意见。

所附文件为我们按照双方共同约定所签署的业务约定书提交的评估报告。发出本函意味着我们已经完成对即墨区棚户区改造项目进行财务评估的服务。



2018 年 7 月 30 日

附件：关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）
——2018 年青岛市政府专项债券（三期）财务评估报告

关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期） ——2018 年青岛市政府专项债券（三期） 财务评估报告

一、项目概述

2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（二期）—2018 年青岛市政府专项债券（三期）之即墨区 2018 年棚户区改造项目（以下简称本项目）位于即墨区辖区内的通济街道、北安街道、潮海街道、龙泉街道等区位，涉及张家小庄村、和尚庄村和上疃村、云海社区、盘龙社区、温泉社区、洼里社区、商都片区（二期）等 7 个片区。本项目由片区所属街道办事处或管委会分别负责实施，主要包括棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及腾空土地出让等系统性工程，共涉及改造村庄 19 个、列入改造计划约 0.77 万套。

本项目概算总投资约 163.92 亿元。本项目投资由即墨区承担。通过腾空区域土地出让收入、剩余安置房销售收入等筹措。考虑到本项目投资规模巨大，结合即墨区及实施街道财力实际情况，为降低资金成本、减轻财务负担，保障项目现金流最大化，拟通过发行棚改专项债券筹集 18 亿元。专项债券拟发行期限为 7 年，融资成本按五年期以上银行贷款基准利率 4.9% 估算。

二、评价要素

2018 年财政部公布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号），要求试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收益、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利

息，实现项目收益和融资自求平衡。

1、项目预期收益涉及的覆盖群体分布及预计产生反映为政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析方面：

评价参考：各片区《可行性研究报告》；各片区涉及区域 2016 年-2018 年 1 季度房屋及停车位平均销售价格、土地平均成交价格等。

2、项目预期收益、支出以及融资平衡情况方面：

评价参考：征地补偿、搬迁补助、临时过渡费、奖励费等项目的辖区适用标准；各片区涉及区域 2016 年-2018 年 1 季度平均建设成本；主要融资条款及利息测算等。

3、主要适用法律文件

（1）《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[2017]89 号）

（2）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）

（3）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34 号）

（4）《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61 号）

（5）《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）

（6）《青岛市人民政府关于加快棚户区改造工作的意见》（青政发[2013]24 号）

（7）《即墨市人民政府关于积极推进旧城区社区改造的实施意见》（即政发[2017]17 号）

三、总体评价

基于上述相关法律文件要求，我们对本项目进行了财务评估。我们查阅了本项目实施方案以及即墨区提供的各片区《可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现实施方案中关于资金测算平衡表现现金流的计算存在明显偏差。

1、资金充足性

根据资金测算平衡表显示，本项目最终结余现金 6.4 亿元，超出本次拟募集专项债券本金的 30%以上。具体如下：

金额单位：万元

年度	专项债券本息支付			项目累计净现金流
	本金	利息	本息合计	
2019 年		8,820	8,820	147,318
2020 年		8,820	8,820	187,904
2021 年		8,820	8,820	199,111
2022 年		8,820	8,820	233,058
2023 年		8,820	8,820	252,132
2024 年		8,820	8,820	252,786
2025 年	180,000	8,820	188,820	63,966
合计	180,000	61,740	241,740	/
期末累计结余现金占募集专项债券本金的比例				35.54%

本项目以腾空区域土地出让收入、剩余安置房销售收入作为还本付息基础。若某一年度内，资金测算平衡表中假设条件未能满足，导致相关收入不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，即墨区拟通过增加资本金、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，确保项目顺利实施。待本项目按期实现收入后，及时足额归垫。

上述安排可充分满足资金筹措充足性的要求。

2、资金稳定性

根据资金测算平衡表显示，本项目前期具有可观的土地出让收入，随着项目的先后竣工交付，剩余安置房销售可以产生较为稳定的现金净流入，每年度付息后资金都有盈余，完全满足每年度付息要求且不会为财政带来资金压力，可充分满足项目资金稳定性的要求。

3、评价结论

项目预期收益涉及的覆盖群体分布及预计产生反映为政府性基金收入和专项收入的稳定现金流收益规模分析不存在误导性陈述和重大遗漏，公允反映了即墨区棚户区改造项目预期收益稳定现金流收益规模。项目预期收益为项目提供了持续稳定的现金流入，能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，符合融资平衡的要求。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137020206109213X5

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省青岛市市南区泰州五路一号西楼

负责人 董洪军

成立日期 2013年02月25日

营业期限 2013年02月25日至 年 月 日

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。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】（山东省财政厅批复 有效期限以许可证为准）。（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



<http://sdxy.gov.cn>

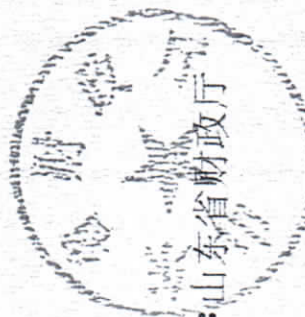
企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 505434

说明

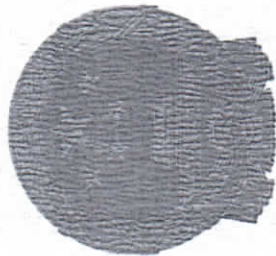
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2013 年 01 月 17 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

立信会计师事务所

名称: (特殊普通合伙) 青岛分所

负责人: 董洪军

办公场所: 山东省青岛市市南区泰州五路

——西楼三层 302 室

分所编号: 3100000063702

批准设立文号: 鲁财会 (2013) 1 号

批准设立日期: 2013-01-17