

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）
——2019年青岛市政府专项债券（七期）
财务评价咨询报告

2019



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
青岛分所

地址: 山东省青岛市市南区泰州五路1号西院
邮编: 266071
电话: 0532-85830978
传真: 0532-85839908

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
QINGDAO BRANCH

Western Block, No.1 Taizhou Fifth Road, Shinan District,
Qingdao, Shandong Province P.R. China 266071
Tel: 86-532-85830978
Fax: 86-532-85839908

2019年青岛市(区市级)棚改专项债券(四期) —2019年青岛市政府专项债券(七期) 项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

信会师青报字[2019]第 60009 号

青岛市崂山区财政局:

我们接受委托,依据财预[2018]28号《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的规定,对2019年青岛市(区市级)棚改专项债券(四期)—2019年青岛市政府专项债券(七期)之崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目专项债券项目情况及项目收益与融资自求平衡情况提供评价咨询服务。

发行人及相关单位对该项目收益预测及其所依据的各种假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,而且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

具体评价信息及结果见所附的财务评价咨询报告。发出本函意味着我们已经完成对崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目进行的评价咨询服务。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)青岛分所

项目负责人:董洪军

2019年4月26日

附件:2019年青岛市(区市级)棚改专项债券(四期)—2019年青岛市政府专项债券(七期)项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期） —2019年青岛市政府专项债券（七期） 项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

一、项目概述

2019年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）—2019年青岛市政府专项债券（七期）之崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目，为青岛市崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目。本项目由青岛市崂山区北宅街道办事处北涧社区居民委员会组织实施。

项目估算总投资 45,630 万元，投资由崂山区承担。通过崂山区财政投入、北涧社区可开发建设用地及腾空区域土地出让收益、专项债融资等措施筹措。考虑到本项目所需投资规模巨大，结合崂山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 2.4 亿元。专项债券拟发行期限为 5 年，专项债融资成本结合青岛地区同类债券利率从客观、谨慎角度出发，按 4% 估算。

二、评价分析

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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。

根据上述文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对 2019 年青岛市（区市级）棚改专项债券（四期）—2019 年青岛市政府专项债券（七期）之崂山区北宅街道北涧社区旧村改造项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1.资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，项目收益对专项债券的本息覆盖倍数为 1.41 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡等方面具体分析如下：

1.1 投资支出估算

本项目估算总投资 45,630 万元，其中安置房建设费用 15,131 万元，征收拆迁补偿费用 10,682 万元，区内道路建设及配套费 8,500 万元，安置区土地及工程建设其他费用 6,493 万元，债券融资费用 4,824 万元。

1.2 资金筹措

项目估算总支出 45,630 万元，其中拟通过专项债券融资 2.4 亿元，剩余支出通过崂山区财政投入、北涧社区可开发建设用地及搬迁腾空土地收益等作为项目支出来源。相关资金来源见收益平衡表。

基于本项目情况的投资计划和资金筹措安排，我们未发现本项目

建设期和债券存续期内所需资金存在缺口的情况。

1.3 项目收益与融资自求平衡分析

本专项债券融资项目偿还收益主要为北涧社区可开发建设用地及腾空区域土地出让收益等，按照未来收支现金流预测分析，本项目债券存续期内还本付息资金充足，项目收益与债券本息覆盖倍数可达1.41倍。资金收益平衡分析见下表：

表一： 单位：万元

项目名称	发债前项目 累计发生	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1.现金流入	12,240	25,500	14,697			25,866	78,303
1.1 项目资本金	12,240	1,500					13,740
1.2 专项债券		24,000					24,000
1.3 土地出让收益			14,697			25,866	40,563
2.现金流出	12,240	25,468	5,042	960	960	24,960	69,630
2.1 安置房建设及 搬迁补偿等支出	12,240	24,484	4,082				40,806
2.2 发债费用		24					24
2.3 债券利息		960	960	960	960	960	4,800
2.4 还债本金						24,000	24,000
期末现金		32	9,687	8,727	7,767	8,673	

表二： 单位：万元

项目名称	发债前项目 累计发生	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1.土地出让收益			14,697			25,866	40,563
2.偿付债券本息		984	960	960	960	24,960	28,824
2.1 发债费用		24					24
2.2 债券利息		960	960	960	960	960	4,800
2.3 还债本金						24,000	24,000
本息覆盖倍数		40,563/28,824 = 1.41 倍					

2.资金稳定性

本项目未来土地出让收益稳定可靠，项目收益与融资自求平衡结余较大，项目收益满足债券还本付息后期末结余资金 8,673 万元，每年付息后，资金都有盈余，不会为财政资金带来压力。

三、风险分析

本项目工程投资大、建设周期长、耗用资源较多，建设中不确定性事项的增多可能导致投资估算因风险因素出现而存在追加投资风险，另本项目为未来偿还投资的土地收益来源可能因房地产政策变化而出现导致土地出让价格走低风险。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，都已估算充足的预备费。针对未来土地出让价格变动风险，本次估算时已经从谨慎性角度出发未考虑崂山区生产总值同比增速对未来土地出让价格的正向影响，已就风险因素做出了防范。另项目收益与债券本息偿付倍数为 1.41 倍，期末资金结余 8,673 万元，整体评估风险较小。

本项目以土地出让收益作为债券还本付息基础。若某一年度内，资金平衡表假设条件未能满足，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，崂山区拟通过增加资本金、发行专项债券等方式进行弥补，待项目按期实现收入后，及时足额归垫。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让未来收益对应的充足、稳定的现金流作为债券还本付息

的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



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



2016年 11月 18日

<http://sdxy.gov.cn>

证书序号: NO. 505434

说明

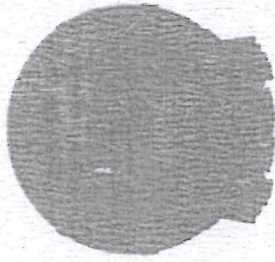
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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

名称: 立信会计师事务所
(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
一一号西楼三层 302 室

分所编号: 310000063702

批准设立文号: 鲁财会 (2013) 1 号

批准设立日期: 2013-01-17