

关于 2018 年青岛市（区市级）棚改  
专项债券（五期）

—2018 年青岛市专项债券（八期）

财务评估报告



关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（五期）  
—2018 年青岛市专项债券（八期）  
财务评估报告

信会师青报字[2018]第 60008 号

青岛市市北区财政局：

我们接受委托，依据财预[2017]89 号、财预[2018]28 号及其他相关法律文件要求，对青岛市市北区郑州路两侧-1 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了财务评估，并出具了专项评估意见。

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价报告。发出本函意味着我们已经完成对市北区棚户区改造项目进行财务评估的服务。



2018 年 10 月 09 日

附件：关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（五期）—2018 年青岛市专项债券（八期）财务评估报告

# 关于 2018 年青岛市（区市级）棚改专项债券（五期）— 2018 年青岛市专项债券（八期） 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（五期）—2018 年青岛市专项债券（八期）之市北区郑州路两侧-1 项目，主要包括：

市北区郑州路两侧-1 改造项目，位于李村河以南、商水路以北、重庆南路以西、商丘路以东，总建筑面积约 6.93 万平方米。周边零星居民总建筑面积约 1.65 万平方米。

市北区郑州路两侧-1 及周边零星居民改造项目以下简称本项目。

本项目由市北区人民政府征收，所辖街道办事处组织落实，主要包括棚户区征收、居民补偿以及相应的腾空土地出让等系统性工程。

本项目投资由市北区承担，项目概算总投资 39.73 亿元，拟通过发行棚改专项债券筹集资金 7 亿元，专项债券拟发行期限为 5 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

2017 年财政部财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部财预[2018]28 号《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》，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

使用权出让收入、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《通知》要求，本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、支出以及融资平衡情况等，应由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见。

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：《2017 年市北区棚户区改造项目可行性研究报告》；市北区 2018 年上半年土地平均成交价格。

2、项目预期收益、支出以及融资平衡情况方面：

评价参考：征收房屋补偿金、临时过渡费、停产停业损失补偿费等项目的辖区适用标准；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)《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）

(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)《关于印发青岛市推进政府购买棚户区改造服务工作实施办法的通知》(青政发[2016]13 号)

(8)《青岛市人民政府关于印发青岛市主城区棚户区改造房屋征收与补偿办法的通知》(青政发[2014]34 号)

(9)《青岛市人民政府关于贯彻实施〈青岛市国有土地上房屋征收与补偿条例〉的通知》(青政发[2013]16 号)

(10)《青岛市人民政府关于印发青岛市房屋征收实施管理办法的通知》(青政发[2015]7 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。

#### 1、资金充足性

根据资金测算平衡表显示，项目总支出 47.57 亿元（其中项目总投资 39.73 亿元，债券还本支出 7.00 亿元，银行贷款还本支出 0.83 亿元），总收入 61.29 亿元（其中国有土地使用权出让收入 45.29 亿元，发行债券收入 7 亿元，银行贷款收入 9 亿元），最终结余现金 13.72 亿元，超出本次拟募集专项债券、贷款本金的 30%以上。

本项目以土地出让收入作为还本付息基础。若某一年度内，资金测算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，青岛市市北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。

上述安排可充分满足本次专项债券还本付息的要求。

#### 2、资金稳定性

根据资金测算平衡表显示，每年度付息后，资金都有盈余，既能

满足每年付息要求又不会为财政带来资金压力。

### 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未发现误导性陈述和重大遗漏，反映了本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，能够覆盖专项债券还本付息的规模，符合融资平衡的要求。

证书序号: NO. 505434

## 说明

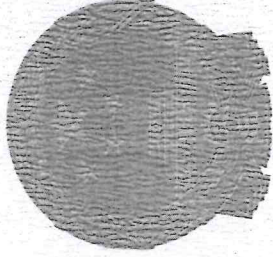
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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

—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



# 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)。

与原件核对一致



登记机关



2016 年 11 月 18 日

<http://sdxy.gov.cn>