

2019年山东省德州市棚户区改造专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字【2019】第000026号

目 录	页 码
山东省德州市棚户区改造专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-21



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年一月十五日

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省德州市棚户区改造专项债券项目(一期)收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 和信专字(2019)第000026号

客户名称: 德州市财政局

报告时间: 2019-01-15

签字注册会计师: 赵卫华 (CPA: 370900010010)
孟庆福 (CPA: 370100011171)



0105312019011506059846

报告文号: 和信专字(2019)第000026号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 0531-81666288

传真: 0531-81666227

通讯地址: 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层706室

电子邮件: hexinllp@163.com

防伪查询网址: <http://sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询

2019年山东省德州市棚户区改造专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信专字【2019】第 000026 号

我们根据财预【2018】28号《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》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年山东省德州市棚户区改造专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的审核机构，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评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该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，公允的反映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《德州市德城区堤岭片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《德州市运河开发区运河大社区西区（一期）棚改项目可行性研究报告》、《德州市陵城区西关片区棚改项目可行性研究报告》、《德州市平原县新城西区棚户区改

造项目可行性研究报告》、《德州市夏津县椅子张片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《德州市武城县武城西片区棚户区改造工程二期项目可行性研究报告》、《德州市武城县武城西南片区棚户区改造工程二期项目可行性研究报告》、《德州市禹城市吉迪巷片区项目可行性研究报告》、《德州市禹城市建设路北延片区棚户区改造建设项目可行性研究报告》、《德州市禹城市如意巷片区棚改项目可行性研究报告》、《德州市乐陵市赵胡同、梅张片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期（东区）棚户区改造项目可行性研究报告》、《德州市宁津县东白、侯家道片区棚改项目可行性研究报告》、《德州市庆云县东西胡岭二期棚改项目可行性研究报告》、《德州市庆云县洼于村棚改项目可行性研究报告》、《德州市庆云县信家新村棚改项目可行性研究报告》、《德州经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）可行性研究报告》、《德州经济技术开发区小刘社区二期棚户区改造项目可行性研究报告》共计 18 个项目的可行性研究报告以及有关的基础数据，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。

总体评价结果如下：

1.本期债券应付本息情况

发行人拟就德城区棚户区改造项目、陵城区棚户区改造项目、运河开发区棚户区改造项目、平原县棚户区改造项目、夏津县棚户区改造项目、武城县区棚户区改造项目、禹城市棚户区改造项目、乐陵市棚户区改造项目、临邑县棚户区改造项目、宁津县棚户区改造项目、庆云县棚户区改造项目、德州经济技术开发区棚户区改造项目分期发行德州市棚改专项债券，合计发行专项债券 74.40 亿元，部分区县棚改项目已发行 2018 年一期棚改专项债券金额为 13.8525 亿元，具体情况如表 1：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2018 年一期棚改专项债券金额	已发行 2018 年一期棚改专项债券利率	已发行 2018 年一期棚改专项债券期限
经济开发区棚户区改造项目	24,013.00	3.80%	5 年
陵城区棚户区改造项目	18,781.00	3.80%	5 年
运河开发区棚户区改造项目	13,823.00	3.80%	5 年
乐陵市改造项目	18,462.00	3.80%	5 年

临邑县棚户区改造项目	13,750.00	3.80%	5年
宁津县棚户区改造项目	13,600.00	3.80%	5年
平原县棚户区改造项目	5,000.00	3.80%	5年
武城县棚户区改造项目	11,125.00	3.80%	5年
禹城市棚户区改造项目	19,971.00	3.80%	5年
合计	138,525.00		

发行人除已发行棚户区改造专项债券资金以外，拟就上述棚改项目继续发行60.5475亿元（本次拟发行16.01亿元，剩余44.5375亿元在2021之前年全部发行完成）。假设剩余部分发行债券票面利率为4.0%，期限5年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表2：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年偿还本 息和
2019年	138,525.00	605,475.00		744,000.00	5,263.95	5,263.95
2020年	744,000.00			744,000.00	29,482.95	29,482.95
2021年	744,000.00			744,000.00	29,482.95	29,482.95
2022年	744,000.00			744,000.00	29,482.95	29,482.95
2023年	744,000.00		138,525.00	605,475.00	29,482.95	168,007.95
2024年	605,475.00		605,475.00	0.00	24,219.00	629,694.00
合计		605,475.00	744,000.00		147,414.75	891,414.75

另德州德城区棚户区改造项目、德州经济技术开发区棚户区改造项目、运河开发区棚户区改造项目、禹城市棚户区改造项目贷款本金共计119,019.30万元，各年利息共计26,645.18万元，本息合计145,664.48万元。上述区县已有贷款汇总信息如表3：

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2016年度	20,000.00	-	20,000.00	438.96
2017年度	23,769.30	-	43,769.30	1,199.29
2018年度	75,250.00	-	119,019.30	4,634.53
2019年度	-	3,472.65	115,546.65	5,098.32
2020年度	-	40.00	115,506.65	5,081.01
2021年度	-	16,446.00	99,060.65	4,694.19
2022年度	-	26,937.25	72,123.40	3,647.98
2023年度	-	68,645.35	3,478.05	1,794.08
2024年度	-	3,478.05		56.83
合计	119,019.30	119,019.30		26,645.18

其中德城区棚户区改造项目贷款明细如下表3-1：

金额单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2016 年度	20,000.00	-	20,000.00	438.96
2017 年度	23,769.30	-	43,769.30	1,199.29
2018 年度	-	-	43,769.30	1,585.34
2019 年度	-	3,472.65	40,296.65	1,511.87
2020 年度	-	-	40,296.65	1,495.05
2021 年度	-	10,000.00	30,296.65	1,293.68
2022 年度	-	20,291.25	10,005.40	513.92
2023 年度	-	6,527.35	3,478.05	184.70
2024 年度	-	3,478.05	-	56.83
合计	43,769.30	43,769.30	-	8,279.63

经济技术开发区棚户区改造项目贷款明细如下表 3-2:

金额单位: 人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年度	67,200.00		67,200.00	2,676.22
2019 年度			67,200.00	3,192.00
2020 年度			67,200.00	3,192.00
2021 年度		4,800.00	62,400.00	3,055.51
2022 年度		4,800.00	57,600.00	2,862.18
2023 年度		57,600.00		1,478.25
合计	67,200.00	67,200.00		16,456.16

运河开发区棚户区改造项目贷款明细如下表 3-3:

金额单位: 人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年度	7,000.00		7,000.00	325.82
2019 年度			7,000.00	343.00
2020 年度			7,000.00	343.00
2021 年度		1,600.00	5,400.00	296.07
2022 年度		1,800.00	3,600.00	225.21
2023 年度		3,600.00		86.15
合计	7,000.00	7,000.00		1,619.24

禹城市棚户区改造项目贷款明细如下表 3-4:

金额单位: 人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年度	1,050.00		1,050.00	47.16
2019 年度			1,050.00	51.45
2020 年度		40.00	1,010.00	50.96
2021 年度		46.00	964.00	48.93
2022 年度		46.00	918.00	46.67

2023 年度		918.00		44.98
合计	1,050.00	1,050.00		290.15

2.销售产生的净现金流入

(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。相应的土地分别位于德州市德城区、运河开发区、陵城区、平原县、夏津县、武城县、禹城市、乐陵市、临邑县、宁津县、庆云县、德州经济技术开发区，经查询上述德州市土地交易中心土地出让信息，参考各县区最近的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增速，其中德州市德城区、运河开发区、陵城区、德州经济技术开发区按德州市 2018 年预计增速（7.00%）与 2017 年、2016 年、2015 年德州市 GDP 三年平均增速（7.37%）孰低确定目标增速；平原县、武城县、禹城市、乐陵市、临邑县、宁津县、夏津县、庆云县按三个增速（即：2018 年德州市 GDP 预期增速（7.00%）、各县 2018 年预计增速、2017 年、2016 年、2015 年各县 GDP 三年平均增速）中孰低确定各县目标增长率。按上述方法确定德州市各县区 2018 年 GDP 的目标增速如表 4 所示：

项目	按 2018 年 GDP 目标 增长率的 100%	按 2018 年 GDP 目标 增长率的 90%	按 2018 年 GDP 目标 增长率的 80%
德城区项目	7.00%	6.30%	5.60%
经济开发区项目	7.00%	6.30%	5.60%
陵城区项目	7.00%	6.30%	5.60%
运河开发区项目	7.00%	6.30%	5.60%
乐陵市项目	7.00%	6.30%	5.60%
临邑县项目	7.00%	6.30%	5.60%
宁津县项目	7.00%	6.30%	5.60%
平原县项目	7.00%	6.30%	5.60%
庆云县项目	6.07%	5.46%	4.86%
武城县项目	7.00%	6.30%	5.60%
夏津县项目	6.43%	5.79%	5.14%
禹城市项目	7.00%	6.30%	5.60%

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，德州市德城区、运河开发区、陵城区、平原县、夏津县、武城县、禹城市、乐陵市、临邑县、宁津县、庆云县、德州经济技术开发区土地全部于一

年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 预期增速（见“表 3”）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第 5 年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表 5：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%	按 2018GDP 目标增速的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%
德城区项目	255,285.95	248,190.39	241,279.28
经济开发区项目	785,029.63	761,692.18	738,961.43
陵城区项目	109,954.79	107,609.17	105,324.53
运河开发区项目	80,283.35	78,228.89	76,227.85
乐陵市项目	218,708.28	212,334.95	206,127.31
临邑县项目	199,861.75	193,807.19	187,910.02
宁津县项目	308,779.52	299,745.87	290,947.07
平原县项目	89,208.70	86,476.99	83,816.29
庆云县项目	85,597.68	83,302.59	81,067.17
武城县项目	151,038.28	147,528.34	144,109.65
夏津县项目	130,730.18	129,204.01	127,717.52
禹城市项目	389,639.26	378,706.98	367,955.37
合计	2,804,117.37	2,726,827.55	2,651,443.49

(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

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡，按照文件规定德城区、陵城区、宁津县、乐陵市、临邑县、运河开发区、平原县、夏津县单个项目可以实现自行平衡；德州市禹城市、庆云县、武城县、德州经济技术开发区项目实行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表 6：

项目	按 2018 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2018 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
德城区项目	2.55	2.48	2.41
经济开发区项目	2.47	2.40	2.33

陵城区项目	1.90	1.85	1.82
运河开发区项目	1.70	1.66	1.61
乐陵市项目	3.72	3.61	3.50
临邑县项目	5.45	5.28	5.12
宁津县项目	3.44	3.34	3.24
平原县项目	5.74	5.56	5.39
庆云县项目	1.91	1.86	1.81
武城县项目	2.07	2.02	1.97
夏津县项目	1.40	1.39	1.37
禹城市项目	3.80	3.69	3.58

表 6-1-1: 德城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		1,596.00	1,596.00	
2021 年		1,596.00	1,596.00	
2022 年		1,596.00	1,596.00	
2023 年		1,596.00	1,596.00	
2024 年	39,900.00	1,596.00	41,496.00	255,285.95
小计	39,900.00	7,980.00	47,880.00	255,285.95
贷款本息	43,769.30	8,279.63	52,048.93	
合计	83,669.30	16,259.63	99,928.93	255,285.95
本息覆盖倍数				2.55

表 6-1-2: 德城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		1,596.00	1,596.00	
2021 年		1,596.00	1,596.00	
2022 年		1,596.00	1,596.00	
2023 年	-	1,596.00	1,596.00	
2024 年	39,900.00	1,596.00	41,496.00	248,190.39
小计	39,900.00	7,980.00	47,880.00	248,190.39

贷款本息	43,769.30	8,279.63	52,048.93	
合计	83,669.30	16,259.63	99,928.93	248,190.39
本息覆盖倍数				2.48

表 6-1-3: 德城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		1,596.00	1,596.00	
2021 年		1,596.00	1,596.00	
2022 年		1,596.00	1,596.00	
2023 年	-	1,596.00	1,596.00	
2024 年	39,900.00	1,596.00	41,496.00	241,279.28
小计	39,900.00	7,980.00	47,880.00	241,279.28
贷款本息	43,769.30	8,279.63	52,048.93	
合计	83,669.30	16,259.63	99,928.93	241,279.28
本息覆盖倍数				2.41

表 6-2-1 经济技术开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		912.49	912.49	
2020 年		7,751.97	7,751.97	
2021 年		7,751.97	7,751.97	
2022 年		7,751.97	7,751.97	
2023 年	24,013.00	7,751.97	31,764.97	
2024 年	170,987.00	6,839.48	177,826.48	785,029.63
小计	195,000.00	38,759.87	233,759.87	785,029.63
贷款本息	67,200.00	16,456.16	83,656.16	
合计	262,200.00	55,216.03	317,416.03	785,029.63
本息覆盖倍数				2.47

表 6-2-2 经济技术开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		912.49	912.49	
2020年		7,751.97	7,751.97	
2021年		7,751.97	7,751.97	
2022年		7,751.97	7,751.97	
2023年	24,013.00	7,751.97	31,764.97	
2024年	170,987.00	6,839.48	177,826.48	761,692.18
小计	195,000.00	38,759.87	233,759.87	761,692.18
贷款本息	67,200.00	16,456.16	83,656.16	
合计	262,200.00	55,216.03	317,416.03	761,692.18
本息覆盖倍数				2.40

表 6-2-3 经济技术开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	912.49	912.49	
2020年	-	7,751.97	7,751.97	
2021年	-	7,751.97	7,751.97	
2022年	-	7,751.97	7,751.97	
2023年	24,013.00	7,751.97	31,764.97	
2024年	170,987.00	6,839.48	177,826.48	738,961.43
小计	195,000.00	38,759.87	233,759.87	738,961.43
贷款本息	67,200.00	16,456.16	83,656.16	
合计	262,200.00	55,216.03	317,416.03	738,961.43
本息覆盖倍数				2.33

表 6-3-1 陵城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		713.68	713.68	
2020年		1,902.44	1,902.44	
2021年		1,902.44	1,902.44	
2022年		1,902.44	1,902.44	

2023年	18,781.00	1,902.44	20,683.44	
2024年	29,719.00	1,188.76	30,907.76	109,954.79
小计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	109,954.79
贷款本息			-	
合计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	109,954.79
本息覆盖倍数				1.90

表 6-3-2 陵城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	713.68	713.68	
2020年	-	1,902.44	1,902.44	
2021年	-	1,902.44	1,902.44	
2022年	-	1,902.44	1,902.44	
2023年	18,781.00	1,902.44	20,683.44	
2024年	29,719.00	1,188.76	30,907.76	107,609.17
小计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	107,609.17
贷款本息	-	-	-	
合计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	107,609.17
本息覆盖倍数				1.85

表 6-3-3 陵城区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	713.68	713.68	
2020年	-	1,902.44	1,902.44	
2021年	-	1,902.44	1,902.44	
2022年	-	1,902.44	1,902.44	
2023年	18,781.00	1,902.44	20,683.44	
2024年	29,719.00	1,188.76	30,907.76	105,324.53
小计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	105,324.53
贷款本息	-	-	-	
合计	48,500.00	9,512.19	58,012.19	105,324.53
本息覆盖倍数				1.82

表 6-4-1 运河开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		525.27	525.27	
2020年		1,264.35	1,264.35	
2021年		1,264.35	1,264.35	
2022年		1,264.35	1,264.35	
2023年	13,823.00	1,264.35	15,087.35	
2024年	18,477.00	739.08	19,216.08	80,283.35
小计	32,300.00	6,321.77	38,621.77	80,283.35
贷款本息	7,000.00	1,619.24	8,619.24	
合计	39,300.00	7,941.01	47,241.01	80,283.35
本息覆盖倍数				1.70

表 6-4-2 运河开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		525.27	525.27	
2020年		1,264.35	1,264.35	
2021年		1,264.35	1,264.35	
2022年		1,264.35	1,264.35	
2023年	13,823.00	1,264.35	15,087.35	
2024年	18,477.00	739.08	19,216.08	78,228.89
小计	32,300.00	6,321.77	38,621.77	78,228.89
贷款本息	7,000.00	1,619.24	8,619.24	
合计	39,300.00	7,941.01	47,241.01	78,228.89
本息覆盖倍数				1.66

表 6-4-3 运河开发区项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		525.27	525.27	
2020年		1,264.35	1,264.35	
2021年		1,264.35	1,264.35	
2022年		1,264.35	1,264.35	
2023年	13,823.00	1,264.35	15,087.35	
2024年	18,477.00	739.08	19,216.08	76,227.85
小计	32,300.00	6,321.77	38,621.77	76,227.85
贷款本息	7,000.00	1,619.24	8,619.24	
合计	39,300.00	7,941.01	47,241.01	76,227.85

本息覆盖倍数	1.61
--------	------

表 6-5-1 乐陵市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		701.56	701.56	
2020 年		1,931.08	1,931.08	
2021 年		1,931.08	1,931.08	
2022 年		1,931.08	1,931.08	
2023 年	18,462.00	1,931.08	20,393.08	
2024 年	30,738.00	1,229.52	31,967.52	218,708.28
小计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	218,708.28
贷款本息			-	
合计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	218,708.28
本息覆盖倍数				3.72

表 6-5-2 乐陵市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		701.56	701.56	
2020 年		1,931.08	1,931.08	
2021 年		1,931.08	1,931.08	
2022 年		1,931.08	1,931.08	
2023 年	18,462.00	1,931.08	20,393.08	
2024 年	30,738.00	1,229.52	31,967.52	212,334.95
小计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	212,334.95
贷款本息			-	
合计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	212,334.95
本息覆盖倍数				3.61

表 6-5-3 乐陵市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		701.56	701.56	
2020 年		1,931.08	1,931.08	
2021 年		1,931.08	1,931.08	
2022 年		1,931.08	1,931.08	

2023年	18,462.00	1,931.08	20,393.08	
2024年	30,738.00	1,229.52	31,967.52	206,127.31
小计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	206,127.31
贷款本息			-	
合计	49,200.00	9,655.38	58,855.38	206,127.31
本息覆盖倍数				3.50

表 6-6-1 临邑县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		522.50	522.50	
2020年		1,200.50	1,200.50	
2021年		1,200.50	1,200.50	
2022年		1,200.50	1,200.50	
2023年	13,750.00	1,200.50	14,950.50	
2024年	16,950.00	678.00	17,628.00	199,861.75
小计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	199,861.75
贷款本息	-	-	-	
合计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	199,861.75
本息覆盖倍数				5.45

表 6-6-2 临邑县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	522.50	522.50	
2020年	-	1,200.50	1,200.50	
2021年	-	1,200.50	1,200.50	
2022年	-	1,200.50	1,200.50	
2023年	13,750.00	1,200.50	14,950.50	
2024年	16,950.00	678.00	17,628.00	193,807.19
小计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	193,807.19
贷款本息	-	-	-	
合计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	193,807.19
本息覆盖倍数				5.28

表 6-6-3 临邑县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		项目收益
----	--------	--	------

	本金	利息	本息合计	
2019年	-	522.50	522.50	
2020年	-	1,200.50	1,200.50	
2021年	-	1,200.50	1,200.50	
2022年	-	1,200.50	1,200.50	
2023年	13,750.00	1,200.50	14,950.50	
2024年	16,950.00	678.00	17,628.00	187,910.02
小计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	187,910.02
贷款本息	-	-	-	
合计	30,700.00	6,002.50	36,702.50	187,910.02
本息覆盖倍数				5.12

表 6-7-1 宁津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		516.80	516.80	
2020年		2,972.80	2,972.80	
2021年		2,972.80	2,972.80	
2022年		2,972.80	2,972.80	
2023年	13,600.00	2,972.80	16,572.80	
2024年	61,400.00	2,456.00	63,856.00	308,779.52
小计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	308,779.52
贷款本息			-	
合计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	308,779.52
本息覆盖倍数				3.44

表 6-7-2 宁津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	516.80	516.80	
2020年	-	2,972.80	2,972.80	
2021年	-	2,972.80	2,972.80	
2022年	-	2,972.80	2,972.80	
2023年	13,600.00	2,972.80	16,572.80	
2024年	61,400.00	2,456.00	63,856.00	299,745.87
小计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	299,745.87
贷款本息	-	-	-	
合计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	299,745.87
本息覆盖倍数				3.34

表 6-7-3 宁津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	516.80	516.80	
2020 年	-	2,972.80	2,972.80	
2021 年	-	2,972.80	2,972.80	
2022 年	-	2,972.80	2,972.80	
2023 年	13,600.00	2,972.80	16,572.80	
2024 年	61,400.00	2,456.00	63,856.00	290,947.07
小计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	290,947.07
贷款本息	-	-	-	
合计	75,000.00	14,864.00	89,864.00	290,947.07
本息覆盖倍数				3.24

表 6-8-1 平原县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		190.00	190.00	
2020 年		510.00	510.00	
2021 年		510.00	510.00	
2022 年		510.00	510.00	
2023 年	5,000.00	510.00	5,510.00	
2024 年	8,000.00	320.00	8,320.00	89,208.70
小计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	89,208.70
贷款本息			-	
合计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	89,208.70
本息覆盖倍数				5.74

表 6-8-2 平原县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		190.00	190.00	
2020 年		510.00	510.00	
2021 年		510.00	510.00	
2022 年		510.00	510.00	
2023 年	5,000.00	510.00	5,510.00	

2024年	8,000.00	320.00	8,320.00	86,476.99
小计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	86,476.99
贷款本息				
合计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	86,476.99
本息覆盖倍数				5.56

表 6-8-3 平原县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		190.00	190.00	
2020年		510.00	510.00	
2021年		510.00	510.00	
2022年		510.00	510.00	
2023年	5,000.00	510.00	5,510.00	
2024年	8,000.00	320.00	8,320.00	83,816.29
小计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	83,816.29
贷款本息	-	-	-	
合计	13,000.00	2,550.00	15,550.00	83,816.29
本息覆盖倍数				5.39

表 6-9-1 庆云县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.07% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		-	-	
2020年		1,492.00	1,492.00	
2021年		1,492.00	1,492.00	
2022年		1,492.00	1,492.00	
2023年	-	1,492.00	1,492.00	
2024年	37,300.00	1,492.00	38,792.00	85,597.68
小计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	85,597.68
贷款本息	-	-	-	
合计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	85,597.68
本息覆盖倍数				1.91

表 6-9-2 庆云县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.07% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2019年		-	-	
2020年		1,492.00	1,492.00	
2021年		1,492.00	1,492.00	
2022年		1,492.00	1,492.00	
2023年	-	1,492.00	1,492.00	
2024年	37,300.00	1,492.00	38,792.00	83,302.59
小计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	83,302.59
贷款本息	-	-	-	
合计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	83,302.59
本息覆盖倍数				1.86

表 6-9-3 庆云县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.07% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		-	-	
2020年		1,492.00	1,492.00	
2021年		1,492.00	1,492.00	
2022年		1,492.00	1,492.00	
2023年	0.00	1,492.00	1,492.00	
2024年	37,300.00	1,492.00	38,792.00	81,067.17
小计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	81,067.17
贷款本息			-	
合计	37,300.00	7,460.00	44,760.00	81,067.17
本息覆盖倍数				1.81

表 6-10-1 武城县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		422.75	422.75	
2020年		2,413.75	2,413.75	
2021年		2,413.75	2,413.75	
2022年		2,413.75	2,413.75	
2023年	11,125.00	2,413.75	13,538.75	
2024年	49,775.00	1,991.00	51,766.00	151,038.28
小计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	151,038.28
贷款本息			-	
合计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	151,038.28
本息覆盖倍数				2.07

表 6-10-2 武城县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		422.75	422.75	
2020 年		2,413.75	2,413.75	
2021 年		2,413.75	2,413.75	
2022 年		2,413.75	2,413.75	
2023 年	11,125.00	2,413.75	13,538.75	
2024 年	49,775.00	1,991.00	51,766.00	147,528.34
小计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	147,528.34
贷款本息	-	-	-	
合计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	147,528.34
本息覆盖倍数				2.02

表 6-10-3 武城县项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		422.75	422.75	
2020 年		2,413.75	2,413.75	
2021 年		2,413.75	2,413.75	
2022 年		2,413.75	2,413.75	
2023 年	11,125.00	2,413.75	13,538.75	
2024 年	49,775.00	1,991.00	51,766.00	144,109.65
小计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	144,109.65
贷款本息	-	-	-	
合计	60,900.00	12,068.75	72,968.75	144,109.65
本息覆盖倍数				1.97

表 6-11-1 夏津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		3,104.00	3,104.00	
2021 年		3,104.00	3,104.00	
2022 年		3,104.00	3,104.00	
2023 年	-	3,104.00	3,104.00	
2024 年	77,600.00	3,104.00	80,704.00	130,730.18
小计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	130,730.18

贷款本息	-	-	-	
合计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	130,730.18
本息覆盖倍数				1.40

表 6-11-2 夏津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	
2020 年	-	3,104.00	3,104.00	
2021 年	-	3,104.00	3,104.00	
2022 年	-	3,104.00	3,104.00	
2023 年	-	3,104.00	3,104.00	
2024 年	77,600.00	3,104.00	80,704.00	129,204.01
小计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	129,204.01
贷款本息	-	-	-	
合计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	129,204.01
本息覆盖倍数				1.39

表 6-11-3 夏津县项目按 2018 年 GDP 目标增速 6.43% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	
2020 年	-	3,104.00	3,104.00	
2021 年	-	3,104.00	3,104.00	
2022 年	-	3,104.00	3,104.00	
2023 年	-	3,104.00	3,104.00	
2024 年	77,600.00	3,104.00	80,704.00	127,717.52
小计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	127,717.52
贷款本息	-	-	-	
合计	77,600.00	15,520.00	93,120.00	127,717.52
本息覆盖倍数				1.37

表 6-12-1 禹城市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		758.90	758.90	
2020 年		3,344.06	3,344.06	

2021年		3,344.06	3,344.06	
2022年		3,344.06	3,344.06	
2023年	19,971.00	3,344.06	23,315.06	
2024年	64,629.00	2,585.16	67,214.16	389,639.26
小计	84,600.00	16,720.29	101,320.29	389,639.26
贷款本息	1,050.00	290.15	1,340.15	
合计	85,650.00	17,010.44	102,660.44	389,639.26
本息覆盖倍数				3.80

表 6-12-2 禹城市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	758.90	758.90	
2020年	-	3,344.06	3,344.06	
2021年	-	3,344.06	3,344.06	
2022年	-	3,344.06	3,344.06	
2023年	19,971.00	3,344.06	23,315.06	
2024年	64,629.00	2,585.16	67,214.16	378,706.98
小计	84,600.00	16,720.29	101,320.29	378,706.98
贷款本息	1,050.00	290.15	1,340.15	
合计	85,650.00	17,010.44	102,660.44	378,706.98
本息覆盖倍数				3.69

表 6-12-3 禹城市项目按 2018 年 GDP 目标增速 7.00% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	758.90	758.90	
2020年	-	3,344.06	3,344.06	
2021年	-	3,344.06	3,344.06	
2022年	-	3,344.06	3,344.06	
2023年	19,971.00	3,344.06	23,315.06	
2024年	64,629.00	2,585.16	67,214.16	367,955.37
小计	84,600.00	16,720.29	101,320.29	367,955.37
贷款本息	1,050.00	290.15	1,340.15	
合计	85,650.00	17,010.44	102,660.44	367,955.37
本息覆盖倍数				3.58

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的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年德州市德城区、运河开发

区、陵城区、平原县、夏津县、武城县、禹城市、乐陵市、临邑县、宁津县、庆云县、经济技术开发区棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为德州市以上各县区棚改提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足 2019 年德州市德城区、运河开发区、陵城区、平原县、夏津县、武城县、禹城市、乐陵市、临邑县、宁津县、庆云县、经济技术开发区棚户区改造专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2019 年德州市棚户区改造专项债券(一期)之目的使用，不得用作其他任何目的。

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)



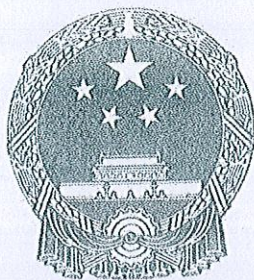
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年1月15日



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层

执行事务合伙人 王晖

成立日期 2013年04月23日

合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日

经营范围 审查企业财务报表、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。(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>

证书序号: NO. 026666

说明

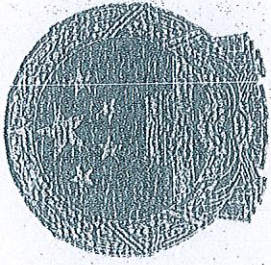
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2017年06月11日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙)



王晖

济南市历下区文化东路68号
益业大厦7层

特殊普通合伙

37010001

1015万元

鲁财会协字(2000)63号

2000-07-29

名称:

主任会计师:

办公场所:

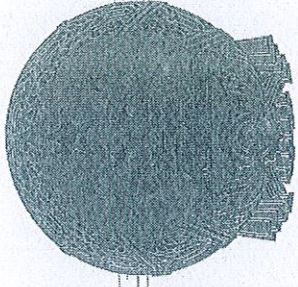
组织形式:

会计师事务所编号:

注册资本(出资额):

批准设立文号:

批准设立日期:

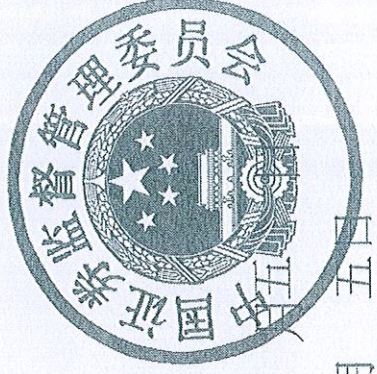
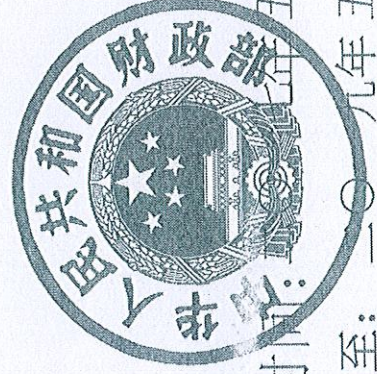


证书序号: 000484

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王晖



证书号: 49

发证时间: 二〇〇九年五月五日

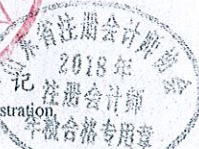
证书有效期至:



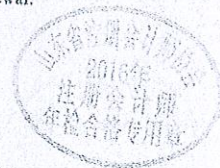
姓 名 赵卫华
 Full name _____
 性 别 男
 Sex _____
 出生日期 1970-06-30
 Date of birth _____
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊
 Working unit 普通合伙)
 身份证号码 372801700830107
 Identity card No. _____



2018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.



2016年03月09日

证书编号: 370900010010
 No. of Certificate

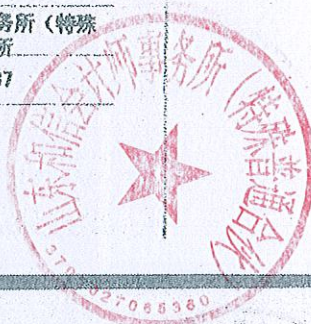
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
 Date of issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d



姓 名 孟庆刚
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



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.



证书编号：
No. of Certificate 370100011171

批准注册协会：
Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期：2014 年 10 月 1 日
Date of Issuance

2014 年 10 月 1 日
14 10 1