



Zhongzhun
Certified Public
Accountants

中准会计师事务所
(特殊普通合伙)

2019 年青海省格尔木市棚户区改造专项债券（一期）

——2019 年青海省政府专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2019-2025 年度



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话) TEL: (010) 88356126

(传真) FAX: (010) 88354837

(邮编) POSTCODE: 100044

(地址) ADDRESS: 北京市海淀区首体南路 22 号楼 4 层



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2019年青海省格尔木市棚户区改造专项债券（一期）

——2019年青海省政府专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

2019-2025年度

中准专字[2019]2068号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）作为青海省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年青海省格尔木市棚户区改造专项债券（一期）——2019年青海省政府专项债券（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的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行2019年青海省格尔木市棚户区改造专项债券（一期）——2019年青海省政府专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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地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《格尔木市城市建成区棚户区改造项目（二期）项目可行性研究报告》和《格尔木市城市建成区棚户区改造项目（二期）项目具体实施方案》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

发行人拟就格尔木市金北片区以及金南片区改造项目发行金北片区、金南片区进行棚户区改造专项债券，合计拟发行专项债券 6 亿元。假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期内按年支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2021 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2022 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2023 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2024 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2025 年度	60,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00
2026 年度	60,000.00	60,000.00		4.50%	2,700.00
合计		60,000.00			18,900.00

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收入实现，项目收益预测的数据均取自项目的可行性研究报告。相应土地位于格尔木市金北片区以及金南片区。

土地价格采用假设开发法和成本逼近法预测，最终土地价格取值采用两种方法测算结果的加权平均值，其中假设开发法权重为 60%，成本逼近法的权重为 40%，具体计算公式为：土地价格 = 假设开发法土地预测价格 x 60% + 成本逼近

法预测价格 x40%。(按行业特点结合房产区位条件,假设开发商利润按成交价的 10%计算。)

(2) 销售产生的净现金流入

出让价格预测:

根据可行性研究报告,通过对金北片区、金南片区周边现有住宅及商铺的调查,以及格尔木市经济发展现状,结合住宅与商业地产行业发展特点及格尔木市房地产市场现状,根据谨慎性原则,住宅房屋的销售保守估价为 4100 元/ m², 商业用房的销售保守估价为 8000 元/ m²。

本项目实施完成后,有 488 亩土地用以出让,获取收益。根据本项目地块规划用途,计划建设完成后分 5 年逐年出让。具体出让预测收入如下表:

项目		合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
金北片区	商业用地出让收入 (万元)	49,392.65	9,878.53	9,878.53	9,878.53	9,878.53	9,878.53
	出让面积 (m ²)	74,223.70	14,844.74	14,844.74	14,844.74	14,844.74	14,844.74
	出让单价 (元/m ²)		6,654.57	6,654.57	6,654.57	6,654.57	6,654.57
	住宅用地出让收入	9,323.30	1,864.66	1,864.66	1,864.66	1,864.66	1,864.66
	出让面积 (m ²)	66,651.65	13,330.33	13,330.33	13,330.33	13,330.33	13,330.33
	出让单价 (元/m ²)		1,398.81	1,398.81	1,398.81	1,398.81	1,398.81
	小计	58,715.95	11,743.19	11,743.19	11,743.19	11,743.19	11,743.19
金南片区	商业用地出让收入 (万元)	66,444.05	13,288.81	13,288.81	13,288.81	13,288.81	13,288.81
	出让面积 (m ²)	99,847.30	19,969.46	19,969.46	19,969.46	19,969.46	19,969.46
	出让单价 (元/m ²)		6,654.57	6,654.57	6,654.57	6,654.57	6,654.57
	住宅用地出让收入	11,834.50	2,366.90	2,366.90	2,366.90	2,366.90	2,366.90
	出让面积 (m ²)	84,604.15	16,920.83	16,920.83	16,920.83	16,920.83	16,920.83
	出让单价 (元/m ²)		1,398.81	1,398.81	1,398.81	1,398.81	1,398.81
	小计	78,278.55	15,655.71	15,655.71	15,655.71	15,655.71	15,655.71
合计	136,994.50	27,398.90	27,398.90	27,398.90	27,398.90	27,398.90	

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三年开始土地挂

牌交易，青海省格尔木市金北片区以及金南片区土地于五年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，债券存续期各年土地挂牌交易的现金流入，考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地预测收入	按目标预测收入的 100%	按目标预测收入的 90%	按目标预测收入的 80%
土地出让收入	136,994.50	136,994.50	123,295.05	109,595.60
根据出让收入计提的基金	21,215.21	21,215.21	19,093.69	16,972.17
国有土地收益基金	6,849.72	6,849.72	6,164.74	5,479.77
农业土地开发基金	97.60	97.60	87.84	78.08
农田水利建设资金	4,755.97	4,755.97	4,280.37	3,804.77
保障性住房建设资金	4,755.97	4,755.97	4,280.37	3,804.77
教育专项资金	4,755.97	4,755.97	4,280.37	3,804.77
用于资金平衡相关受益	115,779.29	115,779.29	104,201.36	92,623.43

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资金支付，项目建设资金包含项目资本金及债券资金，根据格尔木市人民政府办公室《格尔木市人民政府办公室关于印发格尔木市城市建成区棚户区改造（2018-2020年）工作方案的通知》（格政办[2018]74号）文件及格尔木市城市建成区棚户区改造项目（二期）项目具体实施方案，对市区棚户区改造项目，可进行区内自行平衡，按照文件规定青海省格尔木市金北片区以及金南片区实行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本资金和利息情况为：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，并在债券存续期后五年全部出售完土地。按2019年目标预测收入的100%计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数为1.47；

按目标预测收入的 90%计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按目标预测收入的 80%计算项目资金流入的情况下，本息覆盖倍数为 1.17。

按目标预测收入的 100%计算项目资金流入的情况下的本息覆盖倍数如下：

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		2,700.00	2,700.00	
第三年		2,700.00	2,700.00	
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年		2,700.00	2,700.00	
第六年		2,700.00	2,700.00	
第七年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	115,779.29
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	115,779.29
本息覆盖倍数	1.47			

按目标预测收入的 90%计算项目资金流入的情况下的本息覆盖倍数如下：

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		2,700.00	2,700.00	
第三年		2,700.00	2,700.00	
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年		2,700.00	2,700.00	
第六年		2,700.00	2,700.00	
第七年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	104,201.36
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	104,201.36
本息覆盖倍数	1.32			

按目标预测收入的 80%计算项目资金流入的情况下的本息覆盖倍数如下：

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	
第一年		2,700.00	2,700.00	
第二年		2,700.00	2,700.00	
第三年		2,700.00	2,700.00	
第四年		2,700.00	2,700.00	
第五年		2,700.00	2,700.00	
第六年		2,700.00	2,700.00	
第七年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	92,623.43
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	92,623.43
本息覆盖倍数	1.17			

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 年青海省格尔木市金北片区以及金南片区棚户区改造专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2019 年青海省格尔木市金北片区以及金南片区棚改提供足够的资金支持，保证青海省格尔木市金北片区以及金南片区棚户区改造的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年青海省格尔木市金北片区以及金南片区棚户区改造专项债券还本付息要求。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：
630100016221

中国注册会计师：

中国注册会计师：
630100020077

二〇一九年三月十五日

地址：北京市海淀区首体南路 22 号楼 4 层邮编：100044 电话：010-88356126

Add:4th Floor, No.22, Shouti South Road, Haidian District, BeijingPostal code: 100044 Tel:010-88356126



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 91110108082889906D

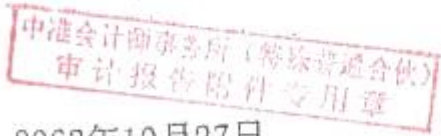
名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区首体南路22号楼4层04D

执行事务合伙人 田雍

成立日期 2013年10月28日



合伙期限 2013年10月28日至2063年10月27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;投资咨询。(下期出资时间2018年03月31日;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 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。

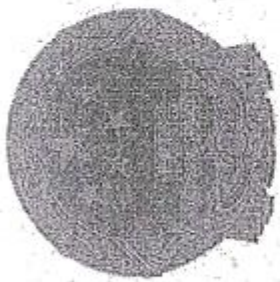
2018年02月06日

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》。



中华人民共和国财政部制



会 计 师 事 务 所 执 业 证 书

名 称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）

主 任 会 计 师：田 雍

办 公 场 所：北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层

组 织 形 式：特殊普通合伙

会 计 师 事 务 所 编 号：11000170

注 册 资 本 (出 资 额)：1645万元

批 准 设 立 文 号：京财会许可[2013]0062号

批 准 设 立 日 期：2013-10-11

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
 会计师事务所执业证书



姓名: 王富贵
 Full name: 王富贵
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1963-11-21
 Date of birth: 1963-11-21
 工作单位: 中德会计师事务所有限公司 香港分所
 Working unit: 中德会计师事务所有限公司 香港分所
 身份证号码: 630103631121205
 Identity card No: 630103631121205



中德会计师事务所(特殊普通合伙)
 董事/监事/高级管理人员专用章

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.



年 月 日

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.



年 月 日



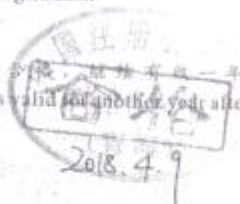
姓名 Full name 武振亚
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1959-09-23
 工作单位 Working unit 岳华会计师事务所有限责任公司
 身份证号 Identity card No. 630104590923001



中准会计师事务所(特殊普通合伙)
 审计报告附件专用章

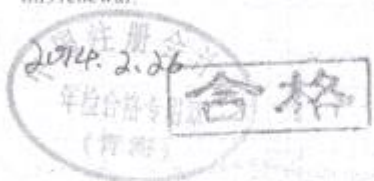
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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.



年 月 日
 Year Month Day



中准会计师事务所 (特殊普通合伙)
Zhongzhun Certified Public Accountants

地址：北京市海淀区首体南路22号楼4层

Add: 4th Floor, No.22, Shouli South Road, Haidian District, Beijing

电话：010 88356177 88356126 传真：010 88354837

www.zhongzhuncpa.com