

2021年山东省（滨州市沾化区）棚改（含2个项目）
专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第010165号

目 录	页 码
2021年山东省（滨州市沾化区）棚改（含2个项目）专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-7



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二一年五月十八日

2021年山东省（滨州市沾化区）棚改（含2个项目） 专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第010165号

我们接受委托，对2021年山东省（滨州市沾化区）棚改（含2个项目）专项债券（一期）项目提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43号）的相关规定进行本项目申报，了解2021年山东省（滨州市沾化区）棚改（含2个项目）专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况而实施。沾化大成置业有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沾化大成置业有限公司提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本财务评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

同时，我们查阅了发行人提供的《沾化区富国街·新村（棚户区改造）项目可行性研究报告》、《沾化区薛巴鑫苑（棚户区改造）项目可行性研究报告》共计2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

发行人沾化区棚户区改造项目分期发行滨州市沾化区棚改专项债券，合计发行专项债券7.15亿元。

沾化区棚改项目已发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 2.00 亿元，期限为 5 年期，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年三期棚改专项债券金额	已发行 2019 年三期棚改专项债券利率	已发行 2019 年三期棚改专项债券期限
沾化区薛巴鑫苑（棚户区改造）项目	20,000.00	3.40%	5 年
合计	20,000.00		

沾化区棚改项目已发行 2019 年四期棚改专项债券金额为 3.00 亿元，期限为 5 年期，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年四期棚改专项债券金额	已发行 2019 年四期棚改专项债券利率	已发行 2019 年四期棚改专项债券期限
沾化区富国街·新村（棚户区改造）项目	30,000.00	3.31%	5 年
合计	30,000.00		

沾化区棚改项目已发行 2020 年二期棚改专项债券金额为 0.40 亿元，期限为 7 年期，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2020 年二期棚改专项债券金额	已发行 2020 年二期棚改专项债券利率	已发行 2020 年二期棚改专项债券期限
沾化区富国街·新村（棚户区改造）项目	4,000.00	3.42%	7 年
合计	4,000.00		

沾化区棚改项目已发行 2020 年调整棚改专项债券金额为 0.57 亿元，期限为 10 年期，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2020 年调整棚改专项债券金额	已发行 2020 年调整棚改专项债券利率	已发行 2020 年调整棚改专项债券期限
沾化区富国街·新村（棚户区改造）项目	5,700.00	2.93%	10 年
合计	5,700.00		

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 1.18 亿元。假设该 1.18 亿元发行债券票面利率为 4.00%，期限为 7 年期，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，前期已发行的债券到期后

由地方政府安排政府性基金收入偿还。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下表：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	应付利息	当年应付本金和
2019年		50,000.00		50,000.00	-	-
2020年	50,000.00	9,700.00		59,700.00	1,673.00	1,673.00
2021年	59,700.00	11,800.00		71,500.00	1,976.81	1,976.81
2022年	71,500.00			71,500.00	2,448.81	2,448.81
2023年	71,500.00			71,500.00	2,448.81	2,448.81
2024年	71,500.00		50,000.00	21,500.00	2,448.81	52,448.81
2025年	21,500.00			21,500.00	775.81	775.81
2026年	21,500.00			21,500.00	775.81	775.81
2027年	21,500.00		4,000.00	17,500.00	775.81	4,775.81
2028年	17,500.00		11,800.00	5,700.00	639.01	12,439.01
2029年	5,700.00			5,700.00	167.01	167.01
2030年	5,700.00		5,700.00	-	167.01	5,867.01
合计		71,500.00	71,500.00		14,296.70	85,796.70

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。经查询上述滨州市土地交易中心土地出让信息，参考沾化区近期的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格，土地出让价格如下表所示：

沾化区近期土地出让价格统计

序号	地块位置	占地面积 (m ²)	占地面积 (亩)	成交价格 (万元)	地块单价 (万元/亩)	出让时间
1	富电路以南，徒骇河东路以东	41,538.00	62.31	12,449.00	199.79	2018年

计算土地价格的增速，沾化区按三个增速（即：2019年、2018年、2017年滨州市三年平均GDP增速（4.40%）、2019年滨州市GDP增速（4.10%）、沾化区2019年GDP增速4.10%）中孰低确定各县增长率。按上述方法确定滨州市沾化区2019年GDP的增速如表10所示：

项目	按 2019 年 GDP 增长率的 100%	按 2019 年 GDP 增长率的 90%	按 2019 年 GDP 增长率的 80%
沾化区项目	4.10%	3.69%	3.28%

(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已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于部分债券偿还年份开始土地挂牌交易，滨州市沾化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参考，分别以 2019 年 GDP 增速（见“表 10”）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期实际成交情况、部分债券偿还年份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：

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年 GDP 增速的 100%	按 2019GDP 增速的 90%	按 2019 年 GDP 增速的 80%
沾化区项目	106,719.00	105,058.02	103,154.03
合计	106,719.00	105,058.02	103,154.03

(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。按照文件规定滨州市沾化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 1：

项目	按 2019 年 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖倍数
沾化区项目	1.24	1.22	1.20

表 1-1: 沾化区项目按 2019 年 GDP 增速 4.10%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	-	-	-	-
2020年	-	1,673.00	1,673.00	-
2021年	-	1,976.81	1,976.81	-
2022年	-	2,448.81	2,448.81	-
2023年	-	2,448.81	2,448.81	-
2024年	50,000.00	2,448.81	52,448.81	51,101.82
2025年	-	775.81	775.81	-
2026年	-	775.81	775.81	-
2027年	4,000.00	775.81	4,775.81	-
2028年	11,800.00	639.01	12,439.01	55,617.19
2029年		167.01	167.01	-
2030年	5,700.00	167.01	5,867.01	-
小计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	106,719.00
贷款本息	-	-	-	
合计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	106,719.00
本息覆盖倍数				1.24

表 1-2 沾化区项目按 2019 年 GDP 增速 4.10% 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	-	-	-	-
2020年	-	1,673.00	1,673.00	-
2021年	-	1,976.81	1,976.81	-
2022年	-	2,448.81	2,448.81	-
2023年	-	2,448.81	2,448.81	-
2024年	50,000.00	2,448.81	52,448.81	50,551.91
2025年	-	775.81	775.81	-
2026年	-	775.81	775.81	-
2027年	4,000.00	775.81	4,775.81	-
2028年	11,800.00	639.01	12,439.01	54,506.11

2029年	-	167.01	167.01	-
2030年	5,700.00	167.01	5,867.01	-
小计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	105,058.02
贷款本息	-	-	-	
合计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	105,058.02
本息覆盖倍数	1.22			

表 1-3 沾化区项目按 2019 年 GDP 增速 4.10% 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	-	-	-	-
2020年	-	1,673.00	1,673.00	-
2021年	-	1,976.81	1,976.81	-
2022年	-	2,448.81	2,448.81	-
2023年	-	2,448.81	2,448.81	-
2024年	50,000.00	2,448.81	52,448.81	50,006.33
2025年	-	775.81	775.81	-
2026年	-	775.81	775.81	-
2027年	4,000.00	775.81	4,775.81	-
2028年	11,800.00	639.01	12,439.01	53,147.71
2029年	-	167.01	167.01	-
2030年	5,700.00	167.01	5,867.01	-
小计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	103,154.03
贷款本息	-	-	-	
合计	71,500.00	14,296.70	85,796.70	103,154.03
本息覆盖倍数	1.20			

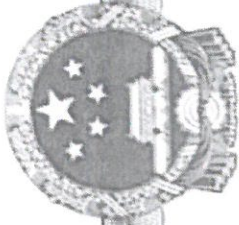
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年滨州市沾化区棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为滨州市沾化区棚改提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足 2021 年滨州市沾化区棚户区改造专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2021 年山东省（滨州市沾化区）棚改（含 2 个项目）专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2021 年 5 月 18 日

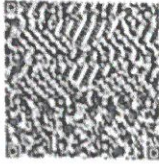




营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多企业信用信息



统一社会信用代码
913701030690342410

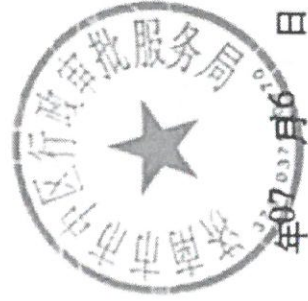
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

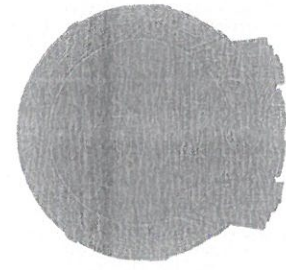
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表、出具审计报告、验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 16 日



证书序号: 5000814

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，准予持证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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会(2013) 23号

批准执业日期: 2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制