

2019 年山西省长治市市本级棚户区改造
项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180002 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shanxi Branch

2019年山西省长治市市本级棚户区改造 项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180002号

长治市财政局：

我们接受长治市财政局委托，对长治市市本级棚户区改造项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关单位对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。

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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行山西省长治市棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关单位对山西省长治市市本级棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期

销售收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

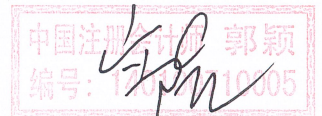
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



山西分所

中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月四日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

长丰片区棚户区改造项目总投资 230,690.47 万元，其中工程概算总成本 217,804.57 万元。该项目征收土地面积为 310,181.55 m²，拆迁范围具体包含长丰公司家属院 15、16 号楼，化轻公司家属院，木材公司家属院，重工局家属院，轻工局家属院，水利局家属院等 21 个小区 861 户及 117 户城中村村民，拟征收户数为 978 户，总征收面积 354,228.66 m²。安置方式为货币补偿与实物补偿相结合。项目规划总用地面积为 166,847.41 m²（合 250.27 亩，其中：项目安置区用地面积为 82,391.04 m²（合 123.59 亩），总建筑面积为 274,856.96 m²，其中地上建筑面积为 199,769.21 m²，包含 17 栋住宅楼、社区服务综合楼及商铺等，容积率 2.42；地下建筑面积为 75,087.75 m²，包含地下室及地下车库。该项目可解决住房 1432 套，提供地下停车位 1400 个，配套基础设施用地面积为 84,456.37m²（合 126.68 亩），项目实施主体为长治市财通投资控股集团有限公司。长治市长丰片区棚户区（城中村）改造及配套基础设施建设项目位于太行西街南侧、太行南路东侧。

长丰片区 2019 年开始入户调查、拆迁、场地平整；2020 年建设安置区基础工程；2021 年安置区封顶及配套道路建设；2022 年进行二次结构工程室内装修、设备安装、门窗等收尾工作；2023 年完成室外配套、绿化、管网等建设。2025 年完成拆迁户安置、土地出让等，目前项目核准备案、项目规划选址意见书、土地预审、环境评价已办理完成。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国

家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）房屋出售价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、编制依据

（一）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）；

（二）《山西省人民政府关于印发山西省棚户区改造工作实施方案的通知》（晋政发[2014]22号）；

（三）《关于加强城市棚户区改造中城中村改造项目规划建设管理工作的意见》（晋建保字[2015]124号）；

（四）《山西省政府办公厅转发省住房城乡建设厅省财政厅关于政府购买棚户区改造服务的指导意见》（晋政办发[2016]78号）；

（五）《长治市人民政府办公厅关于印发〈长治市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》；

（六）《长治市人民政府关于进一步规范城市规划区房屋征收与补偿工作的通知》；

（七）业主单位提供的经济技术指标和其它相关资料等。

四、投资估算及资金筹措方式

（一）项目投资估算

长丰片区棚户区改造工程总投资 230,690.47 万元，其中工程总

成本 217,804.57 万元，发行债券利息 12,751.70 万元，发行费、承销费用 122 万元，手续费 12.2 万元。此次 2019 年地方政府专项债券利息支出参考当前 5 年期国债收益率（基准日 2019 年 1 月 4 日）上浮 30.00% 计算，约为 3.75%，债券发行的发行费与手续费之和按照拟发行金额的 0.11% 进行估计。

（二）项目资本金到位情况

该项目财政负责筹措 48,138.09 万元做项目资本金，占总投资 20%，已到位 4,527.00 万元，占项目总投资的 1.96%。

（三）融资来源及本次发行债券情况

本项目未到位资金为 226,163.47 万元，拟通过财政预算资金解决 104,163.47 万元、发行政府专项债券解决 122,000 万元。政府专项债券拟于 2019 年、2020 年、2021 年分三期发行，发行期均为 5 年期，发行债券票面利率约为 3.75%。本批次拟发行 24,000.00 万元，债券到期一次性还本。2020 年、2021 年如果政府债务限额不满足的话，推迟发行。

五、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入

1、土地商铺等价格预测

长治市目前房地产市场在保持着持续增长的态势，价格从 2016 到 2018 年一直快速增长，以长治市 2016 年-2018 年土地出让、商品房商铺售租成交价格为基准，同时也考虑近两年因棚户区改造增加的住房需求及现金补偿带来的一定的投资需求旺盛与项目位置处于市区的核心地段，本次预测按照谨慎性原则，参考长丰片区项目周边同类型业态 2018 年土地成交情况，按照 2018 年上浮比率 20.64% 为基础预测成交年度的土地价格；采用 2018 年项目周边同类型业态商

品房平均销售价预测房屋的销售价格，预测单价比近期实际售价要低，其中安置房土地出让 245 万/亩、商业土地出让 600 万/亩、安置房单价超 20 平米内 4000 元/平米；20 至 40 平米内 6000 元/平方米、住宅单价 8000 元/平方米、商铺 30000 元/平方米、地下室 1500 元/平方米、停车位按 100000 元/个预测。

2、土地商铺等收入预测

考虑到预售和土地提前出让的情况下，预计 2022 年至 2025 年四年内全部出售完成，根据以往销售经验和项目建设的情况，销售进度暂按 30%、30%、20%、20% 计算，不考虑销售价格的上浮情况。

综上，长丰片区棚户区改造项目预计总收入 223,339.47 万元，预测情况如下表所示：

长丰片区棚户区改造收入预测

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
商铺面积（平方米）	1,399.02	1,399.02	932.68	932.68
单价（万元）	3.00	3.00	3.00	3.00
收入（万元）	4,197.05	4,197.05	2,798.03	2,798.03
安置房土地出让（亩）	37.08	37.08	24.72	24.72
单价（万元）	245.00	245.00	245.00	245.00
收入（万元）	9,084.01	9,084.01	6,056.01	6,056.01
商业土地出让（亩）	64.65	64.65	43.10	43.10
单价（万元）	600.00	600.00	600.00	600.00
收入（万元）	38,790.00	38,790.00	25,860.00	25,860.00
安置房销售（平方米）	10,704.00	10,704.00	7,136.00	7,136.00
单价（万元）	免费奖励 10 平米；超 20 平米内 0.4 万元/平米；20 至 40 平米内 0.6 万元/平米			
收入（万元）	5,352.00	5,352.00	3,568.00	3,568.00
住宅面积（平方米）	5,391.89	5,391.89	3,594.60	3,594.60
单价（万元）	0.80	0.80	0.80	0.80
收入（万元）	4,313.51	4,313.51	2,875.68	2,875.68
地下室（平方米）	7,101.79	7,101.79	4,734.52	4,734.52
单价（万元）	0.15	0.15	0.15	0.15
收入（万元）	1,065.27	1,420.36	710.18	355.09
地下车位（个）	420.00	420.00	280.00	280.00
单价（万元）	10.00	10.00	10.00	10.00

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
收入（万元）	4,200.00	4,200.00	2,800.00	2,800.00
收入合计	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81
合计	223,339.47			

（二）项目成本

1、项目开发成本

根据项目概算及可研情况，本项目开发成本如下：

项目	建安费用	房屋补偿	土地费用	其他费用	合计
长丰片区	90,352.35	24,717.19	60,061.86	42,673.17	217,804.57

2、项目销售费用、管理费用

项目的销售费用包含项目策划、销售佣金、广告费用等项目，按项目收入的 3% 预计；项目管理费用包含人工成本、管理成本及其他费用等，按项目收入的 2% 预计。项目管理费用、销售费用情况如下：

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
收入总额	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81	223,339.47
销售费用	2,010.06	2,020.71	1,340.04	1,329.38	6,700.18
管理费用	1,340.04	1,347.14	893.36	886.26	4,466.79
费用合计	3,350.09	3,367.85	2,233.39	2,215.64	11,166.97

3、财务费用

其中项目建设期 2019 年-2023 年，基于谨慎性原则，2020 年至 2023 年期间利息 12,751.70 万元予以资本化，2024 年之后视同项目开始运营，利息 10,126.35 万元予以费用化。

项目建设期资本化利息如下表所示：

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
融资本金	24,000.00	72,000.00	122,000.00	122,000.00	
利息金额	900.12	2,700.36	4,575.61	4,575.61	12,751.70
手续费	264.00	528.00	550.00		1,342

项目建成后，财务费用预测如下：

项目	2024年	2025年	2026年	合计
----	-------	-------	-------	----

项目	2024年	2025年	2026年	合计
融资本金	122,000.00	98,000.00	50,000.00	-
利息金额	4,575.61	3,675.49	1,875.25	10,126.35

4、销售税金

其中，考虑到增值税抵扣进项税，增值税按照销售收入的5%预测，城市建设税按增值税的7%预测，教育费附加按照增值税的3%计算，地方教育费附加按照增值税2%计算。因本项目为政府安居工程，利润率较低（15%以下），故土地增值税纳税基数（收入-开发成本-开发成本*20%加计成本）为负数，暂不考虑。

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
收入总额	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81	223,339.47
增值税（5%）	3,350.09	3,367.85	2,233.39	2,215.64	11,166.97
城建税（7%）	234.51	235.75	156.34	155.09	781.69
教育费附加（3%）	100.50	101.04	67.00	66.47	335.01
地方教育费附加（2%）	67.00	67.36	44.67	44.31	223.34
销售税金合计	3,752.10	3,771.99	2,501.40	2,481.52	12,507.01

5、项目经营收益预测（不考虑财务费用）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
收入总额	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81	223,339.47
销售费用	2,010.06	2,020.71	1,340.04	1,329.38	6,700.18
管理费用	1,340.04	1,347.14	893.36	886.26	4,466.79
税费	3,752.10	3,771.99	2,501.40	2,481.52	12,507.01
经营收益合计	59,899.64	60,217.09	39,933.09	39,615.65	199,665.49

（三）资金平衡方案

在各项假设前提下，本项目全部 122,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 2,409.58 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

详见下项目资金平衡表：

资金测算平衡表

单位：万元

	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	现金流入	63,033.91	48,000.00	50,000.00	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81	-
1.1	销售收入	-	-	-	67,001.84	67,356.93	44,667.89	44,312.81	-
1.2	资本金流入	39,033.91	-	-	-	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	24,000.00	48,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-
二	销售费用	-	-	-	2,010.06	2,020.71	1,340.04	1,329.38	-
三	管理费用	-	-	-	1,340.04	1,347.14	893.36	886.26	-
四	经营税费	-	-	-	3,752.10	3,771.99	2,501.40	2,481.52	-
五	投融资流出	65,367.77	46,691.88	48,494.32	50,314.57	19,821.93	28,575.61	51,675.49	51,875.25
5.1	建设投资支出	65,341.37	45,738.96	45,738.96	45,738.96	15,246.32	-	-	-
5.2	利息支出	-	900.12	2,700.36	4,575.61	4,575.61	4,575.61	3,675.49	1,875.25
5.3	债券本金支出	-	-	-	-	-	24,000.00	48,000.00	50,000.00
5.4	发行相关费用	26.4	52.8	55	-	-	-	-	-
六	期初现金	4,527.00	2,193.14	3,501.26	5,006.94	14,592.02	54,987.18	66,344.67	54,284.83
七	现金流量净额	-2,333.86	1,308.12	1,505.68	9,585.07	40,395.16	11,357.48	-12,059.84	-51,875.25
八	累计现金流量净额	2,193.14	3,501.26	5,006.94	14,592.02	54,987.18	66,344.67	54,284.83	2,409.58

六、评价要素

（一）销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目销售收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至2026年偿还本息后项目累计净现金结余2,409.58万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）销售产生的净现金流入的充足性

本期债券募投项目收益为土地二次开发后住宅、商铺等出售产生的现金流入，通过对近期住宅、商铺等成交等情况的查询，本期债券

募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：债券存续期三年内全部出售完成，按项目收益的 100%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按项目收益的 90%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 1.24；按项目收益的 80%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为 1.10。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

1、本息覆盖倍数如下（按项目收益的 100%）：

年度	债券本息支付				项目收益			本息覆盖倍数 (8) =(7)/(4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费等 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)	运营收入(5)	运营成本 (6)	净现金流入 (7)	
2019 年			26.40	26.40				
2020 年		900.12	52.80	952.92				
2021 年		2,700.36	55.00	2,755.36				
2022 年		4,575.61		4,575.61	67,001.84	7,102.20	59,899.65	
2023 年		4,575.61		4,575.61	67,356.93	7,139.83	60,217.10	
2024 年	24,000.00	4,575.61		28,575.61	44,667.89	4,734.80	39,933.10	
2025 年	48,000.00	3,675.49		51,675.49	44,312.81	4,697.16	39,615.65	
2026 年	50,000.00	1,875.25		51,875.25				
合计	122,000.00	22,878.05	134.20	145,012.25	223,339.47	23,673.98	199,665.49	1.38

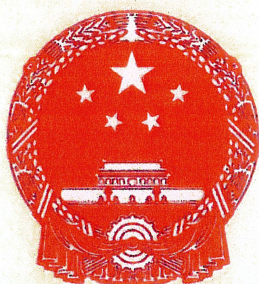
2、压力测试：

项目	按项目收益的 100%	按项目收益的 90%	按项目收益的 80%
项目净收益	199,665.49	179,698.94	159,732.39
项目本息手续费等	145,012.25		
本息覆盖倍数	1.38	1.24	1.10

七、总体评价

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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为 2019 年长治市市本级棚户区改造项目专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，长治市长丰片区

棚户区改造项目的销售收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91140100058863554J

名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 太原高新区长治路226号6层608室

负责人 郭颖

成立日期 2012年11月30日

营业期限 2012年11月30日至2022年03月31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（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批未经批准前不得经营，许可项目在许可证有效期内经营）***



登记机关



2015 年 07 月 01 日

企业应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。

证书序号NO. 505171

说明

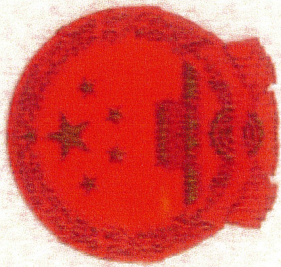
1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山西省财政厅

二〇一五

三月十日

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：太华会计师事务所（特殊普通合伙）

山西分所

负责人：郭颖

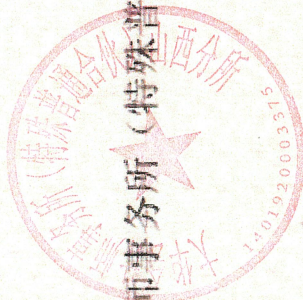
办公场所：太原市高新区长治路226号6层608室

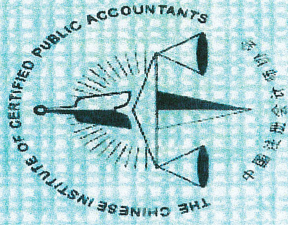
110101481401

分所编号：晋财注[2012]32号

批准设立文号：

批准设立日期：2012年11月23日






THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

郭颖

姓 名	Full name	郭颖
性 别	Sex	女
出 生 日 期	Date of birth	1971-06-13
工 作 单 位	Working unit	太原市会计师事务所 (特殊普通合伙)
身 份 证 号 码	Identity card No.	140102197106134041



证书编号: 14010710005
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 11 月 29 日
Date of Issuance

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

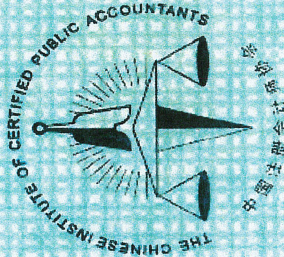
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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



左丽志

姓名 Full name 左丽志
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1973-08-06
 工作单位 Working unit 山西国元会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 142431197308060028



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: 140100100025
 No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
 Authorized Institute of CPAs

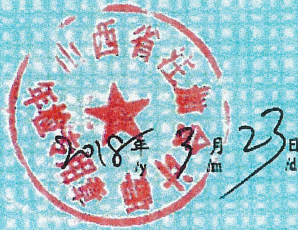
发证日期: 2005 年 10 月 14 日
 Date of Issuance



2005 年 10 月 16 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.

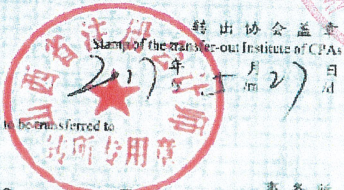


年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西国元会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

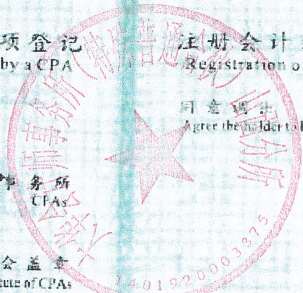
大华会计师事务所
(特殊普通合伙)山西分所
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年5月2日

事务所
CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Inst. of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



190108000137

大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年山西省长治
市市本级棚户区改造项目情况
及资金平衡方案专项评价的报告

晋大华鉴[2019]0005号

委托方：长治市财政局

2019年 1月 4日

2019 年长治市城区专项债券项目情况及
资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180003 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership) Shanxi Branch



2019年山西省长治市城区棚户区改造

项目情况及资金平衡方案评价报告

大华核字[2019]180003号

长治市城区财政局：

我们接受长治市城区财政局委托，对长治市城区棚户区改造项目专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。相关单位对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。

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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行山西省长治市城区棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为：在相关单位对山西省长治市城区棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期销售收入对应的政府性基金净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，

实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·太原

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月四日

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

天晚集棚户区改造项目共涉拆面积为 115,196 万平方米，天晚集片区棚户区改造总投资 103,632.12 万元，其中概算建设总成本 100,151.85 万元，分为 A 区建设项目和 B 区建设项目，拟征收户数为 668 户。该项目规划总用地面积约 216 亩，其中学校公园贡献用地 67.8 亩，安置用地 55.5 亩，可用于开发利用的面积 92.7 亩。项目主要建设内容为建设住宅楼、社区卫生服务用房、社区用房、公厕、地下车库及人防设施等。长治市天晚集片区棚户区（城中村）改造建设项目，位于长治监狱和令公巷南侧、营口巷东侧。

其中：A 区建设项目地块位于天晚集北路西侧、东华门路南侧，规划用地性质为居住用地，总用地面积为 21,857.9 平方米（约 32.79 亩），概算建设成本 48,097.81 万元；B 区建设项目地块位于天晚集北路西侧、东华门路北侧、令公巷南侧，规划用地性质为居住用地，总用地面积为 26,576.11 平方米（约 39.86 亩），概算建设成本 52,054.04 万元。A、B 项目可解决住房 864 套，提供地下停车位 964 个。A 区、B 区资金均由长治市城区财政局筹措解决和自筹。目前，天晚集棚户区改造项目已到位资金 12,819 万元，全部是财政预算资金。

天晚集片区 2018 年已完成入户调查，征收工作已开始实施，部分房屋已征收并拆除。2019 年计划完成扫拆，安置房开工建设，争取部分安置房主体竣工。2020 年开始建设二次结构工程、门窗安装、设备安装。2021 年开始建设地下车库，小区绿化，管网建设配套工程。2023 年工程验收，拆迁户回迁分房，办理不动产权证。

二、预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国

家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的土地出让计划能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）房屋出售价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、编制依据

（一）《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）；

（二）《山西省人民政府关于印发山西省棚户区改造工作实施方案的通知》（晋政发[2014]22号）；

（三）《关于加强城市棚户区改造中城中村改造项目规划建设管理工作的意见》（晋建保字[2015]124号）；

（四）《山西省政府办公厅转发省住房城乡建设厅省财政厅关于政府购买棚户区改造服务的指导意见》（晋政办发[2016]78号）；

（五）《长治市人民政府办公厅关于印发〈长治市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》；

（六）《长治市人民政府关于进一步规范城市规划区房屋征收与补偿工作的通知》；

（七）业主单位提供的经济技术指标和其它相关资料等。

四、投资估算及资金筹措方式

（一）项目投资估算

天晚集片区棚户区改造总投资 103,632.12 万元，其中工程总成

本 100,151.85 万元，发行债券利息 3,412.07 万元，发行费、承销费用 62 万元，手续费 6.2 万元。此次 2019 年地方政府专项债券利息支出参考当前 3 年期国债收益率(基准日 2019 年 1 月 4 日)上浮 30.00% 计算，约为 3.63%，债券发行的发行费与手续费之和按照拟发行金额的 0.11% 进行估计。

目前已完投资 10,119.00 万元，未完投资 93,513.12 万元。

(二) 项目资本金到位情况

该项目资本金由财政预算投入 20,726.42 万元，占总投资额比 20%。截止目前已到位 12,819 万元，占总投资额的 12.37%。

(三) 融资来源及本次发行债券情况

本项目未到位资金为 90,813.12 万元，拟通过财政预算资金解决 28,813.12 万元、发行政府专项债券融资 62,000.00 万元。政府专项债券拟于 2019 年、2020 年分两期发行，发行期均为 3 年期，发行债券票面利率为 3.63%。本批次拟发行 32,000.00 万元，债券到期一次性还本。2020 年如果当年政府债务限额不满足的话，推迟发行。

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收入

1、土地商铺等价格预测

长治市目前房地产市场在保持着持续增长的态势，价格从 2016 到 2018 年一直快速增长，以长治市 2016 年-2018 年土地出让、商品房商铺售租成交价格为基准，同时也考虑近两年因棚户区改造增加的住房需求及现金补偿带来的一定的投资需求旺盛与项目位置处于市区的核心地段，本次预测按照谨慎性原则，参考天晚集片区项目周边同类型业态 2018 年土地成交情况，按照 2018 年上浮比率 20.64% 为基础预测成交年度的土地价格；采用 2018 年项目周边同类型业态

商品房平均销售价预测房屋的销售价格，预测单价比实际售价要低，其中安置房土地出让 245 万/亩、商业土地出让 420 万/亩、安置房单价超 20 平米内 4000 元/平米；20 至 40 平米内 6000 元/平方米、住宅单价 7500 元/平方米、商铺 27000 元/平方米、停车位按 100000 元/个预测。

2、土地商铺等收入预测

考虑到预售和土地提前出让的情况下，预计 2021 年至 2023 年三年内全部出售完成，根据以往销售经验和项目建设的情况，销售进度暂按 25%、40%、35% 计算，不考虑销售价格的上浮情况。

综上，天晚集片区棚户区改造项目预计总收入 109,309.67 万元，预测情况如下表所示：

天晚集片区棚户区改造收入预测

项目	2021 年	2022 年	2023 年
商铺面积（平方米）	2,680.50	4,288.80	3,752.70
单价（万元）	2.70	2.70	2.70
收入（万元）	7,237.35	11,579.76	10,132.29
安置房土地出让（亩）	13.88	22.20	19.43
单价（万元）	245.00	245.00	245.00
收入（万元）	3,399.43	5,439.09	4,759.20
商业土地出让（亩）	23.18	37.08	32.45
单价（万元）	420.00	420.00	420.00
收入（万元）	9,733.50	15,573.60	13,626.90
安置房销售（平方米）	5,010.00	8,016.00	7,014.00
单价（万元）	免费奖励 10 平米；超 20 平米内 0.4 万元/平米；20 至 40 平米内 0.6 万元/平米		
收入（万元）	2,354.70	3,767.52	3,296.58
住宅面积（平方米）	2,983.25	4,773.20	4,176.55
单价（万元）	0.75	0.75	0.75
收入（万元）	2,237.44	3,579.90	3,132.41
地下车位(个)	236.50	378.40	331.10
单价（万元）	10.00	10.00	10.00
收入（万元）	2,365.00	3,784.00	3,311.00
收入合计	27,327.42	43,723.87	38,258.38
合计	109,309.67		

（二）项目成本

1、项目开发成本

根据项目概算及可研情况，本项目开发成本如下：

项目	建安费用	房屋补偿	土地费用	其他费用	合计
天晚集片区（万元）	52,058.47	11,090.00	9,204.00	27,799.38	100,151.85

2、项目销售费用、管理费用

项目的销售费用包含项目策划、销售佣金、广告费用等项目，按项目收入的 3% 预计；项目管理费用包含人工成本、管理成本及其他费用等，按项目收入的 2% 预计。项目管理费用、销售费用情况如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
收入总额（万元）	27,327.42	43,723.87	38,258.38	109,309.67
销售费用（万元）	819.82	1,311.72	1,147.75	3,279.29
管理费用（万元）	546.55	874.48	765.17	2,186.19
费用合计	1,366.37	2,186.19	1,912.92	5,465.48

3、财务费用

其中项目建设期 2019 年-2021 年，基于谨慎性原则，2020 年至 2021 年期间利息 3,412.07 万元予以资本化，2022 年之后视同项目开始运营，3,339.47 万元利息予以费用化。

项目建设期资本化、费用化利息如下表所示：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
融资本金（万元）	32,000.00	62,000.00	62,000.00	30,000.00	-
利息金额（万元）	1,161.56	2,250.51	2,250.51	1,088.96	6,751.54
手续费	35.20	33.00			

4、销售税金

其中，考虑到增值税抵扣进项税，增值税按照销售收入的 5% 预测，城市建设税按增值税的 7% 预测，教育费附加按照增值税的 3% 计算，地方教育费附加按照增值税 2% 计算。因本项目为政府安居工程，

利润率较低（15%以下），故土地增值税纳税基数（收入-开发成本-开发成本*20%加计成本）为负数，暂不考虑。

项目	2021年	2022年	2023年	合计
收入总额	27,327.42	43,723.87	38,258.38	109,309.67
增值税（万元）	1,366.37	2,186.19	1,912.92	5,465.48
城建税（万元）	95.65	153.03	133.90	382.58
教育费附加（万元）	40.99	65.59	57.39	163.96
地方教育费附加（万元）	1.91	3.06	2.68	7.65
销售税金合计	1,504.92	2,407.87	2,106.89	6,019.68

5、项目经营收益预测（不考虑财务费用）

项目	2021年	2022年	2023年	合计
收入总额（万元）	27,327.42	43,723.87	38,258.38	109,309.67
销售费用（万元）	819.82	1,311.72	1,147.75	3,279.29
管理费用（万元）	546.55	874.48	765.17	2,186.19
税费（万元）	1,504.92	2,407.87	2,106.89	6,019.68
经营收益合计	24,456.13	39,129.80	34,238.57	97,824.51

（三）资金平衡方案

在各项假设前提下，本项目全部 62,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 13,145.58 万元的累计现金结余，期间将不存在任何资金缺口。能够满足专项债券的还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

项目资金平衡表

单位：万元

	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
一	现金流入	41,473.67	30,000.00	27,327.42	43,723.87	38,258.38
1.1	销售收入	-	-	27,327.42	43,723.87	38,258.38
1.2	资本金流入	9,473.67	-	-	-	-
1.3	债券资金流入	32,000.00	30,000.00	-	-	-
二	销售费用	-	-	819.82	1,311.72	1,147.75
三	管理费用	-	-	546.55	874.48	765.17
四	经营税费	-	-	1,504.92	2,407.87	2,106.89

	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
五	投融资流出	40,522.25	30,304.56	22,686.31	34,250.51	31,088.96
5.1	建设投资支出	40,487.05	29,110.00	20,435.80	-	-
5.2	利息支出	-	1,161.56	2,250.51	2,250.51	1,088.96
5.3	债券本金支出	-	-	-	32,000.00	30,000.00
5.4	发行相关费用	35.20	33.00	-	-	-
六	期初现金	2,700.00	3,651.42	3,346.86	5,116.68	9,995.97
七	现金流量净额	951.42	-304.56	1,769.82	4,879.29	3,149.61
八	累计现金流量净额	3,651.42	3,346.86	5,116.68	9,995.97	13,145.58

六、评价要素

（一）销售产生的净现金流入的稳定性

在债券存续期内，项目销售收入可有效覆盖债券对应项目成本，且每年留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出及到期的本金偿还支出。截至2023年偿还本息后项目累计净现金结余13,145.58万元，因此本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（二）销售产生的净现金流入的充足性

本期债券募投项目收益为土地二次开发后住宅、商铺等出售产生的现金流入，通过对近期住宅、商铺等成交等情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：债券存续期三年内全部出售完成，按项目收益的100%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为1.42；按项目收益的90%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为1.28；按项目收益的80%进行预测的情况下，本息覆盖倍数为1.14。上述测算用于还本付息资金的充足性均得到保障，能够满足专项债券的还本付息要求，并实现本期债券募投项目收益与融资自求平衡。

1、本息覆盖倍数如下（按项目收益的100%）：

年度	债券本息支付				项目收益			本息覆盖 倍数 (8) =(7)/(4)
	本金 (1)	利息 (2)	手续费等 (3)	本息合计 (4) = (1) + (2) + (3)	运营收入 (5)	运营成本 (6)	净现金流入 (7)	
2019 年			35.20	35.20				
2020 年		1,161.56	33.00	1,194.56				
2021 年		2,250.51		2,250.51	27,327.42	2,871.29	24,456.12	
2022 年	32,000.00	2,250.51		34,250.51	43,723.87	4,594.07	39,129.80	
2023 年	30,000.00	1,088.96		31,088.96	38,258.38	4,019.81	34,238.57	
合计	62,000.00	6,751.54	68.20	68,819.74	109,309.67	11,485.17	97,824.50	1.42

2、压力测试：

项目	按项目收益的 100%	按项目收益的 90%	按项目收益的 80%
项目净收益	97,824.50	88,042.05	78,259.60
项目本息手续费等	68,819.74		
本息覆盖倍数	1.42	1.28	1.14

七、总体评价

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，并根据我们对项目资金平衡方案中的相关数据进行分析测算，认为 2019 年长治市城区棚户区改造项目专项债券能以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，长治市城区天晚集棚户区改造项目的销售收入能够提供充足、稳定的现金流收入，充分满足债券发行还本付息的要求。

0000184



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91140100058863554J

名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 太原高新区长治路226号6层608室

负责人 郭颖

成立日期 2012年11月30日

营业期限 2012年11月30日至2022年03月31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（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设施工预决（结）算审计验证；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批未经批准前不得经营，许可项目在许可证有效期内经营）***



登记机关



2015年07月01日

企业应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。

<http://sx.gsxt.gov.cn/index.jsp>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称 太华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

负责人 郭颖

办公场所 太原市高新区长治路226号6层608室

110101481401

分所编号 晋财注[2012]32号

批准设立文号：

批准设立日期 2012年11月23日



说明

证书序号NO. 505171


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：山西省财政厅

二〇一五年

三月十五日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 郭颖

Full name: 郭颖

性别: 女

Sex: 女

出生日期: 1971-06-13


Date of birth: 1971-06-13

工作单位: 太原会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 太原会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 140102197106134041

Identity card No. 140102197106134041



证书编号: 14010710005
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年11月29日
Date of Issuance

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



左丽志

姓 Full name 左 女
 性 Sex 1973-08-06
 出生 Date of birth 山西国元会计师事务所有限公司
 日期 Working unit
 单位 Identity card No. 142431197308060028



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: 140100100025
 No. of Certificate

批准注册协会: 山西省
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 10 月 14 日
 Date of Issuance



2005年10月16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.



6

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
y m d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西同利会计师事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙)山西分公司
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年5月27日

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

13



大华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所

关于对2019年山西省长治
市城区棚户区改造项目情况及
资金平衡方案专项评价的报告

晋大华鉴[2019]0004号

委托方：长治市城区财政局

2019年 1月 4日