

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专
项债券（五期）
潍坊市潍城区清溪园项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]029 号



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

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）潍坊市潍城区清溪园项目项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]029号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：申友良（CPA：370900020007）
王霞（CPA：370100540002）



0105312022011710755650

报告文号：中准鲁专字[2022]029号

事务所名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

事务所电话：13361079075

传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦190
9-1

电子邮件：zhongzhunsd@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

**2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）
潍坊市潍城区清溪园项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]029 号**

我们接受委托，对潍坊市潍城区清溪园项目棚改专项债券项目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》。发行人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。

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，认为潍坊市潍城区清溪园项目棚改专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目情况

该项目位于潍坊市潍城区仓南街以北，清平路以东，该项目规划总用地面积 99990 平方米，其中规划净用地面积 79075 平方米，城市道路用地面积 20915 平方米。项目总建筑面积 202688 平方米，其中地上建筑面积 138009 平方米，包括住宅建筑面积 106259 平方米（其中多层住宅建筑面积 62156 平方米，高层住宅建筑面积 44103 平方米），商业建筑面积 30600 平方米，公共服务和管理配套用房建筑面积 1150 平方米，地下建筑面积 64679 平方米，项目规划建设 6F 住宅楼 13 栋，6F 商住楼 2 栋，18F 住宅楼 4 栋，18F 商住楼 1 栋，15F 综合楼 1 栋，容积率 1.75，建筑密度 21.7%，绿地率 33%。规划户数 844 户，总停车位 1551 个，其中地面停车位 34 个，地下停车位 1537 个。

项目总投资 132,000.00 万元，其中工程费用 781,46.64 万元，土地费用 35,583.75 万元，拆迁补偿费 7,000.00 万元，前期费用 5,390.68 万元，其他费用 1,905.13 万元，不可预见费 3,973.80 万元。

项目总投资 132,000.00 万元，拟申请专项债券资金 60,000.00 万元，其余 72,000.00 万元由项目单位自筹。

本项目建设期 3 年，于 2021 年 6 月开工，2024 年 2 月份实施完毕。

2、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金合计 60,000.00 万元。计划 2021 年度申请 30,000.00 万元，2021 年 11 月已发行 30,000.00 万元，发行利率为 3.13%，发行期限为 7 年，2022 年 1 月本期发行 10,000.00 万元，后期发行 20,000.00 万元。并假设所有债券在 2022 年底之前发行完毕，假定本期专项债券年利率为 4%，发行期限为 7 年，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

债券存续期内应还本付息情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	已发行		本次申请			还本付息
	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2021 年						
2022 年		939.00	30,000.00		0.00	939.00

年度	已发行		本次申请			还本付息
	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付(4.00%)	合计
2023 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2024 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2025 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2026 年		939.00			1,200.00	2,139.00
2027 年	-	939.00			1,200.00	2,139.00
2028 年	30,000.00	939.00			1,200.00	32,139.00
2029 年				30,000.00	1,200.00	31,200.00
合计	30,000.00	6,573.00	30,000.00	30,000.00	8,400.00	74,973.00

二、项目净现金流入预测说明

(一) 基本假设条件及依据

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、项目相关法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目运营造成的重大不利影响；
- 7、项目可行性研究报告。

(二) 净现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

该项目腾空土地位置位于：清平路以西、中营街以南；清平路以西、东西向规划支路以南；项目建成后可腾空二类居住用地 243 亩用于出让（异地安置），周边土地成交价格 310 万一亩计算。

序号	编号	位置	供应时间	土地类别	面积 (m ²)	面积 (亩)	出让价款	单价
1	2017-W60	宝通西街以北、规划支路以东	2017/12/11	住宅用地	42266.00	63.40	22189.7	350.00
2	2018-W13	宝通西街以北、规划支路以东	2018/8/19	住宅用地	15300.00	22.95	7114.5	310.00

序号	编号	位置	供应时间	土地类别	面积 (m²)	面积 (亩)	出让价款	单价
		路以东						
3	2018-W08	清平路以东，中营街以南	2018/8/19	住宅用地	41252.00	61.88	19182.2	310.00
4	2018-W09	中营街以南，规划支路以东	2018/8/19	住宅用地	36919.00	55.38	17167.3	310.00
5	2019-W48	清平路以东，仓南街以北	2020/12/18	住宅用地	79075.00	118.61	35583.8	300.00
6	2019-W49	清平路以东，中营街以北	2021/5/8	住宅用地	73285.00	109.93	32978.3	300.00
		平均价						310.00

土地价格增速方面，潍城区 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长率分别为 7.2%、6.8%、4.9%，近三年平均值 6.3%。本次预测，分别以潍城区近三年 GDP（2021 年 GDP 截止到报告日未公布）平均增长率的 100%、90%、80% 预测土地价格的 growth。

具体如下：

增长率	基期	土地价格（万元/亩）				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
近三年 GDP 平均增长率的 100%	310.00	372.36	395.82	420.75	447.26	475.44
近三年 GDP 平均增长率的 90%	310.00	365.78	386.52	408.43	431.59	456.06
近三年 GDP 平均增长率的 80%	310.00	359.27	377.38	396.40	416.38	437.37

考虑以上信息，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七年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕，假设本项目可出让土地拟于 2028 年全部挂牌出让，则项目现金流情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算

			土地价格 增长	土地价格 增长
一	土地出让金	115,531.61	110,823.00	106,279.86
1	可出让土地面积（亩）	243.00	243.00	243.00
2	预计土地单价（万元/亩）	422.33	409.68	397.36
二	其他收入	29,166.97	29,166.97	29,166.97
二	扣减项目合计	42,200.93	40,486.98	38,833.30
1	农业土地开发资金	210.60	210.60	210.60
2	国有土地收益基金	5,776.58	5,541.15	5,313.99
3	土地出让费用	2,310.63	2,216.46	2,125.60
4	教育资金	11,301.04	10,839.59	10,394.37
5	农田水利建设资金	11,301.04	10,839.59	10,394.37
6	城镇廉租住房保障资金	11,301.04	10,839.59	10,394.37
三	用于资金平衡的土地收益	102,497.65	99,502.99	96,613.53

三、本息覆盖倍数

根据以上现金流量分析，本项目申请专项债券本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100%计算土地 价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90%计算土地价 格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80%计算土地价 格增长
1	用于资金平衡的土地收益	102,497.65	99,502.99	96,613.53
2	债券本息合计	74,973.00	74,973.00	74,973.00
3	覆盖倍数	1.37	1.33	1.29

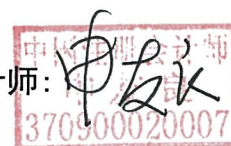
基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以项目土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(本页无正文)

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：



二〇二二年一月十七日



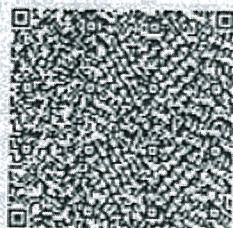
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21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,出具有关的报告,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)



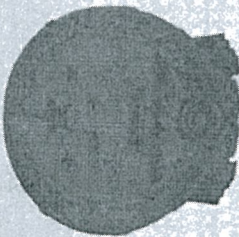
登记机关



提示:1.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并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

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：中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人：申友良

经营场所：济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号：110001703701

批准执业文号：鲁财会(2008) 57号

批准执业日期：2008-12-03

中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
审计报告附件专用章

说明

证书序号：5000838

- 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》。

发证机关：



2018年7月27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

申友良

姓名	申友良
性别	男
出生日期	1975/04/03
工作单位	德正正达有限责任会计师事务所
身份证号	371323750403815





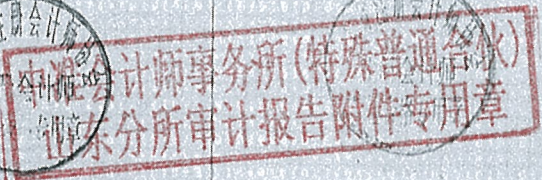
姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after

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.

2006 年 3 月 31 日

8

2007 年 3 月 31 日

9

2012年度任职资格检查合格

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.			
姓名	王霞	性别	女
出生日期	1970-03-03	工作单位	山东源水会计师事务所有限公司
身份证号	37010219700303726		
			
2017年03月02日		年 月 日 y m d	

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.			
		姓名: 王霞 证书编号: 370100540002	
			
2015年03月19日		2017年03月02日	
年 月 日 y m d		年 月 日 y m d	