

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）
潍坊市诸城市东鲁家园二期项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字【2022】045 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 1909-0



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）潍坊市诸城市东鲁家园二期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]045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）



0105312022011710755666
报告文号：中准鲁专字[2022]045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1909-1

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）

潍坊市诸城市东鲁家园二期项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字【2022】045 号

我们根据财预【2018】161 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行潍坊市诸城市东鲁家园二期项目棚改专项债券（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的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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《诸城市东鲁家园二期项目项目可行性研究报告》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、项目总投资、项目资本金及本期发债金额，具体情况如表 1：

县区	项目名称	总投资额（万元）	其中：资本金	本期发债金额
诸城市	东鲁家园二期项目	189,800.00	89,800.00	20,000.00

备注：该项目总投资 189,800.00 万元，其中资本金 89,800.00 万元，发债金额 100,000.00 万元，本项目根据立项批复情况【诸发改投资 2018（76 号）】实际建造套数为 1,994 套，其中 1,500 套列入省住建厅棚改计划，剩余 494 套未列入省厅棚改计划；本项目实际投资 189,800.00 万元，其中列入棚改计划总投资 132,100.00 万元。

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就东鲁家园二期项目，计划发行专项债券 100,000.00 万元，2021 年 11 月已发行专项债券 39,000.00 万元，发行利率为 3.39%，发行期限为 7 年，2022 年 1 月本期发行 20,000.00 万元，剩余金额 41,000.00 万元假设 2022 年发行完毕，假设本次发行债券票面利率为 4.0%，期限 7 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
2021 年		39,000.00		39,000.00		0.00
2022 年	39,000.00	61,000.00		100,000.00	1,322.10	1,322.10
2023 年	100,000.00			100,000.00	3,762.10	3,762.10
2024 年	100,000.00			100,000.00	3,762.10	3,762.10
2025 年	100,000.00			100,000.00	3,762.10	3,762.10
2026 年	100,000.00			100,000.00	3,762.10	3,762.10
2027 年	100,000.00			100,000.00	3,762.10	3,762.10
2028 年	100,000.00		39,000.00	61,000.00	3,762.10	42,762.10
2029 年	61,000.00		61,000.00	0.00	2,440.00	63,440.00
合计		100,000.00	100,000.00		26,334.70	126,334.70

3、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。相应的土地位于诸城市。经查询诸城市土地交易中心土地出让信息，参考诸城市 2018 年至近期的

土地交易价格确定上述棚改项目土地出让价格。

计算土地价格的增速，诸城市按两个增速（即：2022 年诸城市 GDP 预期增速、诸城市 GDP 最近三年平均增速（2021 年 GDP 增长率截止到报告日未公布））中孰低确定诸城市目标增长率。按上述方法确定诸城市 2022 年 GDP 的目标增速如下所示：

地区	2022 年 GDP 目标增长率的 100%	2022 年 GDP 目标增长率的 90%	2022 年 GDP 目标增长率的 80%
诸城市	5.47%	4.92%	4.37%

（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七年开始土地挂牌交易，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 2022 年该县市 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第 7 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，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	按 2022 年 GDP 目标增速的 100%	按 2022 年 GDP 目标增速的 90%	按 2022 年 GDP 目标增速的 80%
东鲁家园二期项目	276,958.89	268,340.79	259,987.95

（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中的项目资本金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，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，按照文件规定诸城市棚户区改造项目单个项目可以实现自行平衡。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如下：

项目	按 2022 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
诸城市-东鲁家园二期项目	2.19	2.12	2.06

东鲁家园二期项目按 2022 年 GDP 目标增速 5.47%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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		1,322.10	1,322.10	
2023 年		3,762.10	3,762.10	
2024 年		3,762.10	3,762.10	
2025 年		3,762.10	3,762.10	
2026 年		3,762.10	3,762.10	
2027 年		3,762.10	3,762.10	
2028 年	39,000.00	3,762.10	42,762.10	276,958.89
2029 年	61,000.00	2,440.00	63,440.00	
小计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	276,958.89
贷款本息		0.00		
合计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	276,958.89
本息覆盖倍数	2.19			

东鲁家园二期项目按 2022 年 GDP 目标增速 5.47%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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		1,322.10	1,322.10	
2023 年		3,762.10	3,762.10	
2024 年		3,762.10	3,762.10	
2025 年		3,762.10	3,762.10	
2026 年		3,762.10	3,762.10	
2027 年		3,762.10	3,762.10	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年	39,000.00	3,762.10	42,762.10	268,340.79
2029 年	61,000.00	2,440.00	63,440.00	
小计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	268,340.79
贷款本息		0.00		
合计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	268,340.79
本息覆盖 倍数	2.12			

东鲁家园二期项目按 2022 年 GDP 目标增速 5.47% 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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		1,322.10	1,322.10	
2023 年		3,762.10	3,762.10	
2024 年		3,762.10	3,762.10	
2025 年		3,762.10	3,762.10	
2026 年		3,762.10	3,762.10	
2027 年		3,762.10	3,762.10	
2028 年	39,000.00	3,762.10	42,762.10	259,987.95
2029 年	61,000.00	2,440.00	63,440.00	
小计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	259,987.95
贷款本息				
合计	100,000.00	26,334.70	126,334.70	259,987.95
本息覆盖 倍数	2.06			

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，认为潍坊市诸城市东鲁家园二期项目棚改专项债券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，为东鲁家园二期项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足诸城市东鲁家园二期项目还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行潍坊市诸城市东鲁家园二期项目棚改

专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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



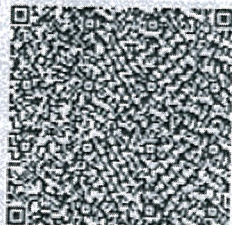
营业执照

(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

证书序号: 5000838

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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。

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:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

中准会计师事务所
(特殊普通合伙)

名称:

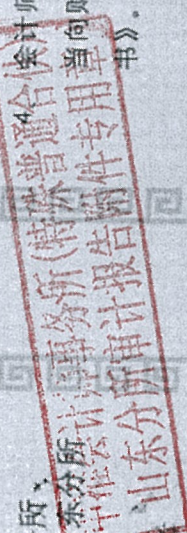
负责人: 申友良

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





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

姓名: 申友良

性别: 男

出生日期: 1975/04/03

工作单位: 临沂正达有限责任会计师事务所

身份证号码: 371323750403815



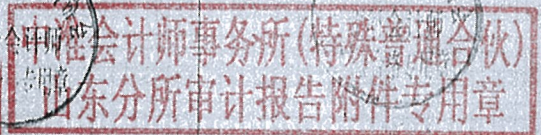


姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

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

2007 年 3 月 31 日

2012年度任职资格检查合格

8

9

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	山东德永会计师事务所有限公司
身份证号码	370102197003033726		

2017年03月02日

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.			
		记 ration	
姓名: 王霞 证书编号: 370100540002		本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
2015年 3月 1日		2017年03月02日	
年 月 日		年 月 日	