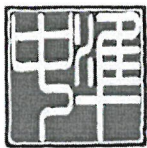


2022 年山东省（潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改）
专项债券（一期调整）
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]152 号



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 1909-01

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改）专项债券（一期调整）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]152号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-07-07

签字注册会计师：申友良（CPA：370900020007）
高霞（CPA：110001700177）



0105312022070810932201

报告文号：中准鲁专字[2022]152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

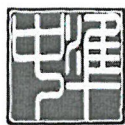
传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦19
09-1

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.sdcpcpvfw.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（潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改）
专项债券（一期调整）
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]152 号**

我们接受委托，根据（财办预【2019】179 号）《财政部办公厅关于进一步加快新增地方政府债券项目预算执行进度的通知》的规定和山东省财政厅《关于做好专项债券存续期内债券资金用途调整工作的通知》，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请 2022 年山东省（潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改）专项债券（一期调整）（以下简称“本期债券”）调整的审核机构，我所对山东省（潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改）专项债券（一期调整）项目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。

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《潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改棚户区改造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、项目建设规模及内容

本项目总占地面积 44.90 亩，总建筑面积 62,704 平方米，共建设 8 栋 10 层安置楼以及地下停车库等建筑。

本项目位于青州市衡王府路与明祖山路交叉口西南侧，本项目总投资

40,000.00 万元，其中建设投资 38,368.00 万元，建设期利息 1,632.00 万元。建设投资中建筑工程费用 29,177.59 万元，设备材料购置费用 2,311.81 万元，安装工程费用 319.31 万元，工程建设其他费用 3,071.29 万元，预备费用 3,488.00 万元。

本项目总投资 40,000.00 万元，其中：专项债券调整金额 13,600.00 万元，占项目总投资的 34.00%；建设单位自筹 26,400.00 万元，占项目总投资的 66.00%。

本项目建设期 3 年，项目拟定于 2020 年 5 月开工建设，到 2023 年 5 月全部竣工。

2、项目总投资、项目资本金及本期调整金额，具体情况如表 1：

县区	项目名称	总投资额 (万元)	其中：资本 金	本期调整 金额
青州市	市益都西苑安居工程棚改项目棚户区改造项目	40,000.00	26,400.00	13,600.00

3、本期债券应付本息情况

(1) 青州市人民医院综合服务能力提升项目已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券 13,600.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.19%。具体情况如表 2：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券期限
青州市人民医院综合服务能力提升项目	13,600.00	3.19%	15 年
合计	13,600.00		

(2) 发行人拟就青州市益都西苑安居工程棚改项目发行潍坊市棚改专项债券，合计发行专项债券 13,600.00 万元；截止到目前为止尚未发行政府专项债券。

(3) 本期计划对：对已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）的青州市人民医院综合服务能力提升项目金额中的 13,600.00 万元调整至青州市益都西苑安居工程棚改项目 13,600.00 万元。

具体情况如表 4:

项目	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券金额	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券利率	已发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期）专项债券期限
调整前			
青州市人民医院综合服务能力提升项目	13,600.00	3.19%	15 年
调整后			
青州市益都西苑安居工程棚改项目	13,600.00	3.19%	15 年

在债券存续期内，每半年付一次利息，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 5:

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
2022 年		13,600.00		13,600.00	216.92	216.92
2023 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2024 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2025 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2026 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2027 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2028 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2029 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2030 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2031 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2032 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2033 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2034 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2035 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2036 年	13,600.00			13,600.00	433.84	433.84
2037 年	13,600.00		13,600.00		216.92	13,816.92
合计		13,600.00	13,600.00		6,507.60	20,107.60

4、项目净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项目建成后可腾出土地面积约 125 亩用于出让（拆迁占地面积 169.90 亩，安置区占地面积 44.90 亩），腾空出让土地规划为商业用地，按照周边商业用地价格 200.96 万/亩计算。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于青州市。经查询青州市土地交易中心土地出让信息，参考青州市近期的土地交易价格确定上述棚改项目土地出让价格。

宗地位置	面积(亩)	土地出让金 (万元)	单价	用途
海岱路与规划路交叉口东北侧	2.08	436.59	209.90	城镇住宅-普通商品 住房用地
凤凰山路与珍珠泉路交叉口西南侧	11.31	2149.76	190.08	城镇住宅-普通商品 住房用地
凤凰山路与珍珠泉路交叉口西南侧	18.43	3502.37	190.04	城镇住宅-普通商品 住房用地
东关回民初中东北侧，李家街西侧，佳华景园东侧	30.03	6035.43	200.98	城镇住宅-普通商品 住房用地
尧王山路与坝沟子路交叉口东南侧	12.68	2853.56	225.04	城镇住宅-普通商品 住房用地
均价	74.53	14,977.71	200.96	

计算土地价格的增速，青州市按两个增速（即：2022 年青州市 GDP 预期增速、坊子区 GDP 最近三年平均增速（青州市 2019 年、2020 年、2021 年 GDP 增长率分别为 5.40%、3.70%、10.50%），近三年平均值 6.53%）中孰低确定坊子区目标增长率。按上述方法确定坊子区 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%
青州市	6.53%	5.88%	5.24%

(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 年青州市 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的
增长，债券存续期最后一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%
青州市益都西苑安居工程 棚改	41,241.49	37,602.69	34,281.35

项目土地出让收益测算表

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
一	土地出让金	64,909.32	59,187.95	53,965.71
1	可出让土地面积（亩）	125.00	125.00	125.00
2	预计土地单价（万元/亩）	459.37	423.75	390.89
二	扣减项目合计	23,667.83	21,585.26	19,684.36
1	农业土地开发资金	58.33	58.33	58.33
2	国有土地收益基金	3,245.47	2,959.40	2,698.29
3	土地出让费用	1,298.19	1,183.76	1,079.31
4	教育资金	6,355.28	5,794.59	5,282.81
5	农田水利建设资金	6,355.28	5,794.59	5,282.81
6	城镇廉租住房保障资金	6,355.28	5,794.59	5,282.81
三	用于资金平衡的土地收益	41,241.49	37,602.69	34,281.35

（3）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	41,241.49	37,602.69	34,281.35
2	债券本息合计	20,107.60	20,107.60	20,107.60
3	覆盖倍数	2.05	1.87	1.70

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。

本专项评价报告仅供发行人潍坊市青州市益都西苑安居工程棚改专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

本项目主管部门为青州市住房和城乡建设局，项目单位为青州市城市建设投资开发有限公司。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

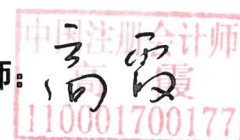
中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年七月七日



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

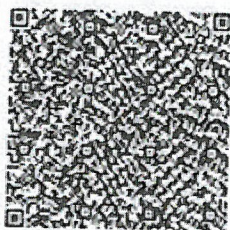
负责人 申友良

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: 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

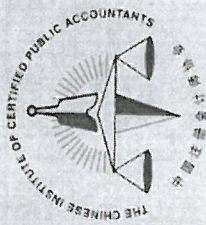
批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

发证机关:



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	申友良
Sex	男
出生日期	1975/04/03
Date of birth	1975/04/03
工作单位	德正达有限责任会计师事务所
Working unit	德正达有限责任会计师事务所
身份证号码	371321750403815
Identity card No.	371321750403815





姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

年度检验登记

Annual Renewal Registration

继续有效一年。
or another year after

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

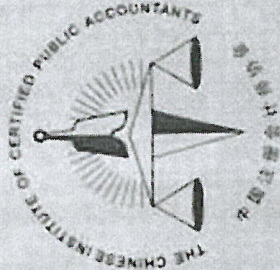


2007年 3月 31日

2012年度任职资格检查合格

8

9



姓名	高霞
Full name	高霞
性别	女
Sex	女
出生日期	1988-01-19
Date of birth	1988-01-19
工作单位	中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit	中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码	370902198801191647
Identity card No.	370902198801191647



证书编号:
No. of Certificate

110001700177

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期
Date of issuance

2019年 05月 30日

山东省注册会计师协会
Shandong Institute of CPAs
注册会计
年检合格专用章
This certificate is valid for
this renewal.

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章