

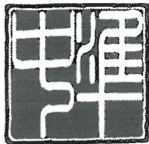
2021 年山东省（潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目）

棚改专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中准鲁专字【2021】063 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: 2021年山东省(潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目)棚改专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 中准鲁专字[2021]063号

客户名称: 潍坊市财政局

报告时间: 2021-05-17

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



0105312021051806589274

报告文号: 中准鲁专字[2021]063号

事务所名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

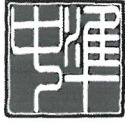
事务所电话: 13361079075

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

防伪查询网址: <http://sdcpacpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询



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

2021 年山东省（潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目）

棚改专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中准鲁专字【2021】063 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》、财预【2018】28 号《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉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 2021 年山东省（潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）（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《青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目》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：

一、项目概况

1、项目情况

本项目计划安置涝洼、东邢、西邢、西牟村村民。项目用地面积 132,795.39 平方米。项目规划总建筑面积 325,309.57 平方米，规划安置套数 1,634 套，规划可居住人口 5,226 人。绿地率 35%。

本项目总投资 125,153.80 万元，其中建设投资 117,593.80 万元，建设期利息 7,560.00 万元。建设投资中建筑工程费用 69,252.11 万元，设备材料购置费用 9,889.89 万元，安装工程费用 978.12 万元，工程建设其他费用 31,873.98 万元，预备费用 5,599.70 万元。

本项目总投资 125,153.80 万元，其中：申请债券资金 100,000.00 万元，占项目总投资的 79.91%；建设单位自筹 25,153.80 万元，占项目总投资的 20.09%。

根据项目情况，项目建设期 3 年，项目于 2020 年 6 月开工建设，预计于 2023 年 5 月全部竣工。

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
青州市	青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目	125,153.80	25,153.80	33,800.00

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目，计划发行专项债券 100,000.00 万元，本期发行专项债券 33,800.00 万元，后期发行 66,200.00 万元，假设 2021 年全部发行完毕，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		100,000.00		100,000.00		0.00
2022 年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2023 年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00

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
2024年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2025年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2026年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2027年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2028年	100,000.00		100,000.00		4,000.00	104,000.00
合计		100,000.00	100,000.00		28,000.00	128,000.00

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。

本项目安置区位于青州市云门山路与将军山路交叉口东北侧，北至丰收二路，东至政法街。

项目采用就地安置方式，云门山片区可拆迁面积 1703 亩，安置用地 581 亩，腾空土地面积 1122 亩，该地块拆迁之前为农村集体建设用地，该腾空土地位于政法街以东，将军山路以北，丰收二路以南，昭德路以西，腾空土地性质为商住用地，土地等级规划为商住二级。

经查询青州市土地交易中心该项目周边土地出让信息，参考青州市 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。

项目建成后可腾出土地面积约 1122 亩用于出让。腾空出让土地规划为商住用地，按照周边住宅用地价格 312.56 万/亩计算。参考案例如表 3：

地块位置	占地面积 (亩)	成交价款 (万元)	单价 (万元/亩)	用地性质
西至海军路, 东至驼山路, 南至旗城路, 北至二中西街	26.31	8028.72	305.11	住宅
昭德路与青龙街交叉口西北 侧, 西至苏桥路, 北至规划 路, 东至昭德路, 南至青龙 街	82.50	24915.315	302.00	住宅
将军山路与规划政法街交叉 口东北侧	38.20	13006.18	340.51	住宅
均价			312.56	

(续表)

增长率	基期	土地价格 (万元/亩)
		2028 年
按 GDP 目标增速的 100%	312.56	402.73
按 GDP 目标增速的 90%	312.56	392.88
按 GDP 目标增速的 80%	312.56	383.21

计算土地价格的增速, 青州市按两个增速 (即: 2021 年青州市 GDP 预期增速 (8.00%)、青州市 GDP 最近三年平均增速) 中孰低确定青州市目标增长率。按上述方法确定青州市的 GDP 的目标增速如表 4 所示:

地区	GDP 目标增长率的 100%	GDP 目标增长率 的 90%	GDP 目标增长率的 80%
青州市	5.20%	4.68%	4.16%

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, 分别以该县市 GDP 目标增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长, 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表 5:

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目	319,439.61	312,406.78	305,512.32

续表

序号	名称	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
一	出让土地回款	451,864.78	440,806.88	429,966.53
二	用于资金平衡土地相关收益	319,439.61	312,406.78	305,512.32
1	土地出让收入	451,864.78	440,806.88	429,966.53
2	基本政策成本及政府基金	132,425.17	128,400.09	122,771.21
2.1	土地出让费用	9,037.30	8,816.14	8,599.33
2.2	国有土地收益基金	22,593.24	22,040.34	21,498.33
2.3	农业土地开发资金	523.60	523.60	523.60
2.4	教育资金	32,862.68	31,779.00	30,716.65
2.5	农田水利建设资金	32,862.68	31,779.00	30,716.65
2.6	城镇廉租住房保障资金	32,862.68	31,779.00	30,716.65
2.7	被征地农民社会保障基金	1,683.00	1,683.00	1,683.00

三、本息覆盖倍数

本期债券募投项目净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，按照文件规定青州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表 6：

项目	按 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆 盖倍数
青州市云门山街道 办事处第一期棚户 区改造项目	2.50	2.44	2.39

青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造项目按青州市
GDP 目标增速 5.20%的 100%比例计算土地价格的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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年	100,000.00	4,000.00	104,000.00	319,439.61
合计	100,000.00	28,000.00	128,000.00	319,439.61
本息覆盖 倍数	2.50			

青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造项目按青州市
GDP 目标增速 5.20%的 90%比例计算土地价格的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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			0.00	
2022 年		4,000.00	4,000.00	
2023 年		4,000.00	4,000.00	
2024 年		4,000.00	4,000.00	
2025 年		4,000.00	4,000.00	
2026 年		4,000.00	4,000.00	
2027 年		4,000.00	4,000.00	
2028 年	100,000.00	4,000.00	104,000.00	312,406.78
合计	100,000.00	28,000.00	128,000.00	312,406.78
本息覆盖 倍数	2.44			

青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造项目按青州市GDP目标增5.20%的80%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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2021年			0.00	
2022年		4,000.00	4,000.00	
2023年		4,000.00	4,000.00	
2024年		4,000.00	4,000.00	
2025年		4,000.00	4,000.00	
2026年		4,000.00	4,000.00	
2027年		4,000.00	4,000.00	
2028年	100,000.00	4,000.00	104,000.00	305,512.32
合计	100,000.00	28,000.00	128,000.00	305,512.32
本息覆盖倍数	2.39			

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年山东省潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造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，为青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造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，能够满足青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造项目还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行2021年山东省潍坊市青州市云门山街道办事处第一期棚户区改造项目棚户区改造项目棚改专项债券（一期）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）

山东分所

中国·济南



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年五月十七日



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

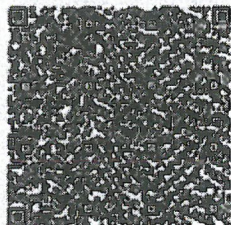
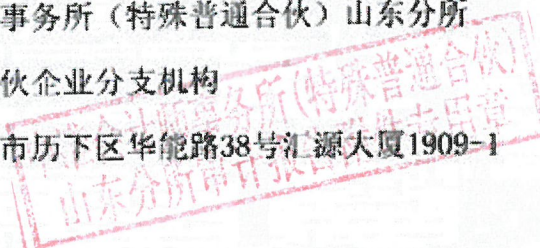
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

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,未另行通知;
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

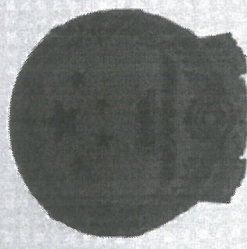
证书序号: 5000838

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》。



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: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

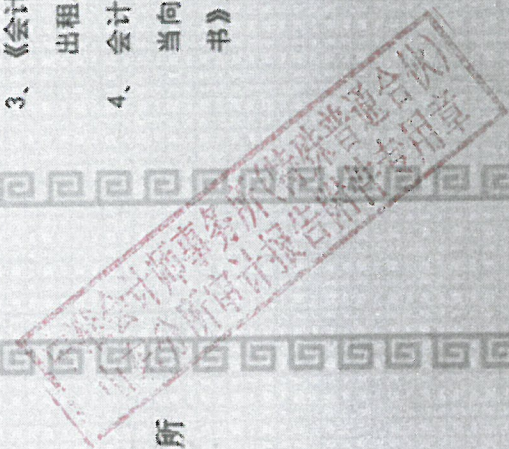
负责人: 申友良

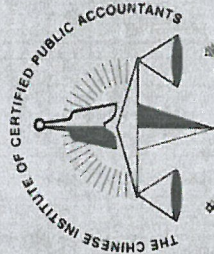
经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1908-1

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





姓名 Full name 申友良
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975/04/03
 工作单位 Working unit 德折正达有限责任会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 371323750403815



山东分所审计报告附件专用章
 山东分所审计报告附件专用章



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

