

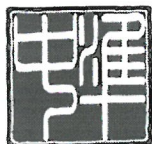
2021 年山东省（潍坊市潍城区孙家花园项目）

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】055 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(潍坊市潍城区孙家花园项目)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]055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)



0105312021051806589266
报告文号: 中准鲁专字[2021]055号

事务所名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

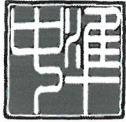
事务所电话: 13361079075

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（潍坊市潍城区孙家花园项目）

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】055 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（潍坊市潍城区孙家花园项目）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《潍城区孙家花园棚户区改造项目》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

规划用地面积 22,126 平方米，总建筑面积 64,765.77 平方米，其中地上建筑面积 42,720.04 平方米，包括保障房住宅建筑面积 40,360.72 平方米，公共服务配套建筑面积 800.4 平方米，配套商业建筑面积 1,266.92 平方米，出地面楼梯等附属建筑面积 292 平方米。地下建筑面积 2,2045.73 平方米。项目规划停车位 505 个，规划户数 395 套。

项目总投资为 41,030.22 万元，其中土建工程费 22,996.56 万元，配套设施费用 1,059.46 万元，其他费用 3,352.41 万元，土地费用 9,545 万元，预备费 1,363.84 万元，建设期利息 2,712.95 万元。

本项目总投资 41,030.22 万元，其中：申请债券资金 32,000.00 万元，占项目总投资的 78.00%；建设单位自筹 9,030.22 万元，占项目总投资的 22.00%。

根据项目情况，项目建设期 34 个月，项目于 2020 年 3 月开工建设，预计于 2022 年 12 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
潍城区	潍城区孙家花园棚户区改造项目	41,030.22	9,030.22	22,000.00

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目，计划发行专项债券 32,000.00 万元，本期发行专项债券 22,000.00 万元，后期发行 10,000.00 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		32,000.00		32,000.00		0.00

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
2022年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2023年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2024年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2025年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2026年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2027年	32,000.00			32,000.00	1280	1,280.00
2028年	32,000.00		32,000.00	0	1280	33,280.00
合计		32,000.00	32,000.00		8,960.00	40,960.00

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。

该项目安置区位于潍坊市潍城区利民路以东，宝通西街以南。

项目采用异地安置方式，腾空土地面积 285.1 亩，该腾空土地位于利民路以西，规划之路以南，腾空土地性质为商住用地，土地等级规划为商住二级。

经查询潍城区土地交易中心该项目周边土地出让信息，参考潍城区 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 285.1 亩用于出让。腾空出让土地规划为居住用地，按照周边住宅用地价格 224.38 万/亩计算。参考案例如表 3：

宗地号	占地面积 (亩)	成交价款 (万元)	单价(万元/亩)	用地性质
3707022018B00039	33.11	6,191.20	187.00	居住

宗地号	占地面积 (亩)	成交价款 (万元)	单价(万元/亩)	用地性质
2018-W11	57.37	17,210.25	300.00	居住
3707022018B0025	90.42	13,348.84	147.63	居住
2017-W76	23.78	6,659.10	147.63	居住
2017-W79	15.28	5,942.95	147.63	居住
平均价			224.38	

(续表)

增长率	基期	土地价格(万元/亩)
		2028年
按GDP目标增速的100%	224.38	304.54
按GDP目标增速的90%	224.38	295.62
按GDP目标增速的80%	224.38	286.91

计算土地价格的增速，潍城区按两个增速（即：2021年潍城区GDP预期增速（8.00%）、潍城区GDP最近三年平均增速）中孰低确定潍城区目标增长率。按上述方法确定潍城区的GDP的目标增速如下表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%
潍城区	6.30%	5.67%	5.04%

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%
潍城区孙家花园棚户区改造项目	65,834.00	64,216.93	62,637.97

项目土地出让收益测算表

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	86,824.35	84,281.79	81,799.15
二	用于资金平衡土地相关收益	65,834.00	64,216.93	62,637.97
1	土地出让收入	86,824.35	84,281.79	81,799.15
2	基本政策成本及政府基金	20,990.35	20,064.86	19,161.18
2.1	土地出让费用	1,736.49	1,685.64	1,635.98
2.2	国有土地收益基金	4,341.22	4,214.09	4,089.96
2.3	农业土地开发资金	247.09	247.09	247.09
2.4	教育资金	4,745.97	4,496.80	4,253.50
2.5	农田水利建设资金	4,745.97	4,496.80	4,253.50
2.6	城镇廉租住房保障资金	4,745.97	4,496.80	4,253.50
2.7	被征地农民社会保障基金	427.65	427.65	427.65

三、本息覆盖倍数

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，按照文件规定潍城区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
潍城区孙家花园棚户区改造项目	1.61	1.57	1.53

潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目按潍城区 GDP 目标增速 6.30% 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		1280	1,280.00	
2023 年		1280	1,280.00	
2024 年		1280	1,280.00	
2025 年		1280	1,280.00	
2026 年		1280	1,280.00	
2027 年		1280	1,280.00	
2028 年	32,000.00	1280	33,280.00	65,834.00
小计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	65,834.00
贷款本息		0		
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	65,834.00
本息覆盖倍数	1.61			

潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目按潍城区 GDP 目标增速 6.30% 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		1,280.00	1,280.00	
2023 年		1,280.00	1,280.00	
2024 年		1,280.00	1,280.00	
2025 年		1,280.00	1,280.00	
2026 年		1,280.00	1,280.00	
2027 年		1,280.00	1,280.00	
2028 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	64,216.93
小计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	64,216.93
贷款本息		0		
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	64,216.93
本息覆盖倍数	1.57			

潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目按潍城区 GDP 目标增

6.30%的 80%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			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年			0.00	
2022年		1,280.00	1,280.00	
2023年		1,280.00	1,280.00	
2024年		1,280.00	1,280.00	
2025年		1,280.00	1,280.00	
2026年		1,280.00	1,280.00	
2027年		1,280.00	1,280.00	
2028年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	62,637.97
小计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	62,637.97
贷款本息		0		
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	62,637.97
本息覆盖倍数	1.53			

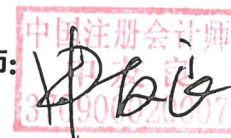
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2021 年山东省潍坊市潍城区孙家花园棚户区改造项目棚改专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足潍城区孙家花园棚户区改造项目棚户区改造项目还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2021 年山东省潍坊市潍城区孙家花园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。

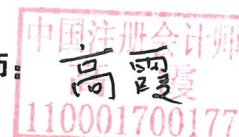
中准会计师事务所（特殊普通合伙）



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

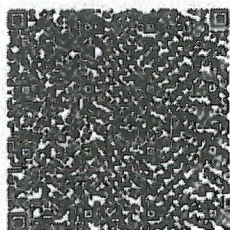
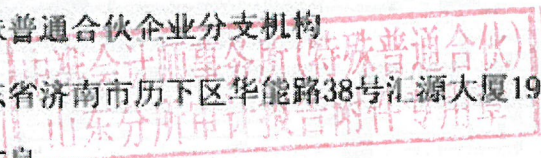
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1

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



2018年06月21日

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个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

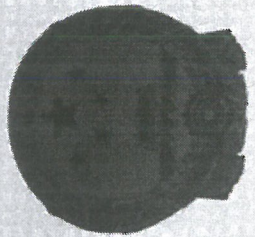
证书序号: 5000838

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

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

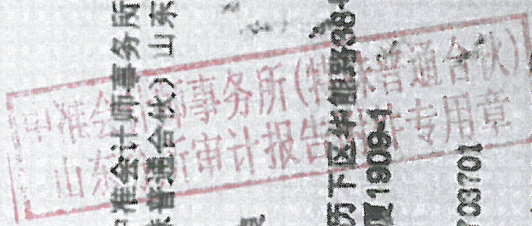
负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区泺银路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





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
工作单位 临沂正达有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 371323750403815
Identity card No.



新(特殊普通合伙)
审计报告专用章



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.



山东省注册会计师协会
注册会计师
年检专用章

2006年 3月 31日



山东省注册会计师协会
注册会计师
年检专用章

2007年 3月 31日

2012年度任职资格检查合格

8 9

