

2019年山东省（潍坊市）棚改专项债券（四期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字【2019】第 010023 号

目 录	页 码
2019年山东省（潍坊市）棚改专项债券（四期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-17



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇一九年七月十八日

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（潍坊市）棚改专项债券
（四期）项目收益与融资自求平衡专项
评价报告

报告文号： 和信专字（2019）第010023号

客户名称： 潍坊市财政局

报告时间： 2019-07-15

签字注册会计师： 赵卫华 （CPA：370900010010）
孟庆福 （CPA：370100011171）



0105312019071806183423

报告文号：和信专字（2019）第010023号

事务所名称： 山东和信会计师事务所（特殊普通合
伙）济南分所

事务所电话： 0531-86399638

传真： 0531-86399638

通讯地址： 济南市市中区石棚街12号银座晶都国
际35A层1号房

电子邮件： hexinjinan@126.com

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

2019年山东省（潍坊市）棚改专项债券（四期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字【2019】第 010023 号

我们根据财预【2017】89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2019年山东省（潍坊市）棚户区改造专项债券（四期）（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《2017年潍坊高新区第二批棚户区（张营二期片区等）改造项目可行性研究报告》、《2017年潍坊高新区第二批棚户区（浞景片区二期等）改造项目可行性研究报告》、《2017年潍坊高新区第三批棚户区改造项目可行性研究报告》、《2018年潍坊高新区第二批棚户区改造项目（银通社区三期片区）

可行性研究报告》、《昌乐县南关片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《高密市姚哥庄片区二期棚户区改造项目可行性研究报告》、《齐家埠片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《辛正·润和嘉苑棚户区改造项目可行性研究报告》、《奎文区三王一马片区棚户区改造项目可行性研究报告》、《临朐县南环片区一期（徐家上庄）棚户区改造项目可行性研究报告》、《临朐县龙山片区谢家营村棚户区改造项目可行性研究报告》、《寿光市圣城街道金马寨片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》、《寿光市圣城街道李仕片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》、《寿光市圣城街道肖楼片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》、《寿光市文家街道文腾社区棚户区改造项目可行性研究报告》。共计 15 个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：

1、各区县项目总投资、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
高新区	张营二期片区	113,100.00	22,640.20	17,900.00
高新区	浞景片区二期	160,200.00	32,122.81	600.00
高新区	于家官庄	80,800.00	16,256.37	4,400.00
高新区	银通社区三期片区	21,700.00	4,420.00	14,400.00
昌乐县	南关片区	123,205.00	81,752.00	12,000.00
高密市	姚哥庄片区二期棚户区	129,200.00	28,048.55	200.00
寒亭区	齐家埠片区棚户区	30,059.00	6,118.37	700.00
开发区	辛正·润和嘉苑项目	40,116.80	8,694.65	300.00
奎文区	三王一马	90,166.03	18,674.28	1,000.00
临朐县	南环片区一期	91,075.00	19,048.88	17,400.00
临朐县	谢家营村	18,136.00	3,736.00	3,000.00
寿光市	金马寨	23,519.00	4,895.90	4,200.00
寿光市	李仕片区	56,316.67	12,351.67	7,500.00
寿光市	肖楼片区	21,349.70	4,720.25	2,300.00
寿光市	文腾社区棚户区	233,282.20	46,682.20	75,300.00
合计		1,232,225.40	310,162.13	161,200.00

2、本期债券应付本息情况

发行人拟就潍坊市高新区棚户区改造项目、昌乐县棚户区改造项目、高密市棚户区改造项目、寒亭区棚户区改造项目、经开区棚户区改造项目、奎文区棚户区改造项目、临朐县棚户区改造项目、寿光市棚户区改造项目分期发行潍坊市棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 56.08 亿元，昌乐县棚改项目已发行 2018

年一期棚改专项债券金额为 2.20 亿元；高密市棚改项目发行 2019 年一期棚改专项债券金额为 2.28 亿元，发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 3.51 亿元；经开区棚改项目已发行 2018 年一期棚改专项债券金额为 1.05 亿元，发行 2019 年一期棚改专项债券金额为 0.93 亿元，发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 0.40 亿元；奎文区棚改项目已发行 2018 年一期棚改专项债券金额为 1.10 亿元，发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 1.55 亿元；临朐县棚改项目已发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 2.25 亿元；寿光市棚改项目已发行 2018 年一期棚改专项债券金额为 1.14 亿元，发行 2019 年三期棚改专项债券金额为 4.19 亿元。

具体情况如表 2：

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2018 年一期棚改专项债券金额	已发行 2018 年一期棚改专项债券利率	已发行 2018 年一期棚改专项债券期限
昌乐县棚改项目	22,000.00	3.83%	5 年
经开区棚改项目	10,500.00	3.83%	5 年
奎文区棚改项目	11,000.00	3.83%	5 年
寿光市棚改项目	11,400.00	3.83%	5 年
合计	54,900.00		

表 3

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年一期棚改专项债券金额	已发行 2019 年一期棚改专项债券利率	已发行 2019 年一期棚改专项债券期限
高密市棚改项目	22,800.00	3.16%	5 年
经开区棚改项目	9,300.00	3.16%	5 年
合计	32,100.00		

表 4

金额单位：人民币万元

项目	已发行 2019 年三期棚改专项债券金额	已发行 2019 年三期棚改专项债券利率	已发行 2019 年三期棚改专项债券期限
高密市棚改项目	35,100.00	3.31%	5 年
经开区棚改项目	4,000.00	3.31%	5 年
奎文区棚改项目	15,500.00	3.31%	5 年
临朐县棚改项目	22,500.00	3.31%	5 年
寿光市棚改项目	41,900.00	3.31%	5 年
合计	119,000.00		

发行人除已发行棚户区改造专项债券资金以外，拟就上述棚改项目继续发行 35.48 亿元（本次拟发行 16.12 亿元，剩余 19.36 亿元在 2021 年之前全部发行完成）。假设剩余部分发行债券票面利率为 4.0%，期限 5 年，并假设所有债券在 2019

年完成发行，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 5

金额单位：人民币万元

年度	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
2019年	54,900.00	505,900.00		560,800.00	2,102.67	2,102.67
2020年	560,800.00			560,800.00	21,247.93	21,247.93
2021年	560,800.00			560,800.00	21,247.93	21,247.93
2022年	560,800.00			560,800.00	21,247.93	21,247.93
2023年	560,800.00		54,900.00	505,900.00	21,247.93	76,147.93
2024年	505,900.00		505,900.00		19,145.26	525,045.26
合计		505,900.00	560,800.00		106,239.65	667,039.65

另高新区棚户区改造项目贷款本金合计 180,396.00 万元，各年利息共计 50,484.62 万元，本息合计为 230,880.62 万元，明细如表 6

单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2017年	136,500.00		136,500.00	1,360.54
2018年	43,896.00	6,061.00	174,335.00	7,727.83
2019年		6,057.00	168,278.00	8,391.18
2020年			168,278.00	8,268.21
2021年			168,278.00	8,245.62
2022年			168,278.00	8,245.62
2023年		168,278.00	-	8,245.62
合计	180,396.00	180,396.00		50,484.62

另寒亭区棚户区改造项目贷款本金合计 14,800.00 万元，各年利息共计 4,340.63 万元，本息合计为 19,140.63 万元，明细如表 7

单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2016年	14,800.00		14,800.00	79.28
2017年		1,480.00	13,320.00	733.71
2018年		1,480.00	11,840.00	657.57
2019年		740.00	11,100.00	585.70
2020年			11,100.00	571.10
2021年			11,100.00	571.10
2022年			11,100.00	571.10
2023年		11,100.00	-	571.10
合计	14,800.00	14,800.00		4,340.63

另临朐县棚户区改造项目贷款本金合计 4,400.00 万元，各年利息共计 602.37 万元，本息合计为 5,002.37 万元，明细如表 8

单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
----	------	------	------	----

2018年	4,400.00		4,400.00	45.61
2019年			4,400.00	164.09
2020年			4,400.00	164.09
2021年		2,900.00	1,500.00	136.83
2022年			1,500.00	55.05
2023年		1,500.00	-	36.70
合计	4,400.00	4,400.00		602.37

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。相应的土地分别位于潍坊市高新区、昌乐县、高密市、寒亭区、经开区、奎文区、临朐县、寿光市。经查询潍坊市土地交易中心土地出让信息，参考各区县市 2017 年至今的土地交易价格确定上述棚改项目土地出让价格（高新区和临朐县土地出让价格参考潍坊市自然资源和规划局预计出让的最低价格）。

计算土地价格的增速，其中潍坊市高新区、寒亭区、经开区、奎文区按潍坊市 2019 年预期增速（6.50%）与 2018 年、2017 年、2016 年潍坊市 GDP 最近三年平均增速（7.17%）孰低确定目标增速；昌乐县、高密市、临朐县、寿光市按三个增速（即：2019 年潍坊市 GDP 预期增速（6.50%）、各县市 2019 年预期增速、各县市 GDP 最近三年平均增速）中孰低确定各县市目标增长率。按上述方法确定潍坊市各区县 2019 年 GDP 的目标增速如表 9 所示：

地区	2019 年 GDP 目标增长率 的 100%	2019 年 GDP 目标 增长率的 90%	2019 年 GDP 目标增 长率的 80%
高新区	6.50%	5.85%	5.20%
昌乐县	6.50%	5.85%	5.20%
高密市	6.50%	5.85%	5.20%
寒亭区	6.50%	5.85%	5.20%
经开区	6.50%	5.85%	5.20%
奎文区	6.50%	5.85%	5.20%
临朐县	6.50%	5.85%	5.20%
寿光市	6.30%	5.67%	5.04%

(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五年开始土

地挂牌交易，潍坊市高新区、昌乐县、高密市、寒亭区、经开区、奎文区、临朐县、寿光市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 2019 年潍坊市各区县市 GDP 目标增速（见“表 9”）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，债券存续期第 5 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 10：

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年 GDP 目标增速的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速的 80%
高新区棚户区改造	501,240.49	488,448.83	475,720.76
昌乐县棚户区改造	47,812.16	46,811.48	45,835.09
高密市棚户区改造	161,218.75	157,476.25	153,824.56
寒亭区棚户区改造	75,660.92	73,639.36	71,666.85
经开区棚户区改造	40,743.36	39,858.96	38,996.02
奎文区棚户区改造	204,289.95	198,848.84	193,539.75
临朐县棚户区改造	138,414.40	135,248.08	132,158.58
寿光市棚户区改造	312,302.93	303,691.29	296,228.87
合计	1,481,682.95	1,444,023.09	1,407,970.48

（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，按照文件规定高密市棚户区改造项目、昌乐县棚户区改造项目、寒亭区棚户区改造项目、经开区棚户区改造项目、奎文区棚户区改造项目单个项目可以实现自行平衡；潍坊市高新区棚户区改造项目、临朐县棚户区改造项目、寿光市棚户区改造项目实行区内自行平衡。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见表 11：

项目	按 2019 年 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2019 年 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数
高新区棚户区改造	1.67	1.63	1.58
昌乐县棚户区改造	1.15	1.13	1.11
高密市棚户区改造	1.59	1.56	1.52

寒亭区棚户区改造	3.16	3.08	2.99
经开区棚户区改造	1.30	1.27	1.24
奎文区棚户区改造	2.86	2.78	2.71
临朐县棚户区改造	1.60	1.56	1.53
寿光市棚户区改造	1.17	1.14	1.11

表 11-1-1 高新区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		2,316.00	2,316.00	
2021 年		2,316.00	2,316.00	
2022 年		2,316.00	2,316.00	
2023 年		2,316.00	2,316.00	
2024 年	57,900.00	2,316.00	60,216.00	501,240.49
小计	57,900.00	11,580.00	69,480.00	501,240.49
贷款本息	180,396.00	50,484.62	230,880.62	
合计	238,296.00	62,064.62	300,360.62	501,240.49
本息覆盖倍数				1.67

表 11-1-2 高新区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		2,316.00	2,316.00	
2021 年		2,316.00	2,316.00	
2022 年		2,316.00	2,316.00	
2023 年		2,316.00	2,316.00	
2024 年	57,900.00	2,316.00	60,216.00	488,448.83
小计	57,900.00	11,580.00	69,480.00	488,448.83
贷款本息	180,396.00	50,484.62	230,880.62	
合计	238,296.00	62,064.62	300,360.62	488,448.83
本息覆盖倍数				1.63

表 11-1-3 高新区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		2,316.00	2,316.00	

2021年		2,316.00	2,316.00	
2022年		2,316.00	2,316.00	
2023年		2,316.00	2,316.00	
2024年	57,900.00	2,316.00	60,216.00	475,720.76
小计	57,900.00	11,580.00	69,480.00	
贷款本息	180,396.00	50,484.62	230,880.62	475,720.76
合计	238,296.00	62,064.62	300,360.62	475,720.76
本息覆盖倍数	1.58			

表 11-2-1 昌乐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		842.60	842.60	
2020年		1,350.60	1,350.60	
2021年		1,350.60	1,350.60	
2022年		1,350.60	1,350.60	
2023年	22,000.00	1,350.60	23,350.60	
2024年	12,700.00	508.00	13,208.00	47,812.16
小计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	47,812.16
贷款本息			-	
合计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	47,812.16
本息覆盖倍数	1.15			

表 11-2-2 昌乐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	842.60	842.60	
2020年	-	1,350.60	1,350.60	
2021年	-	1,350.60	1,350.60	
2022年	-	1,350.60	1,350.60	
2023年	22,000.00	1,350.60	23,350.60	
2024年	12,700.00	508.00	13,208.00	46,811.48
小计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	46,811.48
贷款本息	-	-	-	
合计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	46,811.48
本息覆盖倍数	1.13			

表 11-2-3 昌乐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	842.60	842.60	
2020年	-	1,350.60	1,350.60	
2021年	-	1,350.60	1,350.60	
2022年	-	1,350.60	1,350.60	
2023年	22,000.00	1,350.60	23,350.60	
2024年	12,700.00	508.00	13,208.00	45,835.09
小计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	45,835.09
贷款本息	-	-	-	
合计	34,700.00	6,753.00	41,453.00	45,835.09
本息覆盖倍数				1.11

表 11-3-1 高密市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		3,010.29	3,010.29	
2021年		3,010.29	3,010.29	
2022年		3,010.29	3,010.29	
2023年		3,010.29	3,010.29	
2024年	86,100.00	3,010.29	89,110.29	161,218.75
小计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	161,218.75
贷款本息				
合计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	161,218.75
本息覆盖倍数				1.59

表 11-3-2 高密市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		3,010.29	3,010.29	
2021年		3,010.29	3,010.29	
2022年		3,010.29	3,010.29	
2023年		3,010.29	3,010.29	
2024年	86,100.00	3,010.29	89,110.29	157,476.25
小计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	157,476.25
贷款本息				

合计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	157,476.25
本息覆盖 倍数				1.56

表 11-3-3 高密市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		3,010.29	3,010.29	
2021 年		3,010.29	3,010.29	
2022 年		3,010.29	3,010.29	
2023 年		3,010.29	3,010.29	
2024 年	86,100.00	3,010.29	89,110.29	153,824.56
小计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	153,824.56
贷款本息				
合计	86,100.00	15,051.45	101,151.45	153,824.56
本息覆盖 倍数				1.52

表 11-4-1 寒亭区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		-	-	
2020 年		160.00	160.00	
2021 年		160.00	160.00	
2022 年		160.00	160.00	
2023 年	-	160.00	160.00	
2024 年	4,000.00	160.00	4,160.00	75,660.92
小计	4,000.00	800.00	4,800.00	75,660.92
贷款本息	14,800.00	4,340.63	19,140.63	
合计	18,800.00	5,140.63	23,940.63	75,660.92
本息覆盖 倍数				3.16

表 11-4-2 寒亭区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	
2020 年	-	160.00	160.00	
2021 年	-	160.00	160.00	

2022年	-	160.00	160.00	
2023年	-	160.00	160.00	
2024年	4,000.00	160.00	4,160.00	73,639.36
小计	4,000.00	800.00	4,800.00	73,639.36
贷款本息	14,800.00	4,340.63	19,140.63	
合计	18,800.00	5,140.63	23,940.63	73,639.36
本息覆盖 倍数	3.08			

表 11-4-3 寒亭区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	
2020年	-	160.00	160.00	
2021年	-	160.00	160.00	
2022年	-	160.00	160.00	
2023年	-	160.00	160.00	
2024年	4,000.00	160.00	4,160.00	71,666.85
小计	4,000.00	800.00	4,800.00	71,666.85
贷款本息	14,800.00	4,340.63	19,140.63	
合计	18,800.00	5,140.63	23,940.63	71,666.85
本息覆盖 倍数	2.99			

表 11-5-1 经开区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		402.15	402.15	
2020年		402.15	402.15	
2021年		402.15	402.15	
2022年		402.15	402.15	
2023年	10,500.00	402.15	11,444.43	
2024年	16,200.00	542.28	16,742.28	40,743.36
小计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	40,743.36
贷款本息				
合计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	40,743.36
本息覆盖 倍数	1.30			

表 11-5-2 经开区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		402.15	402.15	
2020年		402.15	402.15	
2021年		402.15	402.15	
2022年		402.15	402.15	
2023年	10,500.00	402.15	11,444.43	
2024年	16,200.00	542.28	16,742.28	39,858.96
小计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	39,858.96
贷款本息				
合计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	39,858.96
本息覆盖倍数				1.27

表 11-5-3 经开区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		402.15	402.15	
2020年		402.15	402.15	
2021年		402.15	402.15	
2022年		402.15	402.15	
2023年	10,500.00	402.15	11,444.43	
2024年	16,200.00	542.28	16,742.28	38,996.02
小计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	38,996.02
贷款本息				
合计	26,700.00	4,722.15	31,422.15	38,996.02
本息覆盖倍数				1.24

表 11-6-1 奎文区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		421.30	421.30	
2020年		2,278.35	2,278.35	
2021年		2,278.35	2,278.35	
2022年		2,278.35	2,278.35	
2023年	11,000.00	2,278.35	13,278.35	
2024年	49,100.00	1,857.05	50,957.05	204,289.95
小计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	204,289.95
贷款本息				
合计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	204,289.95

本息覆盖 倍数	2.86
------------	------

表 11-6-2 奎文区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		421.30	421.30	
2020 年		2,278.35	2,278.35	
2021 年		2,278.35	2,278.35	
2022 年		2,278.35	2,278.35	
2023 年	11,000.00	2,278.35	13,278.35	
2024 年	49,100.00	1,857.05	50,957.05	198,848.84
小计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	198,848.84
贷款本息				
合计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	198,848.84
本息覆盖 倍数				2.78

表 11-6-3 奎文区棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		421.30	421.30	
2020 年		2,278.35	2,278.35	
2021 年		2,278.35	2,278.35	
2022 年		2,278.35	2,278.35	
2023 年	11,000.00	2,278.35	13,278.35	
2024 年	49,100.00	1,857.05	50,957.05	193,539.75
小计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	193,539.75
贷款本息				
合计	60,100.00	11,391.75	71,491.75	193,539.75
本息覆盖 倍数				2.71

表 11-7-1 临朐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		2,584.75	2,584.75	
2021 年		2,584.75	2,584.75	
2022 年		2,584.75	2,584.75	

2023年		2,584.75	2,584.75	
2024年	68,500.00	2,584.75	71,084.75	138,414.40
小计	68,500.00	12,923.75	81,423.75	138,414.40
贷款本息	4,400.00	602.37	5,002.37	
合计	72,900.00	13,526.12	86,426.12	138,414.40
本息覆盖 倍数				1.60

表 11-7-2 临朐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		2,584.75	2,584.75	
2021年		2,584.75	2,584.75	
2022年		2,584.75	2,584.75	
2023年		2,584.75	2,584.75	
2024年	68,500.00	2,584.75	71,084.75	135,248.08
小计	68,500.00	12,923.75	81,423.75	135,248.08
贷款本息	4,400.00	602.37	5,002.37	
合计	72,900.00	13,526.12	86,426.12	135,248.08
本息覆盖 倍数				1.56

表 11-7-3 临朐县棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		2,584.75	2,584.75	
2021年		2,584.75	2,584.75	
2022年		2,584.75	2,584.75	
2023年		2,584.75	2,584.75	
2024年	68,500.00	2,584.75	71,084.75	132,158.58
小计	68,500.00	12,923.75	81,423.75	132,158.58
贷款本息	4,400.00	602.37	5,002.37	
合计	72,900.00	13,526.12	86,426.12	132,158.58
本息覆盖 倍数				1.53

表 11-8-1 寿光市棚户区改造项目按 2019 年 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	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
2019年		436.62	436.62	
2020年		8,603.51	8,603.51	
2021年		8,603.51	8,603.51	
2022年		8,603.51	8,603.51	
2023年	11,400.00	8,603.51	20,003.51	
2024年	211,400.00	8,166.89	219,566.89	312,302.93
小计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	312,302.93
贷款本息				-
合计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	312,302.93
本息覆盖倍数				1.17

表 11-8-2 寿光市棚户区改造项目按 2019 年 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	436.62	436.62	
2020年	-	8,603.51	8,603.51	
2021年	-	8,603.51	8,603.51	
2022年	-	8,603.51	8,603.51	
2023年	11,400.00	8,603.51	20,003.51	
2024年	211,400.00	8,166.89	219,566.89	303,691.29
小计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	303,691.29
贷款本息	-	-	-	
合计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	303,691.29
本息覆盖倍数				1.14

表 11-8-3 寿光市棚户区改造项目按 2019 年 GDP 目标增速 6.30% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	436.62	436.62	
2020年	-	8,603.51	8,603.51	
2021年	-	8,603.51	8,603.51	
2022年	-	8,603.51	8,603.51	
2023年	11,400.00	8,603.51	20,003.51	
2024年	211,400.00	8,166.89	219,566.89	296,228.87
小计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	296,228.87
贷款本息	-	-	-	
合计	222,800.00	43,017.55	265,817.55	296,228.87
本息覆盖				1.11

倍数	
----	--

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 2019 年高新区棚户区改造项目、昌乐县棚户区改造项目、高密市棚户区改造项目、寒亭区棚户区改造项目、经开区棚户区改造项目、奎文区棚户区改造项目、临朐县棚户区改造项目、寿光市棚户区改造项目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,为潍坊市以上各区县市棚改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 2019 年高新区棚户区改造项目、昌乐县棚户区改造项目、高密市棚户区改造项目、寒亭区棚户区改造项目、经开区棚户区改造项目、奎文区棚户区改造项目、临朐县棚户区改造项目、寿光市棚户区改造项目专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2019 年山东省(潍坊市)棚户区改造专项债券(四期)之目的使用,不得用作其他任何目的。

(本页无正文)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

济南分所



中国·济南

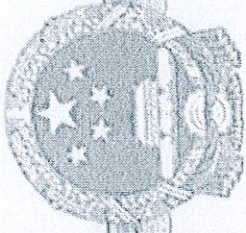
中国注册会计师:



中国注册会计师:



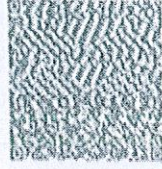
2019年7月18日



营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码，
通过国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、备案
信息

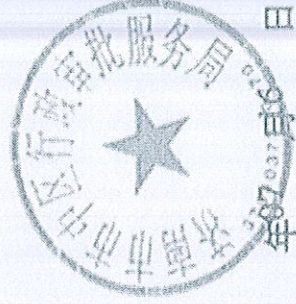


统一社会信用代码
913701030690342410

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石铤街12号银座晶都国际广场
35A层1号房

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 赵卫华

经营范围 审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业注册资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)



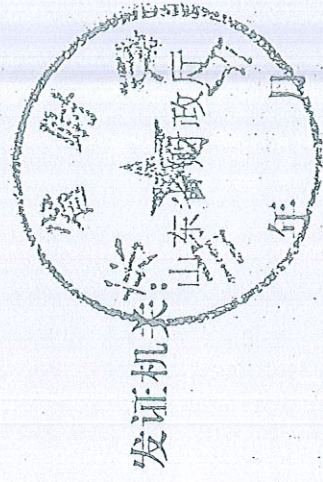
登记机关

2019 年 07 月 06 日

证书序号: NO.504834

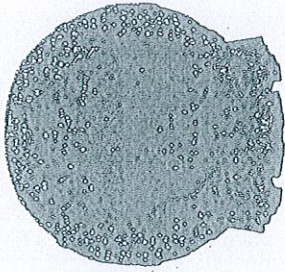
说明

- 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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2013 06 24

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: 山东和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

办公场所: 济南市市中区石棚街12号

银座晶都国际广场35A层1号房

分所编号: 370100013706

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013年06月24日



姓名 赵卫华
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-08-30
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 372801700830107
 Identity card No.



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.

证书编号: 370900010010
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
 Date of issuance /y /m /d



月 日
/r /d

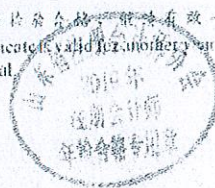


姓 孟庆福
 Full name
 性 男
 Sex
 出生日期 884-10-12
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
 Working unit
 身份证号 715211004101252317
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of

发证日期: 2014 年 08 月 18 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /