

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府
专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010315 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘 市汶阳世家一期项目收益与融资平衡专项评 价报告	1-7



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年四月二十九日

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010315 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（潍坊市安丘市汶阳世家一期项目）棚改专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）发行使用管理，无重大不合规事项，了解 2022 年山东省（潍坊市安丘市汶阳世家一期项目）棚改专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。安丘市青云城市建设投资发展有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据安丘市青云城市建设投资发展有限公司提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

同时，我们查阅了发行人提供的《安丘市青云城市建设投资发展有限公司汶阳世家一期项目可行性研究报告》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、项目基本情况

（一）项目名称

潍坊市安丘市汶阳世家一期项目

（二）项目单位

安丘市青云城市建设投资发展有限公司

（三）项目建设规模和主要建设内容

该项目涉及新安街道汶中社区焦家庄村、东辛庄子、董家庄村，于家营子村四个村的拆旧和居民的安置。

该项目拆旧区为居民点用地，拆迁总占地面积 1180.95 亩，拆迁总建筑面积 226431m²，涉及拆迁户数 1251 户。安置区总占地面积 220 亩，将节余 960.95 亩用地指标，安置房总建筑面积 361800m²，其中，住宅建筑面积 226200m²，储藏室建筑面积 23700m²，商业建筑面积 16400m²，物业管理用房 500 m²，车库建筑面积 95000m²。安置房总套数 2307 套，总人数 4379 人。同时，将在周边配套建设基础设施。

（四）项目建设期

该项目于 2018 年 11 月份开工，计划 2022 年 12 月份完工。

（五）项目融资计划

安丘市汶阳世家一期项目总投资为 180,900.00 万元，项目资本金比例为 38.70%，即项目资本金为 70,000.00 万元，项目资本金由项目单位自筹。剩余 110,900.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。

二、项目预期收益与融资平衡情况

1、本期债券应付本息情况

发行人拟就安丘市汶阳世家一期项目分期发行棚改专项债券，合计发行专项债券 110,900.00 万元。

发行人已于 2022 年 1 月份发行债券 14,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年；本次拟发行 18,000.00 万元，剩余 78,900.00 万元假设 2022 年发行完毕。假设该债券发行票面利率为 4.00%，期限为 7 年期，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：

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		110,900.00	-	110,900.00	-	-
2023 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2024 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2025 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20

2026 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2027 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2028 年	110,900.00		-	110,900.00	4,272.20	4,272.20
2029 年	110,900.00		110,900.00		4,272.20	115,172.20
合计		110,900.00	110,900.00		29,905.40	140,805.40

2、预期产生的净现金流入

(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。相应的土地位于潍坊市安丘市，经查询上述安丘市土地交易中心土地出让信息，参考安丘市近期的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

最近 5 年土地出让情况表

出让年份	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
2018-8-27	2 级	滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	60,584.00	29,307.87	0.48	住宅
2018-8-28	2 级	青云大街南侧、滨河路东侧、文化路西侧	潍坊亿欣房地产开发有限公司	29,908.00	14,513.18	0.49	住宅
2017-9-22	2 级	规划永安路西侧、汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘市碧桂园房地产开发有限公司	59,406.00	10,695.00	0.18	住宅
2017-9-10	2 级	汶萃路北侧、锦山街南侧	安丘天地阳光置业有限公司	69,459.00	12,504.00	0.18	住宅
合计				219,357.00	67,020.05	0.31	

计算土地价格的增速，安丘市按潍坊市 2018 年、2019 年、2020 年三年平均 GDP 增速(4.60%)与安丘市 2018 年、2019 年、2020 年三年平均 GDP 增速(3.65%)孰低确定增速；按上述方法确定安丘市预期 GDP 的增速如下表所示：

项目	按预期 GDP 增长率的 100%	按预期 GDP 增长率的 90%	按预期 GDP 增长率的 80%
安丘市汶阳世家一期项目	3.65%	3.29%	2.92%

(2) 预期产生的净现金流入

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，全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测，分别以预期 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币 万元

项目	按预期 GDP 增速的 100%	按预期 GDP 增速 的 90%	按预期 GDP 增速的 80%
汶阳世家一期项目	203,886.95	199,984.44	196,163.81
合计	203,886.95	199,984.44	196,163.81

(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支付，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，按照文件规定安丘市汶阳世家一期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见下表：

项目	按预期 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预期 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预期 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
汶阳世家一期项目	1.45	1.42	1.39

表 1 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 3.65%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	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年			-	
2023 年	-	4,272.20	4,272.20	
2024 年	-	4,272.20	4,272.20	

2025 年		4,272.20	4,272.20	
2026 年		4,272.20	4,272.20	
2027 年	-	4,272.20	4,272.20	
2028 年		4,272.20	4,272.20	
2029 年	110,900.00	4,272.20	115,172.20	203,886.95
小计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	203,886.95
专项债本息				
合计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	203,886.95
本息覆盖倍数	1.45			

表 2 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 3.65%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	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	4,272.20	4,272.20	
2024 年	-	4,272.20	4,272.20	
2025 年	-	4,272.20	4,272.20	
2026 年	-	4,272.20	4,272.20	
2027 年	-	4,272.20	4,272.20	
2028 年	-	4,272.20	4,272.20	
2029 年	110,900.00	4,272.20	115,172.20	199,984.44
小计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	199,984.44
专项债本息	-	-	-	
合计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	199,984.44
本息覆盖倍数	1.42			

表 3 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 3.65%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	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	4,272.20	4,272.20	
2024 年	-	4,272.20	4,272.20	
2025 年	-	4,272.20	4,272.20	
2026 年	-	4,272.20	4,272.20	

2027 年	-	4,272.20	4,272.20	
2028 年	-	4,272.20	4,272.20	
2029 年	110,900.00	4,272.20	115,172.20	196,163.81
小计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	196,163.81
专项债本息	-	-	-	
合计	110,900.00	29,905.40	140,805.40	196,163.81
本息覆盖倍数	1.39			

三、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在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本次发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）潍坊市安丘市汶阳世家一期之目的使用，不得用作其他任何目的。

此页无正文

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：




2022年4月29日



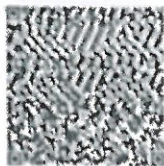


营业执照

统一社会信用代码

913701030690342410

扫描二维码
即可查询企业信用
信息
了解更多
企业信息
请登录
国家企业信用信息公示系统



(副本) 1-1

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 许可经营范围：审查企业财务报表，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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

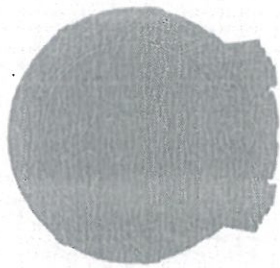
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石横街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关

2019 年 07 月 16 日





会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人：赵卫华

经营场所：济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号：370100013706

批准执业文号：鲁财会(2013) 23号

批准执业日期：2013-06-24



证书序号：5000814

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》。



发证机关：山东省财政厅

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制



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 372801700630107
Identity card No.



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

年度检查至2020年
Annual Renewal
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



75



姓 名 孟庆奎
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1984-10-12
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 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

年检合格专用章

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: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Provincial Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 11 日
Date of issuance

2015 年 07 月 11 日