

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2023 年山东省政府专项债券（一期）潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价
报告

和信咨字（2023）第 010037 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二三年一月

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2023 年山东省政府专项债券（一期）潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2023）第 010037 号

我们接受委托，对本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。

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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执

行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目

2、立项单位

单位名称：寿光市华益置业有限公司

寿光市华益置业有限公司于2017年01月19日注册成立，注册资本10000.00万元，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；承揽：房屋建筑工程、水电暖安装工程、建筑装饰工程、园林绿化工程、土石方工程；销售：建材、钢材（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）。

3、项目规划审批

2022年8月，京延工程咨询有限公司出具了《寿光市圣

城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告》；2022年8月5日，寿光市行政审批服务局核发了《关于寿光市华益置业有限公司寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（寿行审建字〔2022〕70号），项目代码：2207-370783-04-01-178546，同意建设该项目。

4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 53644.8 平方米，总建筑面积 143289.3 平方米，其中，地上建筑面积 108645.3 平方米（包含住宅建筑面积 94620.0 平方米、村集体保障用房建筑面积 13075.3 平方米、社区服务中心建筑面积 950.0 平方米），地下建筑面积 34644.0 平方米（包含地下储藏室建筑面积 9512.0 平方米、地下车库建筑面积 25132.0 平方米）。规划建设 11F 住宅楼 3 栋，10+1F 住宅楼配套沿街 1F 村集体保障用房 1 栋，10F 住宅楼 2 栋，9+2F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 4 栋，7F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 1 栋，7F 住宅楼 3 栋，4+2F 住宅楼配套沿街 2F 村集体保障用房 1 栋，2F 社区服务用房 1 栋，规划安置房 620 套，保障房 80 套。项目规划机动车停车位 690 个（包含地上 58 个，地下车库 312 个，地下车位 320 个）。

5、项目建设期限

该项目建设期为 3 年，计划 2022 年 10 月份开工建设，到

2025 年 9 月全部建成，正式投入使用，现调整为 2023 年 2 月开工建设，到 2025 年 9 月全部建成，正式投入使用。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 18,575.52 万元，本期拟发行专项债券 46,000.00 万元，后续拟发行专项债券 28,200.00 万元。

项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	92,775.52	100.00%	
一、资本金	18,575.52	20.02%	
（一）自有资金	18,575.52	20.02%	
（二）专项债券	-		
1、已发行专项债券	-		
2、本期拟发行专项债券	-		
3、后续拟发行专项债券	-		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	74,200.00	79.98%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	46,000.00	49.58%	
（三）后续拟发行专项债券	28,200.00	30.40%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询寿光市土地交易中心土地出让信息,参考寿光市出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格,参考地价如下表:

参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积 (㎡)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/㎡)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2021	2021-44	1级	寿光市公园街以南、幸福路以东	山东现代实业集团置业有限公司	26,434.00	23,071.00	0.87	商住
2	2022	2022-25	1级	寿光市金海路以西, 益兴街以北	山东泰和华宇房地产集团有限公司	5,538.00	3,231.00	0.58	住宅
3	2022	2021-99	1级	寿光市金海路以西, 文庙街以南	寿光富康置业有限公司	34,737.00	21,389.00	0.62	住宅
4	2022	2022-94	1级	寿光市农圣街以北, 东升路以西	寿光市晟嘉投资有限公司	30,673.00	17,733.00	0.58	住宅
5	2022	2022-18	1级	寿光市金海路以西, 益城街以南	山东泰和华宇房地产集团有限公司	23,704.00	13,829.00	0.58	住宅
合计						121,086.00	79,253.00	0.65	

计算土地价格的增速,按三个增速(即2022年、2021年、2020年寿光市三年平均GDP增速(6.03%)、寿光市2023年预计GDP增速(6.00%)、潍坊市2023年预计GDP增速(5.50%))

中孰低确定增长率。按上述方法确定寿光市预计 GDP 的增速如表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率 的 90%	按预计 GDP 增长率 的 80%
潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目	5.50%	4.95%	4.40%

（二）项目产生的净现金流入

根据寿光市自然资源和规划局 2023 年 1 月 9 日出具的《寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 280.00 亩，现状地类为农用地 40 亩，林地 20 亩，集体建设用地 220 亩，位于学院路两侧、公园街两侧、辛庄村以北、东郭村以西，土地等级为 1 级，未来规划用途为商住用地，土地计划 2030 年出让。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增长，参考上表地价，债券存续期实际成交情况、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	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率 的 90%	按预计 GDP 增长率 的 80%
----	----------------------	----------------------	----------------------

潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目	132,411.48	128,640.51	124,986.28
---------------------------	------------	------------	------------

（三）应付本息情况

潍坊市寿光市圣城街道东营片区（社区）棚户区改造项目本期拟发行专项债券 46,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 28,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	-	74,200.00		74,200.00	4.00%	-	-
2024	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2025	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2026	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2027	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2028	74,200.00			74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2029	74,200.00		-	74,200.00	4.00%	2,968.00	2,968.00
2030	74,200.00		74,200.00	-	4.00%	2,968.00	77,168.00
合计		74,200.00	74,200.00			20,776.00	94,976.00

（四）本息覆盖倍数

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资金支付,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。按照文件规定寿光市实行单个项目实现平衡。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:

项目	按预计 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目	1.39	1.35	1.32

项目资金平衡测算表(单位:万元)

潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目按 2022 年 GDP 预期增速 5.50%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年			-	
2024 年		2,968.00	2,968.00	
2025 年		2,968.00	2,968.00	
2026 年		2,968.00	2,968.00	
2027 年		2,968.00	2,968.00	
2028 年		2,968.00	2,968.00	
2029 年		2,968.00	2,968.00	
2030 年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	132,411.48
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	132,411.48
贷款本息			-	

合计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	132,411.48
本息覆盖倍数				1.39

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目
按2022年GDP预期增速5.50%的90%比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	-	-	
2024年	-	2,968.00	2,968.00	
2025年	-	2,968.00	2,968.00	
2026年	-	2,968.00	2,968.00	
2027年	-	2,968.00	2,968.00	
2028年	-	2,968.00	2,968.00	
2029年	-	2,968.00	2,968.00	
2030年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	128,640.51
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	128,640.51
贷款本息	-		-	
合计	74,200.00	2,968.00	94,976.00	128,640.51
本息覆盖倍数				1.35

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

潍坊市寿光市圣城街道东营片区(社区)棚户区改造项目
按2022年GDP预期增速5.50%的80%比例计算土地价格的增
长的情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	-	-	
2024年	-	2,968.00	2,968.00	
2025年	-	2,968.00	2,968.00	
2026年	-	2,968.00	2,968.00	
2027年	-	2,968.00	2,968.00	

2028 年	-	2,968.00	2,968.00	
2029 年	-	2,968.00	2,968.00	
2030 年	74,200.00	2,968.00	77,168.00	124,986.28
小计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	124,986.28
贷款本息	-	-	-	-
合计	74,200.00	20,776.00	94,976.00	124,986.28
本息覆盖倍数	1.32			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据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间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

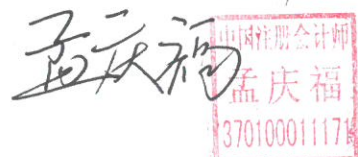
中国·济南



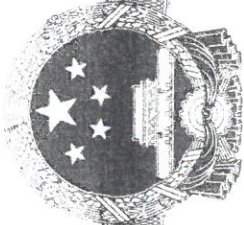
中国注册会计师：


赵卫华
370900910010

中国注册会计师：


孟庆福
370100011171

2023 年 1 月 18 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息



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

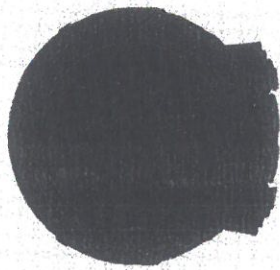
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019 年 07 月 06 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，准予持分所执业行业的凭证。
- 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

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 372601700630107
 Identity card No.



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



2015年 3月 20日

日



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: 370600010010
 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

75



姓 名 孟庆刚
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 71521188410125237
Identity card No.



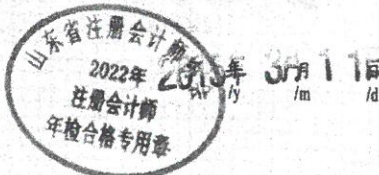
证书编号:
No. of Certificate 370100011171

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

发证日期: 2014 年 10 月 18 日
Date of Issuance

4

年度检验登记 2018 年
Annual Renewal Registration 注册会计师
年检合格专用章
检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



5