

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（2023）第 010044 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（2023）第 010044 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

汶阳世家一期项目

2、立项单位

项目立项单位名称: 安丘市青云城市建设投资发展有限公司

单位简介: 安丘市青云城市建设投资发展有限公司是直属于安丘市人民政府的国有独资企业, 2016 年 7 月 1 日正式运营, 注册资本 2.1 亿元。公司始终围绕安丘市委、市政府中心工作和重点项目建设任务, 充分发挥城市建设主力军、城市融资大平台、经营城市主阵地作用, 建章立制抓管理, 千方百计抓融资, 锲而不舍抓项目, 正风肃纪抓廉政, 全力落实主体责任, 各项工作取得显著成绩。截至目前, 下属 16 个子公司, 员工 144 人。公司资产总额达 106 亿元, 纳税信用等级被评定为 A 级, 外部信用评级为 AA。

3、项目规划审批

2018 年 10 月, 潍坊工程咨询院有限公司出具了《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》；2018年10月31日，安丘市发展和改革局核发了《关于汶阳世家一期项目核准证明》（安发改投资〔2018〕132号），同意实施该项目。

4、项目规模与主要建设内容

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500m²，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。

5、项目建设期限

该项目于2018年11月份开工，计划2023年9月份完工。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资180,900.00万元，其中建筑工程费126,858.00万元；配套工程费5,186.80万元；其他费用27,307.10万元；预备费为12,748.10万元。

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 70,000.00 万元，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；2022 年 5 月发行债券 18,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 38,900.00 万元，期限为 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。

表1 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	180,900.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	38.70%	
（一）自有资金	70,000.00	38.70%	
（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）	110,900.00	61.30%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	17.69%	
（二）本期拟发行专项债券	40,000.00	22.11%	
（三）后续拟发行专项债券	38,900.00	21.50%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

1、项目现金流入预测

(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，参考安丘市近期的周边土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

表 2 最近几年土地出让情况表

出让年份	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	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	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	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	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
2022-11-14	锦山街南侧、安阳路北侧	安丘市兴通国有资产运营有限公司	39,813.00	10,750.00	0.27	商住
2022-11-23	永安路东侧、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	12,708.00	3,432.00	0.27	商住
2022-11-9	永安路以东、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	31,805.00	8,587.00	0.27	商住
2022-11-23	永安路东侧、小汶河南侧	安丘市安鼎投资有限公司	37,811.00	10,209.00	0.27	商住
	合计		341,494.00	99,998.05	0.29	

计算土地价格的增速，安丘市按潍坊市 2019 年、2020 年、

2021 年三年平均 GDP 增速（5.67%）与安丘市 2019 年、2020 年、2021 年三年平均 GDP 增速（4.95%）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：

表 3 安丘市预期 GDP 的增速表

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	4.95%	4.46%	3.96%

（2）预期产生的净现金流入

根据安丘市自然资源和规划局 2023 年 1 月 9 日出具的《汶阳世家一期项目腾空地块情况说明》，截至目前总的腾空土地 1180.95 亩。腾空地块位于(四至范围)西至潍徐路、东至兴安北路、北至锦山街、南至河滨路，土地等级为一级，未来规划用途为商业用地。其中已出让 403.20 亩，剩余未出让 777.75 亩。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地已出让部分按照实际成交价计算，未出让部分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：

表 4 土地相关收益表（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(未出让部分)	170,857.36	166,452.79	162,171.63
汶阳世家一期项目(已出让部分)	29,341.72	29,341.72	29,341.72
合计	200,199.08	195,794.51	191,513.34

表 4-1 按预期 GDP 增速的 80%土地出让金测算表

序号	项目	未出让部分	已出让部分	合计
一	土地出让金回款等收入	199,225.67	32,978.00	232,203.67
二	土地扣减项目	37,054.04	3,636.28	40,690.32
1	基本政策成本	3,984.51	659.56	4,644.07
2	政策性基金	33,069.53	2,976.72	36,046.25
三	用于资金平衡土地相关收益	162,171.63	29,341.72	191,513.34

2、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；2022 年 5 月发行债券 18,000.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年；本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 38,900.00 万元，期限为 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：

表 5 本项目专项债券还本付息情况（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
2022 年		32,000.00	-	32,000.00	2.83%-4.00%	-	-
2023 年	32,000.00	78,900.00	-	110,900.00	2.83%-4.00%	932.60	932.60

2024 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2025 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2026 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2027 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2028 年	110,900.00		-	110,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	4,088.60
2029 年	110,900.00		32,000.00	78,900.00	2.83%-4.00%	4,088.60	36,088.60
2030 年	78,900.00		78,900.00		2.83%-4.00%	3,156.00	82,056.00
合计		110,900.00	110,900.00			28,620.20	139,520.20

3、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资本金支付，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见下表：

表 6 本息覆盖倍数表

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	1.43	1.40	1.37

表 7 项目资金平衡测算表（单位：万元）

表 7-1 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95%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	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年			-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年		4,088.60	4,088.60	
2026 年		4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年		4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	170,857.36
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	200,199.08
融资本息				
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	200,199.08
本息覆盖倍数	1.43			

表 7-2 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95%的
90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年	-	4,088.60	4,088.60	
2026 年	-	4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年	-	4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	166,452.79
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	195,794.51
融资本息	-	-	-	
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	195,794.51
本息覆盖倍数	1.40			

表 7-3 安丘市汶阳世家一期项目按预期 GDP 增速 4.95%的
80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	-	-	-	29,341.72
2023 年	-	932.60	932.60	
2024 年	-	4,088.60	4,088.60	
2025 年	-	4,088.60	4,088.60	
2026 年	-	4,088.60	4,088.60	
2027 年	-	4,088.60	4,088.60	
2028 年	-	4,088.60	4,088.60	
2029 年	32,000.00	4,088.60	36,088.60	162,171.63
2030 年	78,900.00	3,156.00	82,056.00	
小计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	191,513.34
融资本息	-	-	-	
合计	110,900.00	28,620.20	139,520.20	191,513.34
本息覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 191,513.34 万元，融资本息合计 139,520.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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。

此页以下无正文

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



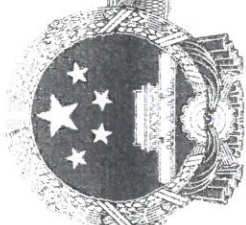
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 1 月 18 日



营业执照

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、监
管信息



(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



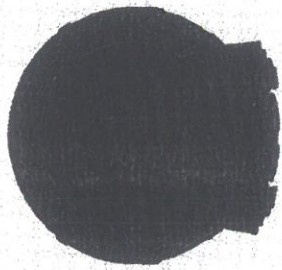
登记机关

2019 年 07 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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01日

中华人民共和国财政部制



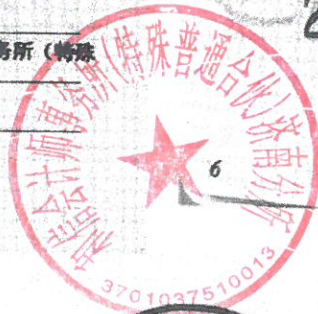
姓名 赵卫华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372601700830107
Identity card No.



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
y / m / d



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: 370800010010
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

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 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 16 日
Date of Issuance

