

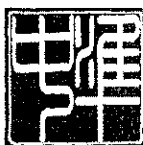
2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2023

年山东省政府专项债券（一期）

潍坊市青州市刘家片区棚户区项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告



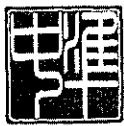
中准会计师事务所（特殊普通合伙）

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



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

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）

潍坊市青州市刘家片区棚户区项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁咨字[2023]031 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

## 潍坊市青州市刘家片区棚户区项目

### 2、立项单位

单位名称：青州恒润建设投资发展有限公司

通讯地址：山东省潍坊市青州市旗城路 555 号城建大厦 8 楼

青州恒润建设投资发展有限公司注册成立于 2016 年 2 月 2 日，法定代表人姜宁，注册资本 16000 万元，公司类型为有限责任公司，位于山东省潍坊市青州市旗城路 555 号城建大厦 8 楼。经营范围：房地产开发经营；商品房销售；房屋租赁；棚户区改造及安置房建设；商品混凝土、水泥制品的生产、销售。

### 3、项目规划审批

2021 年 3 月 2 日，青州市刘家片区棚户区项目在山东省建设项目备案证明项目代码：2103-370781-04-01-763222，项目总投资 64000 万元。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东青州市仰天山路以东、西关路以西、西营子街以南、青都街以北。占地 117.7 亩，总建筑面积 183197 平方米，拟建 22 栋安置楼，配套供水、供热、供气等基础设施建设，建设保障性住房 721 套。

### 5、项目建设期限

本项目建设期 2 年，项目拟定于 2021 年 12 月开工建设，到 2023 年 12 月全部竣工。

## (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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 32,000.00 万元，发行专项债券 32,000.00 万元，其中本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后期拟发行专项债券 12,000.00 万元。

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	64,000.00	100.00%	
一、资本金	32,000.00	50.00%	
（一）自有资金			
（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）	32,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	12,000.00		
（四）银行融资			

#### 四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于腾出土地的出让收入。

本项目收入为腾出土地的出让收入，项目位于山东青州市仰天山路以东、西关路以西、西营子街以南、青都街以北。项目建成后可腾出土地面积约 379.30 亩用于出让，腾空出让土地规划为城镇住宅-普通商品住房用地，按照周边城镇住宅-普通商品住房用地价格 200.96 万元/亩计算。

项目周边土地平均价格表

宗地位置	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元)	用途
海岱路与规划路交叉口 东北侧	2.08	436.59	209.90	城镇住宅-普通商品 住房用地
凤凰山路与珍珠泉路交 叉口西南侧	11.31	2149.76	190.08	城镇住宅-普通商品 住房用地
凤凰山路与珍珠泉路交 叉口西南侧	18.43	3502.37	190.04	城镇住宅-普通商品 住房用地
东关回民初中东北侧， 李家街西侧，佳华景园东侧	30.03	6035.43	200.98	城镇住宅-普通商品 住房用地
尧王山路与坝沟子路交叉口 东南侧	12.68	2853.56	225.04	城镇住宅-普通商品 住房用地
均价	74.53	14977.71	200.96	

土地价格增速方面，青州市近三年 GDP 增长率平均值 6.53%。本次预测，分别以青州市近三年 GDP 平均增长率的 100%、90%、80%预测土地价格的增长。

青州市 GDP 目标增速表

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%
----	-----------------	----------------	----------------

青州市	6.53%	5.88%	5.23%
-----	-------	-------	-------

土地价格增长预测表

增长率	基期	土地价格（万元/亩）				
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
近三年 GDP 平均增长率 的 100%	200.96	242.98	258.85	275.77	293.78	312.98
近三年 GDP 平均增长率 的 90%	200.96	238.54	252.56	267.41	283.14	299.79
近三年 GDP 平均增长率 的 80%	200.96	234.17	246.42	259.31	272.87	287.14

假设本期债券募集资金投资项目改造的未出让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；

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。

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以青州市 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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	118,712.31	113,708.95	108,911.60
1	可出让土地面积（亩）	379.30	379.30	379.30
2	预计土地单价（万元/亩）	276.87	268.29	259.98
二	扣减项目合计	43,335.21	41,513.98	39,767.74
1	农业土地开发资金	177.01	177.01	177.01
2	国有土地收益基金	5,935.62	5,685.45	5,445.58
3	土地出让费用	2,374.25	2,274.18	2,178.23
4	教育资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64
5	农田水利建设资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64

6	城镇廉租住房保障资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64
三	用于资金平衡的土地收益	75,377.10	72,194.97	69,143.86

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让费用、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金等。

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	118,712.31	113,708.95	108,911.60
1	可出让土地面积 (亩)	379.30	379.30	379.30
2	预计土地单价 (万元/亩)	276.87	268.29	259.98
二	扣减项目合计	43,335.21	41,513.98	39,767.74
1	农业土地开发资金	177.01	177.01	177.01
2	国有土地收益基金	5,935.62	5,685.45	5,445.58
3	土地出让费用	2,374.25	2,274.18	2,178.23
4	教育资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64
5	农田水利建设资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64
6	城镇廉租住房保障资金	11,616.11	11,125.78	10,655.64
三	用于资金平衡的土地收益	75,377.10	72,194.97	69,143.86

## (三) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2023 年 1 月本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设发行利率为 4.00%，发行期限为 7 年；2023 年后拟发行专项债券 12,000.00 万元，假设发行利率为 4.00%，发行期限为 7 年。并假设所有债券在 2023 年底之前发行完毕，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：

表 2 本项目专项债券还本付息情况 (单位：万元)

年度	已发行		本次申请			还本付息
	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
2023 年			32,000.00			

年度	已发行		本次申请			还本付息
	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
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					1,280.00	1,280.00
2029 年					1,280.00	1,280.00
2030 年				32,000.00	1,280.00	33,280.00
合计			32,000.00	32,000.00	8,960.00	40,960.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	113,708.95								113,708.95
经营活动支出	41,513.98								41,513.98
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	72,194.97					0.00	0.00	0.00	72,194.97
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量						0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	32,000.00								32,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	8,960.00		1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-33,280.00		-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-33,280.00
四、期初现金			0.00	-1,280.00	-2,560.00	-3,840.00	-5,120.00	-6,400.00	-7,680.00
期内现金变动	31,234.97		-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	-1,280.00	38,914.97
五、期末现金			-1,280.00	-2,560.00	-3,840.00	-5,120.00	-6,400.00	-7,680.00	31,234.97



(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

按近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	20,000.00	5,600.00	25,600.00	75,377.10
已发行债券				
后续拟发行债券	12,000.00	3,360.00	15,360.00	
银行贷款				
融资合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	
覆盖倍数	1.84			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 75,377.10 万元, 融资本息合计 40,960.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.84。

近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	20,000.00	5,600.00	25,600.00	72,194.97
已发行债券				
后续拟发行债券	12,000.00	3,360.00	15,360.00	
银行贷款				
融资合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	
覆盖倍数	1.76			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 72,194.97 万元, 融资本息合计 40,960.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76。

近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算现金流覆盖情况

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	20,000.00	5,600.00	25,600.00	69,143.86
已发行债券				
后续拟发行债券	12,000.00	3,360.00	15,360.00	

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
银行贷款				
融资合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	
覆盖倍数	1.69			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 69,143.86 万元，融资本息合计 40,960.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.69。

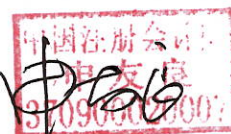
## 五、评估结论

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。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十八日

主题词：专项评价报告

地址：山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1 邮编：250100 电话：(0531)55556014

Add: Huiyuan Building, 38 Huaneng Road, Lixia District, Ji'nan, Shandong 1909-1 Postal code: 250100 Tel:0531-55556014





# 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,经相关部门批准后开展经营活动)



登记机关



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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

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: 济南市历下区华能路38号  
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2003) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

# 会计师事务所分所 执业证书

中准会计师事务所(特殊普通合伙)  
山东分所审计报告附件专用章

发证机关:



中华人民共和国财政部制





姓名: 申友良  
性别: 男  
出生日期: 1978/04/03  
身份证号: 3713251978040315  
工作单位: 德州市德泰会计师事务所  
执业证书编号: 37132515040315



德州市德泰会计师事务所  
(公章)



申友良

2010 年度任职资格检查合格


2011 年度 3 月 31 日

2014 年度任职资格检查合格

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03 山东德永会计师事务所有限公司 3701021970030303730

姓名 Post name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Work unit  
身份证号码 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.

山东省注册会计师  
2017年  
注册会计师  
年检合格专用章


2017年03月02日

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03 山东德永会计师事务所有限公司 3701021970030303730

姓名 Post name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Work unit  
身份证号码 Identity card No.



2016年03月02日

2011年度任职资格检查合格

年 月 日

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.

王霞

2012年度任职资格检查合格

年 月 日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)  
山东分所审计报告盖章