

2019年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

泰龙泽专审字（2019）第 033 号



泰安龙泽会计师事务所

Taian longze Accounting firm

二〇一九年七月十九日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2019年山东省(泰安市东平县)棚改
专项债券(三期)项目收益与融资自
求平衡专项评价报告

报告文号: 泰龙泽专审字(2019)第033号

客户名称: 泰安市东平县财政局

报告时间: 2019-07-19

签字注册会计师: 董大龙 (CPA: 370800010012)
刘刚 (CPA: 370600160104)



0105382019071907183467
报告文号: 泰龙泽专审字(2019)第033号

事务所名称: 泰安龙泽会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 13705380207

传真: 0538-8370096

通讯地址: 泰安市泰山区东岳大街100号奥来新
天第A座901室(28号信箱)

电子邮件: dongdalong1967@163.com

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

2019年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

泰龙泽专审字（2019）第 033 号

泰安龙泽会计师事务所（普通合伙）作为山东省人民政府申请发行 2019 年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）（以下简称“债券”）的评审机构，我所对债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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，我们认为这些假设能够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。

由于预测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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2019 年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2019 年泰安市东平县 GDP 近三年平均增速 6%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了债券募投项目收益和现

金流量覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《护驾村社区城市棚户区改造可行性研究报告》以及相关基础数据，通过测算，未发现《可行性报告》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、债券应付本息情况

发行人拟就 2019 年东平县东平街道棚户区改造项目申请发行棚户区改造专项债，项目预计投资 74,983.70 万元，项目建设资金拟投入资本金 14,993.70 万元，村级自筹资金 30,890.00 万元，本次申请发行专项债 29,100.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限五年，债券利息按年支付，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况见表 1：

表 1：

表 1

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	合计
第一年		29,100.00		29,100.00	4.00%	1,164.00	1,164.00
第二年	29,100.00			29,100.00	4.00%	1,164.00	1,164.00
第三年	29,100.00			29,100.00	4.00%	1,164.00	1,164.00
第四年	29,100.00			29,100.00	4.00%	1,164.00	1,164.00
第五年	29,100.00		29,100.00	0.00	4.00%	1,164.00	30,264.00
合计						5,820.00	34,920.00

具体各项目情况如下：

单位：万元

项目	本期拟发行金额	融资利率	应付利息合计	本息合计
护驾村棚户区改造项目	29,100.00	4.00%	5,820.00	34,920.00
合计	29,100.00	4.00%	5,820.00	34,920.00

2、土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过出让腾空土地实现。相应土地全部位于泰安市东平县，根据近年来东平县土地成交情况，参考近年东平县棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，测算项目土地出让价格，预测当前土地平均出让价格为 191.12 万元/亩。

泰安市 2016-2018 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%，近三年平均增速 6.6%，在泰安市政府工作报告中预测 2019 年预期 GDP 目标增速为 6%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增速，即预计土地价格增速为 6%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

根据《可行性报告》预测，项目预计可腾空土地 290.00 亩，按照东平县城镇规划腾空土地为商住混合用地。

假设债券募集资金投资项目腾空土地自债券存续期第五年开始挂牌交易，并在当年出让完毕。根据对《可行性报告》中预测的审核，同时考虑提取五项基金（包含国有土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障基金、教育资金、农田水利建设基金，因棚户区土地为非农业用地，不考虑失地农民社会保障），分别以 GDP 预计增速（6%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增速，债券存续期土地挂牌交易现金流入，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 52,853.88 万元、51,504.22 万元、50,184.72 万元，具体明细详见附件 2：

地址：泰安市东岳大街 100 号奥来新天第 A 座 901 室

电话：0538-8970096 0538-8970097

3、债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌前需支付资金利息由项目建设金支付。

按债券存续期第五年出让土地，按 GDP 预计增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按 GDP 预计增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.47；按 GDP 预计增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.44。

按 GDP 预计增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数为 1.51，详见表 2：

表 2

单位：万元

年度	本期债券本息支付		合计
	本金	利息	
第一年		1,164.00	1,164.00
第二年		1,164.00	1,164.00
第三年		1,164.00	1,164.00
第四年		1,164.00	1,164.00
第五年	29,100.00	1,164.00	30,264.00
合计	29,100.00	5,820.00	34,920.00
预计项目收益	52,853.88		
本息覆盖倍数	1.51		

按 GDP 预计增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数为 1.47，详见表 3：

表 3

单位：万元

年度	本期债券本息支付		合计
	本金	利息	

地址：泰安市东岳大街 100 号奥来新天第 A 座 901 室

电话：0538-8970096 0538-8970097

第一年		1,164.00	1,164.00
第二年		1,164.00	1,164.00
第三年		1,164.00	1,164.00
第四年		1,164.00	1,164.00
第五年	29,100.00	1,164.00	30,264.00
合计	29,100.00	5,820.00	34,920.00
预计项目收益	51,504.22		
本息覆盖倍数	1.47		

按 GDP 预计增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数为 1.44，详见表 4：

表 4

单位：万元

年度	本期债券本息支付		合计
	本金	利息	
第一年		1,164.00	1,164.00
第二年		1,164.00	1,164.00
第三年		1,164.00	1,164.00
第四年		1,164.00	1,164.00
第五年	29,100.00	1,164.00	30,264.00
合计	29,100.00	5,820.00	34,920.00
预计项目收益	50,184.72		
本息覆盖倍数	1.44		

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 年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为泰安市东平县东平街道棚户区改造提供足够的资金支持，保证泰安市东平县东平街道棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让后续资金回笼手段，为项目

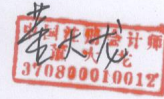
提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年山东省（泰安市东平县）棚改专项债券（三期）还本付息的要求。

附件：

- 1、《项目收益及现金流入评价说明》
- 2、《项目收益明细表》
- 3、会计师事务所和注册会计师执业证书复印件

泰安龙泽会计师事务所
(普通合伙)
中国·泰安
9020049475

中国注册会计师



中国注册会计师



2019 年 7 月 19 日

附件 1

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以泰安市东平县棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边土地成交情况、GDP 预计增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年泰安市东平县东平街道棚户区改造土地出让收益测算表（GDP6%预计增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目位置、范围及规模

东平县东平街道护驾村社区，东原路以东，金山路以西，汶河街

南北两侧。

本项目为城中村棚户区改造工程，主要建设内容包括安置住房、公共服务设施、配套市政基础设施等。项目共拆迁土地面积290亩，拆迁房屋面积115,720.00m²，拆迁562户，拆迁人口2,160人。

项目规划新社区占地面积65,294.60m²，总建筑面积206,200.00m²，其中，地上建筑面积152,600.00m²（住宅建筑面积142,040.00m²，非机动车库4,900.00m²，便民服务设施4,930.00m²，市政公用设施730.00m²），地下建筑面积53,600.00m²（储藏室9,377.00m²，地下车库44,223.00m²）；并配套完善道路、绿地、供排水管网、电网、供热、供气、环卫等市政基础设施。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

泰安市东平县东平街道棚户区改造项目投资预计74,983.70万元，其中：工程费用49,059.13万元，工程建设其它费用5,530.03万元，预备费1,637.67万元，建设期利息3,086.47万元，拆迁补偿费用15,670.40万元。

(2) 资金筹措方式

项目预计投资74,983.70万元，项目建设资金拟投入资本金14,993.70万元，村级自筹资金30,890.00万元，本次申请发行专项债29,100.00万元。

3、资金平衡

泰安市东平县东平街道棚户区腾空土地出让收益形成基金收入
地址：泰安市东岳大街100号奥来新天第A座901室 电话：0538-8970096 0538-8970097

将按照《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》（财预〔2018〕28号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

经查询中国土地市场网有关东平县的地出让信息，参考近年东平县棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了东平县近期成交的9宗地块交易价格，作为本次土地出让价格预测的参考地价，具体明细详见表5：

表5

单位：万元

序号	文号	地块	占地面积（公顷）	占地面积（亩）	中标地价	每亩地价
1	东土告字[2018]17号	2018-66号	0.48	7.24	1,357.00	187.50
2	东土告字[2019]1号	2018-86号	0.28	4.20	2,110.00	502.02
3	东土告字[2019]2号	2018-87号	0.35	5.25	1,126.00	214.60
4	东土告字[2019]6号	2019-19号	1.86	27.93	2,899.00	103.78
5	东土告字[2019]9号	2019-14号	0.31	4.59	895.00	195.18
6	东土告字[2019]9号	2019-21号	0.86	12.92	2,001.00	154.86
7	东土告字[2019]9号	2019-22号	1.18	17.68	4,958.00	280.41
8	东土告字[2019]9号	2019-4号	0.03	0.47	67.00	142.25
9	东土告字[2019]9号	2019-9号	0.28	4.26	743.00	174.60
合计			5.64	84.54	16,156.00	191.12

如上表所示，近年来项目周边住宅商服地块土地出让共计9宗，成交面积合计84.54亩（5.64公顷），成交价格合计16,156.00万元，结合棚户区改造项目地理位置等因素，计算平均地价，预测项目当前土地出让价格为191.12万元/亩。

2、GDP增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格的增长存在相关性假设，测算土地出让价格增速。泰安市 2016-2018 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%，近三年平均增速 6.6%，在泰安市政府工作报告中预测 2019 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的

表 6

土地价格预测增速明细表

项目	2018 年	2017 年	2016 年
各年度 GDP 增速	5.7%	6.8%	7.2%
近三年 GDP 平均增速	6.6%		
2019 年 GDP 目标增速	6%		
预计土地价格增速	6%		

3、项目收益预测

根据上述近期入地市场情况确定价格，分别以 GDP 预计增速为 6% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长。用于项目资金平衡土地相关收益分别为 52,853.88 万元、51,504.22 万元、50,184.72 万元，具体明细详见附件 2：

四、偿债资金分析

（一）偿债资金情况

项目预计总投资 74,983.70 万元，本次申请发行专项债券 29,100.00 万元，债券期限 5 年，票面利率 4.00%。预计债券存续期间偿还本息共计 34,920.00 万元，具体资金偿还情况详见表 7：

表 7

分年度支付利息、本金计划汇总表

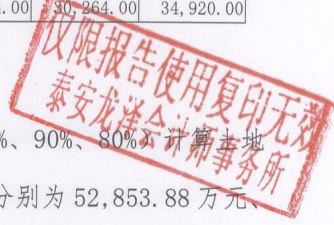
单位：万元

地址：泰安市东岳大街 100 号奥来新天第 A 座 901 室 电话：0538-8970096 0538-8970097

事项	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	小计
本期债券					29,100.00	29,100.00
券息	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	5,820.00
合计	1,164.00	1,164.00	1,164.00	1,164.00	30,264.00	34,920.00

(二) 债务偿还测算

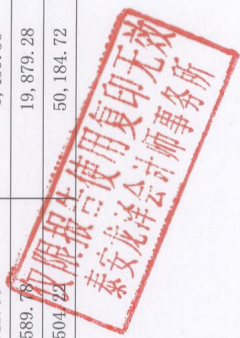
根据上述测算，按照 GDP6%的增速（100%、90%、80%）
价格增长，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 52,853.88 万元、
51,504.22 万元、50,184.72 万元。本息覆盖倍数分别为 1.51、1.47、
1.44，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融
资本金、利息及费用，实现项目收益和融资自求平衡。

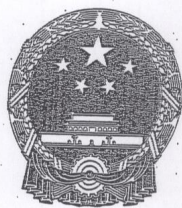


项目收益明细表

单位：万元

计算周期	当前地价	面积	比例	出让收益 (100%增速)		出让收益 (90%增速)		出让收益 (80%增速)	
				价格	金额	价格	金额	价格	金额
第一年	191.12		6.00%	202.58		201.44		200.29	
第二年				214.74		212.31		209.90	
第三年				227.62		223.78		219.98	
第四年				241.28		235.86		230.54	
第五年				290.00		255.76		248.60	
①土地出让收益				74,170.40		72,094.00		70,064.00	
②土地成本	护驾村	97.94	160			15,670.40			
③提取国有土地收益基金 (③=①*5%)			5.00%	3,708.52		3,604.70		3,503.20	
④提取农业土地开发资金						58.00			
⑤提取廉租房保障基金 (⑤= (①-②) *10%)			10.00%	5,850.00		5,642.36		5,439.36	
⑥提取教育资金 (⑥= (①-②) *10%)			10.00%	5,850.00		5,642.36		5,439.36	
⑦提取农田水利建设基金 (⑦= (①-②) *10%)			10.00%	5,850.00		5,642.36		5,439.36	
⑧五项基金合计				21,316.52		20,589.78		19,879.28	
⑨资金平衡土地收益 (⑨=①-⑧)				52,853.88		51,504.22		50,184.72	





仅限报告使用复印无效
泰安龙泽会计师事务所

营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370902699697250N

名称 泰安龙泽会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 泰安市泰山区东岳大街100号奥来新天第A座901室

执行事务合伙人 董大龙

成立日期 2010年01月26日

合伙期限 2010年01月26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，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务。（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）



登记机关



年 月 日

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）。

企业信用信息公示系统网址：

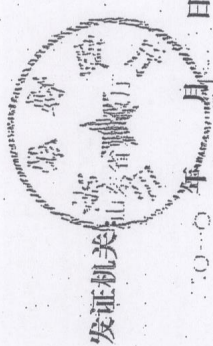
变更

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 019345

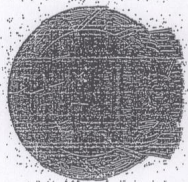
说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



年 月 日

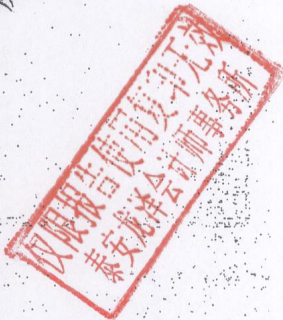
中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 泰安龙泽会计师事务所
(普通合伙) 37090049475
泰安龙
泰安市泰山社区东后大街100号
办公场所: 莱芜新天第(原)县章

组织形式: 合伙制
会计师事务所编号: 37090021
注册资本(出资额): 50万元
批准设立文号: 鲁财会(2010)5号
批准设立日期: 2010年01月21日





仅限报告使用复印无效
泰安龙泽会计师事务所



姓名 董大龙
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-01-11
Date of birth
工作单位 泰安龙泽会计师事务所(普通)
Working unit
身份证号码 370923670111031
Identity card No.

泰山学院
泰安龙泽会计师事务所
泰安龙泽会计师事务所



山东省注册会计师协会
2018年
年度检验 注册会计师
Annual Renewal Registration
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.

山东省注册会计师协会
2015年
注册会计师
年检合格专用章

证书编号: 370800010012
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: 1995年 03月 27日
Date of Issuance /y /m /d

山东省注册会计师协会
2019年
注册会计师
年检合格专用章

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.



2016年03月03日

年 /m /d

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.



2017年02月21日

年 /m /d

权限报告使用复印无效
泰安龙泽会计师事务所

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /m /d

12

注意事项

注册会计师执行业务，必要时须向委托人
示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
注册会计师停止执行法定业务时，应将本
书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师
报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conduct statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through procedure of reissue after making an announcement on the newspaper.



刘刚 注册会计师
泰安龙泽会计师事务所

仅限报告使用复印无效
泰安龙泽会计师事务所



刘刚

姓名 刘刚
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-12-19
Date of birth
工作单位 山东新华有限责任会计师事务所泰安分所
Working unit
身份证号码 370723197212196139
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2009年度任职资格检查合格

证书编号: 370600160104
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: 二〇〇八 年 五月 二十 日
Date of Issuance



仅限报告使用复印无效
泰安龙泽会计师事务所



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.

天中复用制吉联联
海谷事研

2010年度任职资格检查合格

2016年03月03日

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.

2011年度任职资格检查合格

年 月 日
/ /

7

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.



2015年9月1日

8

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.

年 月 日
/ /

2012年度任职资格检查合格