

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府棚改专项债券(五期)——2022年山东省政府专项债券(二十八期)泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 鲁大华专审字【2022】第046号
客户名称: 肥城市边院镇边院村民委员会
报告日期: 2022-06-01
签字注册会计师: 王龙飞 (CPA: 370800070021)
赵敏 (CPA: 370100490023)



01602819020053116886650

报告文号: 鲁大华专审字【2022】第046号

事务所名称: 山东大华会计师事务所有限公司
事务所电话: 15588889391
传真: 0531-67800191
通讯地址:
电子邮件: cpa_dahua@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪标识验证;
2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpa.org.cn>), 输入防伪编号进行查询。

**2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省
政府专项债券（二十八期）泰安市肥城市边院镇边院村居民
棚改安置楼项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

鲁大华专审字【2022】第 046 号

山东大华会计师事务所有限公司作为山东省人民政府申请发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目专项债券（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。

2022 年山东省泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目专项债券之目的使用，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（分别以近三年 GDP 平均增速 5.73% 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《边院镇边院村居民棚改安置楼建设项目可行性研究报告》、《2022 年山东省泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目专项债券实施方案》以及相关基础数据，通过测算，未发现可行性研究报告、项目实施方案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 2022 年山东省泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目发行专项债券。项目预计投资 3,780.00 万元，项目建设资金拟投入资本金 2,780.00 万元，预计申请发行专项债券 1,000.00 万元，本次申请发行专项债 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限七年，债券利息每年支付一次，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况见表 1：

表 1

单位：万元							
年度	期 初 本	本期新增	本期偿还	期 末 本	融 资 利	应 付 利	应 付 本 息
第一年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00

第二年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第三年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第四年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第五年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第六年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第七年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			280.00	1,280.00

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肥城市边院镇，因项目所在地为乡镇，无周边近期成交价格作为参考，肥城市近期土地成交价格与项目所在地差异较大，因此我们根据肥城市自然资源和规划局 2020 年 3 月编制的《肥城市基准地价》数据确定地价。项目所有在肥城市边院镇一级住宅用地基准地价为 26.95 万元/亩。项目所在地基准地价作为本次土地出让价格预测的参考地价，预测项目当前土地出让价格为 26.95 万元/亩。

肥城市 2018-2020 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.90%、6.80%、3.50%，近三年平均增速 5.73%，在政府工作报告中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%左右，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即预计土地价格增速为 5.73%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

根据《可行性研究报告》、项目实施方案预测，项目预计可腾空土地 300 亩，按照肥城市城镇规划腾空土地为住宅用地。

假设募集资金投资项目腾空土地中的 100 亩自本次项目债券存续期第二年进行挂牌交易，并在当年出让完毕（根据首次发行项目债券时间测算土地腾空于 2023 年并出让完毕）。分别以近三年 GDP 平均增速（5.73%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，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 3,185.32 万元、3,133.81 万元、3,082.87 万元，具体明细详见附件 2。

3、项目预期收益和融资平衡情况

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

按项目债券发行后存续期第二年出让土地，接近三年 GDP 平均增速 5.73% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.49；接近三年 GDP 平均增速 5.73% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.45；接近三年 GDP 平均增速 5.73% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.41。

接近三年 GDP 平均增速 5.73% 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 2.49，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	
第一年		40.00	40.00

第二年		40.00	40.00
第三年		40.00	40.00
第四年		40.00	40.00
第五年		40.00	40.00
第六年		40.00	40.00
第七年	1,000.00	40.00	1,040.00
合计	1,000.00	280.00	1,280.00
预计项目收益	3,185.32		
本息覆盖倍数	2.49		

接近三年 GDP 平均增速 5.73% 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 2.45，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		40.00	40.00
第二年		40.00	40.00
第三年		40.00	40.00
第四年		40.00	40.00
第五年		40.00	40.00
第六年		40.00	40.00
第七年	1,000.00	40.00	1,040.00
合计	1,000.00	280.00	1,280.00
预计项目收益	3,133.81		
本息覆盖倍数	2.45		

接近三年 GDP 平均增速 5.73% 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 2.41，详见表 5：

表 5

单位：万元

年度	本期债券本息支付		合计
	本金	利息	
第一年		40.00	40.00
第二年		40.00	40.00
第三年		40.00	40.00
第四年		40.00	40.00
第五年		40.00	40.00
第六年		40.00	40.00
第七年	1,000.00	40.00	1,040.00
合计	1,000.00	280.00	1,280.00
预计项目收益	3,082.87		
本息覆盖倍数	2.41		

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 2022 年山东省泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目专项债券可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目提供足够的资金支持，保证肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目的顺利施工。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 2022 年山东省泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目专项债券还本付息的要求。



附件:

- 1、项目收益及现金流入评价说明
- 2、泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目土地出让收益
测算表
- 3、会计师事务所和注册会计师执业证书复印件

山东大华会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年6月1日

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

本次预测以泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目所在地基准地价、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，编制泰安市肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目土地出让收益测算表（近三年 GDP 平均增速 5.73% 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等无重大变化；

（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

拟建项目位于肥城市边院镇，泰东路以东、振兴路以西。项目地

点距离省会城市济南 80 公里，泰城 30 公里，区域环境良好，地势平整，交通便利，水电气等基础设施配套齐全，硬件及软件条件适合居住小区的建设。

项目总占地面积 11902 平方米，总建筑面积 20321 平方米（含建设 6+1 层居民楼 4 栋）。

本项目本次拆迁涉及签订拆迁征收补偿协议 192 套 168 户，房屋总拆迁面积 10992 平方米。拆迁后可腾空土地 300 亩。共安置村民 168 户。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目预计总投资 3780 万元，其中建筑工程费 2791.76 万元，设备购置及安装工程费 160 万元，工程建设其他费用 177.14 万元，基本预备费 156.46 万元，拆迁补偿费用 494.64 万元。

①建筑工程费

经估算，项目建筑工程费用 2791.76 万元。其中包括：土建及建筑饰、绿化、道路等工程费用。

建筑工程费用估算表

序号	工程名称	面积 (m ²)	投资额 (万元)	备注
1	建筑面积	20321		
其中	多层住宅	20321	2641.76	1300 元/m ²
2	道路、绿化		150	

合 计	2791.76	
-----	---------	--

②设备购置及安装费

经估算，设备购置及安装费 160 万元，主要包括电梯设施等的购置费及安装费。

设备购置及安装费估算表

序号	项目名称	数量	投资额（万元）	备注
1	电梯	16	10	160
合计				160

③工程建设其他费用估算

经估算，工程建设其他费用为 177.14 万元。

工程建设其他费用估算表

序号	费用名称	投资额（万元）	备注
1	勘察设计费	59.04	按建筑工程费用的 2%估算
2	工程监理费	59.04	按工程费用的 2.0%估算
3	建设单位管理费用	59.04	按工程费用的 2%估算
合计		177.14	

④基本预备费为 156.46 万元。

⑤拆迁补偿费用 494.64 万元。

(2) 资金筹措方式

项目预计投资 3,780.00 万元，项目建设资金拟投入资本金 2,780.00 万元，拟申请发行专项债券 1,000.00 万元，本次申请发行专项债券 1,000.00 万元。

3、资金平衡

肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目腾空土地出让收益形成基金收入将按照《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

因项目所在地为乡镇，无周边近期成交价格作为参考，肥城市近期土地成交价格与项目所在地差异较大，因此我们查阅肥城市自然资源和规划局 2020 年 3 月编制的《肥城市基准地价》数据，项目所有在肥城市边院镇一级住宅用地基准地价为 26.95 万元/亩。项目所在地基准地价作为本次土地出让价格预测的参考地价，预测项目当前土地出让价格为 26.95 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。根据《泰安统计年鉴》肥城市 2018-2020 年全市国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.90%、6.80%、3.50%，近三年平均增速 5.73%，在政府工作报告中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%左右，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即预计土地价格增速为 5.73%，具体预测详见表 6：

表 6

土地价格预测增速明细表

项目	2020 年	2019 年	2018 年
各年度 GDP 增速	3.50%	6.80%	6.90%
近三年 GDP 平均增速	5.73%		
2021 年 GDP 目标增速	6.00%		
预计土地价格增速	5.73%		

3、项目收益预测

根据上述近期地市场情况确定价格，分别以近三年 GDP 平均增速 5.73% 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 3,185.32 万元、3,133.81 万元、3,082.87 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 3,780.00 万元，预计申请发行专项债券 1,000.00 万元，本次申请发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限七年，预计票面利率 4.00%。预计债券存续期间偿还本息共计 1,280.00 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

年度	本期债券	利息	小计
第一年		40.00	40.00
第二年		40.00	40.00
第三年		40.00	40.00
第四年		40.00	40.00
第五年		40.00	40.00
第六年		40.00	40.00
第七年	1,000.00	40.00	1,040.00
合计	1,000.00	280.00	1,280.00

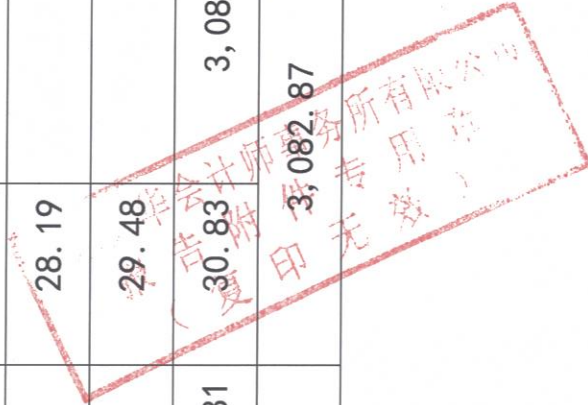
（二）债务偿还测算

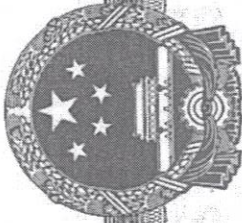
根据上述测算，按照近三年 GDP 平均增速 5.73% 的增速（100%、90%、80%）计算土地价格增长，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 3,185.32 万元、3,133.81 万元、3,082.87 万元。本息覆盖倍数分别为 2.49、2.45、2.41，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金、利息及费用，实现项目收益和融资自求平衡。

肥城市边院镇边院村居民棚改安置楼项目土地出让收益测算表

单位：万元

计算周期	基准地价	出让 面积	预期 增速	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
2020 年	26.95		5.73%	26.95		26.95		26.95	
2021 年				28.49		28.34		28.19	
2022 年				30.13		29.80		29.48	
2023 年		100		31.85	3,185.32	31.34	3,133.81	30.83	3,082.87
土地出让收益				3,185.32		3,133.81		3,082.87	





营业执照

统一社会信用代码
913701027648458555



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

(副本) 2-2

名称 山东大华会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨军

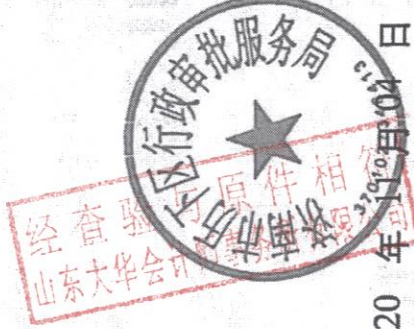
注册资本 壹佰万元整

成立日期 2004年 07 月 27 日

营业期限 2004年 07 月 27 日至2034年07 月30 日

经营范围 企业资本验证、审计；为工商企业提供经纪代理服务；工程项
目管理；税务咨询；工程造价咨询；企业管理咨询；教育咨询
(不含出国留学咨询及中介服务)；办学、家教、培训；绩效评价
咨询；知识产权代理。(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)

住所 山东省济南市历下区海尔绿城中央广场A-4号
楼504室

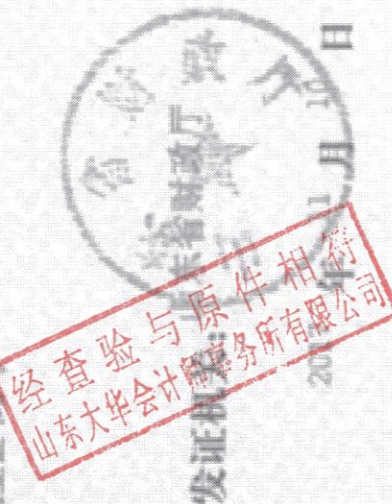


登记机关

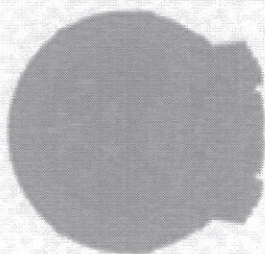
证书序号: NO. 026691

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东大华会计师事务所有限公司

主任会计师: 杨军

办公场所: 山东省济南市历下区海尔绿城中央广场A-4号楼504室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37010049

注册资本(出资额):

批准设立文号: 鲁财会(2004)23号

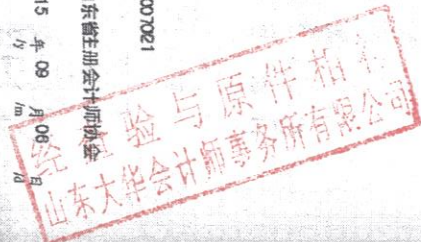
批准设立日期: 2004-07-19





姓名 王龙飞
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1978-02-28
Date of birth
工作单位 山东鼎泰会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370983197802283213
Identity card No.

证书编号: 37080007021
No. of Certificate
批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2015 年 09 月 06 日
Date of Issuance



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

年度检验 2018年注册会计师年检合格专用章
Annual Renewal Registration



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

年度检验 2017年注册会计师年检合格专用章
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 月 日

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

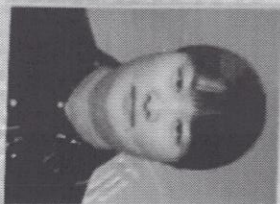
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

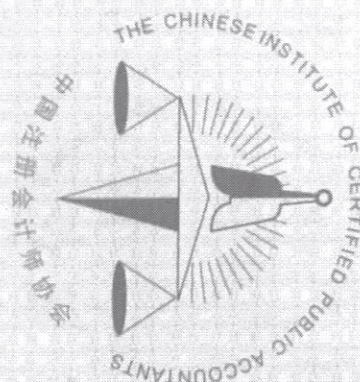
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

年度检验 2017年注册会计师年检合格专用章
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



姓名 Full name 赵敏
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1984-10-06
工作单位 Working unit 山东大华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 370983198410065406



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.

证书编号:
No. of Certificate

370100490023

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2022 年 /y 03 月 /m 29 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d