

2022 年山东省（泰安高新区水泉社区回迁楼四期  
棚改项目）专项债券（二期调整）

项目收益与融资平衡  
专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】063 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二二年九月

# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】063 号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2022 年山东省（泰安高新区水泉社区回迁楼四期棚改项目）专项债券（二期调整）（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《财政部、住房城乡建设部关于印发〈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）、《山东省财政厅关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债【2018】20 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）和《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预【2022】92 号）等相关文件的规定及相关格式的要求编制，对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

我们的评价依据是《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》。委托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，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有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。

需提醒报告使用者注意:由于在编制项目收益与融资自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和推测性假设,而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。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据提供保证。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的本项目申请专项债券项目,预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息规模,实现项目收益和融资的自求平衡。

## 一、财务评价假设

### (一) 一般假设

1、发行人遵照《关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整(第二批)工作的通知》(鲁财预【2022】92 号)规定进行债券资金用途调整,无重大不合规事项,预测数据按照谨慎性原则进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

2、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;

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5、发行人预测的项目收入能够顺利执行;



- 6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## （二）特殊假设

- 1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

## 二、项目概况

### （一）项目相关文件

本期债券涉及泰安高新区水泉社区回迁楼四期项目，该项目相关文件如下：

2018年3月，泰安市工程咨询院编制了《泰安高新技术产业开发区水泉社区回迁楼四期棚户区建设项目可行性研究报告》。

2018年4月16日，泰安市环境保护局核发了泰环审报告表[2018]K15号文件。

2018年5月7日，泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于水泉社区回迁楼四期建设项目可行性研究报告的批复》（泰高项批字[2018]1号）。

本项目已取得鲁（2018）泰安市不动产权第0008793号、鲁（2018）泰安市不动产权第0008807号、鲁（2018）泰安市不动产权第0009030号不动产权证书，选字第370900201200018号建设项目选址意见书，地字第370900201300012号建设用地规划许可证，以及建字第

370900201800160 号、建字第 370900201800161 号、建字第 370900201800162 号、建字第 370900201800163 号、建字第 370900201800225 号建设工程规划许可证和编号 370999201807170101、370999201807170201 的建筑工程施工许可证。

## （二）项目位置及范围

项目拆迁土地面积 125600 平方米(188.39 亩),拆迁房屋面积 110224 平方米,拆迁 628 户,拆迁人口 4020 人。配套平衡地块位置为配天门大街以南,中心医院高新区新院区以东,水泉街以北,龙泉路以西。

项目建设地点为泰安高新区中天门大街以南,龙泉路以西。项目安置区规划用地面积 54700 平方米(82.05 亩),安置总建筑面积 182202.18 平方米,安置 628 户,安置套数 1256 套,安置人口 4020 人。主要建设内容如下:

规划总用地面积 54700 平方米(82.05 亩),总建筑面积 182202.18 平方米,地上建筑面积 148287.22 平方米(住宅建筑面积 127018.33 平方米,公建建筑面积 21268.89 平方米)。地下建筑面积 33914.96 平方米(其中:地下储藏室 9454.62 平方米,地下车库 24460.34 平方米),安置户数 628 户(安置套数 1256 套),安置人口 4020 人,绿地率 30.84%,容积率 2.72,建筑密度 18.75%。停车位 930 个,其中:地上 183 个,地下 747 个。

## （三）融资计划

本项目总投资 63773 万元,融资需求额度 50800 万元,占比 79.66%;其余为项目自筹资本金,资本金额度为 12973 万元,占比 20.34%。该棚改项目已取得银行贷款 29500 万元,拟发行棚改专项债券 21300 万元,其中前期已发行 16200 万元,本次拟调整专项债券资金用途 1000 万元,后



续拟发行 4100 万元。

### 三、项目收益与融资自求平衡情况

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2022 年山东省（泰安高新区水泉社区回迁楼四期棚改项目）专项债券（二期调整），预期土地出让收入能够合理保障偿还专项债券的融资本金和利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### （一）项目应付本息情况

本项目已取得 29500 万元额度银行授信，年利率为 4.9%，自 2019 年开始计算，假设每年支付一次利息，在第二期专项债券到期后偿还全部银行贷款本金。

本项目前期已发行专项债券 16200 万元，其中：（1）2018 年已发行 10000 万元，发行期限为 5 年，年利率 3.8%；（2）2022 年 1 月已发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.83%；（3）2022 年 6 月已发行 2200 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.88%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

项目本次拟调整 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）—2022 年山东省政府专项债券（二十九期）资金 1000 万元用于本项目建设，原债券发行信息为：2022 年 6 月 9 日发行，发行期限 10 年，发行利率 2.91%。按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目后续拟发行 4100 万元，全部为 2022 年下半年发行。假设债券

发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。项目还本付息情况见下表：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	前期发行债务	本次调整债券	后续发行债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	备注
2018 年	0	10000				10000	0	0	银行贷款年利率按 4.9% 计算；前期已发行第一期专项债券年利率为 3.8%，第二期为 2.83%，第三期为 2.88%；本次调整债券年利率为 2.91%；后续拟发行专项债券年利率按 3.5% 计算
2019 年	10000	29500				39500	380	380	
2020 年	39500					39500	1825.5	1825.5	
2021 年	39500					39500	1825.5	1825.5	
2022 年	39500	6200	1000	4100		50800	1840.05	1840.05	
2023 年	50800				10000	40800	2174.66	12174.66	
2024 年	40800					40800	1794.66	1794.66	
2025 年	40800					40800	1794.66	1794.66	
2026 年	40800					40800	1794.66	1794.66	
2027 年	40800					40800	1794.66	1794.66	
2028 年	40800					40800	1794.66	1794.66	
2029 年	40800				39800	1000	1794.66	41594.66	
2030 年	1000					1000	29.1	29.1	
2031 年	1000					1000	29.1	29.1	
2032 年	1000				1000	0	14.55	1014.55	
合计		45700	1000	4100	50800		18886.42	69686.42	

## （二）预计出让收入产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安



市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2019 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2017-2021 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.8%、5.7%、6.3%、3.5%和 6.1%，近五年平均增速 5.7%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2022 年国民经济和社会发展规划》中预测 2022 年预期 GDP 目标增速为 5.5%。此次预测考虑近五年平均增速与 2022 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.5%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.5%。然后分别以预期目标增速（5.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划年度取得土地出让收入。

## 2、项目预期收益与融资平衡情况

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目可出让旧村址土地面积 188.39 亩，假设在首期债券到期前挂牌出让 70 亩土地，在第二期债券到期前出让剩余 118.39 亩土地。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目可出让地块现行市场条件下土地价格为 450 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 84775.5 万元。

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余收入。

本期债券募集资金投资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本金支付。

经测算，本项目土地相关收益与项目本息覆盖倍数情况如下：



## 项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
项目预期收益	94122.01	91833.62	89167.24
还本付息合计	69686.42	69686.42	69686.42
本息覆盖倍数	1.35	1.32	1.28

注：按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.35；  
按预期目标增速的 90%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.32；  
按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

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，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，为泰安高新区棚户区改造提供足够的资金支持，保证泰安高新区水泉社区回迁楼四期项目的顺利进行。同时，以拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

附件：项目实施方案

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师  
陈文涛  
370800130005

中国注册会计师：

中国注册会计师  
薛晓伟  
370800130009

2022 年 9 月 6 日



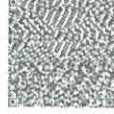
# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码  
91370902796195121E

扫描二维码  
国家企业信用  
信息公示系统  
了解更多信  
息、验证、登  
记、备案、管  
理信息



名称 山东致信联合会计师事务所  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 陈文涛

成立日期 2006年12月12日

合伙期限 2006年12月12日至年月日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



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审计报告，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，受委托开展资产评估、清算、审计、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）



登记机关 2021年04月22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



证书序号: 0013559

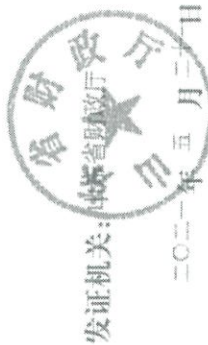
## 说明

- 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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所  
首席合伙人: 陈文涛  
主任会计师:  
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街27号中天大厦5楼

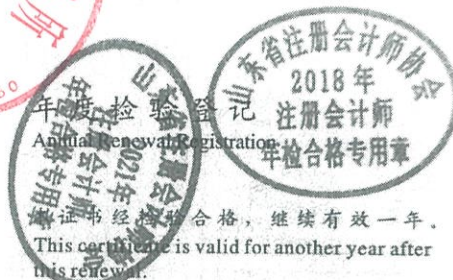
组织形式: 普通合伙  
执业证书编号: 37080021  
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号  
批准执业日期: 2006年12月07日



中华人民共和国财政部制



姓名	陈文涛
Sex	男
出生日期	1971-01-19
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
身份证号码	370811197101194099
Identity card No.	



此证书经年检合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate

370800030005

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

发证日期: 1998 年 12 月 23 日  
Date of Issuance /y /m /d

2015年 3月 18日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2022年  
注册会计师  
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.



2016年01月01日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

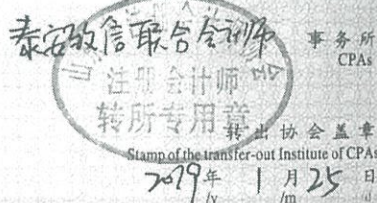
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



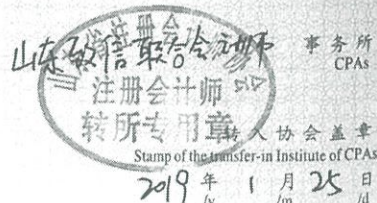
2017年02月24日

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

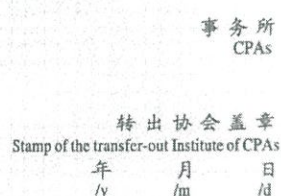


同意调入  
Agree the holder to be transferred to

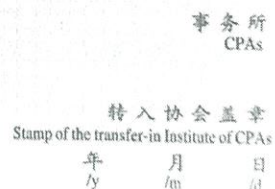


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to





姓名	薛晓伟
性别	女
出生日期	1989-06-15
工作单位	山东致信联合会计师事务所
身份证号码	370902198906151844



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: 370800210009  
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: 2019 年 03 月 19 日  
Date of Issuance