

2022 年山东省政府棚改专项债券（一
期）-2022 年山东省政府专项债券（五
期）淄博市博山区棚改（含 3 个项目）
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101562022363000114
报告名称:	2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）淄博市博山区棚改（含3个项目）项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号:	致同专字（2022）第371C000286号
被审（验）单位名称:	淄博市财政局
会计师事务所名称:	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022年01月17日
报备日期:	2022年01月17日
签字注册会计师:	何峰(370300010008), 崔晓丽(110101300388)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

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（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）淄博市博山区棚改（含3个项目）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号： 致同专字（2022）第371C000286号

客户名称： 淄博市财政局

报告日期： 2022-01-17

签字注册会计师： 何峰（CPA：370300010008）
崔晓丽（CPA：110101300388）



011092022011710755229

报告文号：致同专字（2022）第371C000286号

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-85665858

传真： 010-85665120

通讯地址： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件： china@cn.gt.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二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdepacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

项目收益与融资平衡专项评价报告	1-5
附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-6

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府 专项债券（五期）淄博市博山区棚改（含 3 个项目） 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000286 号

山东省财政厅：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2022 年淄博市博山区棚改（含 3 个项目）（以下简称“本期债券”，其中“棚改”指“棚户区改造”）收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项的推测性假设，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，是对项目预测进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年淄博市博山区棚改（含 3 个项目）之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区可行性研究报告》、《徐雅村旧村改造项目可行性研究报告》、《博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目可行性研究报告》以及项目实施方案有关的基础数

据，通过测算，未发现本期棚户区改造项目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：

一、本期债券应付本息情况

1、拟发行债券应付本息情况

淄博市博山区本期债券棚户区改造项目 2022 年本期专项债券拟申请 0.67 亿元，后续拟继续申请专项债券 1.45 亿元。前期发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还。假设债券票面利率 3.70%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第二年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第三年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第四年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第五年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第六年	6,700.00		6,700.00	3.70%	247.90
第七年	6,700.00	6,700.00	-	3.70%	247.90
合计		6,700.00			1,735.30

2、后续拟发行债券应付本息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50
第二年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50
第三年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50
第四年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第五年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50
第六年	14,500.00		14,500.00	3.70%	536.50
第七年	14,500.00	14,500.00	-	3.70%	536.50
合计		14,500.00			3,755.50

二、销售产生的净现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收益实现。相应土地全部位于淄博市博山区，经查询淄博土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取淄博市博山区出让地块 5 宗，土地价格参考上述出让土地价格及基准地价。

1、销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期七年内完成土地挂牌交易，参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价，根据对可行性研究报告及项目实施方案中预测的审核，债券存续期七年内土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、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：

单位：万元

项目	土地出让收益
博山区棚户区改造项目	41,455.80
合计	41,455.80

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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，按照文件规定以下项目按多个项目实现平衡测算。通过对近几年项目周边地块成交情况及基准地价的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下：

项目	参考项目周边地块 成交情况及基准地 价计算的本息覆盖 倍数
博山区棚户区改造项目	1.55

博山区棚户区改造项目参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价计算土地价格的本息覆盖倍数：

单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		247.90	247.90	
第二年		247.90	247.90	
第三年		247.90	247.90	
第四年		247.90	247.90	
第五年		247.90	247.90	
第六年		247.90	247.90	
第七年	6,700.00	247.90	6,947.90	
小计	6,700.00	1,735.30	8,435.30	
后续债券	14,500.00	3,755.50	18,255.50	
合计	21,200.00	5,490.80	26,690.80	41,455.80
本息覆盖倍数				1.55

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，认为本期债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为淄博市博山区棚改提供足够的资金支持，保证淄博市博山区棚改项目的顺利施工。同时，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，满足本期债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二二年一月十七日

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）淄博市博山区棚改（含 3 个项目）项目收益与融资平衡专项评价说明

重要提示:本资金平衡测算评价说明是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以淄博市博山区 3 个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、近几年项目周边地块成交情况及基准地价、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年淄博市博山区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

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）建设单位基本情况

1、项目实施单位基本情况

- （1）博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区实施单位情况：

单位名称：山东孝水建设有限公司

统一社会信用代码：913703044942367760

单位住所：山东省淄博市博山区西外环路伊家楼村碑南 50 米处路西

法定代表人：商栋

注册资本：叁亿零柒佰壹拾肆万壹仟伍佰元整

经营年限：2014 年 5 月 21 日至无期限

主营业务：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；消防设施工程施工；文物保护工程施工；工程造价咨询业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；土地整治服务；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑陶瓷制品销售；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；汽车租赁；停车场服务；工程管理服务；招投标代理服务；集贸市场管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目实施单位情况：

单位名称：博山区八陡镇新生村民委员会

统一社会信用代码：54370304661390392D

单位住所：博山区八陡镇新生村 122 号

法定代表人：曹昶鹏

（3）徐雅村旧村改造项目实施单位情况：

单位名称：博山区域城镇徐雅村民委员会

统一社会信用代码：54370304493028051W

单位住所：博山区域城镇徐雅村

法定代表人：孙启永

（二）项目概况

1、项目概况

博山区棚户区改造项目为博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目、徐雅村旧村改造项目、博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区。

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区项目可腾空土地面积 321.5 亩，可出让土地面积 321.5 亩，腾空土地四至范围为东至大观园路；西至白杨河电厂铁路转运线；南至原嘉昌特陶、博山陶瓷厂、河南西、河北西居民点；北至山头路，土地性质为住宅用地。本项目规划占用土地面积 17100 m² (约合 25.65 亩)，总建筑面积 59000 m²，安置户数 357 户、安置人数 1143 人、配比停车位 357 个。建设 4 栋 17F 安置房，其中：两个单元三栋、一个单元一栋，安置房建筑面积 38000 m²、地下住宅储藏室建筑面积 5000 m²；同时配套建设养老、社区、物业、党群等服务用房 3000 m²，地下车库及设备用房 13000 m²，相应建设小区内道路、敷设综合管网、景观园林绿化等附属设施内容。项目建设期为 2021 年至 2023 年。

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目位于八陡镇新生村。本项目可腾空土地面积 40 亩，可出让土地面积 40 亩，腾空土地四至范围为东至八陡镇沿河路，西至新生村村委，南至宏马集团厂区，北至增福村住宅楼，土地性质为住宅用地。本项目规划面积 1.4994 公顷，5 栋 6 层住宅楼，总建筑面积 18000 平方米。配套建设水电暖气、道路、绿化等配套设施。项目建设期为 2021 年至 2022 年。

徐雅村旧村改造项目建设地点位于域城镇。本项目可腾空土地面积 16.83 亩，可出让土地面积 16.83 亩，腾空土地四至范围为东至蕉磁路，西至徐雅村，南至徐雅村，北至徐雅村，土地性质为住宅用地。本项目规划占用土地面积 31 亩，建筑面积 30000 平方米，主要建设 6 栋 6F 住宅楼，停车场、绿地，配套建设水电暖气、道路、景观等配套设施。项目建设期为 2021 年-2023 年。

2、投资估算与资金筹措方式

淄博市博山区本次融资涉及 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 3.42 亿元，项目资金筹措方式为项目资本金和淄博市政府专项债券。其中：博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区总投资 1.92 亿元，项目资本金比例 20.23%，即项目资本金 0.39 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 1.53 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，本次拟发行专项债券 0.33 亿元，2022 年拟继续发行专项债券

1.20 亿元。博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目总投资 0.60 亿元，项目资本金比例 68.33%，即项目资本金 0.41 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 0.19 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，本次拟发行专项债券 0.19 亿元。徐雅村旧村改造项目总投资 0.90 亿元，项目资本金比例 55.56%，即项目资本金 0.50 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 0.40 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，本次拟发行专项债券 0.15 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.25 亿元。

博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区、博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目、徐雅村旧村改造项目目前正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

4、资金平衡

按照《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）等规定进行棚改项目发行使用管理，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将专项用于偿还债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询淄博市土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取淄博市博山区出让地块 5 宗：其中博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区周边地块 5 宗，博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目参考基准地价，徐雅村旧村改造项目参考基准地价。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况及基准地价进行预测。

具体如下表所示：

a 博山区山头街道河南西社区安置房建设项目东区周边土地出让情况：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370304104003GB0298[博山区 2021 (存量)-005 号]	博山区山头街道河南西社区、河北西社区，白杨河电厂铁路转运线以南	住宅用地	23	2021-5-15	2,779.00

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
370304104003GB0275[博山区 2019 (存量) -010 号]	博山区新博南路以东	住宅用地	68.88	2020-4-2	9,005.00
370304104001GB00089[博山区 2019 (增量) -015 号]	博山区山头街道河北东社区	住宅用地	36.74	2019-12-1	4,827.00
370304104001GB00090[博山区 2019 (增量) -016 号]	博山区山头街道河北东社区	住宅用地	31.55	2019-12-17	4,144.00
370304104003GB00250[博山区 2018 (增量) -007 号]	博山区山头街道河北西社区	住宅用地	14.01	2018-10-31	1,855.00

b 徐雅村旧村改造项目参考地价情况:

徐雅村旧村改造项目参考《淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准》域城镇住宅用地基准地价 22.67 万元/亩。

c 博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目参考地价情况:

博山区八陡镇新生村民委员会建设新生村安置住宅楼项目参考《淄博市各区县镇政府驻地基准地价及划拨土地使用权租金标准》八陡镇住宅用地基准地价 38.07 万元/亩。

(2) 土地出让收益预测

博山区棚户区改造项目按融资开始日起七年内全部完成国有土地挂牌交易:

单位: 万元

序号	项目	地块一	地块二	地块三	合计
一	出让土地回款	1,522.80	41,733.35	381.54	43,637.69
二	用于资金平衡土地相关收益	1,446.66	39,646.68	362.46	41,455.80
1	土地出让收入	1,522.80	41,733.35	381.54	43,637.69
2	国有土地收益基金(1*5%)	76.14	2,086.67	19.08	2,181.88
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	1,446.66	39,646.68	362.46	41,455.80

根据上述测算，2022年淄博市博山区棚改（含3个项目）项目参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价计算土地价格时，用于资金平衡土地相关收益为41,455.80万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淄博市博山区3个棚户区改造项目，土地挂牌出让价格参考近几年项目周边地块成交情况及基准地价，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和利息，实现项目收益和融资平衡。

四、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对2022年淄博市博山区棚改（含3个项目）项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业的注册会计师无关。



此件仅供业务报告使用，复印无效。

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

(副本)(20-1)



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

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 李惠琦

经营范围

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所

北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

审计企业会计报表，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、变更、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；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2021年11月04日



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号: 0014469

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: 惠琦会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPAs

同意调出

Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所

事

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日

此件与原件一致 再次复印无效

何峰

男

1965-01-23

瑞华会计师事务所(特殊普通

合伙)山东分所

370321650123001

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working 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.

证书编号:
No. of Certificate

370300010008

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

发证日期:
Date of Issuance

1996 年 01 月 16 日

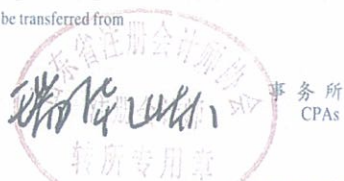
年 月 日

此件仅供业务报告使用，复印无效

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



10

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working 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.

证书编号：110101300388
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：2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance

