

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）——2022 年
山东省政府专项债券（十期）

泰安市肥城市新城街道办事处太平村棚户区
改造项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

山东鼎泰会计师事务所有限公司

二〇二二年一月二十七日

目 录

专项评价报告正文.....2

附件：项目收益及现金流入评价说明.....8

新城街道办事处太平村棚户区改造 专项评价报告

鲁鼎泰专审字【2022】第 17 号

我们接受委托，对 2022 年肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造专项债券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》。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。需要提醒报告使用者注意，由于在编制融资与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的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。经专项审核经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6.0% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）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。

总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造项目经估算，项目总投资 21,000.00 万元，分别由建设主体自筹解决 17,000.00 万元，对外发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.0%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00
第七年	4,000.00	4,000.00		4.00%	4,160.00
合计	4,000.00	4,000.00			5,120.00

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 假设条件及依据

根据当地政府出具的以土地收益为债券还款来源的相关说明及自然资源规划部门出具的平衡地块明细信息，本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于肥城市辖区内，经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取肥城市辖区棚改项目周边出让城镇住宅、商服地块共 3 宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测。

肥城市 2018—2020 年全市生产总值（GDP）同比平均增速 6.1%，2021 年 GDP 目标增速为 6%，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，即增速 6%。

(2) 净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以 2021 年泰安市 GDP 目标增速（6.0%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债

券存续期第七年上市挂牌交易的现金流入，考虑土地成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

项目名称	项目平衡地块位置	2021 年 GDP 目标 增速（6.0%） 100%	2021 年 GDP 目标 增速（6.0%）90%	2021 年 GDP 目标 增速（6.0%）80%
新城街道办事处太平村棚户区改造项目	肥城市凤山大街以东，工业二路东延以北	10,167.72	9,771.61	9,388.77
	合计	10,167.72	9,771.61	9,388.77

3. 项目收益覆盖本金和利息情况

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，项目建设金包含项目资本金及债券资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

按债券存续期第七年全部出售完土地：按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.99；按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.83。

表 1—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 100% 比例计算土地价格的
增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		160	160	
第二年		160	160	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		160	160	
第四年		160	160	
第五年		160	160	
第六年		160	160	
第七年	4,000.00	160	4,160.00	10,167.72
本期债券	4,000.00	1,120.00	5,120.00	
本息覆盖倍数	1.99			

表 2—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		160	160	
第二年		160	160	
第三年		160	160	
第四年		160	160	
第五年		160	160	
第六年		160	160	
第七年	4,000.00	160	4,160.00	9,771.61
本期债券	4,000.00	1,120.00	5,120.00	
本息覆盖倍数	1.91			

表 3—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		160	160	
第二年		160	160	
第三年		160	160	
第四年		160	160	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年		160	160	
第六年		160	160	
第七年	4,000.00	160	4,160.00	9,388.7
本期债券	4,000.00	1,120.00	5,120.00	
本息覆盖倍数	1.83			

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 年泰安市肥城新城街道办事处太平村棚改项目棚改专项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，为肥城市棚改提供足够的资金支持，保证棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让做为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足新城街道办事处太平村棚户区改造项目专项债券还本付息要求。

本评价报告出具的意见，是对新城街道办事处太平村棚户区改造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。

本总体评价仅供发行人本次发行山东省泰安市肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。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注册会计师无关。

附：项目收益及现金流入评价说明

山东鼎泰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 1 月 27 日

附件：

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新城街道办事处太平村棚户区改造项目项目土地储备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、2021 年 GDP 的目标增速、基本政策成本、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 年肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造项目土地出让收益预测表（2021 年 GDP (6.0%)目标增速的 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）项目实施单位基本情况

1、单位名称：肥城市润泽置业有限公司

2、法定代表人：李兴忠

3、法定地址：肥城市新城街道办事处

4、统一社会信用代码证号：91370983MA3NFN9K9E

（二）项目概况

1.项目位置

本次融资涉及一宗地块，棚改项目位于肥城市新城街道办事处太平村，属于城镇规划范围内土地。具体情况如下：

表 1-1 项目区域情况一览表

序号	所属镇街	项目名称	项目及平衡地块 区位	腾空土地 规划用途	可腾空土地总 面积（平方米）	用于本债券平衡 可出让土地面积 （平方米）
14	肥城市新城街道	新城街道办事处太平村棚户区改造	肥城市凤山大街以东，工业二路东延以北	商住混合	59940	50000

2.项目内容与规模

本项目规划总用地面积为 27538.4 平方米，总建筑面积 75308 平方米，拟建设 2+17 层住宅楼 4 栋及地下车库。总占地面积为 23018.27 平方米，总建筑面积为 75438 平方米，容积率 2.6，绿地率 50.82%，本地块规划居住户数 493 户。

3、项目批复

2020年9月17日，《山东省建设项目备案证明》（20203709834703100967）

2021年10月29日，国有建设用地出让合同/划拨决定书（电子监管号 3709832021B01056）

2021年12月22日，肥城市规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370983202110080号）

2022年1月27日，肥城市住房和城乡建设局出具《建筑工程施工许可证》

(编号370983202201270201)

4、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

经估算，本项目总投资估算 21,000.00 万元，其中，工程费用 18,000.00 万元，铺底流动资金 3,000.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。分别由建设主体自筹解决 17,000.00 万元，对外发行棚户区改造专项债券 4,000.00 万元。

(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

项目收入来源主要为棚户区腾空后土地的国有土地使用权出让收入。根据当地政府和规划部门出具的用于本债券平衡可出让土地信息，平衡地块要可出让面积为 50000 平方米，规划用途为商住混合。

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	土地单价 (元 /平方米)	出让日期	用途
1	地块一	吉山大街以东， 肥桃路以北	39877	1.8	11,963.10	2,999.97	2020.11.27	居住
2	地块二	新城路以北，规 划二号路以西	42407	2	12,722.10	3,000.00	2021.2.11	居住
3	地块三	工业一路以北， 山东云宇机械集	14830	1.9	2825.115	1,905.00	2021.4.2	居住

		团有限公司家属 院内						
--	--	---------------	--	--	--	--	--	--

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造项目周边地块 3 宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测。具体如下表所示：

②项目区土地出让价格预测

项目用地参考上述土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

肥城市新城街道办事处太平村棚改项目土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	土地单价 (元/ 平方米)	修正系数	修正后土地单价 (元/平方米)	权重	加权后土地单价 (元/平 方米)
1	地块一	39877	11, 963. 10	2,999. 97	0. 8624	2587	0. 4	1034. 87
2	地块二	42407	12, 722. 10	3, 000. 00	0. 694	2082	0. 2	416. 10
3	地块三	14830	2825. 115	1, 905. 00	0. 8809	1678	0. 4	671. 20
	综合土地单 价 (取整)	2115. 67						

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件，结合土地价格增长率为 2021 年 GDP (6%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

序号	项目名称	规划用途	土地单价 2022 年 (元/m ²)	2023 年 (元/m ²)	2024 年 (元/m ²)	2025 年 (元/m ²)	2026 年 (元/m ²)	2027 年 (元/m ²)	2028 年 (元/m ²)	2029 年 (元/m ²)
1	新城街道办事处 太平村棚户区改 造项目	商住 混合	2115. 67	2242. 61	2377. 17	2519. 80	2670. 98	2831. 24	3001. 12	3181. 19

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2021 年 GDP 目标增速（6.0%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下(金额单位万元)：

测算表一：预计土地价格增速为 2021 年 GDP 目标增速（6.0%）的 100%

项目土地出让收入预测表

序号	项目名称	用于平衡地块土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	新城街道办事处太平村棚户区改造项目	50000	10,578.35	11,213.05	11,885.85	12,599.00	13,354.90	14,156.20	15,005.60	15,905.95

测算表二：预计土地价格增速为 2021 年 GDP 目标增速 6.0%的 90%，即增幅 5.40%。

项目土地出让收入预测表

序号	项目名称	可出让土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	新城街道办事处太平村棚户区改造项目	50000	10,578.35	11,149.58	11,751.66	12,386.25	13,055.11	13,760.08	14,503.13	15,286.30

测算表三：预计土地价格增速为 2021 年 GDP 目标增速 6.0%的 80%，即增幅 4.80%。

项目土地出让收入预测表

序号	项目名称	可出让土地面积 (平方米)	2022 年 (万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
----	------	------------------	----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1	新城街道办事处太平村棚户区改造项目	50000	10,578.35	11,086.11	11,618.25	12,175.92	12,760.37	13,372.86	14,014.76	14,687.47
---	-------------------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起,在第七年内完成土地挂牌交易(金额单位万元):

测算表四:预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6.0%的 100%,即增幅 6.0%。

序号	项目	新城街道办事处太平村棚户区改造项目
一	土地总价款	15,905.95
二	各项基金	4,549.80
三	征收及处置土地发生的费用	1,188.44
四	土地净收益	10,167.72

测算表五:预计土地价格增速为 2022 年肥城市 GDP 目标增速 6.0%的 90%,即增幅 5.40%。

序号	项目	新城街道办事处太平村棚户区改造项目
一	土地总价款	15,286.30
二	各项基金	4,372.55
三	征收及处置土地发生的费用	1,142.14
四	土地净收益	9,771.61

测算表六:预计土地价格增速为 2022 年肥城市 GDP 目标增 6.0%的 80%,即增幅 4.80%。

序号	项目	新城街道办事处太平村棚户区改造项目
----	----	-------------------

一	土地总价款	14,687.40
二	各项基金	4,201.24
三	征收及处置土地发生的费用	1,097.39
四	土地净收益	9,388.77

根据上述测算，在按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 10,167.72 万元；

同理计算，在按 2021 年 GDP 目标增速 6.0% 的 90% 即 5.40% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,771.61 万元；

同理计算，在按 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6.0% 的 80% 即 4.80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,388.77 万元。

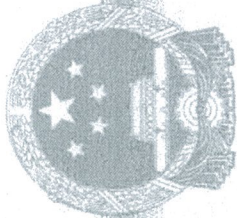
（四）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肥城市新城街道办事处太平村棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2021 年 GDP 目标增速(6.0%)的 100%、90%、80% 比例增长时，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自求平衡。

山东鼎泰会计师事务所有限公司

二〇二二年一月二十七日



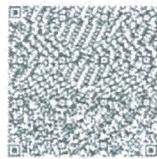


营业执照

统一社会信用代码

91370902725406585C

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、监
备案、许可、监
管信息



(副本)

2-2

名称 山东鼎泰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 汪培来

经营范围 审查企业会计报表；验证企业资本；会计顾问、咨询；企业清算事宜；经济案件鉴定；代理记账；基建工程预结算审计及工程标底编制；税务服务；受托开展政府财政支出、财政预算、政府采购绩效、考核评价服务业务。（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）。

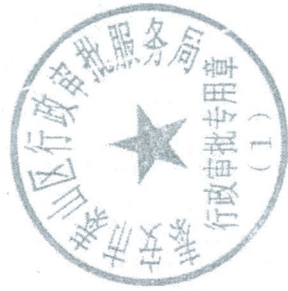
注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年09月30日

营业期限 2000年09月30日至 年 月 日

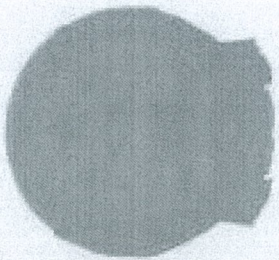
住所 泰安市东岳大街164-3号

山东鼎泰会计师事务所有限公司
报告附件专用章
(复印无效)



关

2021年08月20日



会计师事务所 执业证书

名称：山东鼎泰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：汪培来

经营场所：泰安市东岳大街164-3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37030007

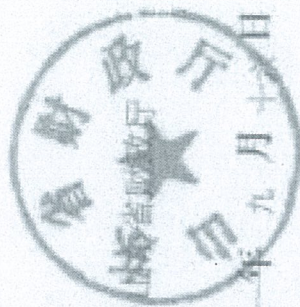
批准执业文号：鲁财会协字[2000]71号

批准执业日期：2000年09月19日

说明

证书序号：0015788

- 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》。



山东鼎泰会计师事务所有限公司
报告附件专用章
(复印无效)

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

山东鼎泰会计师事务所有限公司
报告附件专用章
有效期: 2017-03-18

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	注册编号
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.	Registration No.



证书编号: 370800080003
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: 2007 年 11 月 09 日
Date of Issuance

年度检验合格 2018 年
Annual Renewal Registration
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.

2015 年
注册会计师
年检合格专用章

2015 年 3 月 18 日

2019 年
注册会计师
年检合格专用章

年度检验合格 2019 年
Annual Renewal Registration
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
注册会计师
年检合格专用章

2016 年 03 月 03 日

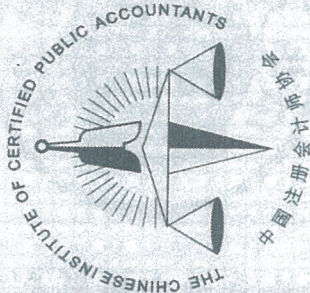
2017 年
注册会计师
年检合格专用章

年度检验合格 2017 年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

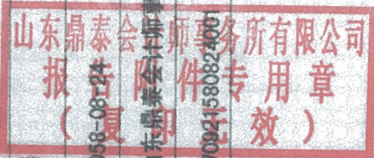
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017 年
注册会计师
年检合格专用章

2017 年 02 月 21 日



姓名	张耀东
Sex	男
Date of birth	1958-08-24
Working unit	山东鼎泰会计师事务所有限公司
Identity card No.	370921580824001



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: 370800080008
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: 2002 年 12 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d



年 /y 月 /m 日 /d

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 审计报告
报告文号： 鲁鼎泰专审字[2022]第017号
客户名称： 肥城市润泽置业有限公司
报告日期： 2022-01-17
签字注册会计师： 汪培来 (CPA: 370800080003)
张耀东 (CPA: 370800080009)



0105382022021610765167
报告文号：鲁鼎泰专审字[2022]第017号

事务所名称： 山东鼎泰会计师事务所有限公司
事务所电话： 18605488075
传真： 0538-6306775
通讯地址： 泰安市东岳大街164-3号
电子邮件： 18605488075@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二维码识别；
2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpaepvf.w.cn>)，输入防伪编号进行查询。