



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP, Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18楼3楼

邮编(P.C)：250000

电话(Tel)：0531-81666259

传真(Fax)：0531-81666259

www.zhcpa.cn

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）
枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告



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）枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0010号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022011710755528
报告文号：中汇济会鉴[2022]0010号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhepa.cn

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	5

枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0010 号

我们接受委托，对枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造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，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目	31,100.00	38,595.25	50,993.56	1.32
其中：2020 年已发行债券	7,100.00	8,715.25		

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
2022 年预计发行债券	12,000.00	14,940.00		
预计后续发行债券	12,000.00	14,940.00		

发行人拟就枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目，发行地方政府专项债券，预计总发行金额为 31,100.00 万元，发行计划如下：

2020 年已发行债券：

发行年份	发行金额	预计发行利率	发行期限
2020 年 7 月	7,100.00	3.25%	7 年期

本次发行计划如下：

发行年份	发行金额	预计发行利率	发行期限
2022 年 1 月	12,000.00	3.50%	7 年期

预计后续发行计划如下：

预计发行年份	预计发行金额	预计发行利率	预计发行期限
2023 年	12,000.00	3.50%	7 年期

本次发行地方政府债券情况如下

发行人拟就枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，本次发行金额为 12,000.00 万元，假设融资利率为 3.50%，期限为 7 年，在债券期限内，每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	本次债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
2020 年		7,100.00	3.25%		7,100.00	96.15	96.15
2021 年	7,100.00				7,100.00	230.75	230.75
2022 年	7,100.00	12,000.00	3.50%		19,100.00	650.75	650.75
2023 年	19,100.00	12,000.00	3.50%		31,100.00	1,070.75	1,070.75
2024 年	31,100.00				31,100.00	1,070.75	1,070.75
2025 年	31,100.00				31,100.00	1,070.75	1,070.75
2026 年	31,100.00				31,100.00	1,070.75	1,070.75
2027 年	31,100.00			7,100.00	24,000.00	974.60	8,074.60
2028 年	24,000.00			12,000.00	12,000.00	840.00	12,840.00
2029 年	12,000.00				12,000.00	420.00	420.00

年度	年初债券余额	本年债券发行额	本次债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
2030 年	12,000.00			12,000.00	-	-	12,000.00
合计		31,100.00		31,100.00		7,495.25	38,595.25

2. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 7 年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 50,993.56 万元，能够覆盖债券本息金额 38,595.25 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.32 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(本页无正文， 为报告签章页)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南



中国注册会计师:

中国注册会计师:

报告日期: 2022 年 1 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目

（二）承办单位

枣庄市山亭区山兴置业有限公司

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

（1）2017 年，山东省政府下达枣庄市棚户区改造任务为：新开工棚改安置住房 28168 套；基本建成棚改安置住房 7656 套。截至 2017 年 3 月底，枣庄市已开工建设棚改安置住房 4220 套，开工任务完成率 15%；连同往年结转项目基本建成棚改安置住房 544 套，基本建成任务完成率 7%。

（2）随着社会经济的快速发展，山亭区在基础设施条件、房屋建筑结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，社区道路状况差，交通不完善，影响着社区居民的正常出行，不符合现阶段山亭区社会经济快速发展对城镇住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合山亭区社会经济发展的要求。

（3）城中村居民居住环境安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城镇现代化建设很不协调。项目建成后将改变原先脏、乱、差的生活环境，建成统一规划、环境优美的生活社区，切实解决区域内居民的生活及居住问题，有利于改善城镇环境，集约利用土地，推进城镇化的健康发展。因此，实施该项工程是可行的。

（4）项目的建设对促进城区建设步伐，对改善和绿化、美化城市环境及市容市貌，提高居民居住水平将起到一定的推动作用。

2、项目建设内容和规模

（1）建设规模及主要建设内容：项目总占地面积 80000m²（合 120 亩），建设多层住宅楼 18 栋，规划总建筑面积 113400m²，其中：住宅 97200m²，储藏室 16200m²，建设安置房 800 套，总居住人口 2800 人，绿地率 35%，地上容积率 1.42，建筑密度 25.40%。

（2）项目建成后可提供 800 套回迁安置房，住宅面积 97200m²，储藏室面积 16200m²，通

过改造和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城镇环境明显改善，将大大加快经济文化强县的进程。

3、建设地点

本项目位于枣庄市山亭区世纪大道以西，泰和路以东，府前路以北，北京路以南。

4、项目建设期限

本项目计划 2019 年 7 月至 2022 年 6 月。

5、项目规划审批情况

(1) 枣庄市山亭区发展和改革局（山发改 2019 第 44 号）对项目单位枣庄市山亭区山兴置业有限公司报来的《关于枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目立项申请》和《枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告》等批复意见：

原则同意项目单位实施枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目。

(2) 枣庄市规划局山亭分局（枣山规函字 2019 第 44 号）关于枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目原则同意该项目选址位置。

(3) 项目单位枣庄市山亭区山兴置业有限公司于 2019 年 7 月 31 日填报了《建设项目环境影响登记表》，并承诺填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的规定，该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：201937040600000667。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据

- ①山东省安装工程价目表；
- ②山东省建筑工程综合定额；
- ③山东省安装工程综合定额；
- ④枣庄地区材料预算价格；
- ⑤枣庄地区类似工程造价；
- ⑥现行投资估算的有关规定。

2、投资估算

经测算项目总投资 48,530.96 万元，其中：工程费用 25,475.98 万元，工程建设其他费用 9,308.81 万元，预备费 817.60 万元，拆迁费用 5,433.32 万元，建设期利息 7,495.25 万元。

（二）资金筹措

经测算，本项目总投资估算为 48,530.96 万元，资金来源：项目资本金 17,430.96 万元，申请债券资金 31,100.00 万元，占总投资的 64.08%。通过发行政府专项债融资情况如下：

2020 年已发行债券：

发行年份	发行金额	预计发行利率	发行期限
2020 年 7 月	7,100.00	3.25%	7 年期

本次发行计划如下：

发行年份	发行金额	预计发行利率	发行期限
2022 年 1 月	12,000.00	3.50%	7 年期

预计后续发行计划如下：

预计发行年份	预计发行金额	预计发行利率	预计发行期限
2023 年	12,000.00	3.50%	7 年期

三、项目预期收益与融资平衡

枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目，建成后能产生一定收入。根据相关规定和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目收益为基础，结合发行人编制的项目可行性分析报告等资料、对预测期间形成的收入、成本等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
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等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可行性研究报告》相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）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；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度

计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目收益预测说明

本项目收益来源主要为本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目
土地面积	330.00 亩
土地用途	住宅兼容商业
土地范围	山亭区世纪大道以西，府前路以北，开源路以东，北京路以南

1. 土地出让价格的预测

经查询相关资料及枣庄市国土部门提供的近年来土地成交价格，选取本年项目周边地块的土地出让平均价格进行预测，预计土地出让平均价格为 188.79 万元/亩。

2. 土地出让收益的预测

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、及枣庄市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2018 至 2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.30%、3.60%、2.31%，近三年平均增速为 3.40%；按照最近三年 GDP 平均增速计算土地价格的预期增长率。

预计上述腾空的土地在债券存一期第 7 年完成出让。

具体土地出让收益预测如下：

① 按照预期增长率 3.40%的 100%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	78,744.97
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	78,744.97
2	基本政策成本及政府性基金	27,751.41
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	50,993.56

② 按照预期增长率 3.40%的 90%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	76,948.56
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	76,948.56

序号	项目	金额
2	基本政策成本及政府性基金	27,122.67
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	49,825.89

③ 按照预期增长率 3.40%的 80%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	75,187.39
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	75,187.39
2	基本政策成本及政府性基金	26,506.26
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	48,681.13

（四）项目收益覆盖本息情况

基于前述对本项目未来数据的合理预测，对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存一期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入及项目覆盖倍数如下，预计用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

1. 按预期增长率的 100%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	96.15	96.15	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	650.75	650.75	
2023 年	-	1,070.75	1,070.75	
2024 年	-	1,070.75	1,070.75	
2025 年	-	1,070.75	1,070.75	
2026 年	-	1,070.75	1,070.75	
2027 年	7,100.00	974.60	8,074.60	50,993.56
2028 年	12,000.00	840.00	12,840.00	
2029 年	-	420.00	420.00	
2030 年	12,000.00	-	12,000.00	
合计	31,100.00	7,495.25	38,595.25	50,993.56
本息覆盖倍数	1.32			

2. 按预期增长率的 90%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	96.15	96.15	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	650.75	650.75	
2023 年	-	1,070.75	1,070.75	
2024 年	-	1,070.75	1,070.75	
2025 年	-	1,070.75	1,070.75	
2026 年	-	1,070.75	1,070.75	
2027 年	7,100.00	974.60	8,074.60	49,825.89
2028 年	12,000.00	840.00	12,840.00	
2029 年	-	420.00	420.00	
2030 年	12,000.00	-	12,000.00	
合计	31,100.00	7,495.25	38,595.25	49,825.89
本息覆盖倍数				1.29

3. 按预期增长率的 80%计算的本息覆盖倍数

年度	专项债券本息应付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	96.15	96.15	
2021 年	-	230.75	230.75	
2022 年	-	650.75	650.75	
2023 年	-	1,070.75	1,070.75	
2024 年	-	1,070.75	1,070.75	
2025 年	-	1,070.75	1,070.75	
2026 年	-	1,070.75	1,070.75	
2027 年	7,100.00	974.60	8,074.60	48,681.13
2028 年	12,000.00	840.00	12,840.00	
2029 年	-	420.00	420.00	
2030 年	12,000.00	-	12,000.00	
合计	31,100.00	7,495.25	38,595.25	48,681.13
本息覆盖倍数				1.26

四、结论

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，并根据对项目收

益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存一期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市山亭区东西鲁片区三期棚户区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险提示

1、项目建设风险

在项目建设及运行期间，可能面临工程及进度勘察不到位、工程设计缺少前瞻性与合理性、施工及监管不到位等诸多不可预见风险因素，可能导致工程量变更、工期拖长、投资增加；工程设计与该区域原有布局不够协调，主体结构设计欠缺前瞻性与合理性的统一，无法满足正常使用需求，浪费投资资金；工程进度拉长、建设质量低劣，影响项目功能的有效发挥；异常恶劣天气，未预料人工、材料价格上涨等，将对工程进度、建设质量和投资费用造成影响等。

针对这些风险，本项目通过加强项目管理，坚持公平、公开、公正原则，选择资质符合要求、业绩优良的勘察设计单位、施工单位，对项目的建设全面负责。严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时设置预备费用，防范不可预见风险因素造成的投资费用增加。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 3.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、使用限制

1. 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风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东
负责人 刘元锁
成立日期 2016年09月30日
营业期限 2016年09月30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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）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（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



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)。

证书序号: NO. 505367

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 330000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016) 43号

批准设立日期: 2016-11-30

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
性别	男
出生日期	1973-07-30
工作单位	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	370103730730003



证书编号: 110001580013
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: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance

2015年 3月 20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.



2016年03月09日

年 月 日
/y /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03月01日

年 月 日
/y /m /d

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

山东和信

事务所
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年3月26日
/y /m /d

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

事务所
CPAs

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



姓名	高凌飞
性别	女
出生日期	1984-12-31
工作单位	中汇会计师事务所(普通合伙)济南分所
身份证号	370105198412312527



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: 330000140126
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance



月 日