

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）
泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目
收益与融资平衡

专项评价报告

宁万和咨字[2021]第 001 号

宁阳万和有限责任会计师事务所

2022 年 1 月



**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）
泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告**

宁万和咨字[2022]第 001 号

根据财预[2018]28号《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》的规定，我们接受宁阳县财政局委托，对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）泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）募集资金投资项目收益与融资平衡情况进行评价并出具了专项评价报告。

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。

由于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。

本总体评价仅供发行人本次发行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）泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

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（分别以泰安市2018-2020年近三年GDP平均增速5.2%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。同时，我们查阅了发行人提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

项目总投资为29810.45万元，项目资本金14910.45万元，发行人拟就宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目发行专项债券14900.00万元。假设债券票面利率4.0%，期限七年，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金，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：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第1年		14,900.00		14,900.00	4.00%	596.00
第2年	14,900.00			14,900.00	4.00%	596.00
第3年	14,900.00			14,900.00	4.00%	596.00
第4年	14,900.00			14,900.00	4.00%	596.00
第5年	14,900.00			14,900.00	4.00%	596.00
第6年	14,900.00			14,900.00	4.00%	596.00
第7年	14,900.00		14,900.00	0.00	4.00%	596.00
合计		14,900.00	14,900.00			4,172.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件与依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目具体位置本项目拟建于宁阳县文庙街道办事处，兴隆街以北，西引汶东干渠以东，西满旧村原址。经查询宁阳县土地出让信息，项目基期地价参考近期土地出让价格。

泰安市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5.7%、6.3%和3.5%，2018-2020年平均增速5.2%，泰安市2021年预期GDP目标增速为6%，此次预测考虑2018-2020年平均增速与2021年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）按5.2%计算土地价格的增長。

(2) 出让产生的净现金流入

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五年开始土地挂牌交易，上述棚改项目土地全部于一年内出售完毕，根据对实施方案中预测的审核，

分别以泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的
增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、
政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	增速 5.2%的 100%	增速 5.2%的 90%	增速 5.2%的 80%
宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目土地 出让价格	37,458.00	36,723.00	35,998.00
减：基本政策成本及基金	5,619.00	5,508.00	5,400.00
用于资金平衡的土地相关收益	31,839.00	31,215.00	30,598.00

3、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，项目建设金包含项目资本金及自筹资金。通过对近
期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：按债券存续期第五年全部出售完土地，按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增
速 5.2%的 100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按泰安市
2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%的 90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数
为 1.64；按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2%的 80%比例计算土地价格增速的情
况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 1-1：按泰安市近三年 GDP 平均增速 5.2%的 100%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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		596.00	596.00	
第二年		596.00	596.00	
第三年		596.00	596.00	
第四年		596.00	596.00	
第五年		596.00	596.00	
第六年		596.00	596.00	
第七年		596.00	596.00	

合计	14,900.00	4,172.00	19,072.00	31,839.00
本息覆盖倍数	1.67			

表 2-1: 按泰安市近三年 GDP 平均增速 5.2%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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		596.00	596.00	
第二年		596.00	596.00	
第三年		596.00	596.00	
第四年		596.00	596.00	
第五年		596.00	596.00	
第六年		596.00	596.00	
第七年		596.00	596.00	
合计	14,900.00	4,172.00	19,072.00	31,215.00
本息覆盖倍数	1.64			

表 3-1: 按泰安市近三年 GDP 平均增速 5.2%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：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		596.00	596.00	
第二年		596.00	596.00	
第三年		596.00	596.00	
第四年		596.00	596.00	
第五年		596.00	596.00	
第六年		596.00	596.00	
第七年		596.00	596.00	
合计	14,900.00	4,172.00	19,072.00	30,598.00
本息覆盖倍数	1.60			

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，并根据当前国内融资环境的情况，认为 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）泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造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，为项目建设提供足够的资

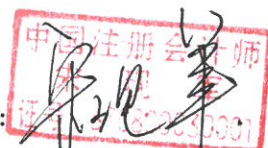
金支持，保障其施工建设运营的成功。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造专项债券还本付息要求。

宁阳万和有限责任会计师事务所

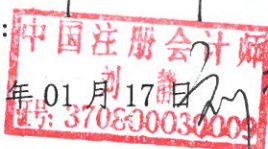
山东宁阳



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2022 年 01 月 17 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

本次预测以宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目涉及预期土地收入为基础，结合债券存续期、近期项目区域内地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制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

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、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、项目位置及范围

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目，具体位置：宁阳县文庙街道办事处，兴隆街以北，西引汶东干渠以东，西满旧村原址。项目占地面积 36013.41 平方米（折 54.02 亩），总建筑面积 74367.69 平方米，其中：住宅 72537.30 平方米，物业管理便民超市 1134 平方米，社区服务中心 696.39 平方米。主要建设 16F-18F 的住宅楼，规划户数 688 套，棚改套数 630 套；3F 的物业管理便民超市及社区服务中心各一栋。

满庄片区包含南满、北满、西满三个村，三个村旧村总面积约 233.92 亩，宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目建成后，预计可腾空土地 179.9 亩。

2、项目内容与规模

项目总投资为 29810.45 万元，其中：项目资本金 14910.45 万元，本次拟发行专项债券 14900 万元。项目拆迁土地面积扣除项目占地面积后的可出让土地面积为 179.9 亩，土地性质为住宅。

土地出让收益为土地出让收入扣除按国家及省市相关政策提留的中央和省市政府收益、政策性基金等后的剩余收入。根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64 号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68 号）等相关文件规定，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的 15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发[2016]10 号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）和《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，专项用于偿还本期债券本息。

（二）土地出让收入预测

经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取近期成交的与本次评价地块相近地块市场交易价格，综合考虑宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目位置与近期成交地块的周边环境、配套设施、社区成熟度等因素，确定宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目 2022 年土地价格为 170 万元/亩。本期债券本息拟以项目腾空 179.9 亩土地的出让收益来偿还。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在本期债券存续期第五年开始挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地。土地完成交付并满足出让条件后，根据年度供地计划进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人的全

部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

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（分别以泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 100%，90%，80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况下：

测算表一：

土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

地价增速	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
5.20%	30,583.00	32,173.00	33,846.00	35,606.00	37,458.00
4.68%	30,583.00	32,014.00	33,512.00	35,081.00	36,723.00
4.16%	30,583.00	31,855.00	33,180.00	34,561.00	35,998.00

（三）土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表二：

土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	增速 5.2% 的 100%	增速 5.2% 的 90%	增速 5.2% 的 80%
土地出让收入	37,458.00	36,723.00	35,998.00
收入扣除：基本政策成本及基金	5,619.00	5,508.00	5,400.00
用于资金平衡的土地相关收益	31,839.00	31,215.00	30,598.00

注：1. 用于资金平衡的土地相关收益=土地出让收入-收入扣除项目

2. 收入扣除项目=土地出让收入*15%

经测算，按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 31839.00 万元；

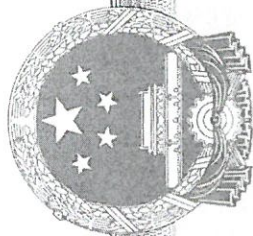
按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 90% 即 4.68% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 31215.00 万元。

按泰安市 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.2% 的 80% 即 4.16% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 30598.00 万元。

四、还本付息的测算

根据上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目预期土地出让收益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。

2022年1月17日



营业执照

统一社会信用代码

913709217207507823

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)

1-1



名称 宁阳万和有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宋现军

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：工程管理服务；招投标代理服务；工程造价咨询业务；财务咨询；税务服务。（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）

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日至 年 月 日

住所 宁阳县城东街201号



登记机关

2021年11月26日

证书序号: NO.005821

说明

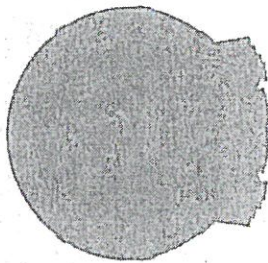
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关山东省财政厅

一九九九年 二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 宁阳万和有限责任会计师事务所

主任会计师: 宋现军

办公场所: 宁阳县城东街201号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37080003

注册资本(出资额): 50

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]190号

批准设立日期: 1999-12-25



中国注册会计师协会

姓名 宋现军

Full name 宋现军

性别 男

Sex 男

出生日期 1963-02-06

Date of birth 1963-02-06

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



宁阳万和有限责任会计师事务所

370921630206001

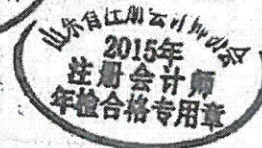
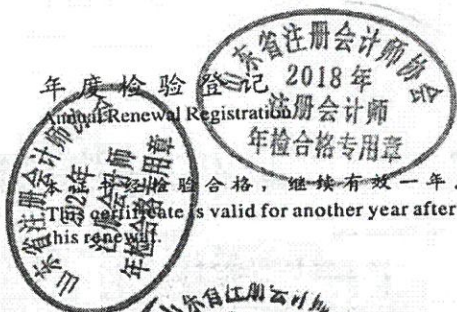
复印件无效

复印无效

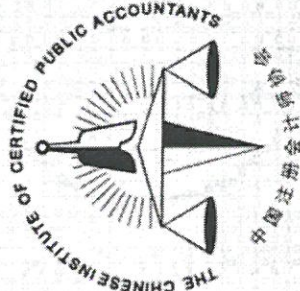
证书编号: 370800030001
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 10 月 28 日
Date of Issuance



2015年 3月18日



姓 名

Full name

姓 别

Sex

出生 日期

Date of birth

工作单位

Work ing Unit

身份证 号码

Identity card No.



会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所

会计师事务所



2013年 3月 1 日

证书编号:
No. of Certificate

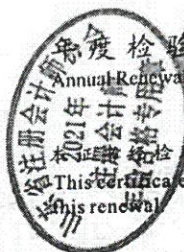
370800030009

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

二〇一〇 年 十 月 日



2011年度任职资格检查合格



月 日