

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）淄博市高新区棚改（含 1 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）济南分所

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（二期）-2022年山东省政府专项债券（十期）淄博市高新区棚改（含1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371C000595号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-02-16

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



0105312022021610765130

报告文号：致同专字（2022）第371C000595号

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：0531-68978051

传真：0531-68978060

通讯地址：山东省济南市高新区华创观礼中心4号楼11层

电子邮件：wangzongpeil@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.sdcpacpvfw.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	1-7
附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-4

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）淄博市高新区棚改（含 1 个项目）项目收 益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000595 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 年淄博市高新区棚改（含 1 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 年淄博市高新区棚改（含 1 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《淄博高新区四宝山街道办事处辛曹村居住区改造项目可行性研

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

淄博市高新区本期债券棚户区改造项目 2022 年本期专项债券拟申请 2.82 亿元，后续拟继续申请专项债券 0.26 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	-		28,200.00	3.70%	1,043.40
第二年	28,200.00		28,200.00	3.70%	1,043.40
第三年	28,200.00		28,200.00	3.70%	1,043.40
第四年	28,200.00		28,200.00	3.70%	1,043.40
第五年	28,200.00		28,200.00	3.70%	1,043.40
第六年	28,200.00		28,200.00	3.70%	1,043.40
第七年	28,200.00	28,200.00	-	3.70%	1,043.40
合计		28,200.00			7,303.80

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	-		2,600.00	3.70%	96.20
第二年	2,600.00		2,600.00	3.70%	96.20
第三年	2,600.00		2,600.00	3.70%	96.20
第四年	2,600.00		2,600.00	3.70%	96.20

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	2,600.00		2,600.00	3.70%	96.20
第六年	2,600.00		2,600.00	3.70%	96.20
第七年	2,600.00	2,600.00	-	3.70%	96.20
合计		2,600.00			673.40

3、存量债券应付本息情况

淄博高新区辛曹村居住区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（二十四期）融资 0.90 亿元，利率 3.37%，期限 7 年，具体如下：

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	-		9,000.00	3.37%	303.30
第二年	9,000.00		9,000.00	3.37%	303.30
第三年	9,000.00		9,000.00	3.37%	303.30
第四年	9,000.00		9,000.00	3.37%	303.30
第五年	9,000.00		9,000.00	3.37%	303.30
第六年	9,000.00		9,000.00	3.37%	303.30
第七年	9,000.00	9,000.00	-	3.37%	303.30
合计		9,000.00			2,123.10

淄博高新区辛曹村居住区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 2.17 亿元，利率 3.06%，期限 7 年，具体如下：

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	-		21,700.00	3.06%	664.02
第二年	21,700.00		21,700.00	3.06%	664.02
第三年	21,700.00		21,700.00	3.06%	664.02
第四年	21,700.00		21,700.00	3.06%	664.02
第五年	21,700.00		21,700.00	3.06%	664.02
第六年	21,700.00		21,700.00	3.06%	664.02
第七年	21,700.00	21,700.00	-	3.06%	664.02
合计		21,700.00			4,648.14

淄博高新区辛曹村居住区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（四十七期）融资 0.72 亿元，利率 3.19%，期限 7 年，具体如下：

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	-		7,200.00	3.19%	229.68
第二年	7,200.00		7,200.00	3.19%	229.68
第三年	7,200.00		7,200.00	3.19%	229.68
第四年	7,200.00		7,200.00	3.19%	229.68
第五年	7,200.00		7,200.00	3.19%	229.68
第六年	7,200.00		7,200.00	3.19%	229.68
第七年	7,200.00	7,200.00	-	3.19%	229.68
合计		7,200.00			1,607.76

淄博高新区辛曹村居住区改造项目于 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.21 亿元，利率 3.25%，期限 7 年，具体如下：

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	-		2,100.00	3.25%	68.25
第二年	2,100.00		2,100.00	3.25%	68.25
第三年	2,100.00		2,100.00	3.25%	68.25
第四年	2,100.00		2,100.00	3.25%	68.25
第五年	2,100.00		2,100.00	3.25%	68.25
第六年	2,100.00		2,100.00	3.25%	68.25
第七年	2,100.00	2,100.00	-	3.25%	68.25
合计		2,100.00			477.75

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高新区，经查询淄博土地交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取淄博市高新区出让地块 5 宗，土地价格参考上述出让土地价格。

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，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
淄博高新区辛曹村居住区改造项目	163,070.62
合计	163,070.62

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。通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，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计算的本息覆盖倍数
淄博高新区辛曹村居住区改造项目	1.86

淄博高新区辛曹村居住区改造项目参考近几年项目周边地块成交情况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		1,043.40	1,043.40	
第二年		1,043.40	1,043.40	
第三年		1,043.40	1,043.40	

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		1,043.40	1,043.40	
第五年		1,043.40	1,043.40	
第六年		1,043.40	1,043.40	
第七年	28,200.00	1,043.40	29,243.40	
小计	28,200.00	7,303.80	35,503.80	
存量债券	40,000.00	8,856.75	48,856.75	
后续债券	2,600.00	673.40	3,273.40	
合计	70,800.00	16,833.95	87,633.95	163,070.62
本息覆盖倍数				1.86

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，为淄博市高新区棚改提供足够的资金支持，保证淄博市高新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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·济南

中国注册会计师


中国注册会计师 何峰
370300
010008

中国注册会计师


中国注册会计师 崔晓丽
110101
300388

二〇二二年二月十六日

附件：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）淄博市高新区棚改（含 1 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

本次预测以淄博市高新区 1 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、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 年淄博市高新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、淄博高新区辛曹村居住区改造项目实施单位情况：

单位名称：淄博市张店区人民政府四宝山街道办事处辛曹村村民委员会

统一社会信用代码：54370303ME033575XF

单位住所：淄博高新区四宝山街道办事处辛曹村

法定代表人：王永生

（二）项目概况

1、项目概况

淄博高新区辛曹村居住区改造项目建设地点位于淄博高新区辛曹路以西、北辛路以北。本项目可腾空土地面积 1635 亩，可出让土地面积 1635 亩，腾空土地四至范围为上海路以东，齐泰路以南，陶韵路以西，齐新大道以北。其中用于平衡辛曹村居住区改造项目的地块一用地性质为商业用地，用地面积为 38 亩；地块二用地性质为商业用地，用地面积为 174 亩；地块三用地性质为商业用地，用地面积为 161 亩；地块四用地性质为商务用地，用地面积为 161 亩。本项目主要用于辛曹村安置用房及配套公建设施，规划安置房约 1968 户及配套养老康复中心、社区服务中心、幼儿园等设施（配套设施为辛曹村、杨楼村、郭家村、阎高村共用）。项目总用地面积 169809 平方米。总建筑面积约 861108.78 平方米；包含住宅建筑 240911.82 平方米，车库 97877.77 平方米，储藏室 23764.8 平方米，幼儿园养老康复中心及物业综合中心建筑 68000 平方米，基础设施配套面积 430554.39 平方米。地上容积率为 1.82，建筑密度 20%，绿地率 35%，机动车停车位 2932 个。项目建设期 60 个月。

2、投资估算与资金筹措方式

淄博市高新区本次融资涉及 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 12.30 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：淄博高新区辛曹村居住区改造项目总投资 12.30 亿元，项目资本金比例 42.44%，即项目资本金 5.22 亿元，项目资本金由政府统筹安排，剩余 7.08 亿元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中通过 2021 年山东省政府专项债券（二十四期）融资 0.90 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（三十三期）融资 2.17 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（四十七期）融资 0.72 亿元，通过 2021 年山东省政府专项债券（五十二期）融资 0.21 亿元，本次拟发行专项债券 2.82 亿元，2022 年拟继续发行专项债券 0.26 亿元。

淄博高新区辛曹村居住区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2016年至今，选取淄博市高新区出让地块5宗：其中淄博高新区辛曹村居住区改造项目周边地块5宗。本次评价参考上述5宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

淄博高新区辛曹村居住区改造项目周边土地出让情况表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价 (万元)
2019（增量）-开 006	高新区金晶大道以西、万杰路以南	商业	38.016	2020/4/7	12,178.00
2016（增量）-开 020	中润大道以北、西五路以西	商业	14.31525	2016/11/14	3,701.00
2020（增量）-开 021	高新区兰雁大道以北，金晶大道以东，民祥路以南，淄东铁路以西	商业	58.866	2020/12/23	19,493.00
2020（增量）-开 022	高新区兰雁大道以南，金晶大道以东，鲁泰大道以北，淄东铁路以西	商业	60.6645	2020/12/23	20,089.00
2019（增量）-开 004	高新区齐祥路以南、西五路以东	商业	72.8745	2019/10/30	23,209.00

（2）土地出让收益预测

淄博高新区辛曹村居住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	地块四	合计
一	出让土地回款	12,215.03	55,931.97	51,753.14	51,753.14	171,653.28
二	用于资金平衡土地 相关收益	11,604.28	53,135.37	49,165.49	49,165.49	163,070.62
1	土地出让收入	12,215.03	55,931.97	51,753.14	51,753.14	171,653.28
2	国有土地收益基金 (1*5%)	610.75	2,796.60	2,587.66	2,587.66	8,582.66
3	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2)	11,604.28	53,135.37	49,165.49	49,165.49	163,070.62

根据上述测算，2022年淄博市高新区棚改（含1个项目）项目参考近几年项目周边地块成交情况计算土地价格时，用于资金平衡土地相关收益为163,070.62万元。

（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，本次评价的淄博市高新区1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，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年淄博市高新区棚改（含1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。



营业执照

(副本)
1-1

统一社会信用代码

91370100MA3P5APD59

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）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 王传顺

经营范围 会计、审计及税务服务；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、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、企业管理咨询、会计培训以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）

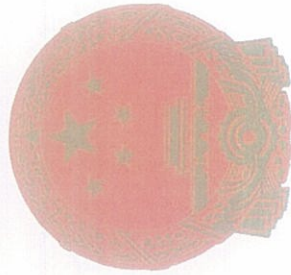
成立日期 2019年02月18日

营业期限 2019年02月18日至 年 月 日

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层

登记机关





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，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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或执业许可注销的，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: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 王传顺

经营场所: 中国 (山东) 自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层

分所执业证书编号: 110101563708

批准执业文号: 鲁财会〔2019〕19号

批准执业日期: 2019年06月20日

发证机关:

山东省财政厅

二〇一九年七月 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 CPA

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

张同新

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日



姓名 Full name	何峰
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1965-01-23
工作单位 Working unit	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No.	370321650123001



此件与原件一致 再次复印无效



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

发证日期:
Date of Issuance
1996 年 01 月 16 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

瑞华会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

19年 8月 12日
/y /m /d

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.

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.

瑞华会计师事务所(特殊普通
合伙)山东分所

370783198311304881



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 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d