

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）泰安市高新区西付村村民棚改安置楼项目（一期）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 鲁东岳所专审字【2022】第017号

客户名称: 肥城市新城办事处西付村民委员会

报告日期: 2022-02-16

签字注册会计师: 张峰（CPA: 370800100001）
冀风（CPA: 370800100008）



0105382022021610765054

报告文号: 鲁东岳所专审字【2022】第017号

事务所名称: 山东东岳联合会计师事务所

事务所电话: 18853851888

传真: 0538-8219924

通讯地址: 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

电子邮件: dylh98@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.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国 ● 山东 ● 泰安市岱宗大街 338-1 号 邮编：271000
联系电话：0538-8223016 传真：0538-8219924
网址：http://www.sddylh.net 邮箱：dylh98@163.com

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）
泰安市高新区西付村村民棚改安置楼项目（一期）

项目收益与融资平衡专项评价报告

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年二月十六日



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



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）
泰安市高新区西付村村民棚改安置楼项目（一期）
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2022】第 017 号

我们接受委托，作为 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）泰安市高新区西付村村民棚改安置楼项目（一期）棚改专项债券（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核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。

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

肥城市高新区西付村棚改项目（一期）经估算，项目总投资 18,087.81 万元，分别由建设主体自筹解决 9,087.81 万元，对外发行棚户区改造专项债券 9,000.00 万元，其中本期拟发行债券 3,600.00 万元，后续计划于本年度 7 月发行专项债券 5,400.00 万元。

本期拟发行棚改专项债券 3,600.00 万元，后续计划发行专项债券 5,400.00 万元，假设债券票面利率 3.5%，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	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第二年	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第三年	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第四年	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第五年	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第六年	3,600.00		3,600.00	3.50%	126
第七年	3,600.00	3,600.00		3.50%	126
本期债券小计	3,600.00	3,600.00		3.50%	882.00
后期拟发行债券	5,400.00	5,400.00		3.50%	1,323.00
合计	9,000.00	9,000.00			2,205.00

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%
肥市城高新区西 付村棚改项目	工业三路以南、康汇 大街以东	15606.40	14940.05	14296.08
	合计	15606.40	14940.05	14296.08

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 1.39；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 1.33；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 1.28。

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		126	126	
第二年		126	126	
第三年		126	126	
第四年		126	126	
第五年		126	126	
第六年		126	126	
第七年	3,600.00	126	126	15,606.40
本期债券	3,600.00	882.00	4,482.00	
后期拟发行债券	5,400.00	1,323.00	6,723.00	
合计	9,000.00	2,205.00	11,205.00	15,606.40
本息覆盖倍数	1.39			

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		126	126	
第二年		126	126	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		126	126	
第四年		126	126	
第五年		126	126	
第六年		126	126	
第七年	3,600.00	126	126	14,940.05
本期债券	3,600.00	882.00	4,482.00	
后期拟发行债券	5,400.00	1,323.00	6,723.00	
合计	9,000.00	2,205.00	11,205.00	14,940.05
本息覆盖倍数	1.33			

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		126	126	
第二年		126	126	
第三年		126	126	
第四年		126	126	
第五年		126	126	
第六年		126	126	
第七年	3,600.00	126	126	14,296.08
本期债券	3,600.00	882.00	4,482.00	
后期拟发行债券	5,400.00	1,323.00	6,723.00	
合计	9,000.00	2,205.00	11,205.00	14,296.08
本息覆盖倍数	1.28			

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 年泰安市肥城市高新区西付村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，为肥城市高新区棚改提供足够的资金支持，保证高新区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 2022 年肥城市高新区西付村棚改项目专项债券还本付息要求。

本评价报告出具的意见，是对高新区棚改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高新区西付村棚改项目一期棚户区改造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

山东东岳联合会计师事务所

中国·泰安市

中国注册会计师：张峰

中国注册会计师：张风

2022 年 2 月 16 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高新区西付村棚改项目棚户区一期改造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 年肥城市高新区棚改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：肥城市新城办事处西付村民委员会
- 2、法定代表人：孙业海
- 3、法定地址：肥城市新城办事处西付村民委员会
- 4、统一社会信用代码证号：54370983ME049251X6

肥城市新城街道办事处西付村民委员会,新城街道西部,村域面积 3250 亩,户籍 803 户,常住人口 2978 人,西付村地势平坦,交通便捷。

(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高新区西付村,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	肥城市高新区	高新区西付村棚改项目	工业三路以南、康汇大街以东	商住混合	133,334	90,000

2. 项目内容与规模

根据项目申请报告及立项批复:本项目规划总用地面积为 65325.18 平方米(折 97.99 亩),总建筑面积为 98752 平方米,项目拟建设 6+1 层村民住宅楼 20 栋,同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。项目容积率 1.51,绿化率 42.12%。本地块规划居住户数 936 户、人口 3276 人。

3. 项目批复

2018 年 5 月 8 日,肥城市发展和改革委员会出具《关于高新区西付村村民棚改安置楼项目核准意见》(肥发改行审高新字[2018]第 6 号)

2018 年 5 月 7 日和 8 日,肥城市环保局分别不同建筑内容出具了两份《建设项目环境影响登记表》(备案号 201837098300000391、备案号 201837098300000392)

2018 年 12 月 12 日,肥城市规划局出具《建设工程规划许可证》(建字第 3709062018068 号)

2018 年 5 月 21 日，肥城市规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第 3709062018020 号）

2019 年 2 月 21 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 370983201902210101）

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 18,087.81 万元，其中，工程费用 16,724.74 万元，工程建设其他费用 501.75 万元，预备费 861.32 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 9,087.81 万元，对外发行棚户区改造专项债券 9,000.00 万元，其中本期拟发行债券 3,600.00 万元，后续计划于本年度 7 月份发行专项债券 5,400.00 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 9000 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

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取肥城市高新区西付村棚改项目周边地块 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：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	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	龙山路以南， 规划二号路 以西	34044	2.25	76,599.00	7404.57	2,175.00	2021.2.10	居住
2	地块二	新城路以北， 规划二号路 以西	42407	2	84,814.00	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 机械集团有 限公司家属 院内	14830	1.9	28,177.00	2825.115	1,905.00	2021.4.2	居住

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：

肥城市高新区西付村棚改项目土地价格预测表

序号	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (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	34044	76,599.00	7404.57	2,175.00	0.8238	1792	0.4	716.80
2	地块二	42407	84,814.00	12,722.10	3,000.00	0.694	2082	0.2	416.10
3	地块三	14830	28,177.00	2825.115	1,905.00	0.8809	1678	0.4	671.20
	综合土地单 价 (取整)	1804.00							

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	肥城市高新区西付村棚改项目	商住混合	1804.00	1912.24	2026.97	2148.59	2277.51	2414.16	2559.01	2712.55

(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	肥城市高新区西付村棚改项目	90000	16236	17210	18243	19338	20498	21728	23032	24414
	合计	90000	16236	17210	18243	19338	20498	21728	23032	24414

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	肥城市高新区西付村棚改项目	90000	16236	17113	18037	19011	20038	21120	22260	23462
	合计	90000	16236	17113	18037	19011	20038	21120	22260	23462

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	肥城市高新区西付村棚改项目	90000	16236	17015	17832	18688	19585	20525	21510	22542
	合计	90000	16236	17015	17832	18688	19585	20525	21510	22542

(3)土地出让收益预测

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易（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%。

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市高新区西付村棚改项目
一	土地总价款	24414.00
二	各项基金	6983.47
三	征收及处置土地发生的费用	1824.13
四	土地净收益	15606.40

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%。

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市高新区西付村棚改项目
一	土地总价款	23462.00
二	各项基金	6697.87
三	征收及处置土地发生的费用	1824.08
四	土地净收益	14940.05

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

土地出让收益测算表

序号	项目	肥城市高新区西付村棚改项目
一	土地总价款	22542.00
二	各项基金	6421.90
三	征收及处置土地发生的费用	1824.02
四	土地净收益	14296.08

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 15,606.40 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 14,940.05 万元；

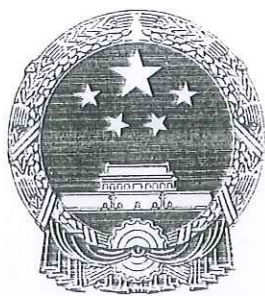
同理计算，在按 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6.0% 的 80% 即 4.80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14,296.08 万元。

（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，本次评价的肥城市高新区西付村棚改项目棚改项目，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。

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年二月十六日



营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 91370900706132072D

名称 山东东岳联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

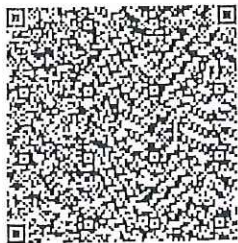
主要经营场所 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号办公楼

执行事务合伙人 张峰

成立日期 1998年11月26日

合伙期限 1998年11月26日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算审查中的审计业务、承办会计咨询服务、承担建设工程的可行性研究、施工图预算、工程结算、决算的编制和审查业务、代编工程标底、资产评估、企业登记代理、税务代理及税务咨询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购开展绩效评价服务业务。（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）



2016

登记机关

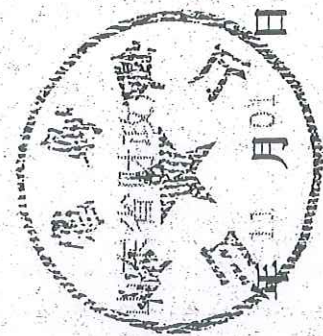
<http://218.56.144.173/pubcredit>



证书序号: NO. 023846

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:

1998

年 11 月 01 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 山东泰安岳联会计师事务所

主任会计师: 张峰

办公场所: 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 37080010

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1998)58号

批准设立日期: 1998-11-01





姓名	张峰
Full name	张峰
性别	男
Sex	男
出生日期	1980-09-14
Date of birth	1980-09-14
工作单位	山东东岳会计师事务所
Working unit	山东东岳会计师事务所
身份证号码	370823600914031
Identity card No.	370823600914031



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.



2015年 03月 28日

证书编号: 370800100001
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: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance

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03日

年 月 日
/ /

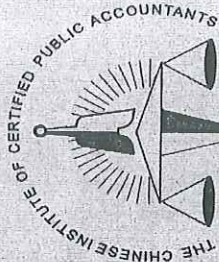
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年02月21日

年 月 日
/ /



中国注册会计师协会

冀凤

姓名
Full name
性别
Sex

女

1974-05-07

出生日期
Date of birth

山东东岳联合会计师事务所

工作单位
Working unit

379005197405070628

身份证号码
Identity card No.



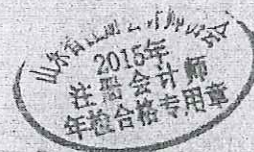
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 370800100008
No. of Certificate

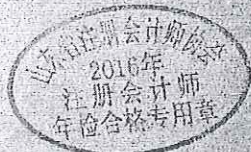
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of issuance



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03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.



2017年02月22日

年 月 日