

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）--泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】007 号



山东致信联合会计师事务所
二〇二二年一月

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】007 号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 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）--泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券总体方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《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》（财预【2018】28 号）、《山东省财政厅关于做好棚户区改造和土地储备专项债券发行准备工作的通知》（鲁财债【2018】20 号）和《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）等相关文件的规定，及相关格式的要求编制，以及对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

我们的评价依据是《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》。委托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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制项目收益与融资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，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

一、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《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）规定进行本项目申报，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、国家现行的利率、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无重大变化；

5、发行人预测的项目收入能够顺利执行；

6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券

本息。

二、项目概况

（一）项目相关文件

本期债券涉及泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目，该项目相关文件如下：

2018年6月25日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅联合下发了《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15号）。

2017年8月22日，岱岳区发展和改革局下发了《关于泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目核准意见》（泰岱发改字[2017]077号）。

2017年7月21日，泰安市岱岳区环境保护局出具了泰岱环审报告表[2017]第63号文件。

本项目已取得鲁（2018）泰安市不动产权第0011685号、鲁（2018）泰安市不动产权第0011764号不动产权证书，建字第370900201800175号、建字第370900201800176号、建字第370900201800177号、建字第370900201800196号、建字第370900201800197号、建字第370900201800202号建设工程规划许可证和编号370911201806080101、370911201806080201、370911202001220101、370911202001220201、370911202001220301、370911202102020101的建筑工程施工许可证。

（二）项目位置及范围

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目建设地点位于泰安市岱岳区满庄镇南迎村、北迎村和田家山村。项目安置区规划总用地面积286871.27平方米（430.28亩），安置总建筑面积566217.5平方米，安置2003户（安置套数3212套），安置人口5930人。

本次项目涉及迎驾片区南迎村三期棚改项目和迎驾片区田家山二期

棚改项目。项目拆迁土地面积 114493 平方米（171.74 亩），拆迁住宅面积 70434 平方米，拆迁 387 户，拆迁人口 1355 人。安置区规划总用地面积 106125.8 平方米（159.19 亩），安置总建筑面积 86358.22 平方米，安置 387 户，安置套数 774 套，安置人口 1355 人。其中：

（1）迎驾片区南迎村三期棚改项目片区拆迁范围东至迎驾路，南至南迎街，西至 104 国道，北至泰星大街。总拆迁土地面积 49341 平方米（74.01 亩），拆迁住宅 30576 平方米，拆迁户数 168 户，拆迁人口 588 人。

项目建设地点东至迎驾路，南至南迎街，西至 104 国道，北至泰星大街。该安置片区规划总用地面积 54159 平方米（81.24 亩），安置总建筑面积 38144.2 平方米，安置 168 户，安置套数 336 套，安置人口 588 人。

安置区主要建设内容如下：总建筑面积 38144.2 平方米，地上建筑面积 32258.2 平方米（全部为住宅），地下建筑面积 5886 平方米（全部为储藏室），绿地率 39%，容积率 1.57，建筑密度 19%。

（2）迎驾片区田家山二期棚改项目片区拆迁范围东至老泰汶路，南至南迎街，西至迎驾路，北至泰星大街。总拆迁土地面积 65152 平方米（97.73 亩），拆迁住宅 39858 平方米，拆迁户数 219 户，拆迁人口 767 人。

项目建设地点东至老泰汶路，南至南迎街，西至迎驾路，北至泰星大街。该安置片区规划总用地面积 51966.8 平方米（77.95 亩），安置总建筑面积 48214.02 平方米，安置 219 户，安置套数 438 套，安置人口 767 人。

安置区主要建设内容如下：总建筑面积 48214.02 平方米，地上建筑面积 40638.02 平方米（全部为住宅），地下建筑面积 7576 平方米（全部为储藏室），绿地率 40%，容积率 1.61，建筑密度 18%。

（三）融资计划

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目总投资195278万元，本次项目涉及迎驾片区南迎村三期棚改项目和迎驾片区田家山二期棚改项目，项目总投资为38316万元，融资需求额度30700万元，占比80%；其余为项目自筹资本金，资本金额度为7616万元，占比20%。该项目拟发行棚改专项债券30700万元，其中前期已发行20000万元，本期发行1000万元，后续拟发行9700万元。

三、项目收益与融资自求平衡情况

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施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2022年山东省（泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目）棚改专项债券（一期），预期土地出让收入能够合理保障偿还专项债券的融资本金和利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

（一）项目应付本息情况

本项目2018年已发行专项债券20000万元，发行期限为5年，年利率3.8%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目2022年计划发行专项债券10700万元，其中本期发行1000万元，2022年下半年发行9700万元。假设债券发行期限为7年，年利率为3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。项目还本付息情况见下表：

表3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新 增本金 (一次)	本期新 增本金 (二次)	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿还 利息	当年还 本付息 合计	备注
第 1 年		20000			20000			第一期 债券年 利率为 3.8%， 2022 年 专项债 券年利 率按 3.5%计 算
第 2 年	20000				20000	760	760	
第 3 年	20000				20000	760	760	
第 4 年	20000				20000	760	760	
第 5 年	20000	1000	9700		30700	760	760	
第 6 年	30700			20000	10700	1134.5	21134.5	
第 7 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 8 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 9 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 10 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 11 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 12 年	10700			10700	0	374.5	11074.5	
合计		21000	9700	30700		6421.5	37121.5	

(二) 预计出让收入产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，相应地块全部位于泰安市岱岳区，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2018 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2016-2020 年全市国民生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%、6.3%和 3.5%，近五年平均增速 5.9%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2021 年国民经济和社会发展规划》中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测考虑近五年平均增速与 2021 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.9%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.9%。然后分别以预期目标增速（5.9%）的 100%、

90%、80%比例计算土地价格的的增长及土地出让收入的的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划年度取得土地出让收入。

2、项目预期收益与融资平衡情况

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目可出让旧村址土地面积 171.74 亩，假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目可出让地块现行市场条件下土地价格为 360 万元/亩。

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余收入。

本期债券募集资金投资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资本金支付。

经测算，本项目土地相关收益与项目本息覆盖倍数情况如下：

项目融资平衡测算表

金额单位：人民币万元

项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
项目预期收益	58936.1	58282.12	57631.05
还本付息合计	37121.5	37121.5	37121.5
本息覆盖倍数	1.59	1.57	1.55

注：按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.59；
按预期目标增速的 90%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.57；
按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

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,认为本项目可以通过发行专项债券的方式,以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措,为泰安市岱岳区棚户区改造提供足够的资金支持,保证泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目的顺利进行。同时,以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,充分满足本期债券还本付息要求。

附件:专项债券项目实施方案

山东致信联合会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022年1月10日

2022 年山东省泰安市岱岳区棚户区住房改造工程
满庄镇迎驾片区项目
专项债券项目实施方案

项目单位：泰安天颐置业有限公司

主管部门：泰安大汶口工业园管理委员会

财政部门：泰安市岱岳区财政局

编制时间：2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目

（二）项目单位

单位名称：泰安天颐置业有限公司

法定地址：泰安市岱岳区满庄镇

法人代表：岳仁晓

注册资本：12900 万元

单位概况：泰安天颐置业有限公司是由泰安大汶口矿业开发建设有限公司变更而来，是具有开发经营房地产项目三级资质等级、房屋建筑施工总承包三级资质等级的有限公司，公司于 2003 年 4 月依法组建注册，现注册资金为 12900 万元。主要从事房地产开发与经营、石膏产品加工、建筑安装工程、土石方机械化工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程、市政工程、外墙保温工程、水暖安装工程、钢结构工程、管道（不含压力管道）安装工程、水利工程施工、土地整理、建筑材料销售、物业管理、招投标代理、工程监理服务等项目。

（三）项目规划审批

2018 年 6 月 25 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅和山东省国土资源厅联合下发了《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15 号）。

2017 年 8 月 22 日，岱岳区发展和改革局下发了《关于泰安市岱岳区

棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目核准意见》（泰岱发改字[2017]077号）。

2017年7月21日，泰安市岱岳区环境保护局出具了泰岱环审报告表[2017]第63号文件。

本项目已取得鲁（2018）泰安市不动产权第0011685号、鲁（2018）泰安市不动产权第0011764号不动产权证书，建字第370900201800175号、建字第370900201800176号、建字第370900201800177号、建字第370900201800196号、建字第370900201800197号、建字第370900201800202号建设工程规划许可证和编号370911201806080101、370911201806080201、370911202001220101、370911202001220201、370911202001220301、370911202102020101的建筑工程施工许可证。

（四）项目规模与主要建设内容

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目建设地点位于泰安市岱岳区满庄镇南迎村、北迎村和田家山村。项目安置区规划总用地面积286871.27平方米（430.28亩），安置总建筑面积566217.5平方米，安置2003户（安置套数3212套），安置人口5930人。

本次项目涉及迎驾片区南迎村三期棚改项目和迎驾片区田家山二期棚改项目。项目拆迁土地面积114493平方米（171.74亩），拆迁住宅面积70434平方米，拆迁387户，拆迁人口1355人。安置区规划总用地面积106125.8平方米（159.19亩），安置总建筑面积86358.22平方米，安置387户，安置套数774套，安置人口1355人。其中：

（1）迎驾片区南迎村三期棚改项目片区拆迁范围东至迎驾路，南至南迎街，西至104国道，北至泰星大街。总拆迁土地面积49341平方米

(74.01 亩)，拆迁住宅 30576 平方米，拆迁户数 168 户，拆迁人口 588 人。

项目建设地点东至迎驾路，南至南迎街，西至 104 国道，北至泰星大街。该安置片区规划总用地面积 54159 平方米 (81.24 亩)，安置总建筑面积 38144.2 平方米，安置 168 户，安置套数 336 套，安置人口 588 人。

安置区主要建设内容如下：总建筑面积 38144.2 平方米，地上建筑面积 32258.2 平方米 (全部为住宅)，地下建筑面积 5886 平方米 (全部为储藏室)，绿地率 39%，容积率 1.57，建筑密度 19%。

(2) 迎驾片区田家山二期棚改项目片区拆迁范围东至老泰汶路，南至南迎街，西至迎驾路，北至泰星大街。总拆迁土地面积 65152 平方米 (97.73 亩)，拆迁住宅 39858 平方米，拆迁户数 219 户，拆迁人口 767 人。

项目建设地点东至老泰汶路，南至南迎街，西至迎驾路，北至泰星大街。该安置片区规划总用地面积 51966.8 平方米 (77.95 亩)，安置总建筑面积 48214.02 平方米，安置 219 户，安置套数 438 套，安置人口 767 人。

安置区主要建设内容如下：总建筑面积 48214.02 平方米，地上建筑面积 40638.02 平方米 (全部为住宅)，地下建筑面积 7576 平方米 (全部为储藏室)，绿地率 40%，容积率 1.61，建筑密度 18%。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 6 年，预计工期为 2017 年 5 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）项目单位提供的基础数据资料和图纸；
- （2）现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
- （3）国家现行投资估算的有关规定；
- （4）泰安市材料预算价格；
- （5）泰安市同类工程造价情况。

2. 估算总额

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目总投资 195278 万元，其中：工程费用 147769 万元，工程建设其他费用 29964 万元，预备费 5332 万元，建设期利息 7595 万元，拆迁补偿费用 4618 万元。

本次项目涉及迎驾片区南迎村三期棚改项目和迎驾片区田家山二期棚改项目。项目总投资 38316 万元，其中：工程费用 24516 万元，工程建设其他费用 5648 万元，预备费 905 万元，建设期利息 1471 万元，拆迁补偿费用 5776 万元。其中：

（1）迎驾片区南迎村三期棚改项目

项目总投资 17389 万元，其中：工程费用 10974 万元，工程建设其他费用 2524 万元，预备费 405 万元，建设期利息 662 万元，拆迁补偿费用

2824 万元。

（2）迎驾片区田家山二期棚改项目

项目总投资 20927 万元，其中：工程费用 13542 万元，工程建设其他费用 3124 万元，预备费 500 万元，建设期利息 809 万元，拆迁补偿费用 2952 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	38316	100%	
一、资本金	7616	20%	
自有资金	7616		
二、债务资金	30700	80%	
专项债券	30700		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2018 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2016-2020 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、6.8%、5.7%、6.3%和 3.5%，近五年平均增速 5.9%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2021 年国民经济和社会发展规划》中预测 2021 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测考虑近五年平均增速与 2021 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.9%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.9%。然后分别以预期目标增速（5.9%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值及土地出让收入的增值。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划取得土地出让收入。

2. 项目预期收入

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目可出让旧村址土地面积 171.74 亩，假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目可出让地块现行市场条件下土地价格为 360 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 61826.4 万元。

3. 项目预测收益

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

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，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）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2：土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	按现有市场条件测算	按预期目标增速的100%测算	按预期目标增速的90%测算	按预期目标增速的80%测算
一	土地出让收入	61826.4	69336.59	68567.2	67801.23
二	收入扣除项目：基本政策成本及基金	9273.96	10400.49	10285.08	10170.18
三	用于资金平衡的土地相关收益	52552.44	58936.1	58282.12	57631.05

（二）项目还本付息情况

本项目 2018 年已发行专项债券 20000 万元，发行期限为 5 年，年利率 3.8%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目 2022 年计划发行专项债券 10700 万元，其中本期发行 1000 万元，2022 年下半年发行 9700 万元。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。项目还本付息情况见下表：

表 3：项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新 增本金 (一次)	本期新 增本金 (二次)	本期偿 还本金	期末本 金余额	当年偿还 利息	当年还 本付息 合计	备注
第 1 年		20000			20000			第一期债券年利率为 3.8%，2022 年专项债券年利率按 3.5% 计算
第 2 年	20000				20000	760	760	
第 3 年	20000				20000	760	760	
第 4 年	20000				20000	760	760	
第 5 年	20000	1000	9700		30700	760	760	
第 6 年	30700			20000	10700	1134.5	21134.5	
第 7 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 8 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 9 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 10 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 11 年	10700				10700	374.5	374.5	
第 12 年	10700			10700	0	374.5	11074.5	
合计		21000	9700	30700		6421.5	37121.5	

（三）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
项目预期收益	58936.1	58282.12	57631.05
还本付息合计	37121.5	37121.5	37121.5
本息覆盖倍数	1.59	1.57	1.55

注：按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.59；
按预期目标增速的 90%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.57；
按预期目标增速的 80%计算土地未来收入增长情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

（四）其他需要说明的事项

1. 本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资本金支付。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（五）总体评价

本项目收入来源主要为土地出让收入，项目建设资金包括项目自筹资金与融资资金。通过对项目土地出让收入的测算，本项目按预期目标增速的 100%计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的项目收益为 58936.1 万元，融资本息合计为 37121.5 万元，预期项目收益覆盖融资本

息倍数达到 1.59 倍。

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，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式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，保证项目的顺利进行。同时，以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，充分满足专项债券还本付息要求。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥

有先进施工设备的施工队伍，项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，确保工程的质量和进度；委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算。

（二）与项目收益相关的风险

本项目还款来源主要为腾空土地的出让收入，如果土地不能按时腾空导致未能如期出让或出让价格达不到项目预期，会影响项目自身收入的实现，进而影响项目的收益。

风险控制措施：项目拆迁过程中做好组织协调工作，尽量避免与村民产生矛盾，就保障村民切身利益制定完善的方案及措施，按时完成拆迁工作，为腾空土地及土地出让做好准备。在测算项目收益时，按照谨慎性原则测算土地价格，避免夸大收益弱化成本，对项目收益保持合理预期。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目，项目主管部门为泰安大汶口工业园管理委员会，实施单位为泰安天颐置业有限公司，本次拟申请专项债券 1000 万元用于泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目建设，年限为 7 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性、及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利

益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为土地出让收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为土地出让收入，通过对项目收入来源、成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以腾空土地出让收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目

标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

泰安市岱岳区棚户区住房改造工程满庄镇迎驾片区项目预期收益 58936.1 万元，项目债券本息合计 37121.5 元，本息覆盖倍数为 1.59，符合专项债发行要求；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，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

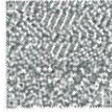
总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，收益预测较为合理，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。



营业执照

统一社会信用代码
91370902796195121E

扫描二维码
“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 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

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、管理咨询、会计培训，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期 2006年12月12日

合伙期限 2006年12月12日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关

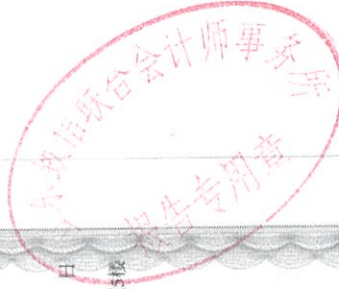
2021年04月22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制





陈文涛

男

1971-01-19

泰安致信联合会计师事务所

370911197101194099

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.



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:
No. of Certificate

370800030005

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 12 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d



2015年 3月 18日



周凤丽

姓 名 周凤丽
Full name 女
Sex
出生日期 1988-09-03
Date of birth
工作单位 泰安致信联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 371502198809033829
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: 370600210005
No. of Certificate

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

发证日期: 2012 年 07 月 23 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d