



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.zhcpa.cn

2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）

棚改专项债券（一期）

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： 2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）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[2021]0005号

客户名称： 新泰市财政局

报告时间： 2021-05-16

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



0105312021051806587858
报告文号：中汇济会鉴[2021]0005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

防伪查询网址：<http://sdcpcapvfw.cn> (防伪报备栏目) 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.zhcpa.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.....	4

2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目） 棚改专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2021] 0005号

我们接受委托，对2021年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）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，本次评价的新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目，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	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目	4,500.00	5,602.50	7,463.21	1.33

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
其中：预计本次发行金额	2,000.00	-	-	-
后续发行金额	2,500.00	-	-	-

1. 本次发行地方政府债券情况：

发行人拟就泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目，发行地方政府专项债券。本次预计发行 2,000.00 万元，预计 2022 年发行 2,500.00 万元，假设发行利率均为 3.50%，期限均为 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	期初债券余额	本次预计发行额	预计债券票面利率	本期债券本金偿还额	期末债券余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2021 年		2,000.00	3.50%		2,000.00	35.00	35.00
2022 年	2,000.00	2,500.00	3.50%		4,500.00	113.75	113.75
2023 年	4,500.00		3.50%		4,500.00	157.50	157.50
2024 年	4,500.00		3.50%		4,500.00	157.50	157.50
2025 年	4,500.00		3.50%		4,500.00	157.50	157.50
2026 年	4,500.00		3.50%		4,500.00	157.50	157.50
2027 年	4,500.00		3.50%		4,500.00	157.50	157.50
2028 年	4,500.00		3.50%	2,000.00	2,500.00	122.50	2,122.50
2029 年	4,500.00		3.50%	2,500.00		43.75	2,543.75
合计		4,500.00		4,500.00		1,102.50	5,602.50



2. 项目收益覆盖本金和利息的情况



基于对新泰市楼德镇埠前社区回迁安置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间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 7,463.21 万元，能够覆盖债券本息金额 5,602.50 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.33 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 2021 年山东省（泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目）棚改专项债券（一期）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



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

报告日期：2021年5月16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

新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目

(二) 承办单位：新泰市楼德镇埠前村民委员会

具体承建单位：新泰瑞嘉房地产开发有限公司

(三) 项目概况

1、项目建设背景及必要性

2016年第十二届全国人民代表大会第四次会议李克强总理指出：“推进新型城镇化。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。今年重点抓好三项工作。一是加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全‘人地钱’挂钩政策。扩大新型城镇化综合试点范围。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。”

本项目属城市棚户区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合国家产业政策要求，是实实在在的利民工程。

2、项目建设内容和规模

根据新泰市楼德镇总体规划、建设用地条件、周围环境与规划的土地面积，确定本项目建设内容和规模是：项目总用地面积 67645 m²，合 101.47 亩，建设 3 栋 7 层、4 栋 15 层、1 栋 17 层、12 栋 11 层居民住宅楼及室外给水、排水、污水、供暖、配电设施、小区内硬化、绿化等配套设施，项目总建筑面积 165796.34 m²，其中，地上住宅楼建筑面积 114039.64 m²，安置居民 1020 户，地下储藏室建筑面积 18836.64 m²，地下车库建筑面积 27877.55 m²，配套公建建筑面积 5042.51 m²。项目容积率为 1.58，建筑密度 17.41%，绿化率 35.5%。

项目配套设施主要包括：社区内室外给水、排水、污水、供暖、配电设施、小区内硬化、绿化等配套设施以及社区外道路修建、给排水、污水管网、绿化等设施。其中社区内室外配套

基础设施需敷设给水管道 3180 米、敷设污水管网 2700 米、雨水管网 3180 米、敷设燃气管网 3180 米、敷设供暖管网 2920 米、设置化粪池 48 座、安装室外消防栓 32 个、安装箱式变压器 4 座、敷设电缆 4600 米、电信电缆 400 米、安装监控设施 1 套、安装照明设施 54 套、道路硬化 1053 平方米、绿化 26682.05 平方米、建设大门 2 座、围墙 1186 米；社区外配套基础设施需敷设给水管道 1800 米、污水管网 6000 米、雨水管网 2000 米、修建道路 5000 米、绿化亮化工程。

4、建设地点

新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目具体位置位于新泰市楼德镇埠前村，S244 路以西，会馆大街以北。

5、项目建设期限

预计为 2020 年 3 月至 2021 年 12 月。

6、项目规划审批

本项目已列入泰安市住房和城乡建设局、泰安市发展和改革委员会、泰安市财政局、泰安市自然资源和规划局下发的棚户区改造计划项目（泰建函[2020]70 号），并于 2019 年 10 月 30 日取得山东省建设项目备案证明（2019-370982-70-03-073507）。

本项目于 2019 年 11 月 20 日取得建设项目环境影响登记表。

本项目于 2021 年 3 月 10 日取得本项目的建设工程规划许可证（建字第 370982202100117_号(镇)）

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；《投资项目可行性研究指南》（试用版）；2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》；2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；2019 年《山东省建筑工程价目表》；2019 年《山东省安装工程价目表》；同类工程造价情况；现行投资估算的有关规定；建设单位提供的基础资料和数据；上级主管部门颁发的有关预算方面的文件；主要调价材料和地方材料参考新泰市现行价。

2、估算说明：工程前期咨询费用按工程费用的 1%计算；勘察费按主体建筑工程费用的 0.5%计算；设计费按主体建筑工程费用的 1%计算；监理费按主体建筑工程费用的 0.8%计算；建设单位管理费按建筑工程费用的 1%计算；基本预备费按工程费用的 5%计算。

3、投资估算

经估算，本项目总投资为 48713.27 万元，其中：工程费用为 43228.34 万元（其中配套设施 8289.82 万元）、工程建设其他费用为 3439.63 万元、基本预备费为 2045.3 万元。

（二）资金筹措

经测算，项目总投资估算为 48713.27 万元，拟发行地方政府专项债金额为 4,500 万元，剩余由单位自筹解决。

三、项目预期收益与融资平衡

本次评价的新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目，建成后预计能产生一定收入。根据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新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目收益为基础，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. 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. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；
4. 发行人制定的土地出让计划不会出现较大偏差，可返还政府收益并能够顺利执行；
5. 土地出让价格在正常范围内波动；
6. 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；
7. 参考项目《新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目可行性研究报告》等相关数据；
8. 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；
9. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的可行性研究报告客观的反应了项目建设的实际情况，项目验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
10. 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	泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置项目
土地面积	286 亩
土地用途	商业、住宅

1. 土地出让价格的预测

经查询相关资料及新泰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 33 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，参考新泰市近期土地交易情况、及新泰市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

新泰市 2017 年至 2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.20%、5.90% 和 6.10%，近三年平均增速为 6.07%；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续期第 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 6.07%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	14,253.86
二	用于资金平衡土地相关收益	-
1	预计土地出让收入	14,253.86
2	基本政策成本及政府性基金	6,790.65
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	7,463.21

② 按照预期增长率 6.07%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	13,692.87
二	用于资金平衡土地相关收益	-
1	预计土地出让收入	13,692.87
2	基本政策成本及政府性基金	6,594.30
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	7,098.57

③ 按照预期增长率 6.07%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	13,150.91
二	用于资金平衡土地相关收益	-

序号	项目	金额
1	预计土地出让收入	13,150.91
2	基本政策成本及政府性基金	6,404.62
3	预计用于资金平衡土地相关收益(1-2)	6,746.29

(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，在全部债券存续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	
2021年	-	35.00	35.00	
2022年	-	113.75	113.75	
2023年	-	157.50	157.50	
2024年	-	157.50	157.50	
2025年	-	157.50	157.50	
2026年	-	157.50	157.50	
2027年	-	157.50	157.50	
2028年	2,000.00	122.50	2,122.50	7,463.21
2029年	2,500.00	43.75	2,543.75	
合计	-	1,102.50	5,602.50	7,463.21
本息覆盖倍数				1.33

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	
2021年	-	35.00	35.00	
2022年	-	113.75	113.75	
2023年	-	157.50	157.50	
2024年	-	157.50	157.50	
2025年	-	157.50	157.50	
2026年	-	157.50	157.50	

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	
2027年	-	157.50	157.50	
2028年	2,000.00	122.50	2,122.50	7,098.57
2029年	2,500.00	43.75	2,543.75	
合计	-	1,102.50	5,602.50	7,098.57
本息覆盖倍数				1.27

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	
2021年	-	35.00	35.00	
2022年	-	113.75	113.75	
2023年	-	157.50	157.50	
2024年	-	157.50	157.50	
2025年	-	157.50	157.50	
2026年	-	157.50	157.50	
2027年	-	157.50	157.50	
2028年	2,000.00	122.50	2,122.50	6,746.29
2029年	2,500.00	43.75	2,543.75	
合计	-	1,102.50	5,602.50	6,746.29
本息覆盖倍数				1.20

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续期间内，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，我们认为泰安市新泰市楼德镇埠前社区回迁安置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、项目拆迁风险

该风险主要存在于旧村庄搬迁等置换过程中，由于本项目的实施关系到被改造居民的切身利益，给他们的生产和生活都带来现实和长远的影响，如果组织协调工作不到位，将会产生一系列的矛盾，甚至可能产生来自村民方面的阻力，延长本项目工期。山东省政府和泰安市、新泰市政府在国家相关政策框架下，相继制定出台了一系列相关文件，从政策层面进行规范和指导，确保项目顺利实施。与此同时，项目承办单位积极宣传引导，目前已经就土地调整、宅基地换房等重点工作制定了完善的措施，得到了广大居民的认可和支持。

2、项目完工风险

此项风险主要体现在建设施工过程产生的风险，由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，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。针对上述可能出现的问题，项目承办单位将委托专业机构，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。项目建设要严格按照政府工程项目建设程序进行管理，保证工程质量和如期完工。通过以上项目风险分析，项目是可控的。能够在一定范围内，采取一定措施，避免项目所发生的风险。

3、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 3.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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。

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

称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

责 人: 刘元锁

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

所 编 号: 330000143701

准 立 文 号: 鲁财会(2016)48号

准 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
 Full name: 沈大智
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-07-30
 Date of birth: 1973-07-30
 工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 370103730730003
 Identity card No.: 370103730730003



本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年 3月 20日
 年 月 日

证书编号: 110001580013
 No. of Certificate: 110001580013

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

发证日期: 2004 年 05 月 12 日
 Date of Issuance: 2004 年 05 月 12 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

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01日

年 月 日

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 中汇河南分

事务所
CPAs

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

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

事务所
CPAs

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

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





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
身份证号码	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: 山东省注册会计师协会

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

二〇一八年五月二十九日