

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）
济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信综字（2022）第 060080 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年二月十六日



**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）
济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字（2022）第 060080 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 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）济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目专项债券实施方案进行总体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。

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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 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）济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡专项债券的要求，本期债券募集资金投资项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本期债券募集资金投资项目改造地块中可用于出让的土地挂牌交易产生的现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

一、项目概述

（一）项目总体概况

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）位于济宁高新区孟子大道北、西浦路西（南地块）；仁美路北、西浦路西（北地块），规划占地面积 17.71 公顷，总建筑面积 456489 平方米，住宅建筑面积 319687 平方米。拆迁户数 952 户，3183 人，全部实物安置，安置户数 952 户（规划设计 2438 套）。小区配套建设包括储藏室、地下车库、社区服务中心、幼儿园及其他配套等。建设期为 2020 年 7 月至 2024 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位为山东美达资产管理有限公司。山东美达资产管理有限公司实际控制人为济宁高新区国有资产管理办公室。



（三）项目批复文件

2018 年 11 月 23 日济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济高新计字〔2018〕23 号）。

2019 年 3 月 13 日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具关于济宁高新区接庄街道东贾村、西贾村、中贾村棚户区改造项目、王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目、黄屯街道堽城村、祖营村、高刘屯村棚户区改造项目可行性研究报告内容变更的批复，投资主体由济宁高新区市政建设管理局变更为山东美达资产管理有限公司。

（四）投资估算

本项目总投资 138,855.89 万元，其中：拆迁补偿费 15,608.83 万元，工程费用 112,128.95 万元，工程建设其他费用 7,073.76 万元，预备费 4,044.35 万元。

（五）资金筹措方式

根据本项目实施方案，计划发行专项债券 110,000.00 万元，2021 年山东省政府专项债券（十八期）已发行 1,200.00 万元，利率 3.3%，期限 7 年，本期拟发行 8,000.00 万元，2022 年后续拟发行 40,000.00 万元，2023 年拟发行 60,800.00 万元，利率 4%，期限 7 年。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。



上述棚户区改造项目的资金需求及资金筹措表如下：

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债 金额	已发债 金额	本次发债 金额	2022 年后 续发债 金额	2023 年发 债金额
济宁高新区王 因街道东娄 村、苗营村棚 户区改造项目	138,855.89	28,855.89	110,000.00	1,200.00	8,000.00	40,000.00	60,800.00

二、财务评价一般假设

- （一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；
- （二）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；
- （三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （五）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；
- （六）地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动；
- （七）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；



(八) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目拆迁土地面积 477452 平方米，可出让土地面积 477452 平方米。选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参照 2018 年至今高新技术开发区成交的王回庄回迁南片区 A 地块、社会福利院南片区 A 地块等 5 宗地块成交价的平均价格（6,554.84 元/平方米），参考地块信息如下：

表 2：参考地块信息统计表

序号	项目名称	土地位置	用途	面积 (平方米)	成交价 (万元)	单价 (元/平 方米)
1	王回庄回迁南片区 A 地块	海川路以东、鸿广路以北	商住用地	29047	17,533.00	6,036.08
2	小屯片区 B 地块	经四路以东、纬十路以南	商住用地	67378	41,478.00	6,156.02
3	社会福利院南片区 A 地块	蓼河路以西、鸿广路以南	商住用地	72741	55,880.00	7,682.05
4	小屯片区 A 地块	经四路以东、崇文大道以南	商住用地	74626	51,492.00	6,900.01
5	高新区行知学校东片区	祥济路（荣昌路）以东、鸿广路以北、弘济路	商住用地	196136	117,682.00	6,000.02



序号	项目名称	土地位置	用途	面积 (平方米)	成交价 (万元)	单价(元/平方米)
		(志学路)以西				

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目腾空土地计划 2023 年出让, 根据土地价格预测数据, 到期土地出让金合计 312,962.15 万元, 按土地出让政策规定, 扣除集体土地的社保费、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金后, 可用于资金平衡的土地收益为 250,997.72 万元 (详见下表):

表 3: 土地出让收益测算表

序号	项目	单位	土地出让收益
一	土地出让总金额	万元	312,962.15
1	可出让土地面积	平方米	477,452.00
2	预计土地单价	元/平方米	6,554.84
二	土地扣减项目	万元	61,964.43
1	集体土地的社保费	万元	1,074.26
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	506.10
4	廉租住房保障资金	万元	17,252.59
5	农田水利建设资金	万元	25,878.89
6	教育资金	万元	17,252.59
三	用于资金平衡土地收益	万元	250,997.72

(二) 专项债券应付本息情况

1. 以前年度发行专项债券应付本息

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目 2021 年山东省政府专项



债券（十八期）已发行 1,200.00 万元，利率 3.3%，期限 7 年，还本付息情况测算如下：

表 4-1：专项债券还本付息测算表-2021 年 5 月（单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		1,200.00		1,200.00	3.30%		
2022 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2023 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2024 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2025 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2026 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2027 年	1,200.00			1,200.00	3.30%	39.60	39.60
2028 年	1,200.00		1,200.00		3.30%	39.60	1,239.60
合计		1,200.00	1,200.00			277.20	1,477.20

2. 本次发行专项债券应付本息

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目本期拟发行 8,000.00 万元，还本付息情况测算如下：

表 4-2：专项债券还本付息测算表-2022 年 2 月（单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		8,000.00		8,000.00	4.00%		
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00		8,000.00		4.00%	320.00	8,320.00
合计		8,000.00	8,000.00			2,240.00	10,240.00

3. 专项债券应付本息汇总

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目计划发行专项债券 110,000.00 万元，2021 年山东省政府专项债券（十八期）已发行 1,200.00 万元，利率 3.3%，期限 7 年；本期拟发行 8,000.00 万元，2022 年后续拟发行 40,000.00 万元，2023 年拟发行 60,800.00 万元，利率 4%，期限 7 年。该债券还本付息共计 140,741.20 万元。

表 4-3：专项债券还本付息测算表-汇总（单位：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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		1,200.00		1,200.00		
2022 年	1,200.00	48,000.00		49,200.00	39.60	39.60
2023 年	49,200.00	60,800.00		110,000.00	1,959.60	1,959.60
2024 年	110,000.00			110,000.00	4,391.60	4,391.60
2025 年	110,000.00			110,000.00	4,391.60	4,391.60
2026 年	110,000.00			110,000.00	4,391.60	4,391.60
2027 年	110,000.00			110,000.00	4,391.60	4,391.60
2028 年	110,000.00		1,200.00	108,800.00	4,391.60	5,591.60
2029 年	108,800.00		48,000.00	60,800.00	4,352.00	52,352.00
2030 年	60,800.00		60,800.00		2,432.00	63,232.00
合计		110,000.00	110,000.00		30,741.20	140,741.20



济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目可出让土地拟在 2023 年完成土地挂牌交易，土地出让前债券利息由自有资金偿还，土地出让后债券本息由土地出让收益偿还。预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.78，项目收益可以覆盖融资成本，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺，资金无法偿还的可能性较低。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所
中国·山东



中国注册会计师：

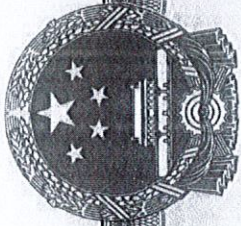


中国注册会计师：



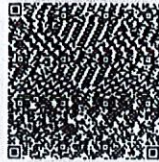
二〇二二年二月十六日





营业执照

统一社会信用代码
91370800075755221Q



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、监
管信息

(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
负责人	陈慧

成立日期	2013年07月15日
营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
营业场所	山东省济宁市供销路41号

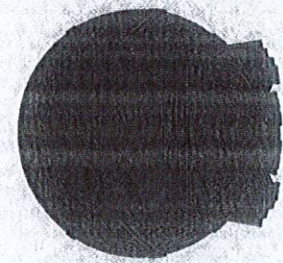
经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）



登记机关

2019年08月08日





会计师事务所分所
执业证书



名称：

负责人：陈慧

办公场所：

山东省济宁市供销路41号

分所编号：

370100013703

批准设立文号：

鲁财会〔2013〕23号

批准设立日期：

2013-06-24

证书序号：NO. 506349

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》。



发证机关：山东省财政厅

2019年08月09日

中华人民共和国财政部制



姓 名 苏超
Full name 苏超
性 别 男
Sex 男
出生日期 1983-04-20
Date of birth 1983-04-20
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit 山东长恒信会计师事务所有限公司
身份证号码 370802198304202119
Identity card No. 370802000000000000



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
转所专用章
2014年9月3日

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2014年9月3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 transferee Institute of CPAs
2014年9月3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
山东长恒信会计师事务所
CPAs
转所专用章
2014年9月3日

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2014年9月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
山东长恒信会计师事务所(普通合伙)
CPAs
转所专用章
2014年9月3日

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2014年9月3日



证书编号: 370700150033
No. of Certificate

批准注册协会: 山东德注协
Authorized Institute

发证日期: 2013年9月3日
Date of Issuance

