

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）

济宁太白湖新区

西北片区城中村改造项目二期（3#地块）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 060078 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



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**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）
济宁太白湖新区
西北片区城中村改造项目二期（3#地块）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 060078 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）济宁太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）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）济宁太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）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

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目拆迁范围位于济宁太白湖新区张垆堆村、许庄村片区，可出让土地面积 30.67 万平方米，拆迁民房建筑面积 22.75 万平方米，拆迁人数 3,306.00 人。建设期为 2018 年 10 月至 2022 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位为济宁市新城发展投资有限责任公司。济宁市新城发展投资有限责任公司由济宁城投控股集团有限公司投资成立，持股比例 100%。

（三）项目批复文件



2018年3月9日济宁北湖度假区（太白湖新区）经济发展局出具《关于太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）名称变更和建设规模调整的批复》（济太经审批〔2018〕20号）。

（四）投资估算

本项目总投资 179,071.73 万元，其中：建设投资为 155,348.27 万元（主要包括工程费用 107,236.50 万元、工程其他费用 45,065.73 万元、预备费 3,046.04 万元），拆迁补偿费 12,559.30 万元，建设期利息 11,164.16 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 142,400.00 万元，2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 15,600.00 万元、利率 3.83%，2019 年山东省政府专项债券（五期）已发行 5,000.00 万元、利率 3.16%，2019 年山东省政府专项债券（十期）已发行 20,000.00 万元、利率 3.28%，以上 3 次发行年限均为 5 年期，2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 27,900.00 万元、利率 3.42%、期限为 7 年，根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕58 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知，将 2020 年 5 月 18 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区济东数字经济产业园基础设施项目）交通能源及市政产业园基础设施专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（二十一期）项目的额度 9,000.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率 3.55%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分



新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知，将 2020 年 5 月 26 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度 1,500.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率 3.56%；将 2020 年 9 月 7 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度 1,424.00 万元调整至本项目，债券期限 30 年，利率 4.02%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2021〕9 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第三批）工作的通知，将 2020 年 5 月 26 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度 344.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率 3.56%；将 2020 年 9 月 7 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度 532.00 万元调整至本项目，债券期限 30 年，利率 4.02%；2021 年山东省政府专项债券（十八期）已发行 33,100.00 万元、利率 3.30%；本期拟发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 18,000.00 万元，期限 7 年。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。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	后续拟发 债金额
太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目	179,071.73	36,671.73	142,400.00	114,400.00	10,000.00	18,000.00

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

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目可出让土地面积 306,658.00 平方米，项目收益来源为土地出让收益。选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参照 2020 年至今太白湖新区成交的济宁太白湖新区 Txz-21002 地块、太白湖新区 K2-03-A 地块等 4 宗地块成交价的平均价格（8649.81 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	济宁太白湖新区 Txz-21002 地块	太白湖新区诗圣路以北、青莲路以西、张营路以南	商住用地	23742	30,130.00	12,690.59
2	太白湖新区 K2-03-A 地块	公主路以东、渔皇路以北、青莲路以西、诗圣路以南	商住用地	86964	60,110.00	6,912.06
3	太白湖新区京杭路南 济安桥路西地块一	京杭路以南、济安桥路以西	商住用地	63655	56,813.00	8,925.14
4	太白湖新区车站南路 东常兴路北片区地块二	车站南路以东、常兴路以北、济宁大道以南	商住用地	83392	50,631.00	6,071.45

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目腾空土



地计划 2022 年出让，根据土地价格预测数据，到期土地出让金合计 265,253.34 万元，按土地出让政策规定，扣除新增建设用地土地有偿使用费、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 229,259.67 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	265,253.34
1	可出让土地面积	平方米	306,658.00
2	预计土地单价	元/平方米	8,649.81
二	土地扣减项目	万元	35,993.67
1	新增建设用地土地有偿使用费	万元	9.98
2	集体土地的社保费	万元	689.97
3	土地出让业务费	万元	1,932.92
4	农业土地开发资金	万元	325.06
5	廉租住房保障资金	万元	9,438.78
6	农田水利建设资金	万元	14,158.18
7	教育资金	万元	9,438.78
三	用于资金平衡土地收益	万元	229,259.67

（二）专项债券应付本息情况

2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 15,600.00 万元、利率 3.83%，2019 年山东省政府专项债券（五期）已发行 5,000.00 万元、利率 3.16%，2019 年山东省政府专项债券（十期）已发行 20,000.00 万元、利率 3.28%，以上 3 次发行年限均为 5 年期，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，2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 27,900.00 万元、利率 3.42%、



期限为7年，根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕58号，山东省财政厅关于做好2020年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知，将2020年5月18日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区济东数字经济产业园基础设施项目）交通能源及市政产业园基础设施专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（二十一期）项目的额度9,000.00万元调整至本项目，期限20年，利率3.55%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75号，山东省财政厅关于做好2020年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知，将2020年5月26日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度1,500.00万元调整至本项目，期限20年，利率3.56%；将2020年9月7日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度1,424.00万元调整至本项目，期限30年，利率4.02%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2021〕9号，山东省财政厅关于做好2020年部分新增专项债券项目用途调整（第三批）工作的通知，将2020年5月26日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度344.00万元调整至本项目，期限20年，利率3.56%；将2020年9月7日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度532.00万元调整至本项目，期限



30 年，利率 4.02%；2021 年山东省政府专项债券（十八期）已发行 33,100.00 万元、利率 3.30%，期限 7 年；本期拟发行 10,000.00 万元，2022 年后续拟发行 18,000.00 万元，利率 4%，期限 7 年。该债券还本付息共计 181,306.14 万元。

还本付息情况测算如下：

表 4-1：债券发行计划表（单位：万元）

序号	发行年份	发行规模	利率	期限	利息合计
1	2018 年 9 月	15,600.00	3.83%	5 年	2,987.40
2	2019 年 2 月	5,000.00	3.16%	5 年	790.00
3	2019 年 3 月	20,000.00	3.28%	5 年	3,280.00
4	2020 年 9 月	27,900.00	3.42%	7 年	6,679.26
5	2020 年 12 月（第一批调整）	9,000.00	3.55%	20 年	6,087.07
6	2020 年 12 月（第二批调整）	1,500.00	3.56%	20 年	1,032.40
7	2020 年 12 月（第二批调整）	1,424.00	4.02%	30 年	1,698.12
8	2021 年 2 月（第三批调整）	344.00	3.56%	20 年	234.79
9	2021 年 2 月（第三批调整）	532.00	4.02%	30 年	631.00
10	2021 年 5 月	33,100.00	3.30%	7 年	7,646.10
11	2022 年 2 月	10,000.00	4.00%	7 年	2,800.00
12	2022 年后续	18,000.00	4.00%	7 年	5,040.00

表 4-2：债券存续期还本付息测算表（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
2018 年		15,600.00		15,600.00		
2019 年	15,600.00	25,000.00		40,600.00	597.48	597.48
2020 年	40,600.00	27,900.00		68,500.00	1,411.48	1,411.48
	68,500.00	9,000.00		77,500.00		
	77,500.00	2,924.00		80,424.00		
2021 年	80,424.00	876.00		81,300.00	2,450.92	2,450.92



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
	81,300.00	33,100.00		114,400.00		
2022 年	114,400.00	10,000.00		124,400.00	3,921.74	3,921.74
	124,400.00	18,000.00		142,400.00		
2023 年	142,400.00		15,600.00	126,800.00	5,041.74	20,641.74
2024 年	126,800.00		25,000.00	101,800.00	4,444.26	29,444.26
2025 年	101,800.00			101,800.00	3,630.26	3,630.26
2026 年	101,800.00			101,800.00	3,630.26	3,630.26
2027 年	101,800.00		27,900.00	73,900.00	3,630.26	31,530.26
2028 年	73,900.00		33,100.00	40,800.00	2,676.08	35,776.08
2029 年	40,800.00		10,000.00	30,800.00	1,583.78	29,583.78
	30,800.00		18,000.00	12,800.00		
2030 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2031 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2032 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2033 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2034 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2035 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2036 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2037 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2038 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2039 年	12,800.00			12,800.00	463.78	463.78
2040 年	12,800.00		10,844.00	1,956.00	463.78	11,307.78
2041 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2042 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2043 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2044 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2045 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2046 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2047 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2048 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63
2049 年	1,956.00			1,956.00	78.63	78.63



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
2050 年	1,956.00		1,956.00		78.63	2,034.63
合计		142,400.00	142,400.00		38,906.14	181,306.14

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目可出让土地拟在 2022 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 1.26 倍，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：

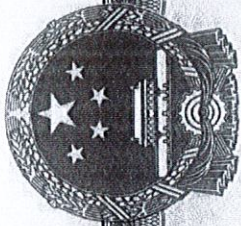


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日





营业执照

(副本)

1-1

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、备案、许可、监管信息



名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 陈慧

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）



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



登记机关

2019 年 08 月 08 日

证书序号: NO. 506349

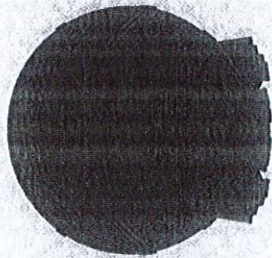
说明

- 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》。

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



会计师事务所分所

执业证书



和信会计师事务所
(普通合伙) 济宁分所

名称:

陈慧

负责人:

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

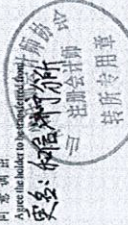


姓名 苏超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-04-20
Date of birth
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370802198304202119
Identity card No.



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-in Institute of CPAs
2014年8月13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
2014年8月13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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-in 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(特殊普通合伙)
事务所

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



注册会计师 2018年 年检合格专用章
Annual Registration of CPAs is valid for another year after



证书编号 370700150033
No. of Certificate

批准注册协会 山东长恒信注册会计师协会
Authorized Institute

发证日期: 2013 04 30
Date of Issuance

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

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

转出日期
2014年 8月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

转入日期
2014年 8月 13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

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

转出日期
2014年 8月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

转入日期
2014年 8月 13日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名
Full name 贾秀梅

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1974-03-08

工作单位
Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所

身份证号码
Identity card no. 372927197403087320

37080200000603

注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

注册日期
Date of registration 2014年 8月 13日

注册有效期
Valid period 2014年 8月 13日至 2015年 8月 13日

注册会计师
Certified Public Accountant

37010230012

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 山东和信会计师事务所

发证日期
Date of issuance 2014年 8月 13日

注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

注册日期
Date of registration 2014年 8月 13日

注册有效期
Valid period 2014年 8月 13日至 2015年 8月 13日

注册会计师
Certified Public Accountant

37010230012

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs 山东和信会计师事务所

发证日期
Date of issuance 2014年 8月 13日