



0510202206004929

报告文号：苏公W[2022]E6209号

**2022 年山东省（济南市商河县许商综合片区
（七期）棚改旧改 B 区项目）
专项债券（一期调整）**

**项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6209 号**

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年六月二十八日



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi . Jiangsu . China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省（济南市商河县许商综合片区 （七期）棚改旧改 B 区项目） 专项债券（一期调整） 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6209 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

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》。项目实施单位对债券存续期内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。

经专项评价，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，本次评价的商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目，投资概（估）算总额 47,306.76 万元，其中工程费用 38,713.85 万元，工程建设其他费用 5,535.67 万元，预备费 2,212.48 万元，建设期利息 844.76 万元。项目总投资情况如下：



表 1:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	38,713.85
二	工程建设其他费用	5,535.67
三	预备费	2,212.48
四	建设期利息	844.76
估算合计		47,306.76

2、项目计划总投资 47,306.76 万元, 本期拟调整的专项债券资金 7,500.00 万元 (占总投资的 15.85%), 剩余资金来源: 资本金 10,806.76 万元 (占总投资的 22.84%); 后续其他资金 29,000.00 万元 (占总投资的 61.31%) 由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决 (预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。出于风险谨慎原则考虑, 该部分融资成本暂按照 4.00% 进行测算。项目资金来源情况如下:

表 2:

单位: 万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟调整的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
商河县许商综合片区(七期)棚改旧改 B 区项目	47,306.76	10,806.76	-	-	7,500.00	29,000.00
合计	47,306.76	10,806.76	-	-	7,500.00	29,000.00

二、应付专项债券本息情况

1、本次拟调整专项债券应付本息

2021年9月, 济南市引黄灌区农业节水工程(商河县部分) 发行专项债券资金 28,800.00 万元, 票面利率 3.53%, 期限 20 年, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》(财预【2021】110 号) 及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预(2022) 71 号) 的要求, 现拟将其中 7,500.00 万元专项债券资金调整到该项目使用, 票面利率 3.53%, 每半年付息一次, 本次拟调整专项债券应付本息情况如下:



表3:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		7,500.00		7,500.00	3.53%	132.38	132.38
2023 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2024 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2025 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2026 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2027 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2028 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2029 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2030 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2031 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2032 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2033 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2034 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2035 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2036 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2037 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2038 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2039 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2040 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2041 年	7,500.00		7,500.00		3.53%	132.38	7,632.38
合计		7,500.00	7,500.00			5,030.26	12,530.26

2、后续其他资金应付本息

按照资金筹集计划, 后续其他资金 29,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。出于风险谨慎原则考虑, 该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算, 各年利息共计 8,120.00 万元, 本息合计 37,120.00 万元, 还本付息测算表如下:

表4:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		29,000.00		29,000.00	4.00%		
2023 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2024 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2025 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2026 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00



年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2027 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2028 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2029 年	29,000.00		29,000.00		4.00%	1,160.00	30,160.00
合计		29,000.00	29,000.00			8,120.00	37,120.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

1、本次专项债融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2029 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2029 年腾空 300 亩。根据对预测资料的审核，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2019 年-2021 年）GDP 平均增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2029 年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%），项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表5:

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
商河县许商综合片区（七期） 棚改旧改 B 区项目	65,453.84	63,035.84	60,754.34

具体测算情况详见“项目预期收益、成本与融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次专项债融资项目收入为土地出让返还收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.32 倍、1.27 倍、1.22 倍，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 6:

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例		
	100.00%	90.00%	80.00%
土地出让收益	65,453.84	63,035.84	60,754.34
融资本息合计	49,650.26	49,650.26	49,650.26
覆盖倍数	1.32	1.27	1.22



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6209 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 6 月 28 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、财预〔2021〕110号财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知、《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》。我们结合商河县许商综合片区（七期）棚改旧改B区项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

二、基本假设

- 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、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改B区项目。

（二）项目单位

商河城镇开发置业有限公司是该项目的立项主体。公司成立于2013年05月16日，统一社会信用代码913701260690010601，注册资金为壹亿玖仟伍佰

柒拾捌万元整，公司住所：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼，法定代表人：展学云。

该公司的母公司为商河国有资本投资运营集团有限公司（国有独资），母公司持股比例为 51.07774%。其余股东为山东省财金发展有限公司，持股比例 30.53427%；中国农发重点建设基金有限公司，持股比例 18.38799%。

公司经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包。（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）

（三）项目规划审批

1、2021 年 8 月，山东美誉工程咨询有限公司对本项目出具《商河城镇开发置业有限公司 商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目可行性研究报告》；

2、2021 年 8 月 29 日，商河县发展和改革局印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目 B 区项目可行性研究报告的批复》（编号：商发改[2021]56 号），同意实施该项目；

3、2022 年 5 月 12 日，商河县发展和改革局印发《关于同意商河县许商综合片区（七期）棚改项目 B 区项目调整建设内容的批复》（编号：商发改[2022]36 号），同意修改该项目的建设规模，由印象商河广场地块调整为银桥金街地块，其他内容不变；

4、2022 年 3 月 8 日，商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：地字第 3701102022012-14 号）；2022 年 3 月 14 日，商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：地字第 3701102022018-21 号）；2022 年 6 月 15 日，商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：地字第 3701102022034-45 号），该用地项目符合城乡规划要求；

5、2022 年 3 月 8 日，商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》

（编号：建字第 3701102022016 号）；2022 年 3 月 14 日，商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（编号：建字第 3701102022021 号）；2022 年 6 月 15 日，商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（编号：建字第 3701102022039 号；建字第 3701102022040 号），经审核，该建设工程符合城乡规划要求经审核；

6、2021 年 12 月 14 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2021）商河县不动产权第 0014682 号）；2021 年 12 月 15 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2021）商河县不动产权第 0014709 号）；2022 年 3 月 4 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0002071-0002074 号）；2022 年 3 月 7 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0002139-2140 号；鲁（2022）商河县不动产权第 0002142-2143 号）；2022 年 3 月 9 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0002352 号；鲁（2022）商河县不动产权第 0002355-2356 号）；2022 年 3 月 10 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0002366 号）；

2022 年 3 月 31 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0003194 号）；2022 年 4 月 1 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0003204-0003205 号）；2022 年 4 月 20 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2022）商河县不动产权第 0003262 号）；

7、2022 年 5 月 27 日，商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370126202205270101（2022264）；370126202205270201（2022265）），准予该建筑工程施工。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于商河县城城区，分为四个区域，其中：兴隆金街地块位于田园路以西、兴隆街以东、明辉路以北；银桥金街地块位于规划纬十四路以南、育才路

以东、商中路以西、规划纬十五路以北；北关商业安置南地块位于新庄街以南、规划路以东、商中路以西；北关商业安置北地块位于新庄街以北、青年路以南、规划路以东、商中路以西。

该项目总规划用地面积 121090.74 平方米，其中：商业用地面积 91018.74 平方米，交通服务场站用地面积 30072 平方米。总建筑面积 115950.87 平方米，其中：地上建筑面积 114990.87 平方米，地下建筑面积 960 平方米。地上建筑包含商业建筑面积 111856.83 平方米，配套设施建筑面积 3134.04 平方米（包括变配电室、消防控制室、物业管理用房、换热站）；地下建筑为地下消防泵房。设计机动车停车位 1159 个，非机动车停车位 2500 个。该项目商业建筑全部用于商业安置，共包含 4 处区域 22 处地块，其中：

兴隆金街地块，包括 B1-B3 共 3 个地块，占地面积 30690.64 平方米，建筑面积 29339.83 平方米，其中：地上建筑面积 29039.83 平方米，包括商业建筑、变配电室、消防控制室、物业管理用房、换热站；地下建筑面积 300 平方米，为地下消防泵房。

银桥金街地块，包括 B5-B13、B15-B17，B22、B23、B25 共 15 个地块，占地面积 60053.10 平方米，建筑面积 58643.85 平方米，其中地上建筑面积 58313.85 平方米，包括商业建筑、消防控制室、物业管理用房、变配电室；地下建筑面积 330 平方米，为地下消防泵房。

北关商业安置南地块，包括 B18、B19 共 2 个地块，占地面积 17426 平方米，建筑面积 15791.75 平方米，其中地上建筑面积 15461.75 平方米，包括商业建筑、换热站、物业管理用房；地下建筑面积 330 平方米，为地下消防泵房。

北关商业安置北地块，包括 B20、B21 共 2 个地块，占地面积 12921 平方米，建筑面积 12175.44 平方米，全部为地上建筑，包括商业建筑、消防控制室、物业管理用房、变配电室。

（五）项目建设期限—项目进展

项目总建设期为 2 年，2021 年 8 月开始前期准备工作，2021 年 9 月开始施工建设，2023 年 8 月建设完成。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

- （1）本可行性研究报告确定的建设方案；
- （2）有关工程造价及材料价格资料；
- （3）项目前期规定收费文件及标准；
- （4）《中华人民共和国预算法》；
- （5）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- （6）《商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目可行性研究报告》
- （7）《2022 年山东省济南市（商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目）棚户区改造项目专项债券项目实施方案》
- （8）其他相关资料

2、估算总额

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目估算总投资为 47,306.76 万元，其中工程费用 38,713.85 万元，工程建设其他费用 5,535.67 万元，预备费 2,212.48 万元，建设期利息 844.76 万元。项目总投资情况如下：

表 1：单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	38,713.85
二	工程建设其他费用	5,535.67
三	预备费	2,212.48
四	建设期利息	844.76
估算合计		47,306.76

（二）资金筹措方案

项目计划总投资 47,306.76 万元，本期拟调整的专项债券资金 7,500.00 万元（占总投资的 15.85%），剩余资金来源：资本金 10,806.76 万元（占总投资的 22.84%）；后续其他资金 29,000.00 万元（占总投资的 61.31%）由项目单位自

筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2：

单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟调整的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
商河县许商综合片区(七期)棚改旧改B区项目	47,306.76	10,806.76	-	-	7,500.00	29,000.00
合计	47,306.76	10,806.76	-	-	7,500.00	29,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、腾空土地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于济南市商河县，经查询济南公共资源交易中心网商河县土地出让信息，参考商河县 2021 年至今的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格，考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定项目 2021 年土地出让单价为 160.63 万元 / 亩。参考的地块信息如下：

表 3：

地块编号	土地 位置	宗地面积 (亩)	用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	单价(万元/亩)
2021-16	兴隆街以西、青年路以南	65.87	城镇住宅用地	70	10509	159.54
2021-17	兴隆街以东、青年路以南	58.59	城镇住宅用地	70	9034	154.19
2021-18	商东路以东、新庄街以南	44.07	城镇住宅用地	70	7410	168.26

本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2019 年-2021 年）GDP 平均增速(6.37%)计算，再分别考虑 100%、90%、80%的比例进行测算。具体测算如下：

（1）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%

表 4:

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目	160.63	170.86	181.74	193.32	205.63	218.73	232.66	247.48	263.24

（2）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

表 5:

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目	160.63	169.83	179.56	189.85	200.73	212.23	224.39	237.25	250.84

（3）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

表 6:

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目	160.63	168.82	177.43	186.48	195.99	205.99	216.50	227.54	239.14

2、土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地于2029年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2029年出让，出让面积300亩，假设项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均 GDP 增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，假设债券存续期第三年（2024年）土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后，商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B

区项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表7：

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速 的 80%
商河县许商综合片 区（七期）棚改旧改 B 区项目	65,453.84	63,035.84	60,754.34

3、项目收益预测

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益如下。

（1）项目收益预测（100%）

表 8：

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	78,972.00
1	可出让土地面积	亩	300.00
2	预计土地单价	万元/亩	263.24
二	扣减项目合计	万元	13,518.16
1	农业土地开发资金	万元	100.00
2	国有土地收益基金	万元	3,948.60
3	廉租住房保障资金	万元	3,156.52
4	教育资金	万元	3,156.52
5	农田水利建设资金	万元	3,156.52
三	用于资金平衡的土地收益	万元	65,453.84

（2）项目收益预测（90%）

表 9：

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	75,252.00
1	可出让土地面积	亩	300.00
2	预计土地单价	万元/亩	250.84
二	扣减项目合计	万元	12,216.16

序号	项目	单位	金额
1	农业土地开发资金	万元	100.00
2	国有土地收益基金	万元	3,762.60
3	廉租住房保障资金	万元	2,784.52
4	教育资金	万元	2,784.52
5	农田水利建设资金	万元	2,784.52
三	用于资金平衡的土地收益	万元	63,035.84

(3) 项目收益预测 (80%)

表 10:

单位: 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	71,742.00
1	可出让土地面积	亩	300.00
2	预计土地单价	万元/亩	239.14
二	扣减项目合计	万元	10,987.66
1	农业土地开发资金	万元	100.00
2	国有土地收益基金	万元	3,587.10
3	廉租住房保障资金	万元	2,433.52
4	教育资金	万元	2,433.52
5	农田水利建设资金	万元	2,433.52
三	用于资金平衡的土地收益	万元	60,754.34

(二) 融资成本测算

1、本次拟调整专项债券应付本息

2021年9月, 济南市引黄灌区农业节水工程(商河县部分)发行专项债券资金28,800.00万元, 票面利率3.53%, 期限20年, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金。按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》(财预【2021】110号)及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预(2022)71号)的要求现拟将其中7,500.00万元专项债券资金调整到该项目使用, 票面利率3.53%, 每半年付息一次, 本次拟调整专项债券应付本息情况如下:

表11:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		7,500.00		7,500.00	3.53%	132.38	132.38
2023 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2024 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2025 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2026 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2027 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2028 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2029 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2030 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2031 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2032 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2033 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2034 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2035 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2036 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2037 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2038 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2039 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2040 年	7,500.00			7,500.00	3.53%	264.75	264.75
2041 年	7,500.00		7,500.00		3.53%	132.38	7,632.38
合计		7,500.00	7,500.00			5,030.26	12,530.26

2、后续其他资金应付本息

按照资金筹集计划, 后续其他资金 29,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。出于风险谨慎原则考虑, 该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算, 各年利息共计 8,120.00 万元, 本息合计 37,120.00 万元, 还本付息测算表如下:

表12:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		29,000.00		29,000.00	4.00%		
2023 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2024 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00

年度	期初本金 金额	本期发行金 额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2025 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2026 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2027 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2028 年	29,000.00			29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
2029 年	29,000.00		29,000.00		4.00%	1,160.00	30,160.00
合计		29,000.00	29,000.00			8,120.00	37,120.00

（三）项目收益与融资平衡情况

本次融资项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。商河县许商综合片区（七期）棚改旧改 B 区项目腾空约 300 亩土地出让收益用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 GDP 平均增速 6.37% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下：

（1）接近三年 GDP 目标增速 6.37% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表13：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		132.38	132.38	
2023 年		1,424.75	1,424.75	
2024 年		1,424.75	1,424.75	
2025 年		1,424.75	1,424.75	
2026 年		1,424.75	1,424.75	
2027 年		1,424.75	1,424.75	
2028 年		1,424.75	1,424.75	
2029 年	29,000.00	1,424.75	30,424.75	65,453.84
2030 年		264.75	264.75	
2031 年		264.75	264.75	
2032 年		264.75	264.75	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2033 年		264.75	264.75	
2034 年		264.75	264.75	
2035 年		264.75	264.75	
2036 年		264.75	264.75	
2037 年		264.75	264.75	
2038 年		264.75	264.75	
2039 年		264.75	264.75	
2040 年		264.75	264.75	
2041 年	7,500.00	132.38	7,632.38	
合计	36,500.00	13,150.26	49,650.26	65,453.84
本息覆盖倍数				1.32

(2) 接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

表14:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		132.38	132.38	
2023 年		1,424.75	1,424.75	
2024 年		1,424.75	1,424.75	
2025 年		1,424.75	1,424.75	
2026 年		1,424.75	1,424.75	
2027 年		1,424.75	1,424.75	
2028 年		1,424.75	1,424.75	
2029 年	29,000.00	1,424.75	30,424.75	63,035.84
2030 年		264.75	264.75	
2031 年		264.75	264.75	
2032 年		264.75	264.75	
2033 年		264.75	264.75	
2034 年		264.75	264.75	
2035 年		264.75	264.75	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2036 年		264.75	264.75	
2037 年		264.75	264.75	
2038 年		264.75	264.75	
2039 年		264.75	264.75	
2040 年		264.75	264.75	
2041 年	7,500.00	132.38	7,632.38	
合计	36,500.00	13,150.26	49,650.26	63,035.84
本息覆盖倍数				1.27

(3) 接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 80%比例计算土地价格的增长的
情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表15：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		132.38	132.38	
2023 年		1,424.75	1,424.75	
2024 年		1,424.75	1,424.75	
2025 年		1,424.75	1,424.75	
2026 年		1,424.75	1,424.75	
2027 年		1,424.75	1,424.75	
2028 年		1,424.75	1,424.75	
2029 年	29,000.00	1,424.75	30,424.75	60,754.34
2030 年		264.75	264.75	
2031 年		264.75	264.75	
2032 年		264.75	264.75	
2033 年		264.75	264.75	
2034 年		264.75	264.75	
2035 年		264.75	264.75	
2036 年		264.75	264.75	
2037 年		264.75	264.75	
2038 年		264.75	264.75	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2039 年		264.75	264.75	
2040 年		264.75	264.75	
2041 年	7,500.00	132.38	7,632.38	
合计	36,500.00	13,150.26	49,650.26	60,754.34
本息覆盖倍数				1.22

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年GDP平均增速6.37%的100%、90%、80%比例计算时，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。



营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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；会计咨询、税务咨询、法律、法规、经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关



2022



会计师事务所 执业证书

名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日



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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

证书序号：0001561



发证机关：

二〇一三年五月

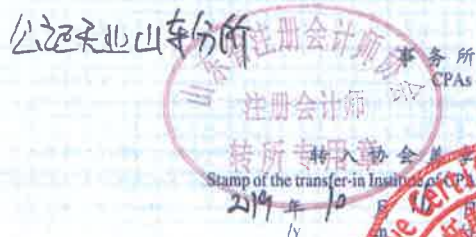
中华人民共和国财政部制

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 李广兴
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1970-08-23
工作单位 Working unit 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
身份证号 Identity card No. 370111197008235215



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018年注册会计师年检合格专用章
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: 370100500012
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: 2008年05月30日
Date of Issuance



证书编号: 370100360010
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 /y /m /d



姓名	张元海
Full name	男
性别	1972-08-27
Sex	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
出生日期	370122720827443
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.



2016年03月10日

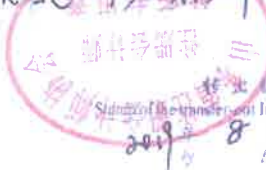
年 /y 月 /m 日 /d

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

更名: 公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



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 /y 月 /m 日 /d