

2022 年山东省（济宁市金乡县高河街道于楼村棚
户区改造项目一期）专项债券（一期调整）
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060197 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年七月七日

**2022 年山东省（济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区
改造项目一期）专项债券（一期调整）
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字（2022）第 060197 号

一、项目基本情况

2022 年山东省济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期专项债券（一期调整）调整总额为 0.05 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次根据《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），调整至 2022 年山东省济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期的专项债券，为 2022 年 1 月发行的 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期），期限为 15 年期，利息为 3.19%，每半年支付一次债券利息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

拟调整的 2022 年山东省济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期专项债券概况。

债券名称	2022 年山东省济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期专项债券
调整规模	人民币 0.05 亿元
债券期限	15 年期
债券利率	固定利率 3.19%
付息方式	每半年支付一次债券利息



二、募集资金投向说明

按照财政部要求,本次调整的 2022 年山东省济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期专项债券资金纳入政府性基金预算管理。本次募集债券资金将用于济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期建设,该项目已纳入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、山东省国土资源厅批准的棚户区改造规划,具体情况如下:

单位:人民币万元

序号	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	已发行专项债券规模	计划本期调整债券资金规模	后续拟发行专项债券规模	贷款金额
1	金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期	23,680.00	16,000.00	4,000.00	500.00	11,500.00	
合计		23,680.00	16,000.00	4,000.00	500.00	11,500.00	

注:1.预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

2.金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期批准文件为 2016 年 8 月 5 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、山东省国土资源厅《关于公布 2017 年第二批棚户区改造任务分解落实项目的通知》(鲁建住字〔2016〕13 号)。

三、项目融资计划

济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期总投资规模 23,680.00 万元,其中,项目资本金 7,680.00 万元,发行政府专项债券 16,000.00 万元,专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。棚户区改造项目具体融资计划如下:

序号	项目名称	承建主体	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期	金乡县金源置业有限公司	23,680.00	7,680.00	32.43	16,000.00	
合计			23,680.00	7,680.00	32.43	16,000.00	



四、项目预期收益与融资平衡情况

1.金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期

项目主管部门为金乡县住房和城乡建设局，立项单位为金乡县金源置业有限公司，本棚户区改造项目拆迁范围位于金乡县于楼、小门楼村，拆迁土地面积 19.13 万平方米，可出让面积 19.13 万平方米，拆迁总建筑面积 7.84 万平方米。

本棚户区改造项目总投资额 23,680.00 万元，建设地点位于金乡县奥体大道西侧、莱河东侧、崇文大道南侧、百兴街北侧，占地 32,000.00 平方米。主要建设内容为：项目总建筑面积 80,113.20 平方米，地上建筑面积 68,013.20 平方米，其中：住宅面积 61,695.40 平方米，架空层面积 1,950.00 平方米，商业面积 2,900.00 平方米，附属配套设施面积 1,467.80 平方米；地下建筑面积 12,100.00 平方米，其中：地下车库建筑面积 8,400.00 平方米，地下储藏室建筑面积 3,700.00 平方米。建设期为 2020 年 12 月至 2023 年 6 月。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据金乡县国土资源局出具的证明，参照周边相邻、相似地段的地块成交价 200.00 万元/亩，并以 2022 年发行时近三年 GDP 平均增速 4.47%与 2021 年金乡县 GDP 目标增速 10.00%孰低原则计算 2 年后、7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期到期土地出让金 74,881.51 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地社保费、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，本项目可用于资金平衡的土地收益为 55,959.01 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	2023 年出让 金额	2029 年出让 金额	合计出让金 额
一	土地出让总金额	万元	12,527.07	62,354.44	74,881.51
1	可出让土地面积	平方米	38,260.00	153,040.00	191,300.00
2	预计土地单价	元/平方	3,274.18	4,074.37	
二	扣减项目合计	万元	2,895.43	16,027.07	18,922.50
1	集体土地社保费	万元	86.09	344.34	430.43
2	土地出让业务费	万元	154.10	861.32	1,015.42
3	农业土地开发资金	万元	19.13	76.52	95.65
4	廉租住房保障资金	万元	753.18	4,212.83	4,966.00
5	农田水利建设资金	万元	1,129.76	6,319.24	7,449.00
6	教育资金	万元	753.18	4,212.83	4,966.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	9,631.64	46,327.37	55,959.01

金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期拟发行棚户区专项债券 16,000.00 万元。2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元、利率 2.83%、债券期限为 7 年，2022 年 6 月已发行 2,000.00 万元、利率 2.89%、债券期限为 7 年。本期根据《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）调整 500.00 万元，为 2022 年 1 月发行的 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期），期限为 15 年期，利息为 3.19%。后续 2022 年下半年拟发行 11,500.00 万元。假设未发行债券期限为 7 年，已发行债券利率、调整债券利率按实际发行利率测算，后续拟发行债券利率按 4.00%测算，该债券



还本付息共计 20,260.05 万元（详见下表）。

融资还本付息情况（单位：人民币万元）

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	当期偿还利息				当期还本付息合计
					合计	已发行债券	本次调整债券	后续发行债券	
2022 年		16,000.00		16,000.00	7.98		7.98		7.98
2023 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2024 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2025 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2026 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2027 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2028 年	16,000.00			16,000.00	590.35	114.40	15.95	460.00	590.35
2029 年	16,000.00		15,500.00	500.00	590.35	114.40	15.95	460.00	16,090.35
2030 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2031 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2032 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2033 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2034 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2035 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2036 年	500.00			500.00	15.95		15.95		15.95
2037 年	500.00		500.00		7.97		7.97		507.97
合计		16,000.00	16,000.00		4,260.05	800.80	239.25	3,220.00	20,260.05

假设金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期在本期债券存续期第 2 年（即 2023 年）挂牌交易 20%的拟出让土地、本期债券存续期第 7 年（即 2029 年）挂牌交易 80%的拟出让土地，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.76，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。本项目建设期利息由项目资本金偿还。



五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本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，并以拆迁土地挂牌出让收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，货币化安置资金不使用专项债资金。通过对金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期项目收益与融资自求平衡情况的分析，总体覆盖倍数为 2.76，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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请济宁市金乡县高河街道于楼村棚户区改造项目一期专项债券（一期调整）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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：

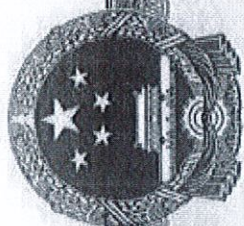


中国注册会计师：



二〇二二年七月七日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370800075755221Q

扫描二维码
获取企业信用
信息更多登记、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 特殊普通合伙企业分支机构

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

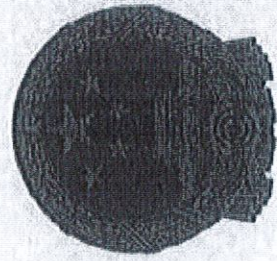
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

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



会计师事务所分所 执业证书

名 称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

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

2013年08月09日

中华人民共和国财政部制



37

370825197102160010



2000 年 08 月 01 日

年 月 日

21

四
月
廿

專務所

林成協會主席
Chairman of the Transfer-est Institute of C⁹As

年 月 日

同意調入
Agree the holder to be transferred to

專務所

轉入協會章程

四
月
廿

11

同或謂也

CPAs
 事务所

林文協合王章
Transfer to Institute of J24

同意調入
Agree the holder to be transferred to

專務所

轉入協會章程

四
月
廿

11



Identity card No.



发证日期: 2009 年 08 月 16 日

口 作
月 加
平 止

轉入協會印章
Stamped the transfer on front of CPAs
年 月 日

本書經檢定合格，有效期限一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本書經檢定合格，有效期限一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年
月
日