

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）济宁市兖州区

旧城区棚户区改造项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060118 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）济宁市兖州区旧城区棚户区改
造项目项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字（2022）第 060118 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）济宁市兖州区旧城区棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市兖州区旧城区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）济宁市兖州区旧城区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收益与融资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，并以项目建成后的运营收益及土地收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本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、项目基本情况

（一）项目概括

1. 具体建设项目：兖州区旧城区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目建设规模和建设内容：

兖州区旧城区棚户区改造项目包括两个片区：九一北片区和东韩片区。项目建设内容如下：

（1）九一北片区：该项目列入 2021 年度棚户区改造计划，建设棚改房 251 套，安置 217 户。规划用地面积 2,048,000.00 平方米，总建筑面积 66,449.82 平方米，其中：地上建筑面积 48,947.60 平方米。地下建筑面积 17,502.22 平方米。

（2）东韩片区改造项目：该项目列入 2021 年度棚户区改造计划，建设棚改房 292 套，安置 128 户。项目总用地面积为 17,369.00 平方米，总建筑面积 47,906.00



平方米。其中，地上总建筑面积 34,000.00 平方米，地下总建筑面积 13,906.00 平方米。

3. 项目建设期和运营期

项目建设期共 32 个月，具体时间为 2021 年 5 月至 2023 年 12 月。

专项债券期限内，运营期为 2024 年 1 月至 2030 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁市兖州区住房和城乡建设局

（三）项目批复文件

1. 《关于兖州区旧城区棚户区改造项目建议书的批复》（兖审服投[2021]268 号）；

2. 《济宁市兖州区旧城区棚户区改造项目的用地预审意见》（兖审服投[2021]269 号）；

3. 《关于兖州区旧城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兖审服投[2021]270 号）；

（四）投资估算

本项目总投资 64,154.00 万元，其中：工程费用 40,706.50 万元，工程其他费用 13,358.35 万元，其他费用 10,089.15 万元。



（五）资金筹措

本次发行兖州区旧城区棚户区改造项目总投资额 64,154.00 万元，项目建设单位自筹 13,154.00 万元，占总投资的 20.50%；计划通过发行债券募集 51,000.00 万元，占总投资的 79.50%，本次发行 16,700.00 万元，计划 2022 年后续发行 13,300.00 万元，2023 年发行 21,000.00 万元，债券发行期限 7 年，后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。

表 1：资金需求及资金筹措表

单位：人民币万元

项目	投资总额	自有资金	发债金额	本次发债金额	后续发债金额
兖州区旧城区棚户区改造项目	64,154.00	13,154.00	51,000.00	16,700.00	34,300.00

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）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；



(六) 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、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

根据项目单位提供的项目实施方案和项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要来自于车库销售收入、广告收入、物业费收入。

1. 车库销售收入：项目共有车库 760 个，预计建成后第 1 年销售总数的 40%，第 2 年销售 30%，第 3 年销售 20%，第 4 年销售 6.5%，第 5 年销售 3.5%。车库销售价格，根据市场确定，建成后第 1 年销售单价预计为 9 万元，第 2 年销售单价预计为 9.5 万元，第 3 年销售单价预计为 10 万元，第 4 年销售单价预计为 11 万元，第 5 年销售单价预计为 12 万元，五年内销售完毕，每年售价递增，共计收入 7,284.00 万元。

2. 广告收入：两个片区共可以设置广告投放点 23 处，运营期第一年出租 80%，第二年全部租出，每处投放点起始价格每年 4.20 万元，五年后增长 5%，计 666.54 万元。

3. 物业费收入：物业费根据地上建筑面积收取，起始 1.15 元/月·平方米，五年后增长 5%，共计约 789.82 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）



年度	车库销售收入	广告收入	物业费	合计
2024 年	2,736.00	77.28	91.57	2,904.85
2025 年	2,166.00	96.60	114.47	2,377.07
2026 年	1,520.00	96.60	114.47	1,731.07
2027 年	550.00	96.60	114.47	761.07
2028 年	312.00	96.60	114.47	523.07
2029 年		101.43	120.19	221.62
2030 年		101.43	120.19	221.62
合计	7,284.00	666.54	789.82	8,740.36

（二）项目运营成本预测

本项目预期运营成本主要为人员工资福利费和维修费。

1. 工资福利费：人员工资正常年份 47.50 万元，运营期第一年为正常年份的 80%，每五年递增 2%。

2. 维修费：维修费按经营收入的 1%估算。

表 3：运营成本估算表（单位：万元）

年度	工资福利费	维修费	合计
2024 年	38.00	29.05	67.05
2025 年	47.50	23.77	71.27
2026 年	47.50	17.31	64.81
2027 年	47.50	7.61	55.11
2028 年	47.50	5.23	52.73
2029 年	48.45	2.22	50.67
2030 年	48.45	2.22	50.67
合计	324.90	87.40	412.30



（三）土地收益

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据兖州区自然资源和规划局出具的证明，以兖土 2020-50（SC01-202026）地块出让的价格为基数，并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.13%）与 2022 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速，计算 2 年后、7 年后的土地价格。项目建设期为 2021 年 10 月至 2023 年 12 月。

土地出让收益分两次实现，拟出让土地总面积为 168.00 亩，2024 年拟出让土地面积的 15%即 16,800.00 平方米（25.20 亩），出让年度土地单价预计为 371.36 万元/亩，2029 年出让土地面积的 85%即 95,200.00 平方米（142.80 亩），出让年度土地单价预计为 476.90 万元/亩。全部完成土地挂牌交易。

根据土地价格预测数据，兖州区旧城区棚户区改造项目到期土地出让金 77,459.32 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金，兖州区旧城区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 72,327.62 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	2024 年土地 出让收益	2029 年土地 出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	9,358.22	68,101.10	77,459.32
二	土地扣减项目	万元	44.52	5,087.18	5,131.70
1	集体土地的社保费	万元	37.80	214.20	
2	土地出让业务费	万元		267.12	
3	农业土地开发资金	万元	6.72	38.08	



序号	项目	单位	2024 年土地 出让收益	2029 年土地 出让收益	合计
4	廉租住房保障资金	万元		1,305.08	
5	农田水利建设资金	万元		1,957.62	
6	教育资金	万元		1,305.08	
三	用于资金平衡土地收益	万元	9,313.70	63,013.92	72,327.62

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率

根据近期地方政府发行的七年期债券，参照七年期地方政府专项债券发债利率，按 4.00% 进行计算。

2. 债券类型

记账式固定利率付息债券。

3. 债券发行总额

本项目计划发行债券 51,000.00 万元。

4. 发行方式

本项目计划发行债券 51,000.00 万元，本期发行 16,700.00 万元，计划 2022 年后续发行 13,300.00 万元，2023 年发行 21,000.00 万元。

5. 发行期限

本项目债券为 7 年期债券。



6. 本金偿还方式

本项目债券本金到期一次性偿还。

7. 利息支付方式

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

8. 债券本息还款来源

债券本息还款来源为本项目产生的车库销售收入、广告收入、物业费收入以及土地出让收益，将此部分收入专款用于本项目专项债券的还本付息，不挪作他用。

9. 债券存续期应还本付息情况如下表所示：

表 4：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
2022 年		16,700.00		16,700.00	334.00	334.00
	16,700.00	13,300.00		30,000.00		
2023 年	30,000.00	21,000.00		51,000.00	1,620.00	1,620.00
2024 年	51,000.00			51,000.00	2,040.00	2,040.00
2025 年	51,000.00			51,000.00	2,040.00	2,040.00
2026 年	51,000.00			51,000.00	2,040.00	2,040.00
2027 年	51,000.00			51,000.00	2,040.00	2,040.00
2028 年	51,000.00			51,000.00	2,040.00	2,040.00
2029 年	51,000.00		16,700.00	34,300.00	1,706.00	31,706.00
	34,300.00		13,300.00	21,000.00		



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	21,000.00		21,000.00		420.00	21,420.00
合计	408,000.00		51,000.00		14,280.00	65,280.00

上述棚户区改造项目可出让土地拟在 2024 年和 2029 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及项目运营收益偿还。

10. 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 5。



表 5：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2021 年	2 2022 年	3 2023 年	4 2024 年	5 2025 年	6 2026 年	7 2027 年	8 2028 年	9 2029 年	10 2030 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	81,067.98				12,218.55	2,377.07	1,731.07	761.07	523.07	63,235.5	221.62
土地出让收益	72,327.62										
经营活动支出	1,279.07				523.32	261.66	180.51	105.34	86.89	64.42	56.94
支付的各项税费	874.67				457.19	191.53	116.84	51.37	35.30	14.96	7.48
经营活动产生的现金净额	79,788.91				11,695.23	2,115.41	1,550.56	655.73	436.18	63,171.12	164.68
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	64,154.00	5,000.00	23,154.00	36,000.00							
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-64,154.00	-5,000.00	-23,154.00	-36,000.00							
三、融资活动产生的现金											
资本金	13,154.00	5,000.00	3,154.00	5,000.00							
专项债券	51,000.00		30,000.00	21,000.00							
偿还债券本金	51,000.00									30,000.00	21,000.00
支付债券利息	12,326.00				2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	1,706.00	420.00
融资活动产生的现金净额	828.00	5,000.00	33,154.00	26,000.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-2,040.00	-31,706.00	-21,420.00
四、期末现金	16,462.91		-	-	9,655.23	75.41	-489.44	-1,384.27	-1,603.82	31,465.1	-21,255.32
五、累计盈余			-	-	9,655.23	9,730.64	9,241.20	7,856.93	6,253.11	37,718.2	16,462.91



（五）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是车库销售收入、广告收入、物业费收入及土地出让收益，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，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 79,788.91 万元，融资本息合计为 65,280.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 6：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	51,000.00	14,280.00	65,280.00	79,788.91
融资合计	51,000.00	14,280.00	65,280.00	79,788.91
覆盖倍数				1.22

四、项目风险

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.22 倍，高于 1.20 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和济宁市兖州区财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

五、总体评价结果

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已出让的土地挂牌交易产生的现金流以及



项目运营收益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。

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：

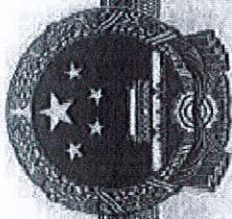


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日



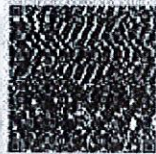


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码
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



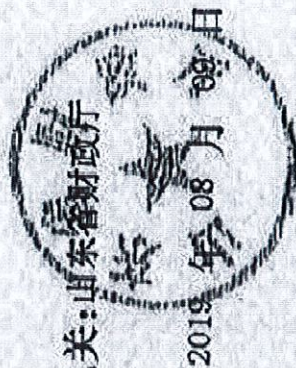
登记机关

2019年08月08日

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

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
(特殊普通合伙) 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 苏俊
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 to be transferred from

原单位: 山东长恒信会计师事务所
Original Unit: Shandong Changhengxin Certified Public Accountants Firm



事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the Institute and Institute of CPAs
2014年8月13日
2014.8.13

同意调入
Agree to be transferred to

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the Institute and Institute of CPAs
2014年8月13日
2014.8.13

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 to be transferred from

原单位: 山东长恒信会计师事务所
Original Unit: Shandong Changhengxin Certified Public Accountants Firm



事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the Institute and Institute of CPAs
2014年9月3日
2014.9.3

同意调入
Agree to be transferred to

新单位: 山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
New Unit: Shandong Changhengxin Certified Public Accountants Firm (Special General Partnership)

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the Institute and Institute of CPAs
2014年9月3日
2014.9.3



证书编号: 370704150033
No. of Certificate

批准注册协会: 山东长恒信会计师事务所
Authorized Institute: Shandong Changhengxin Certified Public Accountants Firm

发证日期: 2013
Date of Issuance

18



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



姓名: 江决

Full name: 江决

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1970-07-25

Date of birth: 1970-07-25

工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

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: 370802197007252430

Identity card No: 370802197007252430

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 to

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

转出日期
Date of transfer out

转出人
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
Date of transfer in

转入人
Agree the holder to be transferred to

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
Date of transfer in

转入人
Agree the holder to be transferred to

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

转出日期
Date of transfer out

转出人
Agree the holder to be transferred to

证书编号: 370700150003

No. of Certificate

转出协会: 山东和信会计师事务所

Transfer-out Institute of CPAs

变更日期: 2008 年 08 月 18 日

Date of Issuance

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

注册会计师
Certified Public Accountant

姓名: 江决

Name