

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年
山东省政府专项债券（五期）德州市宁津县大祁片区
棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）收益与融资平衡专
项评价报告

和信咨字（2022）第 010110 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）— 2022 年山东省政府专项债券（五期）德州市宁 津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一 期）收益与融资平衡专项评价报告	1-6



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年 山东省政府专项债券（五期）德州市宁津县大祁片区 棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）收益与融资平衡专 项评价报告

和信咨字（2022）第 010110 号

我们接受委托，对 2022 年山东省宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）专项债券项目提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等相关政策文件要求，进行本期债券发行使用管理工作，了解 2022 年山东省宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。宁津泽宁置业有限公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据宁津泽宁置业有限公司提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

总体评价结果如下：

根据德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）已发行和计划发行债券汇总如下

项目	金额	利率	期限	（拟）发行年度
宁津县大祁片区棚户区改造项目	35,400.00	3.25%	7 年	2020 年 7 月已发行额度
宁津县大祁片区棚户区改造项目	3,000.00	4.00%	7 年	2022 年 1 月发行（2022 年度）
宁津县大祁片区棚户区改造项目	35,100.00	4.00%	7 年	剩余额度拟发行（2022 年度）

合计	73,500.00			
----	-----------	--	--	--

德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）合计发行专项债券 7.35 亿元。

发行人拟就上述棚改项目继续发行 3.81 亿元（本次拟发行 0.3 亿元，剩余 3.51 亿元假设一年内发行完毕）。假设该 3.81 亿元发行债券票面利率为 4.00%，期限为 7 年期，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 1：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年应付本金和
2020 年		35,400.00		35,400.00		
2021 年	35,400.00			35,400.00	1,150.50	1,150.50
2022 年	35,400.00	38,100.00		73,500.00	1,150.50	1,150.50
2023 年	73,500.00			73,500.00	2,674.50	2,674.50
2024 年	73,500.00			73,500.00	2,674.50	2,674.50
2025 年	73,500.00			73,500.00	2,674.50	2,674.50
2026 年	73,500.00			73,500.00	2,674.50	2,674.50
2027 年	73,500.00		35,400.00	38,100.00	2,674.50	38,074.50
2028 年	38,100.00			38,100.00	1,524.00	1,524.00
2029 年	38,100.00		38,100.00		1,524.00	39,624.00
合计		73,500.00	73,500.00		18,721.50	92,221.50

2.销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询宁津县土地交易中心土地出让信息，参考宁津县近期的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增速，宁津县按三个增速即：2020 年、2019 年、2018 年德州市三年平均 GDP 增速（5.33%）、2020 年、2019 年、2018 年宁津县 GDP 平均增速（5.13%）、2020 年宁津县 GDP（3.7%）增速中孰低确定宁津县增长率。按上述方法确定德州市宁津县 2022 年 GDP 的预期增速如表 2 所示：

项目	按 2022 年 GDP 预期 增长率的 100%	按 2022 年 GDP 预期 增长率的 90%	按 2022 年 GDP 预期 增长率的 80%
宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）	3.70%	3.33%	2.66%

（2）销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易，宁津县土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年 GDP 预期增速（见“表 2”）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期实际成交情况、第七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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表 3：

单位：万元

项目	按 2022 年 GDP 预期 增速的 100%	按 2022GDP 预期 增速的 90%	按 2022 年 GDP 预期 增速的 80%
宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）	256,344.02	252,542.63	248,795.30
合计	256,344.02	252,542.63	248,795.30

（3）本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。按照文件规定宁津县大祁片区棚户区改造项目实行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表 4：

项目	按 2022 年 GD 预期 增速的 100%计算 的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 预期 增速的 90%计算的 本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 预期 增速的 80%计算的 本息覆盖倍数
宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）	2.78	2.74	2.70

表 4-1 德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）按 2022 年 GDP 预期增速 3.70%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数
单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2022 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2023 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2024 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2025 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2026 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2027 年	35,400.00	2,674.50	38,074.50	256,344.02
2028 年	-	1,524.00	1,524.00	-
2029 年	38,100.00	1,524.00	39,624.00	-
小计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	256,344.02
融资本息			-	-
合计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	256,344.02
本息覆盖倍数	2.78			

表 4-2 德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）按 2022 年 GDP 预期增速 3.70%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数
单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2022 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2023 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2024 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2025 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2026 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2027 年	35,400.00	2,674.50	38,074.50	252,542.63
2028 年	-	1,524.00	1,524.00	-
2029 年	38,100.00	1,524.00	39,624.00	-
小计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	252,542.63

融资本息	-	-	-	-
合计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	252,542.63
本息覆盖倍数	2.74			

表 4-3 德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）按 2022 年 GDP 预期增速 3.70% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数
单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2022 年	-	1,150.50	1,150.50	-
2023 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2024 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2025 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2026 年	-	2,674.50	2,674.50	-
2027 年	35,400.00	2,674.50	38,074.50	248,795.30
2028 年	-	1,524.00	1,524.00	-
2029 年	38,100.00	1,524.00	39,624.00	-
小计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	248,795.30
融资本息			-	-
合计	73,500.00	18,721.50	92,221.50	248,795.30
本息覆盖倍数	2.70			

3、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年德州市宁津县棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为德州市宁津县棚改提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足 2022 年德州市宁津县棚户区改造专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次 2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）德州市宁津县大祁片区棚户区改造项目（惠宁佳苑一期）收益与融资平衡专项评价报告专项债券之目的使用，不得用作

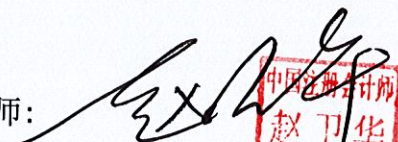
其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

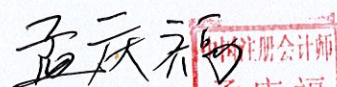
中国·济南



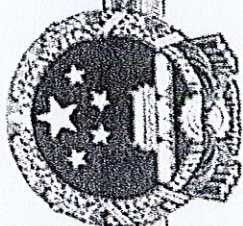
中国注册会计师：


中国注册会计师
赵卫华
370900010010

中国注册会计师：


中国注册会计师
孟庆福
370100011171

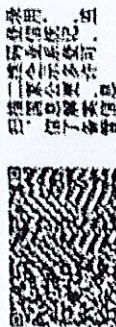
2022 年 1 月 18 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410



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) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围

许可经营范围：审查企业财务报表，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。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

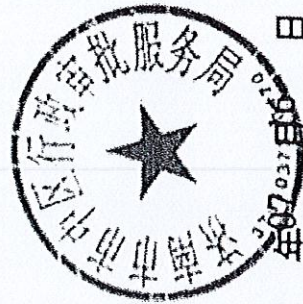
营业场所

济南市市中区石麟街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关

2019

年07月16日



370103751013

证书序号: 5000814

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, 准予持证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或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称:

负责人:

经营场所:

分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

370100013706

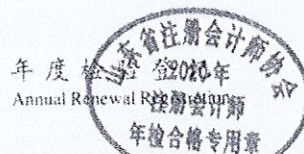
鲁财会 (2013) 23号

2013-06-24

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房



姓名 赵卫华
 Full name 男
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-08-30
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 372801700630107
 Identity card No.

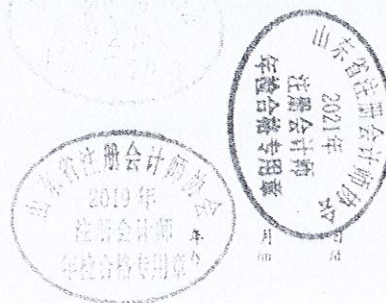


本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370900010010
 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: 2000 年 08 月 01 日
 Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name 男

性 男

Sex

出生日期 1984-10-12

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

Working unit 普通合伙) 济南分所

身份证号 371521198410125237

Identity card No.



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: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 18 日
Date of Issuance

2015 年 01 月 11 日
ly /m /d