



0510202201000583

报告文号：苏公W[2022]E6019号

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）济南市章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目
三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6019 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年一月十七日





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

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）济南市章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6019 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房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，在相关单位对项目土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目预期产生的土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

（一）项目总投资情况



根据立项批复及本项目资金筹措方案,估算总投资 189,900.94 万元,其中:拆迁费用 12,018.27 万元,工程费用 111,148.83 万元,工程建设其他费用 56,445.23 万元,基本预备费 8,980.61 万元,建设期利息 1,308.00 万元。明细如下:

表 1 单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	拆迁费	12,018.27
二	工程费用	111,148.83
三	工程建设其他费用	56,445.23
四	预备费	8,980.61
五	建设期利息	1,308.00
合计		189,900.94

(二) 项目资金来源

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目总投资额 189,900.94 元。2021 年 4 月已发行专项债券资金 40,000.00 万元,2021 年 9 月已发行专项债券资金 20,000.00 万元,合计已发行专项债券 60,000.00 万元,占投资总额 31.60%,本期拟申请专项债券资金 13,000.00 万元,占投资总额 6.85%,剩余部分资金来源:资本金 41,900.94 万元,占投资总额 22.06%,后续金 75,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决,占投资总额 39.49%。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		本期拟申请的专项债券资金	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		
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	189,900.94	41,900.94	60,000.00	-	13,000.00	75,000.00
合 计	189,900.94	41,900.94	60,000.00	-	13,000.00	75,000.00



二、应付专项债券本息情况

1、本次专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 13,000.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 3,185.00 万元，本息合计 16,185.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 3 本次专项债券融资还本付息测算表 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 年度		13,000.00		13,000.00	3.50%		
2023 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2024 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2025 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2026 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2027 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2028 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2029 年度	13,000.00		13,000.00	0.00	3.50%	455.00	13,455.00
合计		13,000.00	13,000.00			3,185.00	16,185.00

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，以前年度已发行两次专项债券，第一次为 2021 年 4 月发行专项债券 40,000.00 万元。债券票面利率为 3.27%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 6,540.00 万元，本息合计 46,540.00 万元；第二次为 2021 年 9 月发行专项债券 20,000.00 万元。债券票面利率为 3.10%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 4,340.00 万元，本息合计 24,340.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 4 2021 年 4 月专项债券融资还本付息测算表 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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	3.27%		



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 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2026 年度	40,000.00		40,000.00		3.27%	1,308.00	41,308.00
合计		40,000.00	40,000.00			6,540.00	46,540.00

表 5 2021 年 9 月专项债券融资还本付息测算表 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
2021 年度		20,000.00		20,000.00	3.10%		
2022 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2023 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2028 年度	20,000.00		20,000.00	0.00	3.10%	620.00	20,620.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,340.00	24,340.00

3、专项债券应付本息汇总

表 6 专项债券融资还本付息测算汇总表 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	应付利息	应付本息合计
2021 年度		60,000.00		60,000.00		
2022 年度	60,000.00	13,000.00		73,000.00	1,928.00	1,928.00
2023 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2024 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2025 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2026 年度	73,000.00		40,000.00	73,000.00	2,383.00	42,383.00



年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2027 年度	73,000.00			73,000.00	1,075.00	1,075.00
2028 年度	73,000.00		20,000.00	13,000.00	1,075.00	21,075.00
2029 年度	13,000.00		13,000.00	0.00	455.00	13,455.00
合计		73,000.00	73,000.00		14,065.00	87,065.00

4、自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 75,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。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。还本付息测算表如下：

表 7

自筹资金还本付息测算表

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		75,000.00		75,000.00	4.00%		
2023 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2024 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2025 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2026 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2027 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2028 年	75,000.00		75,000.00	0.00	4.00%	3,000.00	78,000.00
合计		75,000.00	75,000.00			18,000.00	93,000.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

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。章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目腾空约 850 亩土地的出让收益用于偿还棚改专项债：

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2016 年、2028 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计分别于 2026 年腾空 200 亩，2028 年腾空 650 亩，合计腾空 850 亩。根据对预测资料的审核，因截至报告出具日，2021 年 GDP 数据暂未公布，本次土地价



格增长率暂按照济南市近三年（2018 年-2020 年）GDP 平均增速(6.43%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2016 年、2028 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，本项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表8

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%
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	306,016.37	296,336.24	286,818.62

具体测算情况详见“项目预期收益、成本与融资平衡说明”。

四、项目收益与融资平衡情况

本次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 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%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 1.70 倍、1.65 倍、1.59 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 9

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例		
	100.00%	90.00%	80.00%
项目收益	306,016.37	296,336.24	286,818.62
融资本息合计	180,065.00	180,065.00	180,065.00
覆盖倍数	1.70	1.65	1.59



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6019 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 1 月 17 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）。我们结合章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目涉及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财务评价报告。

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

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目

（二）项目单位

济南章丘惠润建设投资有限公司是本项目的立项主体，济南市章丘区财政投资评审中心是济南章丘惠康建设投资有限公司的控股股东，持股比例为 43.35%，济南章丘控股集团有限公司是济南章丘惠康建设投资有限公司的控股股东，持股比例为 41.65%。统一社会信用代码 91370181MA3QFRM79T，注册资本为伍仟万元，公司住所：山东省济南市章丘区双山街道民泰路 49 号六楼 605，法定代

表人：杨殿学。

业务范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务：受自然资源局委托，负责建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储工作；房地产开发；房屋租赁以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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、为实施本项目，中德华建（北京）国际工程技术有限公司编制了《章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目可行性研究报告》；

2、2018年11月20日，济南市章丘区规划局出具《关于章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目的规划初审意见》；

3、2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于新建章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目的批复》（章发改投资（2018）63号）；

4、2018年11月23日，济南市章丘区国土资源局出具《关于章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目土地规划审查意见的函》（章国土函字（2018）24号）；

5、2019年4月10日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局出具《关于公布2019年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发（2019）5号）；

6、2019年8月30日，济南市章丘区行政审批服务局出具《关于同意章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目追加投资的意见》（章行审投资（2019）20号）；

7、2019年9月19日，济南市生态环境局章丘分局出具《关于章丘市惠农

新农村建设投资开发有限公司圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表[2019]254号）；

8、2019年12月3日，济南市章丘区行政审批服务局出具《关于同意章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目东姚、西姚、孟家窝村安置房项目变更建设单位及项目名称的意见》，该项目建设单位由“章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司”变更为“济南章丘惠润建设投资有限公司”；

9、2022年1月17日，济南市章丘区行政审批服务局出具《关于同意章丘区圣井街道办事处东姚、西姚、孟家窝村改善农村人居环境项目变更项目名称的意见》，该项目建设单位由“章丘区圣井街道办事处东姚、西姚、孟家窝村改善农村人居环境项目”变更为“章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目”。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于圣井街道办事处东姚社区以南，S244路以西。占地153,300.00平方米（合229.95亩），总建筑面积444,666.00平方米，其中地上建筑面积306,666.00平方米（包括住宅建筑面积285,666.00平方米，配套公建建筑面积21,000.00平方米）；地下建筑面积138,000.00平方米（包括地下储藏室面积47,000.00平方米，其他地下建筑面积91,000.00平方米）。

（五）项目建设期限

本项目于2018年12月份开工建设，预计2022年6月完工。

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）国家现行的有关法规和规定；
- （2）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （3）山东省建筑工程综合定额；
- （4）山东省安装工程综合定额；
- （5）《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；

(6) 济南市章丘区材料预算价格；

(7) 现行投资估算的有关规定。

(8) 《圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家阿村安置房建设项目可行性研究报告》

(9) 《章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目

专项债券项目实施方案》

2、估算说明

(1) 拆迁补偿费用：根据片区有关资料及项目单位提供数据，按照实际价格进行计算。

(2) 建安工程费：包括建筑工程费、水电暖及智能化系统购置、安装工程等一些设备的购置安装费用。

(3) 室外工程费：包括道路、广场工程、绿化工程、管沟、围墙、景观等其他工程、渣土清运费等费用。

(4) 工程建设其他费用：包括项目在开发中所负担的地方政府、部门征收的费用。

3、根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 189,900.94 万元，其中：拆迁费用 12,018.27 万元，工程费用 111,148.83 万元，工程建设其他费用 56,445.23 万元，基本预备费 8,980.61 万元，建设期利息 1,308.00 万元。明细如下：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	拆迁费	12,018.27
二	工程费用	111,148.83
三	工程建设其他费用	56,445.23
四	预备费	8,980.61
五	建设期利息	1,308.00
合计		189,900.94

(二) 资金筹措方案

章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安

置房项目总投资额 189,900.94 元。2021 年 4 月已发行专项债券资金 40,000.00 万元,2021 年 9 月已发行专项债券资金 20,000.00 万元, 合计已发行专项债券 60,000.00 万元, 占投资总额 31.60%, 本期拟申请专项债券资金 13,000.00 万元, 占投资总额 6.85%, 剩余部分资金来源: 资本金 41,900.94 万元, 占投资总额 22.06%, 后续金 75,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决, 占投资总额 39.49%。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:

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		本期拟申请的专项债券资金	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		
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	189,900.94	41,900.94	60,000.00	-	13,000.00	75,000.00
合 计	189,900.94	41,900.94	60,000.00	-	13,000.00	75,000.00

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。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息, 参照项目腾空土地周边已出让的地块信息(经十东路以北, 圣井南罗村址及圣井街道办事处世纪大道以南, 大雷村、毕家坡村), 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 2021 年土地出让单价为 300.00 万元。参考的地块信息如下:

电子监管号	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)
3701812019 B00275	经十东路以北, 圣井 南罗村址	83.70	城镇住 宅用地	70	25,129.00	300.23
3701812019 B00115	圣井街道办事处世纪 大道以南, 大雷村、毕	30.60	城镇住 宅用地	70	9,183.00	300.10

	家坡村					
--	-----	--	--	--	--	--

截至报告出具日，2021 年 GDP 数据暂未公布，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2018 年-2020 年）GDP 平均增速(6.43%)计算，再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。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 6.43% 。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	319.29	339.82	361.67	384.93	409.68	436.02	464.06

（2）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	317.37	335.75	355.19	375.76	397.52	420.54	444.89

（3）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	300.00	315.42	331.63	348.68	366.60	385.44	405.25	426.08

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在 2026 年、2028 年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地分别于 2026 年腾空 200 亩，2028 年腾空 650 亩，合计腾空 850 亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均 GDP 增速（6.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，2026 年、2028 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，章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、

西姚、孟家窝村安置房项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

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%
章丘区棚改旧改圣井街道 办事处旧村改造项目三期 东姚、西姚、孟家窝村安 置房项目	306,016.37	296,336.24	286,818.62

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%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	383,575.00
1	可出让土地面积	亩	850.00
2	预计土地单价	万元/亩	451.26
二	扣减项目合计	万元	77,558.63
1	农业土地开发资金	万元	396.66
2	国有土地收益基金	万元	19,178.75
3	廉租住房保障资金	万元	19,327.74
4	教育资金	万元	19,327.74
5	农田水利建设资金	万元	19,327.74
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	306,016.37

②:项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	368,682.50
1	可出让土地面积	亩	850.00
2	预计土地单价	万元/亩	433.74
二	扣减项目合计	万元	72,346.26
1	农业土地开发资金	万元	396.66
2	国有土地收益基金	万元	18,434.13
3	廉租住房保障资金	万元	17,838.49

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	17,838.49
5	农田水利建设资金	万元	17,838.49
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	296,336.24

③:项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	354,040.00
1	可出让土地面积	亩	850.00
2	预计土地单价	万元/亩	416.52
二	扣减项目合计	万元	67,221.38
1	农业土地开发资金	万元	396.66
2	国有土地收益基金	万元	17,702.00
3	廉租住房保障资金	万元	16,374.24
4	教育资金	万元	16,374.24
5	农田水利建设资金	万元	16,374.24
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	286,818.62

（二）融资成本测算

1、本次专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 13,000.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 3,185.00 万元，本息合计 16,185.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

本次专项债券融资还本付息测算表

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 年度		13,000.00		13,000.00	3.50%		
2023 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2024 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2025 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2026 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2027 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00
2028 年度	13,000.00			13,000.00	3.50%	455.00	455.00

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
2029 年度	13,000.00		13,000.00	0.00	3.50%	455.00	13,455.00
合计		13,000.00	13,000.00			3,185.00	16,185.00

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，以前年度已发行两次专项债券，第一次为 2021 年 4 月发行专项债券 40,000.00 万元。债券票面利率为 3.27%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 6,540.00 万元，本息合计 46,540.00 万元；第二次为 2021 年 9 月发行专项债券 20,000.00 万元。债券票面利率为 3.10%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 4,340.00 万元，本息合计 24,340.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

2021 年 4 月专项债券融资还本付息测算表

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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	3.27%		
2022 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	3.27%	1,308.00	1,308.00
2026 年度	40,000.00		40,000.00		3.27%	1,308.00	41,308.00
合计		40,000.00	40,000.00			6,540.00	46,540.00

2021 年 9 月专项债券融资还本付息测算表

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
2021 年度		20,000.00		20,000.00	3.10%		
2022 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2023 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	3.10%	620.00	620.00

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
2028 年度	20,000.00		20,000.00	0.00	3.10%	620.00	20,620.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,340.00	24,340.00

3、专项债券应付本息汇总

专项债券融资还本付息测算汇总表

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	应付利息	应付本息合计
2021 年度		60,000.00		60,000.00		
2022 年度	60,000.00	13,000.00		73,000.00	1,928.00	1,928.00
2023 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2024 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2025 年度	73,000.00			73,000.00	2,383.00	2,383.00
2026 年度	73,000.00		40,000.00	73,000.00	2,383.00	42,383.00
2027 年度	73,000.00			73,000.00	1,075.00	1,075.00
2028 年度	73,000.00		20,000.00	13,000.00	1,075.00	21,075.00
2029 年度	13,000.00		13,000.00	0.00	455.00	13,455.00
合计		73,000.00	73,000.00		14,065.00	87,065.00

4、自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 75,000.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。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。还本付息测算表如下：

自筹资金还本付息测算表

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		75,000.00		75,000.00	4.00%		
2023 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2024 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2025 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2026 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2027 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2028 年	75,000.00			0.00	4.00%	3,000.00	78,000.00

合计		75,000.00	75,000.00			18,000.00	93,000.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	-----------

(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。章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目 2026 年腾空 200 亩，2028 年腾空 650 亩，合计腾空 850 亩，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，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43% 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、按 2018-2020 年 GDP 目标增速 6.43% 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：

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		1,928.00	1,928.00	
2023 年		5,383.00	5,383.00	
2024 年		5,383.00	5,383.00	
2025 年		5,383.00	5,383.00	
2026 年	40,000.00	5,383.00	45,383.00	77,745.87
2027 年	0.00	4,075.00	4,075.00	
2028 年	95,000.00	4,075.00	99,075.00	228,270.50
2029 年	13,000.00	455.00	13,455.00	
合计	148,000.00	32,065.00	180,065.00	306,016.37
本息覆盖倍数				1.70

2、按 2018-2020 年 GDP 目标增速 6.43% 的 90% 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：

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		1,928.00	1,928.00	
2023 年		5,383.00	5,383.00	

2024 年		5,383.00	5,383.00	
2025 年		5,383.00	5,383.00	
2026 年	40,000.00	5,383.00	45,383.00	75,435.47
2027 年	0.00	4,075.00	4,075.00	
2028 年	95,000.00	4,075.00	99,075.00	220,900.77
2029 年	13,000.00	455.00	13,455.00	
合计	148,000.00	32,065.00	180,065.00	296,336.24
本息覆盖倍数	1.65			

3、按 2018-2020 年目标增速 6.43%的 80%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:

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		1,928.00	1,928.00	
2023 年		5,383.00	5,383.00	
2024 年		5,383.00	5,383.00	
2025 年		5,383.00	5,383.00	
2026 年	40,000.00	5,383.00	45,383.00	73,140.27
2027 年	0.00	4,075.00	4,075.00	
2028 年	95,000.00	4,075.00	99,075.00	213,678.35
2029 年	13,000.00	455.00	13,455.00	
合计	148,000.00	32,065.00	180,065.00	286,818.62
本息覆盖倍数	1.59			

经上述测算,在满足假设条件的前提下,土地挂牌出让价格增长率按济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%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)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202102250022



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)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律培训；法律、法规规定的其他业务。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关

2021年02月26日





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

证书序号：0001561

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》。



发证机关：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100300012
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09月30日
Date of Issuance

姓名: 李广兴

性别: 男

出生日期: 1970-08-23

工作单位: 江苏公证天业会计师事务所

身份证号码: 37011119700823215



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效2009年1月1日至2010年12月31日
This certificate is valid for 2 years after this renewal.



2017年02月21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

原: 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 月 日
/y /m /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: 山东天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 烟台分所

事务所
CPAs

2019年8月1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



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

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



证书编号: 370100360210
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: 2019年10月23日
Date of Issuance