

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）

济宁市嘉祥县棚改（含 3 个项目）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060063 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）

济宁市嘉祥县棚改（含 3 个项目）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060063 号

一、项目基本情况

2022 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 3 个项目）专项债券（二期）发行总额为 1.14 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的 2022 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 3 个项目）专项债券（二期）期限为 7 年期，利息按年支付，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。

拟发行的 2022 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 3 个项目）专项债券（二期）概况。

债券名称	2022 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 3 个项目）专项债券（二期）
发行规模	人民币 1.14 亿元
债券期限	7 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、募集资金投向说明



按照财政部要求,此次发行的 2022 年山东省济宁市嘉祥县棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于济宁市嘉祥县 3 个棚户区改造项目建设,该 3 个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:万元

序号	项目名称	项目总投资额	计划发行债券	已发行债券	本期发行债券	后续拟发行债券	贷款金额
1	嘉祥县农业局片区棚户区改造项目	27,000.00	13,500.00		3,000.00	10,500.00	
2	嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目	34,000.00	17,000.00		3,400.00	13,600.00	
3	嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目	24,600.00	5,000.00		5,000.00		
合计		85,600.00	35,500.00		11,400.00	24,100.00	

注:1. 后续发行债券预测,不代表后续发行承诺。

2. 嘉祥县农业局片区棚户区改造项目批准文件为 2019 年 3 月 28 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、山东省自然资源厅《关于公布 2019 年我省城镇棚户区改造等计划任务的通知》(鲁建住字〔2019〕6 号)。

3. 嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目、嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目批准文件为 2021 年 1 月 15 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、山东省自然资源厅《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》(鲁建住字〔2021〕1 号)。

三、项目融资计划

济宁市嘉祥县 3 个棚户区改造项目总投资规模 85,600.00 万元,其中,项目资本金 50,100.00 万元,发行政府专项债券 35,500.00 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	嘉祥县农业局片区棚户区改造项目	济宁隆鑫置业有限公司	27,000.00	13,500.00	50.00	13,500.00	
2	嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目	嘉祥县祥城房地产开发有限公司	34,000.00	17,000.00	50.00	17,000.00	
3	嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目	嘉祥城市建设集团有限公司	24,600.00	19,600.00	79.67	5,000.00	
合计			85,600.00	50,100.00	58.53	35,500.00	

四、项目预期收益与融资平衡情况

1. 嘉祥县农业局片区棚户区改造项目

项目主管部门为嘉祥县住房和城乡建设局，项目实施单位为济宁隆鑫置业有限公司。嘉祥县农业局片区棚户区改造项目总体投资额 27,000.00 万元，建筑工程费用 11,091.11 万元，安装工程费用 2,435.17 万元，工程建设其他费用 11,115.50 万元，基本预备费及建设期利息、铺底流动资金 2,358.22 万元。本棚户区改造项目拆迁范围位于祥和家园以南，顺河路以东，建设路以西，呈祥大道以北。拆迁土地面积 8.13 万平方米，可出让土地面积 5.99 万平方米，拆迁户数 240 户，建设期为 2021 年 5 月至 2023 年 5 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，根据嘉祥县自然资源和规划局出具的证明，参照周边相邻、近似地段的地块成交价 300.00 万元/亩，并以嘉祥县 2022 年发行时近三年 GDP 平均增速 5.37%与 2022 年嘉祥县 GDP 目标增速 8%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，嘉祥县农业局片区棚户区改造项目到期土地出让金 37,084.67 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 32,462.58 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	5,985.54	31,099.13	37,084.67
1	可出让土地面积	平方米	11,980.00	47,920.00	59,900.00
2	预计土地单价	元/平方	4,996.25	6,489.77	0.00
二	扣减项目合计	万元	404.82	4,217.27	4,622.09
1	集体土地社保费	万元	26.96	107.82	134.78
2	土地出让业务费	万元	20.60	225.56	246.16
3	农业土地开发资金	万元	5.99	23.96	29.95
4	廉租住房保障资金	万元	100.36	1,102.84	1,203.20
5	农田水利建设资金	万元	150.55	1,654.25	1,804.80
6	教育资金	万元	100.36	1,102.84	1,203.20
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,580.72	26,881.86	32,462.58

嘉祥县农业局片区棚户区改造项目拟发行政府专项债券 13,500.00 万元，本期发行 3,000.00 万元，2022 年后续拟发行 10,500.00 万元。假设未发行债券期限为 7 年，本次及后续拟发行债券利率按 4.00% 测算，债券还本付息共计 17,280.00 万元（详见下表）：



嘉祥县农业局片区棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2022 年		13,500.00		13,500.00		
2023 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2024 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2025 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2026 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2027 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2028 年	13,500.00			13,500.00	540.00	540.00
2029 年	13,500.00		13,500.00		540.00	14,040.00
合计		13,500.00	13,500.00		3,780.00	17,280.00

假设嘉祥县农业局片区棚户区改造项目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，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.88，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。

2. 嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目

项目主管部门为嘉祥县住房和城乡建设局，项目实施单位为嘉祥县祥城房地产开发有限公司。嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目总体投资额 34,000.00 万元，建筑工程费用 20,640.76 万元，设备购置及安装费 1,501.20 万元，工程建设其他费用 10,122.62 万元，基本预备费及建设期利息、铺底流动资金 1,735.42 万元。本棚户区改造项目拆迁范围位于洪山引河以南，顺河路以东，迎风路以东，



孔庄路以西。拆迁土地面积 6.98 万平方米，可出让土地面积 5.2116 万平方米，拆迁户数 502 户，建设期为 2021 年 6 月至 2023 年 12 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，根据嘉祥县自然资源和规划局出具的证明，参照周边相邻、近似地段的地块成交价 300.00 万元/亩，并以嘉祥县 2022 年发行时近三年 GDP 平均增速 5.37%与 2022 年嘉祥县 GDP 目标增速 8%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，嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目到期土地出让金 32,264.26 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 31,273.88 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	5,206.12	27,058.14	32,264.26
1	可出让土地面积	平方米	10,423.20	41,692.80	52,116.00
2	预计土地单价	元/平方	4,996.25	6,489.77	
二	扣减项目合计	万元	28.66	961.72	990.38
1	集体土地社保费	万元	23.45	93.80	117.25
2	土地出让业务费	万元		47.07	47.07
3	农业土地开发资金	万元	5.21	20.85	26.06
4	廉租住房保障资金	万元		228.57	228.57
5	农田水利建设资金	万元		342.86	342.86
6	教育资金	万元		228.57	228.57
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,177.46	26,096.42	31,273.88



嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目拟发行政府专项债券 17,000.00 万元，本期发行 3,400.00 万元，2022 年后续拟发行 13,600.00 万元。假设未发行债券期限为 7 年，本次及后续拟发行债券利率按 4.00% 测算，债券还本付息共计 21,760.00 万元（详见下表）：

嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2022 年		17,000.00		17,000.00		
2023 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2024 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2025 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2026 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2027 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2028 年	17,000.00			17,000.00	680.00	680.00
2029 年	17,000.00		17,000.00		680.00	17,680.00
合计		17,000.00	17,000.00		4,760.00	21,760.00

假设嘉祥县环城河南片区棚户区改造项目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，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.44，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。

3. 嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目



项目主管部门为嘉祥县住房和城乡建设局，项目实施单位为嘉祥城市建设集团有限公司，嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目总体投资额 24,600.00 万元，建筑工程费用 14,432.10 万元，工程建设其他费用 8,753.61 万元，基本预备费及建设期利息、铺底流动资金 1,414.29 万元。本棚户区改造项目拆迁范围位于昌盛街以北及顺河路西侧，拆迁土地面积约 25,560.00 平方米，可出让面积 13,979.80 平方米，拆迁户数 55 户，建设期为 2022 年 1 月至 2023 年 9 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，根据嘉祥县自然资源和规划局出具的证明，参照周边相邻、近似地段的地块成交价 300.00 万元/亩，并以嘉祥县 2022 年发行时近三年 GDP 平均增速 5.37%与 2022 年嘉祥县 GDP 目标增速 8%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，嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目到期土地出让金 8,655.55 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 8,617.11 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	1,395.63	7,259.92	8,655.55
1	可出让土地面积	平方	2,795.96	11,183.84	13,979.80
2	预计土地单价	元/平	4,996.25	6,489.77	
二	扣减项目合计	万元	7.68	30.76	38.44
1	集体土地社保费	万元	6.28	25.17	31.45



序号	项目	单位	2023 年出让 金额	2029 年出让 金额	合计出让金 额
2	土地出让业务费	万元			
3	农业土地开发资金	万元	1.40	5.59	6.99
4	廉租住房保障资金	万元			
5	农田水利建设资金	万元			
6	教育资金	万元			
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	1,387.95	7,229.16	8,617.11

嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目拟发行棚户区专项债券 5,000.00 万元，全部于本期发行。假设未发行债券期限为 7 年，本次拟发行债券利率按 4.00% 测算，债券还本付息共计 6,400.00 万元（详见下表）：

嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00		
2023 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,400.00	6,400.00

假设嘉祥县老党校家属院棚户区改造项目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，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.35，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。通过对嘉祥县 3 个棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况的分析，总体覆盖倍数为 1.59，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 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）济宁市嘉祥县棚改（含 3 个项目）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）济宁分所



中国注册会计师：

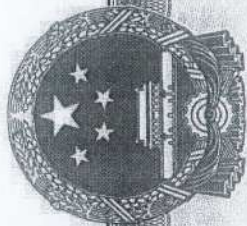


中国注册会计师：



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



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、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

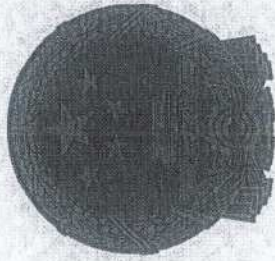
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

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



会计师事务所分所 执业证书



名 称：和信会计师事务所
(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



姓名 陈 翹
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-10-14
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 370802197010141520
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 the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

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

事务所
CPAs

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

2019 年 7 月 19 日
y m d

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

证书编号: 370500010020
No. of Certificate

批准注册单位: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance



姓名 Full name 刘玉兰
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1974-03-26
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(普通合伙)济宁分所
身份证号码 Identity card No. 37080219740328242x



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

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

日期
Date

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

日期
Date

注册会计师年度检验
Annual Renewal Registration of CPAs

2018年
2018

注册会计师
CPA

年检合格专用章
Annual Renewal Registration Seal

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

证书编号: 370700150019
No. of Certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年08月16日
Date of Issuance