



0510202201000548

报告文号：苏公W[2022]E6006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）济南市莱芜区  
东风社区城中村（棚户区）改造安置项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6006 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

Public Accountants



## 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

电子信箱: 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）济南市莱芜区 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6006 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对东风社区城中村（棚户区）改造安置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，本次评价的东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，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

1、东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，投资概（估）算总额 91,245.80 万元，其中：工程费用 83,953.63 万元，工程建设其他费用 4,035.12 万元，基本预备费



2,011.25 万元，建设期利息 1,245.80 万元。项目总投资情况如下：

表 1

单位：万元

| 序号   | 费用类别     | 金额        |
|------|----------|-----------|
| 一    | 工程费用     | 83,953.63 |
| 二    | 工程建设其他费用 | 4,035.12  |
| 三    | 基本预备费    | 2,011.25  |
| 四    | 建设期利息    | 1,245.80  |
| 估算合计 |          | 91,245.80 |

2、东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，本期拟申请专项债券资金 15,000.00 万元（占总投资的 16.44%）。剩余部分资金来源：资本金 49,194.02 万元（占总投资的 53.91%），后续 27,051.78 万元（占总投资的 29.65%）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。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 |              |           |
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 91,245.80 | 49,194.02 |                   |        | 15,000.00    | 27,051.78 |
| 合 计                | 91,245.80 | 49,194.02 |                   |        | 15,000.00    | 27,051.78 |

## 二、应付专项债券本息情况

### （一）专项债券应付本息

本期东风社区城中村（棚户区）改造安置项目拟发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率均假设为 3.50%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

表 3

本次发行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 |           | 15,000.00 |      | 15,000.00 | 3.50% |        |        |
| 2023 年度 | 15,000.00 |           |      | 15,000.00 | 3.50% | 525.00 | 525.00 |
| 2024 年度 | 15,000.00 |           |      | 15,000.00 | 3.50% | 525.00 | 525.00 |



| 年度      | 期初本金<br>金额 | 本期新增      | 偿还本金      | 期末本金<br>余额 | 融资利<br>率 | 应付利息     | 应付本息合计    |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|----------|----------|-----------|
| 2025 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50%    | 525.00   | 525.00    |
| 2026 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50%    | 525.00   | 525.00    |
| 2027 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50%    | 525.00   | 525.00    |
| 2028 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50%    | 525.00   | 525.00    |
| 2029 年度 | 15,000.00  |           | 15,000.00 |            | 3.50%    | 525.00   | 15,525.00 |
| 合计      |            | 15,000.00 | 15,000.00 |            |          | 3,675.00 | 18,675.00 |

## (二) 后续融资应付本息

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，按照资金筹集计划，后续27,051.78万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。按半年支付利息，到期一次偿还本金。还本付息测算表如下：

表4 拟后续融资还本付息测算表 单位：万元

| 年度      | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利息     | 应付本息合计    |
|---------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|-----------|
| 2022 年度 |            | 4,494.19   |            | 4,494.19   | 4.00%    | 89.88    | 89.88     |
| 2023 年度 | 4,494.19   | 22,557.59  |            | 27,051.78  | 4.00%    | 630.92   | 630.92    |
| 2024 年度 | 27,051.78  |            |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2025 年度 | 27,051.78  |            |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2026 年度 | 27,051.78  |            |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2027 年度 | 27,051.78  |            |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2028 年度 | 27,051.78  |            |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2029 年度 | 27,051.78  |            | 27,051.78  |            | 4.00%    | 541.04   | 27,592.82 |
| 合计      |            | 27,051.78  | 27,051.78  |            |          | 6,672.19 | 33,723.97 |

## (三) 应付融资本息汇总表

表5 单位：万元

| 年度      | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 应付利息      | 应付本息合计    |
|---------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 2022 年度 |            | 19,494.19  |            | 19,494.19  | 89.88     | 89.88     |
| 2023 年度 | 19,494.19  | 22,557.59  |            | 42,051.78  | 1,155.92  | 1,155.92  |
| 2024 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2025 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2026 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2027 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2028 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2029 年度 | 42,051.78  |            | 42,051.78  |            | 1,066.04  | 43,117.82 |
| 合计      |            | 42,051.78  | 42,051.78  |            | 10,347.19 | 52,398.97 |



### 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。东风社区城中村（棚户区）改造安置项目腾空约 140.00 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自债券存续期第七年（2029 年）挂牌交易，项目涉及的土地全部于当年内出售完毕，出让面积 140.00 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。债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，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，东风社区城中村（棚户区）改造安置项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表 6

单位：万元

| 项目名称                     | 按济南市近三年 GDP 平均<br>增速的 100.00% | 按济南市近三年 GDP 平均<br>增速的 90.00% | 按济南市近三年 GDP 平均<br>增速的 80.00% |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 西关社区城中村（棚户区）<br>改造安置二期项目 | 87,496.14                     | 83,351.45                    | 79,379.41                    |

具体测算情况详见“项目预期收益、成本与融资平衡说明”。

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目预期产生的现金流入主要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。东风社区城中村（棚户区）改造安置项目接近三年 GDP 目标增速(6.43%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数。项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.67 倍、1.59 倍、1.51 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 7

单位：万元

| 年度     | 接近三年平均 GDP 增速的比例 |           |           | 备注 |
|--------|------------------|-----------|-----------|----|
|        | 100.00%          | 90.00%    | 80.00%    |    |
| 项目收益   | 87,496.14        | 83,351.45 | 79,379.41 |    |
| 融资本息合计 | 52,398.97        | 52,398.97 | 52,398.97 |    |
| 覆盖倍数   | 1.67             | 1.59      | 1.51      |    |



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6006 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

公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙)

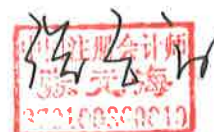
中国 · 无锡



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）。我们结合东风社区城中村（棚户区）改造安置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、项目单位基本情况

### （一）项目名称

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目

### （二）项目单位

山东赢昊城市更新有限公司是本项目的立项主体，山东赢昊城市建设投资集团有限公司（国有独资）为该公司的控股股东，持股比例为 40.00%。山东赢昊城市更新有限公司成立于 2017 年 9 月 15 日，统一社会信用代码 91371202MA3EJT0J35，注册资本为 37,500.00 万元，公司住所：山东省济南市莱芜区鲁中西大街 36 号，法定代表人：李海东。

业务范围：市政设施管理；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；木

材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；国内贸易代理；园林绿化工程施工；规划设计管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输站经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

### **（三）项目规划审批**

1、2020年6月12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发布《关于公布济南市2020年省级棚户区改造计划项目清单（第二批）的通知》（济建发〔2020〕30号）。

2、2020年4月9日东风社区城中村（棚户区）改造安置项目建设备案证明通过，同意建设该项目。

3、2020年10月27日东风社区城中村（棚户区）改造安置项目建设项目环境影响登记备案通过，同意建设该项目。

### **（四）项目规模与主要建设内容**

本项目规划占地面积90亩，规划总建筑面积22万平方米，主要建设安置房、商业及部分配套设施，安置居民626户。

### **（五）项目建设期限**

项目计划项目的建设期为37个月。自2020年10月至2023年10月。

## **四、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）投资估算**

#### **1、编制依据及原则**

- （1）国家现行的有关法规 and 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) 济南市莱芜区材料预算价格；
- (7) 现行投资估算的有关规定；
- (8) 可行性研究报告及项目实施方案。

## 2、估算总额

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，投资概（估）算总额 91,245.80 万元，其中：工程费用 83,953.63 万元，工程建设其他费用 4,035.12 万元，基本预备费 2,011.25 万元，建设期利息 1,245.80 万元。项目总投资情况如下：

表 1

单位：万元

| 序号   | 费用类别     | 金额        |
|------|----------|-----------|
| 一    | 工程费用     | 83,953.63 |
| 二    | 工程建设其他费用 | 4,035.12  |
| 三    | 基本预备费    | 2,011.25  |
| 四    | 建设期利息    | 1,245.80  |
| 估算合计 |          | 91,245.80 |

## （二）资金筹措方案

东风社区城中村（棚户区）改造安置项目，本期拟申请专项债券资金 15,000.00 万元（占总投资的 16.44%）。剩余部分资金来源：资本金 49,194.02 万元（占总投资的 53.91%），后续 27,051.78 万元（占总投资的 29.65%）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。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 |              |           |
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 91,245.80 | 49,194.02 |                   |        | 15,000.00    | 27,051.78 |
| 合 计                | 91,245.80 | 49,194.02 |                   |        | 15,000.00    | 27,051.78 |

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

## （一）项目预期收益

### 1、腾空地出让价格预测

参照项目腾空地（凤城大街以北，长勺南路以西，鹏泉大街以南，胜利路以东）周边已出让的地块信息（莱芜区鲁中大街以南、鹏泉大街以北、凤阳路以西、北坦路以东；莱芜区花园南路以东、万福南路以西、凤城东大街以南；莱芜高新区汶水大街以南、规划路以东；莱芜区鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南），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 400.00 万元。参考土地信息如下：

表 3：周边临近地块出让情况

| 宗地编号         | 位置                           | 用途     | 面积（m <sup>2</sup> ） | 出让单价（万元/亩） | 出让时间            |
|--------------|------------------------------|--------|---------------------|------------|-----------------|
| 莱芜 2021-9 号  | 莱芜区鲁中大街以南、鹏泉大街以北、凤阳路以西、北坦路以东 | 城镇住宅用地 | 17,716.00           | 470.39     | 2021 年 5 月 24 日 |
| 莱芜 2021-10 号 | 莱芜区花园南路以东、万福南路以西、凤城东大街以南     | 城镇住宅用地 | 29,080.00           | 394.32     | 2021 年 5 月 24 日 |
| 莱芜 2021-23 号 | 莱芜区鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南     | 城镇住宅用地 | 53,083.00           | 339.09     | 2021 年 9 月 8 日  |

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%

表 4

单位：万元/亩

| 项目                 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 400.00 | 425.72 | 453.09 | 482.23 | 513.23 | 546.24 | 581.36 | 618.74 | 658.53 |

（2）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%

表 5

单位：万元/亩

| 项目                 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 400.00 | 423.15 | 447.64 | 473.54 | 500.94 | 529.93 | 560.60 | 593.04 | 627.36 |

（3）土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%

表 6

单位：万元/亩

| 项目                 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 400.00 | 420.58 | 442.21 | 464.96 | 488.88 | 514.02 | 540.46 | 568.27 | 597.50 |

## 2、土地出让收入预测

该项目采用绑定土地方式收益平衡，绑定土地面积约 140.00 亩，预计 2029 年完成土地出让及回款，项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。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，债券发行后第 7 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，东风社区城中村（棚户区）改造安置项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表7

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% |
|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 东风社区城中村（棚户区）改造安置项目 | 87,496.14           | 83,351.45          | 79,379.41          |

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%）

表 8

单位：万元

| 序号 | 项目           | 单位 | 金额        |
|----|--------------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元 | 92,193.55 |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元 | 4,697.41  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元 | 87.73     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元 | 4,609.68  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 87,496.14 |

### （2）项目收益预测（90%）

表 9

单位：万元

| 序号 | 项目       | 单位 | 金额        |
|----|----------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款   | 万元 | 87,830.72 |
| 二  | 扣减项目合计   | 万元 | 4,479.27  |
| 1  | 农业土地开发资金 | 万元 | 87.73     |

| 序号 | 项目           | 单位 | 金额        |
|----|--------------|----|-----------|
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元 | 4,391.54  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 83,351.45 |

### (3) 项目收益预测 (80%)

表 10

单位：万元

| 序号 | 项目           | 单位 | 金额        |
|----|--------------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元 | 83,649.62 |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元 | 4,270.21  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元 | 87.73     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元 | 4,182.48  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 79,379.41 |

## (二) 融资成本测算

本次东风社区城中村（棚户区）改造安置项目拟发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率均假设为 3.50%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

### 1、本次发行债券应付本息情况：

表 11

本次发行专项债券融资还本付息测算表

单位：万元

| 年度      | 期初本金<br>金额 | 本期新增      | 偿还本金      | 期末本金<br>余额 | 融资利率  | 应付利息     | 应付本息合计    |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|-------|----------|-----------|
| 2022 年度 |            | 15,000.00 |           | 15,000.00  | 3.50% |          |           |
| 2023 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2024 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2025 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2026 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2027 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2028 年度 | 15,000.00  |           |           | 15,000.00  | 3.50% | 525.00   | 525.00    |
| 2029 年度 | 15,000.00  |           | 15,000.00 |            | 3.50% | 525.00   | 15,525.00 |
| 合计      |            | 15,000.00 | 15,000.00 |            |       | 3,675.00 | 18,675.00 |

### 2、后续融资应付本息：

按照资金筹集计划，后续 27,051.78 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 12    |            | 拟后续融资还本付息测算表 |            |            |          | 单位：万元    |           |
|---------|------------|--------------|------------|------------|----------|----------|-----------|
| 年度      | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金   | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利息     | 应付本息合计    |
| 2022 年度 |            | 4,494.19     |            | 4,494.19   | 4.00%    | 89.88    | 89.88     |
| 2023 年度 | 4,494.19   | 22,557.59    |            | 27,051.78  | 4.00%    | 630.92   | 630.92    |
| 2024 年度 | 27,051.78  |              |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2025 年度 | 27,051.78  |              |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2026 年度 | 27,051.78  |              |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2027 年度 | 27,051.78  |              |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2028 年度 | 27,051.78  |              |            | 27,051.78  | 4.00%    | 1,082.07 | 1,082.07  |
| 2029 年度 | 27,051.78  |              | 27,051.78  |            | 4.00%    | 541.04   | 27,592.82 |
| 合计      |            | 27,051.78    | 27,051.78  |            |          | 6,672.19 | 33,723.97 |

### 3、应付融资本息汇总表

| 表13     |            | 单位：万元      |            |            |           |           |
|---------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 年度      | 期初本金<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 应付利息      | 应付本息合计    |
| 2022 年度 |            | 19,494.19  |            | 19,494.19  | 89.88     | 89.88     |
| 2023 年度 | 19,494.19  | 22,557.59  |            | 42,051.78  | 1,155.92  | 1,155.92  |
| 2024 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2025 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2026 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2027 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2028 年度 | 42,051.78  |            |            | 42,051.78  | 1,607.07  | 1,607.07  |
| 2029 年度 | 42,051.78  |            | 42,051.78  |            | 1,066.04  | 43,117.82 |
| 合计      |            | 42,051.78  | 42,051.78  |            | 10,347.19 | 52,398.97 |

### （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返还收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。东风社区城中村（棚户区）改造安置项目腾空约 140.00 亩土地的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，在土地挂牌出让价格增长率按济南市

近三年年 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）接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表14 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 年度 |           | 89.88     | 89.88     |           |
| 2023 年度 |           | 1,155.92  | 1,155.92  |           |
| 2024 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2025 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2026 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2027 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2028 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2029 年度 | 42,051.78 | 1,066.04  | 43,117.82 | 87,496.14 |
| 合计      | 42,051.78 | 10,347.19 | 52,398.97 | 87,496.14 |
| 本息覆盖倍数  |           |           |           | 1.67      |

（2）接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表15 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 年度 |           | 89.88     | 89.88     |           |
| 2023 年度 |           | 1,155.92  | 1,155.92  |           |
| 2024 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2025 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2026 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2027 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2028 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2029 年度 | 42,051.78 | 1,066.04  | 43,117.82 | 83,351.45 |
| 合计      | 42,051.78 | 10,347.19 | 52,398.97 | 83,351.45 |
| 本息覆盖倍数  |           |           |           | 1.59      |

（3）接近三年 GDP 目标增速 6.43%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表16

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 年度 |           | 89.88     | 89.88     |           |
| 2023 年度 |           | 1,155.92  | 1,155.92  |           |
| 2024 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2025 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2026 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2027 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2028 年度 |           | 1,607.07  | 1,607.07  |           |
| 2029 年度 | 42,051.78 | 1,066.04  | 43,117.82 | 79,379.41 |
| 合计      | 42,051.78 | 10,347.19 | 52,398.97 | 79,379.41 |
| 本息覆盖倍数  | 1.51      |           |           |           |

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年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)

编号 320200666202102250022

统一社会信用代码  
91320200078269333C (1/1)

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)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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)



登记机关

2021年02月28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: 370100500012  
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: 2006年 09月 30日  
Date of Issuance

姓名: 朱广群

性别: 男

出生日期: 1970-08-23

工作单位: 江苏公正天业会计师事务所

身份证号: 37011119700823215

照片



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自2006年12月31日起  
This certificate is valid from 2006/12/31 to 2017/12/31  
after this renewal.

年检合格专用章

山东省注册会计师协会  
2017年  
注册会计师  
年检合格专用章

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

原工作单位: 江苏公正天业会计师事务所  
(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: 张元海  
(特殊普通合伙) 事务所  
CPA

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 of CPAs

2019年8月1日

张元海  
Full name: 张元海  
Sex: 男  
Date of Birth: 1972-06-27  
Working unit: 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所  
Identity card No.: 370122720027443



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

2018年注册会计师年检合格专用章

2019年注册会计师年检合格专用章

2015年注册会计师年检合格专用章

2019年注册会计师年检合格专用章

证书编号: 370100360310  
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