



0510202201000584

报告文号：苏公W[2022]E6018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）济南市章丘区明水街道山阳（东、
西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6018 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

ang Tianya



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）济南市章丘区明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6018 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对章丘区明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设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，本次评价的明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设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 717,399.68 万元，其中：工程费用 442,346.92 万元，工程建设其他费用 199,175.71 万元，基本预备费 33,394.84 万元，拆迁费用 26,374.22 万元，建设期利息 16,107.99 万元。明细如下：

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	拆迁费	442,346.92
二	工程费用	199,175.71
三	工程建设其他费用	33,394.84
四	预备费	26,374.22
五	建设期利息	16,107.99
合计		717,399.68

（二）项目资金来源

明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目总投资额 717,399.68 万元。2020 年 8 月已发行专项债券资金 80,000.00 万元；2019 年、2020 年、2021 年分别已融资 29,550.00 万元、29,101.00 万元、25,000.00 万元，合计 83,651.00 万元；以上已发行专项债券与已有融资合计 163,651.00 万元，占投资总额 22.81%，本期拟申请专项债券资金 32,000.00 万元，占投资总额 4.46%，剩余部分资金来源：资本金 415,399.68 万元，占投资总额 57.90%，后续金 106,349.00 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 14.82%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90% 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		



明水街道山阳（东、西）、 浅井、湛汪城边村改造安 置房建设项目	717,399.68	415,399.68	80,000.00	83,651.00	32,000.00	106,349.00
合 计	717,399.68	415,399.68	80,000.00	83,651.00	32,000.00	106,349.00

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 32,000.00 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 7,840.00 万元，本息合计 39,840.00 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		32,000.00		32,000.00	3.50%		
2023 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2024 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2025 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2026 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2027 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2028 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2029 年度	32,000.00		32,000.00		3.50%	1,120.00	33,120.00
合计		32,000.00	32,000.00			7,840.00	39,840.00

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，2020 年 8 月发行专项债券 80,000.00 万元。债券票面利率为 3.25%，期限 7 年。如在第 7 年偿还本金及利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 18,200.00 万元，本息合计 98,200.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 4 2020 年 8 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
2020 年度		80,000.00		80,000.00	3.25%		
2021 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2022 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2023 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2024 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2025 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2026 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2027 年度	80,000.00		80,000.00	0.00	3.25%	2,600.00	82,600.00
合计		80,000.00	80,000.00			18,200.00	98,200.00

3、专项债券应付本息汇总

表 5 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
2020 年度		80,000.00		80,000.00		
2021 年度	80,000.00			80,000.00	2,600.00	2,600.00
2022 年度	80,000.00	32,000.00		112,000.00	2,600.00	2,600.00
2023 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2024 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2025 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2026 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2027 年度	112,000.00		80,000.00	32,000.00	3,720.00	83,720.00
2028 年度	32,000.00			32,000.00	1,120.00	1,120.00
2029 年度	32,000.00		32,000.00		1,120.00	33,120.00
合计		112,000.00	112,000.00		26,040.00	138,040.00

4、自筹资金应付本息



(1) 按照资金筹集计划, 本项目在 2019 年、2020 年、2021 年分别已融资 29,550.00 万元、29,101.00 万元、25,000.00 万元, 年利率为 4.90%, 还本付息测算表如下:

表 6 2019 年、2020 年、2021 年自筹资金还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资	应付利息	应付本息合
2019 年		29,550.00	4,000.00	25,550.00	4.90%	625.98	4,625.98
2020 年	25,550.00	29,101.00	4,000.00	50,651.00	4.90%	1,866.92	5,866.92
2021 年	50,651.00	25,000.00	7,050.00	68,601.00	4.90%	2,921.67	9,971.67
2022 年	68,601.00		7,050.00	61,551.00	4.90%	3,188.72	10,238.72
2023 年	61,551.00		7,050.00	54,501.00	4.90%	2,843.27	9,893.27
2024 年	54,501.00		7,050.00	47,451.00	4.90%	2,497.82	9,547.82
2025 年	47,451.00		7,050.00	40,401.00	4.90%	2,152.37	9,202.37
2026 年	40,401.00		7,050.00	33,351.00	4.90%	1,806.92	8,856.92
2027 年	33,351.00		7,050.00	26,301.00	4.90%	1,461.47	8,511.47
2028 年	26,301.00		15,560.00	10,741.00	4.90%	907.53	16,467.53
2029 年	10,741.00		10,741.00		4.90%	263.15	11,004.15
合计		83,651.00	83,651.00	419,099.00		20,535.82	104,186.82

(2) 按照资金筹集计划, 后续 106,349.00 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 4.90%进行测算。还本付息测算表如下:

表 7 后续自筹资金还本付息测算表 单位: 万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资	应付利息	应付本息合
2023 年		106,349.00		106,349.00	4.90%	2,605.55	2,605.55
2024 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2025 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2026 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2027 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2028 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2029 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2030 年	106,349.00		106,349.00		4.90%	2,605.55	108,954.55



合计		106,349.00	106,349.00			36,477.70	142,826.70
----	--	------------	------------	--	--	-----------	------------

5、自筹资金应付本息汇总

表 8 自筹资金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
2019 年度		29,550.00	4,000.00	25,550.00	625.98	4,625.98
2020 年度	25,550.00	29,101.00	4,000.00	50,651.00	1,866.92	5,866.92
2021 年度	50,651.00	25,000.00	7,050.00	68,601.00	2,921.67	9,971.67
2022 年度	68,601.00		7,050.00	61,551.00	3,188.72	10,238.72
2023 年度	61,551.00	106,349.00	7,050.00	160,850.00	5,448.82	12,498.82
2024 年度	160,850.00		7,050.00	153,800.00	7,708.92	14,758.92
2025 年度	153,800.00		7,050.00	146,750.00	7,363.47	14,413.47
2026 年度	146,750.00		7,050.00	139,700.00	7,018.02	14,068.02
2027 年度	139,700.00		7,050.00	132,650.00	6,672.57	13,722.57
2028 年度	132,650.00		15,560.00	117,090.00	6,118.63	21,678.63
2029 年度	117,090.00		10,741.00	106,349.00	5,474.25	16,215.25
2030 年度	106,349.00		106,349.00		2,605.55	108,954.55
合计		190,000.00	190,000.00		57,013.52	247,013.52

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入及项目建设（商铺、停车位）出售收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目腾空约 1,250.00 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在 2027 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2027 年腾空 1,250.00 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，2027 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9

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%
腾空土地出让收入	603,486.04	582,016.04	560,854.79
商铺出售收入	110,400.00	110,400.00	110,400.00
停车位出售收入	8,280.00	8,280.00	8,280.00
合计	722,166.04	700,696.04	679,534.79

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 1.88 倍、1.82 倍、1.76 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 10

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	722,166.04	700,696.04	679,534.79
融资本息合计	385,053.52	385,053.52	385,053.52
覆盖倍数	1.88	1.82	1.76



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6018 号专项报告签字盖章页)

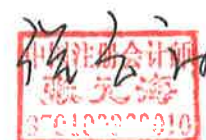
附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



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）。我们结合章丘区明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设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

明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目。

（二）项目单位

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司是本项目的立项主体。济南章丘控股集团有限公司为国有独资公司，是章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司的控股股东，持股比例为 45.23%。统一社会信用代码 91370181568121809D，注册资本为 11,276.00 万元，公司住所：山东省济南市章丘区双山街道龙泉大厦三楼西 3038 室，法定代表人：杨殿学。

经营范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设；经

营房地产开发及房屋租赁业务；承担纳入公司管理、使用的国有资产的保值增值责任；代表政府行使国有资产出资人收益权；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务。受国土资源局委托，负责章丘市新农村建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储等工作。（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、2018年7月，北京华银科技集团有限公司出具《明水街道山阳（东、西）浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目可行性研究报告》；

2、2018年8月1日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于新建明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目的批复》（章发改投资（2018）50号）；

3、2018年7月30日，济南市章丘区城市规划建设服务中心出具《关于山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目的规划初审意见》，同意该项目建设；

4、2018年7月13日，济南市章丘区国土资源局出具《关于明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目土地规划审查意见函》（章国土函字（2018）66号）；

5、2019年4月10日，济南住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、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、2020年4月10日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037018100000564。

（四）项目规模与主要建设内容

明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目位于济青路以北、世纪西路以西、工业二路以东。该项目规划用地面积 512,348.00 m²，设计项目总建筑面积 1,263,722.00 m²。其中，地上建筑面积 749,365.00 m²（住宅建筑面积 658,509.00 m²，配套公建建筑面积 34,444.00 m²，商业服务建筑面积 56,412.00

m²): 地下建筑面积 514,357.00 m²(地下储藏室建筑面积 155,370.00 m², 地下车库建筑面积 358,987.00 m²)。规划户数 5532 套。

(五) 项目建设期限

本项目于 2022 年 3 月份开工建设, 预计 2023 年 5 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) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (2) 《投资项目可行性研究指南》(试用版);
- (3) 《山东省建筑工程工程量清单计价办法》;
- (4) 《山东省建筑工程概算定额》;
- (5) 类似工程的建设投资指标;
- (6) 建设单位提供的相关资料;
- (7) 《明水街道山阳(东、西)、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目可行性研究报告》
- (8) 《明水街道山阳(东、西)、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目专项债券项目实施方案》

2、估算说明

- (1) 经估算, 项目建筑工程费用 442,346.92 万元。其中包括: 土建、绿化、道路等工程费用;
- (2) 经估算, 项目工程建设其他费用 199,175.71 万元;
- (3) 基本预备费为 33,394.84 万元。

3、根据立项批复及本项目资金筹措方案, 估算总投资 717,399.68 万元, 其中: 工程费用 442,346.92 万元, 工程建设其他费用 199,175.71 万元, 基本预备费 33,394.84 万元, 拆迁费用 26,374.22 万元, 建设期利息 16,107.99 万元。明细如下:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	442,346.92
二	工程建设其他费用	199,175.71
三	基本预备费	33,394.84
四	拆迁费用	26,374.22
五	建设期利息	16,107.99
合计		717,399.68

（二）资金筹措方案

明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目总投资额 717,399.68 万元。2020 年 8 月已发行专项债券资金 80,000.00 万元；2019 年、2020 年、2021 年分别已融资 29,550.00 万元、29,101.00 万元、25,000.00 万元,合计 83,651.00 万元；以上已发行专项债券与已有融资合计 163,651.00 万元，占投资总额 22.81%，本期拟申请专项债券资金 32,000.00 万元，占投资总额 4.46%，剩余部分资金来源：资本金 415,399.68 万元，占投资总额 57.90%，后续金 106,349.00 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 14.82%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%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		
明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目	717,399.68	415,399.68	80,000.00	83,651.00	32,000.00	106,349.00
合 计	717,399.68	415,399.68	80,000.00	83,651.00	32,000.00	106,349.00

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（福安路以北，清照大街以东、圣井街道办事处经十东路以南,蓝海领航以东），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 350.00 万元。该项目建成后预计可腾空土地 1,364.99 亩，其中 1,250.00 亩用于优先偿还本次债券融资本息。参考的地块信息如下：

地块编号	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)
2021-19	福安路以北,清 照大街以东	66.53	城镇住宅 用地	70	27,413.00	412.04
2021-18	经十路以南,蓝 海领航以东	87.59	城镇住宅 用地	70	30,660.00	350.04

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 2018-2020 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 2018-2020 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
明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目	350.00	372.51	396.46	421.95	449.08	477.96	508.69	541.40

（2）土地价格增长率为 2018-2020 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
明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目	350.00	370.27	391.71	414.39	438.38	463.76	490.61	519.02

（3）土地价格增长率为 2018-2020 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
明水街道山阳（东、西）、浅井、湛汪城边村改造安置房建设项目	350.00	367.99	386.90	406.79	427.70	449.68	472.79	497.09

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 2027 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2027 年出售 1,250.00 亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市 2018-2020 年平均 GDP 增速（6.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，2027 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：

单位：万元

项目	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 100%	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 90%	按 2018-2020 年平均 GDP 增速的 80%
明水街道山阳（东、西）、 浅井、湛汪城边村改造安 置房建设项目	603,486.04	582,016.04	560,854.79

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	635,862.50
1	可出让土地面积	亩	1,250.00
2	预计土地单价	万元/亩	508.69
二	扣减项目合计	万元	32,376.46
1	农业土地开发资金	万元	583.33
2	国有土地收益基金	万元	31,793.13
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	603,486.04

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	613,262.50
1	可出让土地面积	亩	1,250.00
2	预计土地单价	万元/亩	490.61
二	扣减项目合计	万元	31,246.46
1	农业土地开发资金	万元	583.33
2	国有土地收益基金	万元	30,663.13
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	582,016.04

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	590,987.50
1	可出让土地面积	亩	1,250.00
2	预计土地单价	万元/亩	472.79
二	扣减项目合计	万元	30,132.71
1	农业土地开发资金	万元	583.33
2	国有土地收益基金	万元	29,549.38
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	560,854.79

4、停车位及商铺出售收入

根据项目建设内容，其项目产业（商铺及停车位）出售收入用于平衡前期筹集非专项债资金本息。该项目产业出售收入情况如下：

单位：万元

项目名称	商铺	停车位	合计
数量（平方米、个）	80,000.00	1,000.00	
出售单价（万元）	1.50	9.00	
出售收入	120,000.00	9,000.00	129,000.00

扣除：相关税费（万元）	9,600.00	720.00	10,320.00
出售净收入	110,400.00	8,280.00	118,680.00

（1）停车位出售收入

该项目共建设停车位 1300 个，预计 2024 年出售 1000 个，预计 2024 年停车位出售单价为 90,000.00 元/个。

（2）商铺出售收入

该项目共建设商铺面积 10 万平方米，预计 2024 年出售商铺 8 万平方米，预计 2024 年商铺出售单价为 15,000.00 元/平方米。

（3）相关税费

根据国家相关税收政策，土地增值税按照收入的 3%，企业所得税按照收入的 5%测算。

5、项目收益预测

综上所述，本项目预期产生的现金流入主要来自于项目腾空土地出让收入及项目建设（商铺、停车位）出售收入。其中项目腾空土地分别以济南市 2018-2020 年平均 GDP 增速（6.43%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期内项目整体收益情况如下：

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%
腾空土地出让收入	603,486.04	582,016.04	560,854.79
商铺出售收入	110,400.00	110,400.00	110,400.00
停车位出售收入	8,280.00	8,280.00	8,280.00
合计	722,166.04	700,696.04	679,534.79

（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 32,000.00 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 7,840.00 万元，本息合计 39,840.00 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		32,000.00		32,000.00	3.50%		
2023 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2024 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2025 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2026 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2027 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2028 年度	32,000.00			32,000.00	3.50%	1,120.00	1,120.00
2029 年度	32,000.00		32,000.00		3.50%	1,120.00	33,120.00
合计		32,000.00	32,000.00			7,840.00	39,840.00

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划, 2020 年 8 月发行专项债券 80,000.00 万元。债券票面利率为 3.25%, 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 18,200.00 万元, 本息合计 98,200.00 万元, 专项债券应付本息情况如下:

2020 年 8 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
2020 年度		80,000.00		80,000.00	3.25%		
2021 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2022 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2023 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2024 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2025 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2026 年度	80,000.00			80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
2027 年度	80,000.00		80,000.00		3.25%	2,600.00	82,600.00
合计		80,000.00	80,000.00			18,200.00	98,200.00

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
2020 年度		80,000.00		80,000.00		
2021 年度	80,000.00			80,000.00	2,600.00	2,600.00
2022 年度	80,000.00	32,000.00		112,000.00	2,600.00	2,600.00
2023 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2024 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2025 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2026 年度	112,000.00			112,000.00	3,720.00	3,720.00
2027 年度	112,000.00		80,000.00	32,000.00	3,720.00	83,720.00
2028 年度	32,000.00			32,000.00	1,120.00	1,120.00
2029 年度	32,000.00		32,000.00		1,120.00	33,120.00
合计		112,000.00	112,000.00		26,040.00	138,040.00

4、自筹资金应付本息

(1) 按照资金筹集计划，本项目在 2019 年、2020 年、2021 年分别已融资 29,550.00 万元、29,101.00 万元、25,000.00 万元，年利率为 4.90%，还本付息测算表如下：

2019 年、2020 年、2021 年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
2019 年		29,550.00	4,000.00	25,550.00	4.90%	625.98	4,625.98
2020 年	25,550.00	29,101.00	4,000.00	50,651.00	4.90%	1,866.92	5,866.92
2021 年	50,651.00	25,000.00	7,050.00	68,601.00	4.90%	2,921.67	9,971.67
2022 年	68,601.00		7,050.00	61,551.00	4.90%	3,188.72	10,238.72
2023 年	61,551.00		7,050.00	54,501.00	4.90%	2,843.27	9,893.27
2024 年	54,501.00		7,050.00	47,451.00	4.90%	2,497.82	9,547.82
2025 年	47,451.00		7,050.00	40,401.00	4.90%	2,152.37	9,202.37
2026 年	40,401.00		7,050.00	33,351.00	4.90%	1,806.92	8,856.92
2027 年	33,351.00		7,050.00	26,301.00	4.90%	1,461.47	8,511.47
2028 年	26,301.00		15,560.00	10,741.00	4.90%	907.53	16,467.53
2029 年	10,741.00		10,741.00		4.90%	263.15	11,004.15
合计		83,651.00	83,651.00	419,099.00		20,535.82	104,186.82

(2) 按照资金筹集计划，后续 106,349.00 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 4.90% 进行测算。还本付息测算表如下：

后续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
2023 年		106,349.00		106,349.00	4.90%	2,605.55	2,605.55
2024 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2025 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2026 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2027 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2028 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2029 年	106,349.00			106,349.00	4.90%	5,211.10	5,211.10
2030 年	106,349.00		106,349.00		4.90%	2,605.55	108,954.55
合计		106,349.00	106,349.00			36,477.70	142,826.70

5、自筹资金应付本息汇总

自筹资金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
2019 年度		29,550.00	4,000.00	25,550.00	625.98	4,625.98
2020 年度	25,550.00	29,101.00	4,000.00	50,651.00	1,866.92	5,866.92
2021 年度	50,651.00	25,000.00	7,050.00	68,601.00	2,921.67	9,971.67
2022 年度	68,601.00		7,050.00	61,551.00	3,188.72	10,238.72
2023 年度	61,551.00	106,349.00	7,050.00	160,850.00	5,448.82	12,498.82
2024 年度	160,850.00		7,050.00	153,800.00	7,708.92	14,758.92
2025 年度	153,800.00		7,050.00	146,750.00	7,363.47	14,413.47
2026 年度	146,750.00		7,050.00	139,700.00	7,018.02	14,068.02
2027 年度	139,700.00		7,050.00	132,650.00	6,672.57	13,722.57
2028 年度	132,650.00		15,560.00	117,090.00	6,118.63	21,678.63
2029 年度	117,090.00		10,741.00	106,349.00	5,474.25	16,215.25
2030 年度	106,349.00		106,349.00		2,605.55	108,954.55
合计		190,000.00	190,000.00		57,013.52	247,013.52

(三) 项目收益与融资平衡情况

综上所述，本项目预期产生的现金流入主要来自于项目腾空土地出让收入及

项目建设(商铺、停车位)出售收入。其中项目腾空土地预计 2027 年腾空 1,250.00 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	
2019 年	4,000.00	625.98	4,625.98	722,166.04
2020 年	4,000.00	1,866.92	5,866.92	
2021 年	7,050.00	5,521.67	12,571.67	
2022 年	7,050.00	5,788.72	12,838.72	
2023 年	7,050.00	9,168.82	16,218.82	
2024 年	7,050.00	11,428.92	18,478.92	
2025 年	7,050.00	11,083.47	18,133.47	
2026 年	7,050.00	10,738.02	17,788.02	
2027 年	87,050.00	10,392.57	97,442.57	
2028 年	15,560.00	7,238.63	22,798.63	
2029 年	42,741.00	6,594.25	49,335.25	
2030 年	106,349.00	2,605.55	108,954.55	
合计	302,000.00	83,053.52	385,053.52	
本息覆盖倍数				1.88

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	
2019 年	4,000.00	625.98	4,625.98	700,696.04
2020 年	4,000.00	1,866.92	5,866.92	
2021 年	7,050.00	5,521.67	12,571.67	
2022 年	7,050.00	5,788.72	12,838.72	
2023 年	7,050.00	9,168.82	16,218.82	
2024 年	7,050.00	11,428.92	18,478.92	

2025 年	7,050.00	11,083.47	18,133.47	
2026 年	7,050.00	10,738.02	17,788.02	
2027 年	87,050.00	10,392.57	97,442.57	
2028 年	15,560.00	7,238.63	22,798.63	
2029 年	42,741.00	6,594.25	49,335.25	
2030 年	106,349.00	2,605.55	108,954.55	
合计	302,000.00	83,053.52	385,053.52	
本息覆盖倍数				1.82

3、按 2018-2020 年 GDP 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	
2019 年	4,000.00	625.98	4,625.98	679,534.79
2020 年	4,000.00	1,866.92	5,866.92	
2021 年	7,050.00	5,521.67	12,571.67	
2022 年	7,050.00	5,788.72	12,838.72	
2023 年	7,050.00	9,168.82	16,218.82	
2024 年	7,050.00	11,428.92	18,478.92	
2025 年	7,050.00	11,083.47	18,133.47	
2026 年	7,050.00	10,738.02	17,788.02	
2027 年	87,050.00	10,392.57	97,442.57	
2028 年	15,560.00	7,238.63	22,798.63	
2029 年	42,741.00	6,594.25	49,335.25	
2030 年	106,349.00	2,605.55	108,954.55	
合计	302,000.00	83,053.52	385,053.52	
本息覆盖倍数				1.76

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、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23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

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: 2008年 09月 30日
Date of Issuance

姓名: 李广兴

性别: 男
Full name

出生日期: 1970-08-23
Sex

工作单位: 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
Date of birth

身份证号: 370111197008235215
Working unit

身份证号码: 370111197008235215
Family card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书领自 山东省注册会计师协会
This certificate is valid for 2008年 09月 30日
after this renewal
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: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

事务所
CPAs

2018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

年 月 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

更名论证会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

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 of CPAs

年 月 日

张元卿

男

1972-08-27

江苏公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

370122720027443

身份证号码

张元卿



年度检验登记
Annual Recertification

2018年注册会计师注册

2019年注册会计师注册

2020年注册会计师注册

注册会计师年检合格专用章

注册会计师年检合格专用章

注册会计师年检合格专用章

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