

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）（德州市德城区棚户区
改造项目（含 4 个项目））项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010023 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 德城区棚户区改造项目（含 4 个项目））项目 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）（德州市德城区棚户区 改造项目（含 4 个项目））项目收益与融资平衡专项 评价报告

和信咨字（2022）第 010023 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（德州市德城区棚户区改造项目（含 4 个项目））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根据《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）发行使用管理，无重大不合规事项，了解 2022 年山东省（德州市德城区棚户区改造项目（含 4 个项目））专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。德州市德城区重点建设投资有限公司和德州中城投资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。我们的责任是根据德州市德城区重点建设投资有限公司和德州中城投资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。

同时，我们查阅了发行人提供的《运河大社区西区安置区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》、《德州市德城区前魏安置区棚户区改造项目可行性研究报告》、《德州市德城区池口二期安置区棚户区改造项目可行性研究报告》、《德城区古运新城三期改造项目可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

根据德城区棚户区改造项目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
运河大社区西区安置区棚户区改造项目(一期)	13,823.00	3.80%	5 年	2018 年度
	8,400.00	3.33%	5 年	2019 年度
	10,000.00	4.00%	7 年	本次拟发行 (2022 年度)
	3,100.00	4.00%	7 年	剩余额度拟发 行(2022 年度)
德城区前魏安置区棚户区改造项目	15,175.00	3.80%	5 年	2018 年度
	5,400.00	3.33%	7 年	2019 年度
	7,000.00	3.25%	7 年	2020 年度
	3,000.00	4.00%	7 年	本次拟发行 (2022 年度)
	49,600.00	4.00%	7 年	剩余额度拟发 行(2022 年度)
德城区池口二期安置区棚户区改造项目	1,500.00	4.00%	7 年	本次拟发行 (2022 年度)
	36,500.00	4.00%	7 年	剩余额度拟发 行(2022 年度)
德城区古运新城三期改造项目	6,000.00	4.00%	7 年	本次拟发行 (2022 年度)
合计	159,498.00			

根据德城区棚户区改造项目合计发行专项债券 15.9498 亿元。发行人拟就上述棚改项目发行 10.97 亿元（本次拟发行 2.05 亿元，剩余 8.92 亿元假设一年内发行完毕）。假设该 10.97 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，前期已发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还。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	当年偿还利 息	当年偿还本 息和
2018 年	-	28,998.00		28,998.00	-	-
2019 年	28,998.00	13,800.00		42,798.00	1,101.92	1,101.92
2020 年	42,798.00	7,000.00		49,798.00	1,561.46	1,561.46
2021 年	49,798.00			49,798.00	1,788.96	1,788.96
2022 年	49,798.00	109,700.00		159,498.00	1,788.96	1,788.96
2023 年	159,498.00		28,998.00	130,500.00	6,176.96	35,174.96

2024 年	130,500.00		8,400.00	122,100.00	5,075.04	13,475.04
2025 年	122,100.00			122,100.00	4,795.32	4,795.32
2026 年	122,100.00		5,400.00	116,700.00	4,795.32	10,195.32
2027 年	116,700.00		7,000.00	109,700.00	4,615.50	11,615.50
2028 年	109,700.00			109,700.00	4,388.00	4,388.00
2029 年	109,700.00		131,300.00	0.00	4,388.00	114,088.00
合计		159,498.00	159,498.00		40,475.46	199,973.46

德城区棚户区改造项目（银行借款）融资还本付息情况表

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年度	25,217.00	3,592.00	21,625.00	302.37
2022 年度	29,584.00	4,392.00	46,817.00	2,538.45
2023 年度	-	4,392.00	42,425.00	2,323.24
2024 年度	-	4,392.00	38,033.00	2,108.03
2025 年度	-	4,392.00	33,641.00	1,892.82
2026 年度	-	4,392.00	29,249.00	1,677.61
2027 年度	-	4,392.00	24,857.00	1,462.41
2028 年度	-	4,392.00	20,465.00	1,247.20
2029 年度			20,465.00	649.43
合计	54,801.00	34,336.00		14,201.55

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。经查询德州市土地交易中心土地出让信息，参考德城区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，德城区按三个增速即：2020 年、2019 年、2018 年德州市三年平均 GDP 增速（4.46%）、2020 年、2019 年、2018 年德城区 GDP 平均增速（5.53%）、2020 年德城区 GDP（3.50%）增速中孰低确定德城增长率。按上述方法确定德州市德城区 2022 年 GDP 的增速如表 2 所示：

项目	按 2022 年 GDP 增长率的 100%	按 2022 年 GDP 增长率的 90%	按 2022 年 GDP 增长率的 80%
德城区棚户区改造项目（含 4 个项目）	3.50%	3.15%	2.80%

（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，德城区

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值，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%
德城区棚户区改造项目 (含 4 个项目)	335,222.58	330,219.19	325,309.08
合计	335,222.58	330,219.19	325,309.08

(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。按照文件规定德城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 GDP 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
德城区棚户区改造项目 (含 4 个项目)	1.25	1.23	1.21

表 4-1 德城区棚户区改造项目(含 4 个项目)按 2022 年 GDP 预期增速 3.50% 的 100%比例计算土地价格的增值的情况下的本息覆盖倍数

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	-	525.27	525.27	-
2020 年	-	1,561.46	1,561.46	-
2021 年	-	1,788.96	1,788.96	3,512.06

2022 年	-	1,788.96	1,788.96	-
2023 年	28,998.00	6,176.96	35,174.96	72,392.62
2024 年	8,400.00	5,075.04	13,475.04	-
2025 年	-	4,795.32	4,795.32	-
2026 年	5,400.00	4,795.32	10,195.32	-
2027 年	7,000.00	4,615.50	11,615.50	-
2028 年	-	4,388.00	4,388.00	-
2029 年	109,700.00	4,388.00	114,088.00	259,317.90
小计	159,498.00	40,475.46	199,973.46	335,222.58
贷款本息	54,801.00	14,201.55	69,002.55	-
合计	214,299.00	54,677.01	268,976.01	335,222.58
本息覆盖倍数	1.25			

表 4-2 德城区棚户区改造项目(含 4 个项目)按 2022 年 GDP 预期增速 3.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	1,101.92	1,101.92	-
2020 年	-	1,561.46	1,561.46	-
2021 年	-	1,788.96	1,788.96	3,512.06
2022 年	-	1,788.96	1,788.96	-
2023 年	28,998.00	6,176.96	35,174.96	71,941.62
2024 年	8,400.00	5,075.04	13,475.04	-
2025 年	-	4,795.32	4,795.32	-
2026 年	5,400.00	4,795.32	10,195.32	-
2027 年	7,000.00	4,615.50	11,615.50	-
2028 年	-	4,388.00	4,388.00	-
2029 年	109,700.00	4,388.00	114,088.00	254,765.52
小计	159,498.00	40,475.46	199,973.46	330,219.19
贷款本息	54,801.00	14,201.55	69,002.55	-
合计	214,299.00	54,677.01	268,976.01	330,219.19
本息覆盖倍数	1.23			

表 4-3 德城区棚户区改造项目(含 4 个项目)按 2022 年 GDP 预期增速 3.50% 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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	1,101.92	1,101.92	-

2020 年	-	1,561.46	1,561.46	-
2021 年	-	1,788.96	1,788.96	3,512.06
2022 年	-	1,788.96	1,788.96	-
2023 年	28,998.00	6,176.96	35,174.96	71,492.14
2024 年	8,400.00	5,075.04	13,475.04	-
2025 年	-	4,795.32	4,795.32	-
2026 年	5,400.00	4,795.32	10,195.32	-
2027 年	7,000.00	4,615.50	11,615.50	-
2028 年	-	4,388.00	4,388.00	
2029 年	109,700.00	4,388.00	114,088.00	250,304.88
小计	159,498.00	40,475.46	199,973.46	325,309.08
贷款本息	54,801.00	14,201.55	69,002.55	
合计	214,299.00	54,677.01	268,976.01	325,309.08
本息覆盖倍数	1.21			

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 年德州市德城区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，为德州市德城区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 年德州市德城区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 年山东省政府专项债券（五期）（德州市德城区棚户区改造项目（含 4 个项目））之目的使用，不得用作其他任何目的。

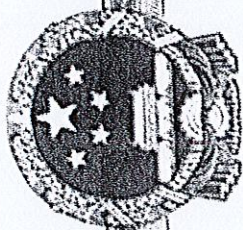
和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

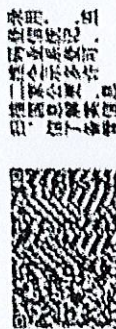
2022 年 1 月 18 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410



扫描二维码
即可验证
企业信息
真实性
国家企业信用信息公示系统
网址: www.gsxt.gov.cn

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

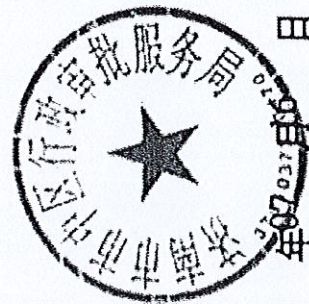
经营范围 许可经营范围: 审查企业财务报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的, 未获批准前不得经营)

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 济南市市中区石鹊街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

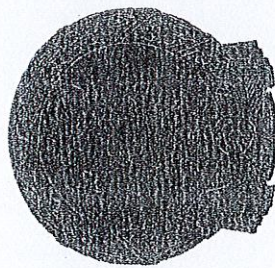
证书序号: 5000814

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:

立信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

3701000013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24



姓 名 赵卫华
 Full name 男
 性 别
 Sex
 出生日期 1970-06-30
 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.



年度检查 2020年

Annual Renewal 注册会计师

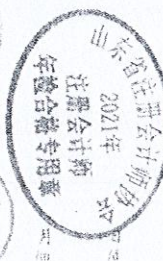
年检合格专用章

本证书经检查合格，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 06 月 01 日
 Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name

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 08 日
Date of Issuance

2016 年 07 月 11 日
fy 7m 1d