

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）

济宁市汶上县棚改（含 5 个项目）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信综字（2022）第 060091 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



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**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）
济宁市汶上县棚改（含 5 个项目）
项目收益与融资平衡
专项评价报告**

和信综字（2022）第 060091 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 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）济宁市汶上县棚改（含 5 个项目）（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市汶上县棚改（含 5 个项目）专项债券项目实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 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)济宁市汶上县棚改(含 5 个项目)之目的使用,不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡专项债券的要求,本期债券募集资金投资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,并以本期债券募集资金投资项目改造地块中可用于出让的土地挂牌交易产生的现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资平衡情况的分析,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。

一、项目概述

(一) 项目总体概况

汶上县本次计划发行 5 个棚改项目,分别为:东门小学片区城中村棚户区改造项目、东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区(东区)城中村棚户区改造项目、小楼社区(西区)城中村棚户区改造项目、林庄社区(城中村)棚户区改造项目。

1. 东门小学片区城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围为尚书路以北、明星路以东、宝塔路以南、南市街以西,拆迁土地面积 66,000.00 平方米,可出让面积 66,000.00 平方米,拆迁户数 520 户。总建筑面积 147,697.00 平方米,其中:地上建筑面积 105,010.00 平方米,包括住宅建筑面积 87,445.00 平方米,公建及其他配套建筑面积 17,565.00 平方米;地下建筑面积 42,687.00 平方米。同时配套建设给水管网 2,671.00 米,



排水管网 2,771.00 米、热力管网 3,055.00 米、电力管线 5,544.00 米、燃气管网 2,766.00 米、道路 13,974.16 平方米、绿化 17,392.44 平方米，建设配电室、换热站各一座。2018 年 9 月开始前期准备工作，2023 年 12 月底完工。

2. 东门新村片区城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围为东至小楼路、西至普陀山路、北至规划花园路，拆迁土地面积 186,879.27 平方米，可出让面积 186,879.27 平方米，拆迁户数 420 户。总建筑面积 182,799.14 平方米，其中：地上建筑面积 132,324.33 平方米，包括住宅建筑面积 127,389.76 平方米，公建及其他配套建筑面积 4,934.57 平方米；地下建筑面积 50,474.81 平方米。同时配套建设供水管网 2,871.71 米、排水管网 2,971.71 米、供热管网 3,171.71 米、燃气管网 2,771.71 米、供电管线 5,743.43 米、道路 15,995.25 平方米、绿化 17,650.33 平方米，建设配电室 2 座。2019 年 2-3 月开始前期准备工作，2019 年 4 月开工建设，2023 年 12 月底完工。

3. 小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围为东至南市街路、西至明星路、南至规划花园路、北至宝塔路，拆迁土地面积 108,165.25 平方米，可出让面积 108,165.25 平方米，拆迁户数 243 户。总建筑面积 141,757.00 平方米，其中：地上建筑面积 102,394.00 平方米，包括住宅建筑面积 67,897.30 平方米，公建及其他配套建筑面积 34,496.70 平方米；地下建筑面积 39,363.00 平方米。同时配套建设供水管网 2,970.00 米、排水管网 3,070.00 米、供热管网 3,250.00 米、燃气管网 2,850.00 米、供电管线 5,850.00 米、道路 16,704.94 平方米、绿化 18,433.44 平方米，建



设换热站、配电室、燃气调压站各一座。2019 年 2-3 月开始前期准备工作，2019 年 4 月开工建设，2023 年 12 月底竣工验收。

4. 小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围为东至南市街路、西至明星路、南至规划花园路、北至宝塔路，拆迁土地面积 95,622.15 平方米，可出让面积 95,622.15 平方米，拆迁户数 215 户。总建筑面积 133,740.86 平方米，其中：地上建筑面积 93,695.67 平方米，包括住宅建筑面积 90,316.94 平方米，公建及其他配套建筑面积 3,378.73 平方米；地下建筑面积 40,045.19 平方米。同时配套建设供水管网 2,654.00 米、排水管网 2,664.00 米、供热管网 3,025.00 米、燃气管网 2,670.00 米、供电管线 5,308.00 米、道路 14,767.79 平方米、绿化 16,295.86 平方米，建设换热站、配电室、燃气调压站各一座。2019 年 2-3 月开始前期准备工作，2019 年 4 月开工建设，2023 年 12 月底竣工验收。

5. 林庄社区（城中村）棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，拆迁土地面积 138,666.74 平方米，可出让面积 138,666.74 平方米，拆迁户数 883 户。因拆迁计划变更，该片区改造项目增加腾空土地面积 174,166.67 平方米，可出让土地面积变更为 312,833.41 平方米。总建筑面积 357,574.00 平方米，地上建筑面积 257,324.00 平方米，其中住宅建筑面积 218,914.00 平方米，物业管理用房建筑面积 4,200.00 平方米，商业建筑面积 21,660.00 平方米，综合楼建筑面积 5,750.00 平方米，幼儿园建筑面



积 4,600.00 平方米，配电室、换热站、门卫、楼梯和坡道等建筑面积 2,200.00 平方米；地下建筑面积 100,250.00 平方米。2018 年 11-12 月开始前期准备工作，2019 年 1 月开工建设，2023 年 12 月底竣工验收。

（二）项目实施单位和主管单位

东门小学片区城中村棚户区改造项目、林庄社区（城中村）棚户区改造项目立项单位和实施单位为汶上县润泽建设工程投资有限公司；东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目立项单位和实施单位为汶上县民泰新农村建设投资有限公司。主管单位均为汶上县住房和城乡建设局，负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估调整项目专项债券对应项目风险并做出风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息。

（三）项目批复文件

1. 东门小学片区城中村棚户区改造项目

2019 年 2 月 25 日取得汶上县发展和改革局出具的《关于汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济发改许可〔2019〕8 号）。

2019 年 2 月 25 日本项目环境影响登记表完成备案。

2019 年 4 月 28 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 3708302019006 号）。



2019 年 5 月 24 日取得《建设工程规划许可证》（建字第 3708302019024 号）。

2019 年取得鲁（2019）汶上县不动产权第 0001416 号国有建设用地使用权证书。

2. 东门新村片区城中村棚户区改造项目

2019 年 2 月 25 日取得汶上县发展和改革局出具的《关于汶上县东门新村片区城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济发改许可（2019）7 号）。

2019 年 2 月 25 日本项目环境影响登记表完成备案。

2019 年 7 月 12 日取得汶上县规划事务服务中心出具的《关于汶上县东门新村片区城中村棚户区改造项目的规划说明》，本项目符合城市总体规划。

2019 年 7 月 12 日取得汶上县自然资源和规划局出具的《关于汶上县东门新村片区城中村棚户区改造项目的土地说明》，该土地符合汶上县土地利用总体规划。

3. 小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目

2019 年 2 月 25 日取得汶上县发展和改革局出具的《关于汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济发改许可（2019）5 号）。

2019 年 2 月 25 日本项目环境影响登记表完成备案。

2019 年 7 月 12 日取得汶上县规划事务服务中心出具的《关于汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目的规划说明》，本项目符合城市总体规划。



2019 年 7 月 12 日取得汶上县自然资源和规划局出具的《关于汶上县小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目的土地说明》，该土地符合汶上县土地利用总体规划。

4. 小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目

2019 年 2 月 25 日取得汶上县发展和改革局出具的《关于汶上县小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济发改许可（2019）6 号）。

2019 年 2 月 25 日本项目环境影响登记表完成备案。

2019 年 7 月 12 日取得汶上县规划事务服务中心出具的《关于汶上县小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目的规划说明》，本项目符合城市总体发展规划。

2019 年 7 月 12 日取得汶上县自然资源和规划局出具的《关于汶上县小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目的土地说明》，该土地符合汶上县土地利用总体规划。

5. 林庄社区（城中村）棚户区改造项目

2020 年 5 月 13 日取得汶上县行政审批服务局出具的《关于汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投（2020）96 号）。

2020 年 5 月 13 日取得汶上县自然资源和规划局出具的《关于汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目用地性质的复函》，该土地符合汶上县土地利用总体规划。



（四）投资估算

本期计划发行的东门小学片区城中村棚户区改造项目、东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目、林庄社区（城中村）棚户区改造项目总投资额 405,269.80 万元，具体情况如下：

1. 东门小学片区城中村棚户区改造项目总投资 63,880.48 万元，其中：新建安置费用 59,163.20 万元，拆迁费用 1,742.00 万元，建设期资金成本 2,975.28 万元。

2. 东门新村片区城中村棚户区改造项目总投资 70,569.43 万元，其中：新建安置费用 65,462.36 万元，拆迁费用 1,742.00 万元，建设期资金成本 3,365.07 万元。

3. 小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目总投资 65,358.23 万元，其中：新建安置费用 60,548.89 万元，拆迁费用 1,706.80 万元，建设期资金成本 3,102.54 万元。

4. 小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目总投资 57,461.66 万元，其中：新建安置费用 53,194.73 万元，拆迁费用 1,534.30 万元，建设期资金成本 2,732.63 万元。

5. 林庄社区（城中村）棚户区改造项目总投资额 148,000.00 万元，其中：新建工程费用 107,562.25 万元，工程其他费用 29,731.99 万元，基本预备费



6,864.71 万元，拆迁补偿费用 3,841.05 万元。

（五）资金筹措方式

济宁市汶上县 5 个棚户区改造项目总投资 405,269.80 万元，其中，项目资本金 100,869.80 万元，发行政府专项债券 304,400.00 万元，前期已发行 182,000.00 万元，本期拟发行 24,700.00 万元，计划 2022 年后续发行 35,200.00 万元，2023 年发行 62,500.00 万元。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。具体情况如下：

东门小学片区城中村棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 4,800.00 万元、利率 3.83%，2019 年山东省政府专项债券（十七期）已发行 3,500.00 万元、利率 3.4%，以上两期债券发行期限为五年；2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 3,300.00 万元、利率 3.25%，期限为七年，2021 年山东省政府专项债券（十一期）已发行 8,000.00 万元、利率 3.39%，期限为七年；2021 年山东省政府专项债券（三十三期）已发行 6,000.00 万元、利率 3.06%，期限为七年。2021 年 11 月 15 日，根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2021 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2021〕72 号），从汶上县东部城区老旧小区改造建设工程调整发债金额 2,500.00 万元（2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）-2021 年山东省政府专项债券（三十二期），期限 30 年，利率 3.56%）；2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 4,000.00 万元，利率 2.83%，期限为七年；本次拟发行 4,000.00 万元，计划 2022 年后续发行 3,900.00 万元，利率 4%，期限为七年。



东门新村片区城中村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 7,500.00 万元、利率 3.33%，2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 3,000.00 万元、利率 3.25%，2021 年山东省政府专项债券（十一期）已发行 11,000.00 万元、利率 3.39%，2021 年山东省政府专项债券（三十三期）已发行 8,000.00 万元、利率 3.06%，期限均为七年。2021 年 11 月 15 日，根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2021 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2021〕72 号），从汶上县东部城区老旧小区改造建设工程调整发债金额 5,100.00 万元（2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）-2021 年山东省政府专项债券（三十二期），期限 30 年，利率 3.56%）；2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 4,500.00 万元，利率 2.83%，期限为七年；本次拟发行 3,500.00 万元，2022 年后续拟发行 2,500.00 万元，2023 年拟发行 11,300.00 万元，利率 4%，期限为七年。

小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 5,000.00 万元、利率 3.33%，2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,300.00 万元、利率 3.25%，2021 年山东省政府专项债券（十一期）已发行 10,000.00 万元、利率 3.39%，2021 年山东省政府专项债券（三十三期）已发行 5,000.00 万元、利率 3.06%，期限均为七年。2021 年 11 月 15 日，根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2021 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2021〕72 号），从汶上县东部城区老旧小区改造建设工程调整发债金额 2,000.00 万元（2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）-2021 年山东省政府专项债券（三十二期），期限



30 年，利率 3.56%）；2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 3,000.00 万元，利率 2.83%，期限为七年；本次拟发行 2,000.00 万元，2022 年后续拟发行 3,500.00 万元，2023 年拟发行 19,400.00 万元，利率 4%，期限为七年。

小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 6,700.00 万元、利率 3.33%，2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,200.00 万元、利率 3.25%，2021 年山东省政府专项债券（十一期）已发行 12,000.00 万元、利率 3.39%，2021 年山东省政府专项债券（三十三期）已发行 5,000.00 万元，利率 3.06%，2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 2,500.00 万元，利率 2.83%，期限均为七年；本次拟发行 3,000.00 万元，2022 年后续拟发行 4,500.00 万元，2023 年拟发行 9,900.00 万元，利率 4%，期限为七年。

林庄社区（城中村）棚户区改造项目 2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 23,100.00 万元，利率 3.25%，2021 年山东省政府专项债券（十八期）已发行 20,000.00 万元，利率 3.3%，2021 年山东省政府专项债券（五十七期）已发行 5,000.00 万元，利率 3.13%，2022 年山东省政府专项债券（五期）已发行 7,000.00 万元，利率 2.83%，期限均为七年。本次拟发行 12,200.00 万元，2022 年后续拟发行 20,800.00 万元，2023 年拟发行 21,900.00 万元，利率 4%，期限为七年。

上述棚户区改造项目的资金需求及资金筹措表如下：



单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	2022年后 续发债 金额	2023年发 债金额
东门小学 片区城中 村棚户区 改造项目	63,880.48	23,880.48	40,000.00	32,100.00	4,000.00	3,900.00	
东门新村 片区城中 村棚户区 改造项目	70,569.43	14,169.43	56,400.00	39,100.00	3,500.00	2,500.00	11,300.00
小楼社区 (东区) 城中村棚 户区改造 项目	65,358.23	13,158.23	52,200.00	27,300.00	2,000.00	3,500.00	19,400.00
小楼社区 (西区) 城中村棚 户区改造 项目	57,461.66	11,661.66	45,800.00	28,400.00	3,000.00	4,500.00	9,900.00
林庄片区 (城中村) 棚户区改 造项目	148,000.00	38,000.00	110,000.00	55,100.00	12,200.00	20,800.00	21,900.00
合 计	405,269.80	100,869.80	304,400.00	182,000.00	24,700.00	35,200.00	62,500.00

二、财务评价一般假设

(一) 发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；



(二) 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;

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(五) 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;

(六) 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;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

(八) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划, 发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 东门小学片区城中村棚户区改造项目

东门小学片区城中村棚户区改造项目可出让土地面积 66,000.00 平方米, 参照汶上县 2020 年 10 月挂牌出让的编号为汶自资规告字(2020)34 号地块成交价并考虑东门小学片区城中村棚户区改造项目的区位因素(地价为 7,872.63 元/平方米), 并以汶上县近三年 GDP 平均增速计算土地出让时的价格。

土地出让收益分两次实现, 2023 年拟出让土地面积的 30%即 19,800.00 平方米, 2027 年出让土地面积的 70%即 46,200.00 平方米, 全部完成土地挂牌交易。



根据土地价格预测数据，本次发行的东门小学片区城中村棚户区改造项目到期土地出让金合计 63,352.56 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、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 62,038.14 万元。详见下表：

序号	项目	单位	2023 年土地出让收益	2027 年土地出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	17,152.84	46,199.72	63,352.56
1	可出让土地面积	平方米	19,800.00	46,200.00	
2	预计土地单价	元/平方米	8,663.05	9,999.94	
二	土地扣减项目	万元	7.92	1,306.50	1,314.42
1	土地出让业务费	万元		71.32	
2	农业土地开发资金	万元	7.92	18.48	
3	廉租住房保障资金	万元		347.63	
4	农田水利建设资金	万元		521.44	
5	教育资金	万元		347.63	
三	用于资金平衡土地收益	万元	17,144.92	44,893.22	62,038.14

东门小学片区城中村棚户区改造项目发行专项债券 40,000.00 万元(前期已发行 32,100.00 万元，本期发行 4,000.00 万元，后续发行 3,900.00 万元)，预计还本付息共计 51,045.41 万元。（详见下表）：

东门小学片区城中村棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限(年)	利息
1	2018 年山东省政府专项债券（七期）	4,800.00	3.83%	5	919.20
2	2019 年山东省政府专项债券（十七期）	3,500.00	3.40%	5	595.00



序号	发行期数	发行规模	利率	期限 (年)	利息
3	2020 年山东省政府专项债券（三十八期）	3,300.00	3.25%	7	750.75
4	2021 年山东省政府专项债券（十一期）	8,000.00	3.39%	7	1,898.40
5	2021 年山东省政府专项债券（三十三期）	6,000.00	3.06%	7	1,285.20
6	2021 年 11 月调整	2,500.00	3.56%	30	2,592.46
7	2022 年山东省政府专项债券（五期）	4,000.00	2.83%	7	792.40
8	2022 年 2 月发行	4,000.00	4.00%	7	1,120.00
9	后续发行	3,900.00	4.00%	7	1,092.00
	合计				11,045.41

东门小学片区城中村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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		4,800.00		4,800.00		
2019 年	4,800.00	3,500.00		8,300.00	183.84	183.84
2020 年	8,300.00	3,300.00		11,600.00	302.84	302.84
2021 年	11,600.00	16,500.00		28,100.00	410.09	410.09
2022 年	28,100.00	11,900.00		40,000.00	876.35	876.35
2023 年	40,000.00		4,800.00	35,200.00	1,383.09	6,183.09
2024 年	35,200.00		3,500.00	31,700.00	1,199.25	4,699.25
2025 年	31,700.00			31,700.00	1,080.25	1,080.25
2026 年	31,700.00			31,700.00	1,080.25	1,080.25
2027 年	31,700.00		3,300.00	28,400.00	1,080.25	4,380.25
2028 年	28,400.00		14,000.00	14,400.00	973.00	14,973.00
2029 年	14,400.00		11,900.00	2,500.00	518.20	12,418.20
2030 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2031 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2032 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2033 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2034 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2035 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2036 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2037 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2038 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2039 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2040 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2041 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2042 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2043 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2044 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2045 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2046 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2047 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2048 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2049 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2050 年	2,500.00			2,500.00	89.00	89.00
2051 年	2,500.00		2,500.00		89.00	2,589.00
合计		40,000.00	40,000.00		11,045.41	51,045.41

东门小学片区城中村棚户区改造项目可出让土地拟在 2023 年和 2027 年完成土地挂牌交易，土地出让前债券利息由自有资金偿还，土地出让后债券本息由土地出让收益偿还（详见下表）：



东门小学片区城中村棚户区改造项目累计资金结余情况

单位：万元

年度	土地出让 收益	本期新增 本金	本期偿还 本金	应付利息	自有资金 偿还利息	土地出让收 益偿还本息	累计资金 结余
2018 年		4,800.00					
2019 年		3,500.00		183.84	183.84		
2020 年		3,300.00		302.84	302.84		
2021 年		16,500.00		410.09	410.09		
2022 年		11,900.00		876.35	876.35		
2023 年	17,144.92		4,800.00	1,383.09		6,183.09	10,961.83
2024 年			3,500.00	1,199.25		4,699.25	6,262.58
2025 年				1,080.25		1,080.25	5,182.33
2026 年				1,080.25		1,080.25	4,102.08
2027 年	44,893.22		3,300.00	1,080.25		4,380.25	44,615.05
2028 年			14,000.00	973.00		14,973.00	29,642.05
2029 年			11,900.00	518.20		12,418.20	17,223.85
2030 年				89.00		89.00	17,134.85
2031 年				89.00		89.00	17,045.85
2032 年				89.00		89.00	16,956.85
2033 年				89.00		89.00	16,867.85
2034 年				89.00		89.00	16,778.85
2035 年				89.00		89.00	16,689.85
2036 年				89.00		89.00	16,600.85
2037 年				89.00		89.00	16,511.85
2038 年				89.00		89.00	16,422.85
2039 年				89.00		89.00	16,333.85
2040 年				89.00		89.00	16,244.85
2041 年				89.00		89.00	16,155.85
2042 年				89.00		89.00	16,066.85
2043 年				89.00		89.00	15,977.85



年度	土地出让收益	本期新增本金	本期偿还本金	应付利息	自有资金偿还利息	土地出让收益偿还本息	累计资金结余
2044 年				89.00		89.00	15,888.85
2045 年				89.00		89.00	15,799.85
2046 年				89.00		89.00	15,710.85
2047 年				89.00		89.00	15,621.85
2048 年				89.00		89.00	15,532.85
2049 年				89.00		89.00	15,443.85
2050 年				89.00		89.00	15,354.85
2051 年			2,500.00	89.00		2,589.00	12,765.85
合计	62,038.14	40,000.00	40,000.00	11,045.41	1,773.12	49,272.29	

东门小学片区城中村棚户区改造项目预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖融资成本，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺，资金无法偿还的可能性较低。

（二）东门新村片区城中村棚户区改造项目、小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目、小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目

东门新村片区城中村棚户区改造项目可出让土地面积 186,879.27 平方米，小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目可出让土地面积 108,165.25 平方米，小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目可出让土地面积 95,622.15 平方米，合计 390,666.67 平方米。参照汶上县 2019 年 3 月挂牌出让的编号为汶自资规告字（2019）3 号地块成交价并考虑区位因素（地价为 5,589.62 元/平方米），并以汶上县近三年 GDP 平均增速计算土地出让时的价格。

土地出让收益分两次实现，2023 年拟出让土地面积的 50%即 195,333.34 平方



米，2029 年出让土地面积的 50%即 195,333.33 平方米，全部完成土地挂牌交易。

根据土地价格预测数据，本次发行的上述 3 个片区棚户区改造项目到期土地出让金合计 272,757.41 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、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 240,505.55 万元。详见下表：

序号	项目	单位	2023 年土地出让收益	2029 年土地出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	120,146.02	152,611.39	272,757.41
1	可出让土地面积	平方米	195,333.34	195,333.33	
2	预计土地单价	元/平方米	6,150.82	7,812.87	
二	土地扣减项目	万元	10,233.46	22,018.40	32,251.86
1	土地出让业务费	万元	561.03	1,210.33	
2	农业土地开发资金	万元	78.13	78.13	
3	廉租住房保障资金	万元	2,741.23	5,922.84	
4	农田水利建设资金	万元	4,111.84	8,884.26	
5	教育资金	万元	2,741.23	5,922.84	
三	用于资金平衡土地收益	万元	109,912.56	130,592.99	240,505.55

上述 3 个棚户区改造项目合计发行专项债券 154,400.00 万元(前期已发行 94,800.00 万元，本期发行 8,500.00 万元，后续发行 51,100.00 万元)，预计还本付息共计 198,299.86 万元。（详见下表）：



东门新村片区城中村棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限(年)	利息
1	2019 年山东省政府专项债券（三十八期）	7,500.00	3.33%	7	1,748.25
2	2020 年山东省政府专项债券（三十八期）	3,000.00	3.25%	7	682.50
3	2021 年山东省政府专项债券（十一期）	11,000.00	3.39%	7	2,610.30
4	2021 年山东省政府专项债券（三十三期）	8,000.00	3.06%	7	1,713.60
5	2021 年 11 月调整	5,100.00	3.56%	30	5,288.62
6	2022 年山东省政府专项债券（五期）	4,500.00	2.83%	7	891.45
7	2022 年 2 月发行	3,500.00	4.00%	7	980.00
8	后续发行	13,800.00	4.00%	7	3,864.00
	合计				17,778.72

小楼社区（东区）城中村棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限(年)	利息
1	2019 年山东省政府专项债券（三十八期）	5,000.00	3.33%	7	1,165.50
2	2020 年山东省政府专项债券（三十八期）	2,300.00	3.25%	7	523.25
3	2021 年山东省政府专项债券（十一期）	10,000.00	3.39%	7	2,373.00
4	2021 年山东省政府专项债券（三十三期）	5,000.00	3.06%	7	1,071.00
5	2021 年 11 月调整	2,000.00	3.56%	30	2,073.97
6	2022 年山东省政府专项债券（五期）	3,000.00	2.83%	7	594.30
7	2022 年 2 月发行	2,000.00	4.00%	7	560.00
8	后续发行	22,900.00	4.00%	7	6,412.00
	合计				14,773.02



小楼社区（西区）城中村棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限(年)	利息
1	2019 年山东省政府专项债券（三十八期）	6,700.00	3.33%	7	1,561.77
2	2020 年山东省政府专项债券（三十八期）	2,200.00	3.25%	7	500.50
3	2021 年山东省政府专项债券（十一期）	12,000.00	3.39%	7	2,847.60
4	2021 年山东省政府专项债券（三十三期）	5,000.00	3.06%	7	1,071.00
5	2022 年山东省政府专项债券（五期）	2,500.00	2.83%	7	495.25
6	2022 年 2 月发行	3,000.00	4.00%	7	840.00
7	后续发行	14,400.00	4.00%	7	4,032.00
	合计				11,348.12

汶上县本次发行 3 个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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		19,200.00		19,200.00		
2020 年	19,200.00	7,500.00		26,700.00	639.36	639.36
2021 年	26,700.00	58,100.00		84,800.00	883.11	883.11
2022 年	84,800.00	29,000.00		113,800.00	2,585.16	2,585.16
2023 年	113,800.00	40,600.00		154,400.00	3,848.37	3,848.37
2024 年	154,400.00			154,400.00	5,472.37	5,472.37
2025 年	154,400.00			154,400.00	5,472.37	5,472.37
2026 年	154,400.00		19,200.00	135,200.00	5,472.37	24,672.37
2027 年	135,200.00		7,500.00	127,700.00	4,833.01	12,333.01
2028 年	127,700.00		51,000.00	76,700.00	4,589.26	55,589.26
2029 年	76,700.00		29,000.00	47,700.00	2,919.76	31,919.76
2030 年	47,700.00		40,600.00	7,100.00	1,876.76	42,476.76
2031 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2032 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2033 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2034 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2035 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2036 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2037 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2038 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2039 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2040 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2041 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2042 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2043 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2044 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2045 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2046 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2047 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2048 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2049 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2050 年	7,100.00			7,100.00	252.76	252.76
2051 年	7,100.00		7,100.00		252.76	7,352.76
合计		154,400.00	154,400.00		43,899.86	198,299.86

上述 3 个棚户区改造项目可出让土地拟在 2023 年和 2029 年完成土地挂牌交易，土地出让前债券利息由自有资金偿还，土地出让后债券本息由土地出让收益偿还（详见下表）：



上述 3 个棚户区改造项目累计资金结余情况

单位：万元

年度	土地出让 收益	本期新增 本金	本期偿还 本金	应付利息	自有资金 偿还利息	土地出让收 益偿还本息	累计资金 结余
2019 年		19,200.00					
2020 年		7,500.00		639.36	639.36		
2021 年		58,100.00		883.11	883.11		
2022 年		29,000.00		2,585.16	2,585.16		
2023 年	109,912.56	40,600.00		3,848.37		3,848.37	106,064.19
2024 年				5,472.37		5,472.37	100,591.82
2025 年				5,472.37		5,472.37	95,119.45
2026 年			19,200.00	5,472.37		24,672.37	70,447.08
2027 年			7,500.00	4,833.01		12,333.01	58,114.07
2028 年			51,000.00	4,589.26		55,589.26	2,524.81
2029 年	130,592.99		29,000.00	2,919.76		31,919.76	101,198.04
2030 年			40,600.00	1,876.76		42,476.76	58,721.28
2031 年				252.76		252.76	58,468.52
2032 年				252.76		252.76	58,215.76
2033 年				252.76		252.76	57,963.00
2034 年				252.76		252.76	57,710.24
2035 年				252.76		252.76	57,457.48
2036 年				252.76		252.76	57,204.72
2037 年				252.76		252.76	56,951.96
2038 年				252.76		252.76	56,699.20
2039 年				252.76		252.76	56,446.44
2040 年				252.76		252.76	56,193.68
2041 年				252.76		252.76	55,940.92
2042 年				252.76		252.76	55,688.16
2043 年				252.76		252.76	55,435.40
2044 年				252.76		252.76	55,182.64



年度	土地出让 收益	本期新增 本金	本期偿还 本金	应付利息	自有资金 偿还利息	土地出让收 益偿还本息	累计资金 结余
2045 年				252.76		252.76	54,929.88
2046 年				252.76		252.76	54,677.12
2047 年				252.76		252.76	54,424.36
2048 年				252.76		252.76	54,171.60
2049 年				252.76		252.76	53,918.84
2050 年				252.76		252.76	53,666.08
2051 年			7,100.00	252.76		7,352.76	46,313.32
合计	240,505.55	154,400.00	154,400.00	43,899.86	4,107.63	194,192.23	

上述 3 个棚户区改造项目预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺，资金无法偿还的可能性较低。

（三）林庄社区（城中村）棚户区改造项目

林庄社区（城中村）棚户区改造项目可出让土地面积 312,833.41 平方米，参照汶上县近期挂牌出让的编号为汶自资规告字（2019）25 号地块、汶自资规告字（2019）26 号地块、汶自资规告字（2019）27 号地块三宗地块的平均成交价并考虑林庄社区（城中村）棚户区改造项目的区位因素（地价为 5,536.23 元/平方米），并以汶上县近三年 GDP 平均增速计算土地出让时的价格。

土地出让收益分两次实现，2023 年拟出让土地面积的 40%即 125,133.36 平方米，2028 年出让土地面积的 60%即 187,700.05 平方米，全部完成土地挂牌交易。

根据土地价格预测数据，林庄社区（城中村）棚户区改造项目到期土地出让



金 214,694.32 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、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，汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 190,402.96 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	2023 年土地出让收益	2028 年土地出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	76,232.12	138,462.20	214,694.32
1	可出让土地面积	平方米	125,133.36	187,700.05	
2	预计土地单价	元/平方米	6,092.07	7,376.78	
二	土地扣减项目	万元	6,215.18	18,076.18	24,291.36
1	土地出让业务费	万元	340.64	993.24	
2	农业土地开发资金	万元	50.05	75.08	
3	廉租住房保障资金	万元	1,664.14	4,859.39	
4	农田水利建设资金	万元	2,496.21	7,289.08	
5	教育资金	万元	1,664.14	4,859.39	
三	用于资金平衡土地收益	万元	70,016.94	120,386.02	190,402.96

林庄社区（城中村）棚户区改造项目已发行 55,100.00 万元，此次拟发行棚户区专项债券 12,200.00 万元，后续发行 42,700.00 万元。假设债券期限为 7 年，已发行债券利率按实际发行利率测算，本次及后续发行债券利率按 4.00% 测算，该债券还本付息共计 137,729.45 万元（详见下表）：



林庄社区（城中村）棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限 (年)	利息
1	2020年山东省政府专项债券(三十八期)	23,100.00	3.25%	7	5,255.25
2	2021年山东省政府专项债券(三十八期)	20,000.00	3.30%	7	4,620.00
3	2021年山东省政府专项债券(五十七期)	5,000.00	3.13%	7	1,095.50
4	2022年山东省政府专项债券(五期)	7,000.00	2.83%	7	1,386.70
5	2022年2月发行	12,200.00	4.00%	7	3,416.00
6	后续发行	42,700.00	4.00%	7	11,956.00
	合计				27,729.45

林庄社区（城中村）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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020年		23,100.00		23,100.00		
2021年	23,100.00	25,000.00		48,100.00	750.75	750.75
2022年	48,100.00	40,000.00		88,100.00	1,567.25	1,567.25
2023年	88,100.00	21,900.00		110,000.00	3,085.35	3,085.35
2024年	110,000.00			110,000.00	3,961.35	3,961.35
2025年	110,000.00			110,000.00	3,961.35	3,961.35
2026年	110,000.00			110,000.00	3,961.35	3,961.35
2027年	110,000.00		23,100.00	86,900.00	3,961.35	27,061.35
2028年	86,900.00		25,000.00	61,900.00	3,210.60	28,210.60
2029年	61,900.00		40,000.00	21,900.00	2,394.10	42,394.10
2030年	21,900.00		21,900.00		876.00	22,776.00
合计		110,000.00	110,000.00		27,729.45	137,729.45

林庄社区（城中村）棚户区改造项目可出让土地拟在 2023 年和 2028 年完成



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

土地挂牌交易，土地出让前债券利息由自有资金偿还，土地出让后债券本息由土地出让收益偿还（详见下表）：

林庄社区（城中村）棚户区改造项目累计资金结余情况

单位：万元

年度	土地出让收益	本期新增本金	本期偿还本金	应付利息	自有资金偿还利息	土地出让收益偿还本息	累计资金结余
2020 年		23,100.00					
2021 年		25,000.00		750.75	750.75		
2022 年		40,000.00		1,567.25	1,567.25		
2023 年	70,016.94	21,900.00		3,085.35		3,085.35	66,931.59
2024 年				3,961.35		3,961.35	62,970.24
2025 年				3,961.35		3,961.35	59,008.89
2026 年				3,961.35		3,961.35	55,047.54
2027 年			23,100.00	3,961.35		27,061.35	27,986.19
2028 年	120,386.02		25,000.00	3,210.60		28,210.60	120,161.61
2029 年			40,000.00	2,394.10		42,394.10	77,767.51
2030 年			21,900.00	876.00		22,776.00	54,991.51
合计	190,402.96	110,000.00	110,000.00	27,729.45	2,318.00	135,411.45	

林庄社区（城中村）棚户区改造项目预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.38，项目收益可以覆盖融资成本，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺，资金无法偿还的可能性较低。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060091 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

中国·山东

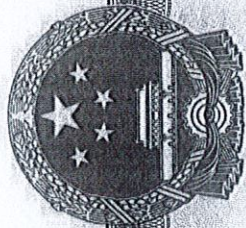


中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

二〇二二年二月十六日





营业执照

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、监
管信息



(副本) 1-1

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

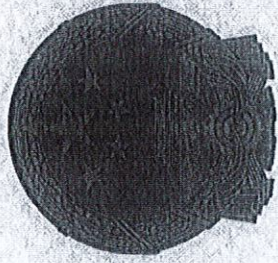
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

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：

负责人：

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，准予设立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，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 汪泳
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-01
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
Working unit
身份证号码 370826197611015013
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

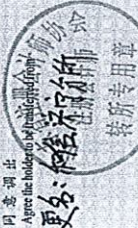
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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



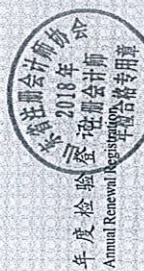
事务所
CPAs

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



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: 370800010084
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: 2005 年 08 月 08 日
Date of Issuance

4



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 贾秀梅
Full name: 贾秀梅
性: 女
Sex: 女
出生日期: 1974-03-08
Date of birth: 1974-03-08
工作单位: 山东和信会计师事务所(普通合伙) 济宁分所
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: 372027197403087320
Identity card No: 372027197403087320



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
CPA

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA



证书编号: 370100230012
No. of Certificate: 370100230012
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 山东省注册会计师协会
发证日期: 2008 年 08 月 18 日
Date of Issuance: 2008 年 08 月 18 日