

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）—2022 年
山东省政府专项债券（三十四期）济南市莱芜区西关
社区城中村（棚户区）改造安置二期项目
收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2022]251Z0183 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	项目预期收益、成本及融资平衡说明	3-12

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）—2022 年山东省政府 专项债券（三十四期）济南市莱芜区西关社区城中村（棚户区） 改造安置二期项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2022]251Z0183 号

我们接受济南市财政局委托，对西关社区城中村（棚户区）改造安置二期项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）。

我们审核的依据是《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》。相关实施单位对本项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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。

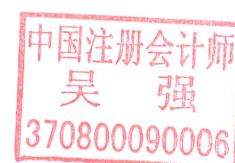
由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(此页无正文，为济南市财政局容诚专字[2022]251Z0183 号之签章页)



中国注册会计师： 吴强
吴强



中国注册会计师： 刘佳明
刘佳明



2022 年 6 月 20 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）。我们结合西关社区城中村（棚户区）改造安置二期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

西关社区城中村（棚户区）改造安置二期

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东赢昊城市更新有限公司（原济南市赢昊置业有限公司）。经查询国家企业信用信息公示系统，山东赢昊城市更新有限公司统一社会信用代码：91371202MA3EJT0J35，类型：其他有限责任公司，注册资本：37500.00 万，股东为山东赢昊城市建设投资集团有限公司（认缴出资额 15000 万元）、中铁十四局集团有限公司（认缴出资额 5962.5 万元）、中铁城建集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元）、中铁二十四局集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元）、

中铁十八局集团有限公司（认缴出资额 5512.5 万元），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，经营范围：一般项目：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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

（1）2020 年 4 月 9 日，西关社区城中区（棚户区）改造安置二期取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为：2020-371202-47-03-023458。

（2）2020 年 8 月 19 日，济南市莱芜区自然资源局出具《用地规划情况说明》，经审查，位于鹏泉西大街以南、凤城西大街以北、凤阳路以西、北坦路以东土地一宗，面积 10.6336 公顷，符合凤城街道办事处土地利用总体规划（2006-2020 年）。

（3）2021 年 1 月 28 日，济南市自然资源和规划局出具《关于审查拟建项目是否符合相关规划的复函》，该片区用地性质主要为居住用地、水域、城市道路用地、防护绿地，可先行推进土地储备等工作，具体用地性质和建设强度以最终确定的方案为准。

（4）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印发《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），凤城街道西关社区棚户区改造项目列入 2020 年省级棚户区改造计划项目清单（第二

批)。

(四) 项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明,项目占地面积 197.2 亩,规划总建面积 29 万平方米,主要建设安置楼、商业及部分配套设施,安置居民 882 户。

(五) 项目建设期限

项目计划建设期为 37 个月。自 2020 年 10 月至 2023 年 10 月。

四、资金筹措方案

(一) 投资估算

根据立项批复及本项目资金筹措方案,估算总投资 143,036.80 万元,其中:工程费用 114,275.02 万元,工程建设其他费用 6,754.35 万元,基本预备费 2,970.63 万元,建设期利息 19,036.80 万元。明细如下:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	114,275.02
二	工程建设其他费用	6,754.35
三	基本预备费	2,970.63
四	建设期利息	19,036.80
合计		143,036.80

(二) 资金筹措方案

西关社区城中村(棚户区)改造安置二期总投资额 143,036.80 万元,其中项目资本金 69,036.80 万元,占总投资的比例 48.27%;前期已发行政府专项债券方式筹集 23,000.00 万元;本次发行政府专项债券方式筹集 6,000.00 万元,出于风险谨慎原则考虑,该部分融资成本暂按照 3.50%进行测算;后续 45,000.00 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 4.00%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
			已申请发行的专项债券	其他融		

			资金金额	资金金额		
西关社区城中村 (棚户区)改造安 置二期	143,036.80	69,036.80	23,000.00	-	6,000.00	45,000.00
合 计	143,036.80	69,036.80	23,000.00	-	6,000.00	45,000.00

注：预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺

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（该开发项目莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东；莱芜区长勺北路以东、北王善村以南；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/亩，商服用地土地出让单价为 460.00 万元/亩（按住宅用地单价的 1.15 倍测算）。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)
2021-22	鲁中西大街以 南、北坦路以东	57.23	城镇住宅 用地	70	22,200.00	387.88
2018-8	汶水大街以南、 规划路以东	91.56	城镇住宅 用地	70	39,000.00	425.93

本次土地价格增长率暂按照济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 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 6.37%。

单位：万元/亩

项目	用途	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
西关社区城中村 (棚户区)改造 安置二期	住宅	400.00	425.48	452.58	481.41	512.08	544.70	579.40	616.31	655.57
西关社区城中村 (棚户区)改造 安置二期	商服	460.00	489.30	520.47	553.62	588.89	626.40	666.30	708.74	753.89

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%。

单位：万元/亩

项目	用途	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
西关社区城中村（棚户区）改造安置二期	住宅	400.00	422.93	447.18	472.82	499.93	528.59	558.89	590.93	624.81
西关社区城中村（棚户区）改造安置二期	商服	460.00	486.37	514.25	543.73	574.90	607.86	642.71	679.56	718.52

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%。

单位：万元/亩

项目	用途	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
西关社区城中村（棚户区）改造安置二期	住宅	400.00	420.38	441.80	464.31	487.97	512.84	538.97	566.44	595.31
西关社区城中村（棚户区）改造安置二期	商服	460.00	483.44	508.08	533.97	561.18	589.78	619.84	651.43	684.63

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 2029 年开始土地挂牌交易（共计 199 亩，其中住宅用地 149 亩，商服用地 50 亩），项目涉及的土地全部于 2029 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（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2029 年土地挂牌交易的现金流入，西关社区城中村（棚户区）改造安置二期可用于资金平衡的土地收益情况如下：

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%
西关社区城中村（棚户区）改造安置二期	128,481.00	122,446.85	116,661.35

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	135,374.43
二	扣减项目合计	万元	6,893.43
1	农业土地开发资金	万元	124.71
2	国有土地收益基金	万元	6,768.72
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	128,481.00

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	129,022.69
二	扣减项目合计	万元	6,575.84
1	农业土地开发资金	万元	124.71
2	国有土地收益基金	万元	6,451.13
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	122,446.85

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	122,932.69
二	扣减项目合计	万元	6,271.34
1	农业土地开发资金	万元	124.71
2	国有土地收益基金	万元	6,146.63
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	116,661.35

（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 6,000.00 万元，假设债券年利率为 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和最后 1 年利息。专项债券应付本息情况测算如下：

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		6,000.00		6,000.00	3.50%		
2023 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00

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
2025 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2027 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2028 年度	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年度	6,000.00		6,000.00	-	3.50%	210.00	6,210.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,470.00	7,470.00

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，该项目 2022 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元，票面利率为 2.83%，期限 7 年，在债券存续期内按年支付利息，债券到期一次偿还本金和最后 1 年利息。应付本息情况测算如下：

2022 年 1 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
2022 年度		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2029 年度	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	20,566.00
合计		20,000.00	20,000.00			3,962.00	23,962.00

该项目 2022 年 5 月已拟发行专项债券 3,000.00 万元，债券票面利率为 2.88%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；

2022 年 5 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
2022 年度		3,000.00		3,000.00	2.88%		
2023 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40

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
2024 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40
2025 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40
2026 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40
2027 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40
2028 年度	3,000.00			3,000.00	2.88%	86.40	86.40
2029 年度	3,000.00		3,000.00		2.88%	86.40	3,086.40
合计		3,000.00	3,000.00			604.80	3,604.80

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
2022 年度		29,000.00		29,000.00		
2023 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2024 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2025 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2026 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2027 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2028 年度	29,000.00			29,000.00	862.40	862.40
2029 年度	29,000.00		29,000.00		862.40	29,862.40
合计		29,000.00	29,000.00		6,036.80	35,036.80

4、自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 45,000.00 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 4.00%进行测算。还本付息情况测算如下：

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
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00	35,000.00		45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00

2024 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
2025 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
2026 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
2029 年	45,000.00		45,000.00		4.00%	1,800.00	1,800.00
合计		45,000.00	45,000.00			13,000.00	58,000.00

（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。西关社区城中村（棚户区）改造安置二期腾空约 199 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 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 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 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 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	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		400.00	400.00	128,481.00
2023 年		2,662.40	2,662.40	
2024 年		2,662.40	2,662.40	
2025 年		2,662.40	2,662.40	
2026 年		2,662.40	2,662.40	
2027 年		2,662.40	2,662.40	
2028 年		2,662.40	2,662.40	
2029 年	74,000.00	2,662.40	76,662.40	
合计	74,000.00	19,036.80	93,036.80	
本息覆盖倍数				1.38

2、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 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	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		400.00	400.00	122,446.85
2023 年		2,662.40	2,662.40	
2024 年		2,662.40	2,662.40	
2025 年		2,662.40	2,662.40	
2026 年		2,662.40	2,662.40	
2027 年		2,662.40	2,662.40	
2028 年		2,662.40	2,662.40	
2029 年	74,000.00	2,662.40	76,662.40	
合计	74,000.00	19,036.80	93,036.80	
本息覆盖倍数				1.32

3、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%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	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		400.00	400.00	116,661.35
2023 年		2,662.40	2,662.40	
2024 年		2,662.40	2,662.40	
2025 年		2,662.40	2,662.40	
2026 年		2,662.40	2,662.40	
2027 年		2,662.40	2,662.40	
2028 年		2,662.40	2,662.40	
2029 年	74,000.00	2,662.40	76,662.40	
合计	74,000.00	19,036.80	93,036.80	
本息覆盖倍数				1.25

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 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%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。



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

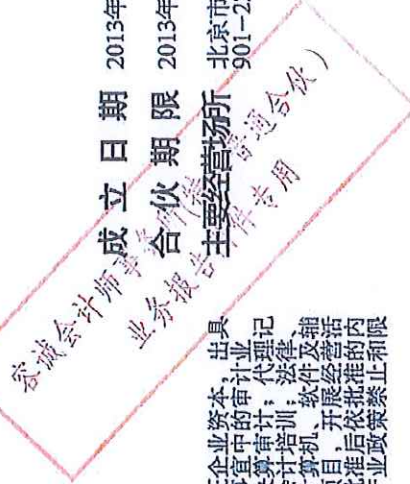
法定代表人 肖厚发

经营范围

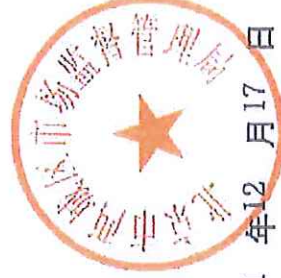
成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26



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、增资减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，提供相关咨询、会计、税务服务；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，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2021 年 12 月 17 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式特殊普通合伙

执业证书编号11010032

批准执业文号京财会许可[2013]0067号

批准执业日期2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：北京市财政局

二〇一九年六月一日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 吴强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-04-12
工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity Card No. 370923670412031



证书编号: 370800090006
No. of Certificate

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

有效期至: 1996 年 03 月 13 日
Valid till: /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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 7 月 17 日
/y /m /d

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
2019 年 7 月 17 日
/y /m /d



姓名 Full name 刘佳明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-04-22
工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No. 371202188804224910



证书编号: 110100323621
No. of Certificate

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

有效期至: 2014 年 12 月 10 日
Date of expiry



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

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 7 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容域会计师
(特殊普通合伙)山东分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 7 月 17 日



2015 年 3 月 1 日