



0510202201000552

报告文号：苏公W[2022]E6001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）济南市商河县许商综合  
片区（六期）棚改项目 C 区建设项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6001 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





## 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）济南市商河县许商综合 片区（六期）棚改项目 C 区建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6001 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区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，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

### 一、项目概算总投资及资金来源情况

1、商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目估算总投资为 32,325.46



万元,包括工程费用 24,826.13 万元,工程建设其他费用 6,465.85 万元,基本预备费 579.32 万元,建设期利息 454.16 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     | 24,826.13 |
| 二    | 工程建设其他费用 | 6,465.85  |
| 三    | 基本预备费    | 579.32    |
| 四    | 建设期利息    | 454.16    |
| 估算合计 |          | 32,325.46 |

2、本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元, 剩余部分资金来源: 资本金 10,081.95 万元, 前期已申请发行省政府专项债券 15,243.51 万元。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 |              |      |
| 商河县许商综合片区(六期)棚改项目 C 区建设项目 | 32,325.46 | 10,081.95 | 15,243.51         | -      | 7,000.00     |      |
| 合计                        | 32,325.46 | 10,081.95 | 15,243.51         | -      | 7,000.00     |      |

## 二、应付专项债券本息情况

根据资金筹集计划, 本期拟发行债券 7,000.00 万元, 假设本期债券票面利率为 4.00%, 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; 2019 年已发行 943.51 万元, 票面利率 3.40%, 期限 7 年, 按年支付利息; 2020 年 8 月已发行 6,000.00 万元, 票面利率 3.25%, 期限 7 年, 按年支付利息; 2021 年 10 月已发行 8,300.00 万元, 票面利率 3.19%, 期限 7 年, 按年支付利息。经测算, 各年利息共计 5,338.79 万元, 本息合计 27,582.30 万元。专项债券应付本息情况如下:

### (1) 本次专项债券融资还本付息测算表

表 3:

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 |          | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.19% |          |           |
| 2023 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2024 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2025 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2026 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2027 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2028 年度 | 8,300.00 |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   | 264.77    |
| 2029 年度 | 8,300.00 |          | 8,300.00 |          | 3.19% | 264.77   | 8,564.77  |
| 合计      |          | 8,300.00 | 8,300.00 |          |       | 1,853.39 | 10,153.39 |

## (2) 2019年已发行专项债券应付本息情况

表4:

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   |
|---------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|----------|
| 2019 年度 |        | 943.51 |        | 943.51 | 3.40% |        | -        |
| 2020 年度 | 943.51 |        |        | 943.51 | 3.40% | 32.08  | 32.08    |
| 2021 年度 | 943.51 |        |        | 943.51 | 3.40% | 32.08  | 32.08    |
| 2022 年度 | 943.51 |        |        | 943.51 | 3.40% | 32.08  | 32.08    |
| 2023 年度 | 943.51 |        |        | 943.51 | 3.40% | 32.08  | 32.08    |
| 2024 年度 | 943.51 |        | 943.51 |        | 3.40% | 32.08  | 975.59   |
| 合计      |        | 943.51 | 943.51 |        |       | 160.40 | 1,103.91 |

## (3) 2020 年已发行专项债券应付本息情况

表5:

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 |          | 6,000.00 |          | 6,000.00 | 3.25% |        | -        |
| 2021 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2022 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2023 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2024 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2025 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2026 年度 | 6,000.00 |          |          | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00   |
| 2027 年度 | 6,000.00 |          | 6,000.00 | -        | 3.25% | 195.00 | 6,195.00 |



| 年度 | 期初本金<br>金额 | 本期新增     | 偿还本金     | 期末本金<br>余额 | 融资利率 | 应付利息     | 应付本息<br>合计 |
|----|------------|----------|----------|------------|------|----------|------------|
| 合计 |            | 6,000.00 | 6,000.00 |            |      | 1,365.00 | 7,365.00   |

(4) 2021 年 10 月发行债券还本付息情况 (单位: 万元)

表6:

单位: 万元

| 年度      | 期初本金金<br>额 | 本期新增     | 偿还本金     | 期末本金余额   | 融资利率  | 应付利息     |
|---------|------------|----------|----------|----------|-------|----------|
| 2021 年度 |            | 8,300.00 |          | 8,300.00 | 3.19% |          |
| 2022 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2023 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2024 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2025 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2026 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2027 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00 | 3.19% | 264.77   |
| 2028 年度 | 8,300.00   |          | 8,300.00 |          | 3.19% | 264.77   |
| 合计      |            | 8,300.00 | 8,300.00 | 8,300.00 |       | 1,853.39 |

(5) 专项债券应付本息情况汇总表

表7:

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 | 应付利息     | 应付本息合<br>计 |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|----------|------------|
| 2019 年度 |            | 943.51    |           | 943.51     |          | -          |
| 2020 年度 | 943.51     | 6,000.00  | -         | 6943.51    | 32.08    | 32.08      |
| 2021 年度 | 6,943.51   | 8,300.00  | -         | 15243.51   | 227.08   | 227.08     |
| 2022 年度 | 15,243.51  | 7,000.00  | -         | 22,243.51  | 491.85   | 491.85     |
| 2023 年度 | 22,243.51  | -         | -         | 22,243.51  | 771.85   | 771.85     |
| 2024 年度 | 22,243.51  | -         | 943.51    | 21,300.00  | 771.85   | 1,715.36   |
| 2025 年度 | 21,300.00  | -         | -         | 21,300.00  | 739.77   | 739.77     |
| 2026 年度 | 21,300.00  | -         | -         | 21,300.00  | 739.77   | 739.77     |
| 2027 年度 | 21,300.00  | -         | 6,000.00  | 15,300.00  | 739.77   | 6,739.77   |
| 2028 年度 | 15,300.00  | 6,000.00  | 8,300.00  | 13,000.00  | 544.77   | 8,844.77   |
| 2029 年度 | 7,000.00   | -         | 7,000.00  | -          | 280.00   | 7,280.00   |
| 合计      |            | 28,243.51 | 15,243.51 | 159,817.55 | 5,338.79 | 27,582.30  |

三、可用于资金平衡的项目净收益



假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地于2024年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2024年出让，出让面积204.00亩，假设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增长，假设债券存续期第三年（2024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，商河县许商综合片区（六期）棚改项目C 区建设项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表8：

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% |
|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目 | 37,359.49           | 36,686.52          | 36,011.32          |

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。商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目接近三年 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 1.35 倍、1.33 倍、1.31 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 9：

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   | 37,359.49        | 36,686.52 | 36,011.32 |    |
| 融资本息合计 | 27,582.30        | 27,582.30 | 27,582.30 |    |
| 覆盖倍数   | 1.35             | 1.33      | 1.31      |    |



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6001 号专项报告签字盖章页)

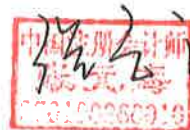
附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



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）。我们结合商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设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专项评价报告。

## 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

商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目。

### （二）项目单位

商河城镇开发置业有限公司是本项目的立项主体。公司成立于 2013 年 05 月 16 日，统一社会信用代码 913701260690010601，注册资金为壹亿玖仟伍佰柒拾捌万元整，公司住所：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼，法定代表人：展学云。

该公司的母公司为商河国有资本投资运营集团有限公司（国有独资），母公司持股比例为 51.07774%。其余股东为山东省财金发展有限公司，持股比例 30.53427%；中国农发重点建设基金有限公司，持股比例 18.38799%。

公司经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及

运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包。(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 12 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目可行性研究报告》；

2、2019 年 1 月 2 日，商河县发展与改革委员会出具了《商河县发展和改革委员会关于商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目可行性研究报告的批复》（商发改投资【2019】3 号）；

3、2019 年 3 月 22 日取得了环境影响登记表备案；

4、2019 年 6 月 21 日取得了《建设用地规划许可证》；

5、2019 年 7 月 5 日，取得了商河县自然资源局出具的不动产权证书；

6、2019 年 8 月 16 日，取得了商河县行政审批服务局出具的《建设工程规划许可证》；

7、2019 年 10 月 8 日取得了商河县行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》。

### **(四) 项目规模与主要建设内容**

项目规划拆迁地块为山东省济南市商河县侯坊村及其周边，安置房建设地点为山东省济南市商河县商中路以东、规划商南路以南。该项目征收拆迁涉及 1 个地块，总户数 204 户，拆迁总人口 772 人。拆迁总建筑面积 64627.20 平方米（全部为拆迁住宅建筑面积），涉及土地面积为 204.00 亩。安置区规划总用地面积 30640.15m<sup>2</sup>（约合 45.96 亩），总建筑面积 73280.00m<sup>2</sup>，其中：安置区地上建筑面积 55080.00m<sup>2</sup>，包括：住宅建筑面积 49000.00m<sup>2</sup>，商业及配套公建建筑面积 6080.00m<sup>2</sup>；安置区地下建筑面积 18200.00m<sup>2</sup>，包括：地下储藏室面积 4600.00m<sup>2</sup>，地下车库 13600.00m<sup>2</sup>（含人防车库 4406.40m<sup>2</sup>）。配套建设给水管网、排水管网、燃气管网及供电线路等配套

设施。

#### （五）项目建设期限—项目进展

项目于 2019 年 10 月开工，计划 2022 年 5 月份竣工验收。

### 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）本可行性研究报告确定的建设方案；
- （2）有关工程造价及材料价格资料；
- （3）项目前期规定收费文件及标准；
- （4）《中华人民共和国预算法》
- （5）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）。
- （6）项目单位提供的其他资料。

##### 2、估算总额

商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目估算总投资为 32,325.46 万元，包括工程费用 24,826.13 万元，工程建设其他费用 6,465.85 万元，基本预备费 579.32 万元，建设期利息 454.16 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     | 24,826.13 |
| 二    | 工程建设其他费用 | 6,465.85  |
| 三    | 基本预备费    | 579.32    |
| 四    | 建设期利息    | 454.16    |
| 估算合计 |          | 32,325.46 |

#### （二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元，剩余部分资金来源：资本金 10,081.95 万元，前期已申请发行省政府专项债券 15,243.51 万元。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 | 资金来源 |
|------|-------|------|
|------|-------|------|

|                         | 投资        | 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 |              |      |
| 商河县许商综合片区（六期）棚改项目C区建设项目 | 32,325.46 | 10,081.95 | 15,243.51         | -      | 7,000.00     |      |
| 合计                      | 32,325.46 | 10,081.95 | 15,243.51         | -      | 7,000.00     |      |

## 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。相应的土地位于济南市商河县，经查询济南公共资源交易中心网商河县土地出让信息，参考商河县 2021 年至今的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格，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 160.63 万元 / 亩。参考的地块信息如下：

表 3：

| 地块编号    | 土地 位置       | 宗地面积<br>(亩) | 用途     | 出让年限<br>(年) | 成交价 (万元) | 单价(万元/亩) |
|---------|-------------|-------------|--------|-------------|----------|----------|
| 2021-16 | 兴隆街以西、青年路以南 | 65.87       | 城镇住宅用地 | 70          | 10509    | 159.54   |
| 2021-17 | 兴隆街以东、青年路以南 | 58.59       | 城镇住宅用地 | 70          | 9034     | 154.19   |
| 2021-18 | 商东路以东、新庄街以南 | 44.07       | 城镇住宅用地 | 70          | 7410     | 168.26   |

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 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

|                                   |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商河县许商综合片区<br>(六期)棚改项目 C 区<br>建设项目 | 160.63 | 170.96 | 181.95 | 193.65 | 206.10 | 219.35 | 233.46 | 248.47 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

(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 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商河县许商综合片区<br>(六期)棚改项目 C 区<br>建设项目 | 160.63 | 170.96 | 181.95 | 193.65 | 206.10 | 219.35 | 233.46 | 248.47 |

(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 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 商河县许商综合片区<br>(六期)棚改项目 C 区<br>建设项目 | 160.63 | 170.96 | 181.95 | 193.65 | 206.10 | 219.35 | 233.46 | 248.47 |

## 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于2024年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2024年出让，出让面积204.00亩，假设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增长，假设债券存续期第三年（2024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，商河县许商综合片区（六期）棚改项目C 区建设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<br>100% | 接近三年平均 GDP 增速的<br>90% | 接近三年平均 GDP 增速的<br>80% |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 商河县许商综合片区<br>(六期)棚改项目 C<br>区建设项目 | 37,359.49              | 36,686.52             | 36,011.32             |

## 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%)

表 8:

单位: 万元

| 序号 | 项目          | 单位   | 金额        |
|----|-------------|------|-----------|
| 一  | 出让土地价款      | 万元   | 39,504.72 |
| 1  | 可出让土地面积     | 亩    | 204.00    |
| 2  | 预计土地单价      | 万元/亩 | 193.65    |
| 二  | 扣减项目合计      | 万元   | 2,145.24  |
| 1  | 农业土地开发资金    | 万元   | 68.00     |
| 2  | 国有土地收益基金    | 万元   | 1,975.24  |
| 3  | 廉租住房保障资金    | 万元   | 34.00     |
| 4  | 教育资金        | 万元   | 34.00     |
| 5  | 农田水利建设资金    | 万元   | 34.00     |
| 三  | 用于资金平衡的土地收益 | 万元   | 37,359.49 |

(2) 项目收益预测 (90%)

表 9:

单位: 万元

| 序号 | 项目          | 单位   | 金额        |
|----|-------------|------|-----------|
| 一  | 出让土地价款      | 万元   | 38,796.33 |
| 1  | 可出让土地面积     | 亩    | 204.00    |
| 2  | 预计土地单价      | 万元/亩 | 190.18    |
| 二  | 扣减项目合计      | 万元   | 2,109.82  |
| 1  | 农业土地开发资金    | 万元   | 68.00     |
| 2  | 国有土地收益基金    | 万元   | 1,939.82  |
| 3  | 廉租住房保障资金    | 万元   | 34.00     |
| 4  | 教育资金        | 万元   | 34.00     |
| 5  | 农田水利建设资金    | 万元   | 34.00     |
| 三  | 用于资金平衡的土地收益 | 万元   | 36,686.52 |

(3) 项目收益预测 (80%)

表 10:

单位: 万元

| 序号 | 项目      | 单位 | 金额        |
|----|---------|----|-----------|
| 一  | 出让土地价款  | 万元 | 38,085.59 |
| 1  | 可出让土地面积 | 亩  | 204.00    |

| 序号 | 项目          | 单位   | 金额        |
|----|-------------|------|-----------|
| 2  | 预计土地单价      | 万元/亩 | 186.69    |
| 二  | 扣减项目合计      | 万元   | 2,074.28  |
| 1  | 农业土地开发资金    | 万元   | 68.00     |
| 2  | 国有土地收益基金    | 万元   | 1,904.28  |
| 3  | 廉租住房保障资金    | 万元   | 34.00     |
| 4  | 教育资金        | 万元   | 34.00     |
| 5  | 农田水利建设资金    | 万元   | 34.00     |
| 三  | 用于资金平衡的土地收益 | 万元   | 36,011.32 |

## （二）融资成本测算

根据资金筹集计划，本期拟发行债券7,000.00万元，假设本期债券票面利率为4.00%，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；2019年已发行943.51万元，票面利率3.40%，期限7年，按年支付利息；2020年8月已发行6,000.00万元，票面利率3.25%，期限7年，按年支付利息；2021年10月已发行8,300.00万元，票面利率3.19%，期限7年，按年支付利息。经测算，各年利息共计5,338.79万元，本息合计27,582.30万元。专项债券应付本息情况如下：

### （1）本次专项债券融资还本付息测算表

表11:

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 |          | 7,000.00 |          | 7,000.00 | 4.00% |          |          |
| 2023 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2024 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2025 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2026 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2027 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2028 年度 | 7,000.00 |          |          | 7,000.00 | 4.00% | 280.00   | 280.00   |
| 2029 年度 | 7,000.00 |          | 7,000.00 |          | 4.00% | 280.00   | 7,280.00 |
| 合计      |          | 7,000.00 | 7,000.00 |          |       | 1,960.00 | 8,960.00 |

### （2）2019年已发行专项债券应付本息情况

表12:

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 |
|----|--------|------|------|--------|------|------|--------|
|----|--------|------|------|--------|------|------|--------|

| 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<br>合计 |
|---------|------------|--------|--------|------------|-------|--------|------------|
| 2019 年度 |            | 943.51 |        | 943.51     | 3.40% |        | -          |
| 2020 年度 | 943.51     |        |        | 943.51     | 3.40% | 32.08  | 32.08      |
| 2021 年度 | 943.51     |        |        | 943.51     | 3.40% | 32.08  | 32.08      |
| 2022 年度 | 943.51     |        |        | 943.51     | 3.40% | 32.08  | 32.08      |
| 2023 年度 | 943.51     |        |        | 943.51     | 3.40% | 32.08  | 32.08      |
| 2024 年度 | 943.51     |        | 943.51 |            | 3.40% | 32.08  | 975.59     |
| 合计      |            | 943.51 | 943.51 |            |       | 160.40 | 1,103.91   |

### (3) 2020 年已发行专项债券应付本息情况

表13:

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<br>合计 |
|---------|------------|----------|----------|------------|-------|----------|------------|
| 2020 年度 |            | 6,000.00 |          | 6,000.00   | 3.25% |          | -          |
| 2021 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2022 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2023 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2024 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2025 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2026 年度 | 6,000.00   |          |          | 6,000.00   | 3.25% | 195.00   | 195.00     |
| 2027 年度 | 6,000.00   |          | 6,000.00 | -          | 3.25% | 195.00   | 6,195.00   |
| 合计      |            | 6,000.00 | 6,000.00 |            |       | 1,365.00 | 7,365.00   |

### (4) 2021 年 10 月发行债券还本付息情况 (单位: 万元)

表14:

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<br>合计 |
|---------|------------|----------|----------|------------|-------|----------|------------|
| 2021 年度 |            | 8,300.00 |          | 8,300.00   | 3.19% |          |            |
| 2022 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2023 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2024 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2025 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2026 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2027 年度 | 8,300.00   |          |          | 8,300.00   | 3.19% | 264.77   | 264.77     |
| 2028 年度 | 8,300.00   |          | 8,300.00 |            | 3.19% | 264.77   | 8,564.77   |
| 合计      |            | 8,300.00 | 8,300.00 | 8,300.00   |       | 1,853.39 | 10,153.39  |

(5) 专项债券应付本息情况汇总表

表15:

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 | 应付利息     | 应付本息合<br>计 |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|----------|------------|
| 2019 年度 |            | 943.51    |           | 943.51     |          | -          |
| 2020 年度 | 943.51     | 6,000.00  | -         | 6943.51    | 32.08    | 32.08      |
| 2021 年度 | 6,943.51   | 8,300.00  | -         | 15243.51   | 227.08   | 227.08     |
| 2022 年度 | 15,243.51  | 7,000.00  | -         | 22,243.51  | 491.85   | 491.85     |
| 2023 年度 | 22,243.51  | -         | -         | 22,243.51  | 771.85   | 771.85     |
| 2024 年度 | 22,243.51  | -         | 943.51    | 21,300.00  | 771.85   | 1,715.36   |
| 2025 年度 | 21,300.00  | -         | -         | 21,300.00  | 739.77   | 739.77     |
| 2026 年度 | 21,300.00  | -         | -         | 21,300.00  | 739.77   | 739.77     |
| 2027 年度 | 21,300.00  | -         | 6,000.00  | 15,300.00  | 739.77   | 6,739.77   |
| 2028 年度 | 15,300.00  |           | 8,300.00  | 13,000.00  | 544.77   | 8,844.77   |
| 2029 年度 | 7,000.00   | -         | 7,000.00  | -          | 280.00   | 7,280.00   |
| 合计      |            | 22,243.51 | 22,243.51 |            | 5,338.79 | 27,582.30  |

(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。商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目腾空约 204 亩土地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生长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

表12:

单位: 万元

| 年度      | 借贷本息支付 |        |        | 项目收益 |
|---------|--------|--------|--------|------|
|         | 本金     | 利息     | 本息合计   |      |
| 2020 年度 |        | 32.08  | 32.08  |      |
| 2021 年度 |        | 227.08 | 227.08 |      |
| 2022 年度 |        | 491.85 | 491.85 |      |
| 2023 年度 |        | 771.85 | 771.85 |      |

|         |           |          |           |           |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 2024 年度 | 943.51    | 771.85   | 1,715.36  | 37,359.49 |
| 2025 年度 | -         | 739.77   | 739.77    |           |
| 2026 年度 | -         | 739.77   | 739.77    |           |
| 2027 年度 | 6,000.00  | 739.77   | 6,739.77  |           |
| 2028 年度 | 8,300.00  | 544.77   | 8,844.77  |           |
| 2029 年度 | 7,000.00  | 280.00   | 7,280.00  |           |
| 合计      | 22,243.51 | 5,338.79 | 27,582.30 | 37,359.49 |
| 本息覆盖倍数  | 1.35      |          |           |           |

(2) 按近三年 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：

表13：

单位：万元

| 年度      | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益      |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
|         | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2020 年度 |           | 32.08    | 32.08     |           |
| 2021 年度 |           | 227.08   | 227.08    |           |
| 2022 年度 |           | 559.08   | 559.08    |           |
| 2023 年度 |           | 559.08   | 559.08    |           |
| 2024 年度 | 943.51    | 559.08   | 1,502.59  | 36,686.52 |
| 2025 年度 |           | 527.00   | 527       |           |
| 2026 年度 |           | 527.00   | 527       |           |
| 2027 年度 | 6,000.00  | 527.00   | 6527      |           |
| 2028 年度 | 8,300.00  | 332.00   | 8632      |           |
| 2029 年度 | 7,000.00  | 280.00   | 7,280.00  |           |
| 合计      | 22,243.51 | 5,338.79 | 27,582.30 | 36,686.52 |
| 本息覆盖倍数  | 1.33      |          |           |           |

(3) 按近三年 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：

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   |      |
| 2020 年度 |        | 32.08  | 32.08  |      |
| 2021 年度 |        | 227.08 | 227.08 |      |

|         |           |          |           |           |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 2022 年度 |           | 559.08   | 559.08    |           |
| 2023 年度 |           | 559.08   | 559.08    |           |
| 2024 年度 | 943.51    | 559.08   | 1,502.59  | 36,011.32 |
| 2025 年度 |           | 527.00   | 527       |           |
| 2026 年度 |           | 527.00   | 527       |           |
| 2027 年度 | 6,000.00  | 527.00   | 6527      |           |
| 2028 年度 | 8,300.00  | 332.00   | 8632      |           |
| 2029 年度 | 7,000.00  | 280.00   | 7,280.00  |           |
| 合计      | 22,243.51 | 5,338.79 | 27,582.30 | 36,011.32 |
| 本息覆盖倍数  | 1.31      |          |           |           |

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)

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

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

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、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)



登记机关



2021

年02月26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

2015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：

二〇一五年五月

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100000012  
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 06月 30日  
Date of Issuance

李广兴

姓名  
Full name

男

性别  
Sex

1970-08-23

出生日期  
Date of Birth

江苏公正天业会计师事务所  
特设普通合伙1山东分所

工作单位  
Working unit

370111197008238215

身份证号码  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自2008年1月1日起  
This certificate is valid for 1 year after  
this renewal.

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: 公正天业会计师事务所  
(特设普通合伙) 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  
/ /

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: 论证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙) 事务所

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



姓名

Full name

Sex

Gender

Date of birth

Working unit

Identity card No.



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

370122720821443

年度检验登记

Annual Inspection Registration

2018年

山东省注册会计师协会  
2020年  
注册会计师  
年检合格专用章  
The registration is valid for another year after  
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: 370100360216  
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