

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）
济宁市兖州区新兖镇棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
和信综字（2022）第 060312 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年六月十九日

**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）
济宁市兖州区新兖镇棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字（2022）第 060312 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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）济宁市兖州区新兖镇棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市兖州区新兖镇棚户区改造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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）济宁市兖州区新兖镇棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本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，并以项目建成后的运营收益及土地收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本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）兖州区 2018-2020 年棚改项目总体概况

2018-2020 年山东省政府棚改专项债券发行的兖州区棚改项目包中共有 10 个棚改项目，分别为高庙村棚户区改造项目、韩楼村棚户区改造项目、西护城河片区棚户区改造项目、谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）、铁北西街棚户区改造项目、韦园二期棚户区改造项目、韦园西南片区棚户区改造项目、韦园东片区棚户区改造项目。

本期计划续发新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）。

（二）本期发行项目总体概况

兖州区本期续发棚改项目总体概况明细如下：

1. 刘家村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：富阳路北，太阳纸业西南侧。拆迁土地面积 30,000.00 平方米，拆迁建筑面积 19,300.00 平方米，可出让土地面积 30,000.00 平方米，拆迁户数 103 户。

2. 寨子家园棚户区改造项目

该片区拆迁范围位于：寨子中心路北至倪村小康楼区、银杏路西至华勤工业城东墙，涉及倪村、后寨、于桥三个村，共拆迁土地面积 106,000.00 平方米，拆迁建筑面积 70,000.00 平方米，可出让土地面积 106,000.00 平方米，拆迁户数 430 户。

3. 五炉村棚户区改造项目

该片区拆迁范围位于：西铺路以东，西安路以北，百盛生物公司西北 100 米左右，共拆迁土地面积 55,333.00 平方米，拆迁建筑面积 15,000.00 平方米，可



出让土地面积 55,333.00 平方米, 拆迁户数 110 户。

(三) 项目实施单位

本期计划发行项目实施单位: 济宁市兖州区融通投资有限公司。

(四) 投资估算

兖州区本期计划发行的新兖镇棚户区改造项目(包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目)总投资额 35,681.28 万元, 具体情况如下:

1. 刘家村棚户区改造项目总投资 7,308.98 万元, 其中: 建安费用 3,610.07 万元; 基础配套设施费用 731.31 万元; 工程建设其他费用 1,758.33 万元; 预备费用 304.99 万元; 拆迁安置费 762.18 元; 建设期资金成本 142.10 万元。

2. 寨子家园棚户区改造项目总投资 19,355.16 万元, 其中: 建安费用 9,627.17 万元; 基础配套设施费用 1,980.05 万元; 工程建设其他费用 3,426.65 万元; 预备费用 751.69 万元; 拆迁安置费 2,815.00 元; 建设期资金成本 754.60 万元。

3. 五炉村棚户区改造项目总投资 9,017.14 万元, 其中: 建安费用 3,920.45 万元; 基础配套设施费用 938.70 万元; 工程建设其他费用 2,763.78 万元; 预备费用 381.15 万元; 拆迁安置费 836.66 元; 建设期资金成本 176.40 万元。

(五) 资金筹措

新兖镇棚户区改造项目(包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目)资金筹措具体情况如下:

1. 刘家村棚户区改造项目资本金 1,508.98 万元, 占总投资 20.65%, 为项目单位自有资金; 发行专项债券筹资 5,800.00 万元, 占总投资 79.35%。2019 年山东省政府专项债券(三十八期)已发行 1,000.00 万元、利率 3.33%, 发行期限为七年, 2021 年山东省政府棚改专项债券(十八期)已发行 3,000.00 万元, 利率 3.30%, 发行期限为七年, 2021 年山东省政府棚改专项债券(五十二期)已发行 500.00 万元, 利率 3.25%, 发行期限为七年, 根据本项目总体实施方案, 本次发



行 1,300.00 万元，债券发行期限七年，后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。

2. 寨子家园棚户区改造项目资本金 14,155.16 万元，占总投资 73.13%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 5,200.00 万元，占总投资 26.87%。2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 500.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 500.00 万元，利率 3.25%，发行期限为七年，根据本项目总体实施方案，本次发行 300.00 万元，2022 年后续发行 1,900.00 万元，债券发行期限七年，后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。

3. 五炉村棚户区改造项目资本金 4,017.14 万元，占总投资 44.55%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 5,000.00 万元，占总投资 55.45%。2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 200.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 1,500.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 600.00 万元，利率 3.25%，发行期限为七年，根据本项目总体实施方案，本次发行 400.00 万元，2022 年后续发行 2,300.00 万元，债券发行期限七年，后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	后续发债金额
高庙村棚户区改造项目	39,260.00	36,260.00		3,000.00	3,000.00		
韩楼村棚户区改造项目	27,781.03	22,781.03		5,000.00	5,000.00		
西护城河片区棚户区改造项目	216,545.37	156,545.37		60,000.00	60,000.00		
谭家村棚户区改造项目	7,900.00	1,700.00	2,400.00	3,800.00	2,000.00		1,800.00
史庄、安邱府棚户区改造项目	9,614.00	2,414.00	3,000.00	4,200.00	4,200.00		



项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	后续发债金额
刘家村棚户区改造项目	7,308.98	1,508.98		5,800.00	4,500.00	1,300.00	
寨子家园棚户区改造项目	19,355.16	14,155.16		5,200.00	3,000.00	300.00	1,900.00
五炉村棚户区改造项目	9,017.14	4,017.14		5,000.00	2,300.00	400.00	2,300.00
铁北西街棚户区改造项目	36,755.97	9,755.97		27,000.00	4,000.00		23,000.00
韦园二期棚户区改造项目	8,310.83	3,310.83		5,000.00	1,000.00		4,000.00
韦园西南片区棚户区改造项目	38,389.77	9,389.77		29,000.00	16,400.00		12,600.00
韦园东片区棚户区改造项目	11,296.73	2,296.73		9,000.00	5,000.00		4,000.00
合 计	431,534.98	264,134.98	5,400.00	162,000.00	110,400.00	2,000.00	49,600.00

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) 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；
- (六) 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、项目预期收益及融资平衡情况

- (一) 兖州区 2018-2020 年棚改项目整体现金流量及融资平衡情况

1. 项目预期收益

高庙村棚户区改造项目可出让土地面积 86,604.00 平方米，韩楼村棚户区改



造项目可出让土地面积 38,356.24 平方米，西护城河片区棚户区改造项目可出让土地面积 418,841.11 平方米，根据兖州区自然资源土地交易信息，西护城河片区已出售 334,061.00 平方米，土地出让金合计 85,530.00 万元，剩余可出让土地面积 40,666.90 平方米，谭家村棚户区改造项目可出让土地面积 172,794.20 平方米，史庄、安邱府棚户区改造项目可出让土地面积 193,327.63 平方米，刘家村棚户区改造项目可出让土地面积 30,000.00 平方米，寨子家园棚户区改造项目可出让土地面积 106,000.00 平方米，五炉村棚户区改造项目可出让土地面积 55,333.00 平方米，铁北西街棚户区改造项目可出让土地面积 122,134.00 平方米，韦园二期棚户区改造项目可出让土地面积 25,100.00 平方米，韦园西南片区棚户区改造项目可出让土地面积 106,369.64 平方米，韦园东片区可出让土地面积 83,433.00 平方米。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，高庙村棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均价（4,319.81 元/平方米）为基数，并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韩楼村棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均价（4,319.81 元/平方米）为基数，并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

西护城河片区棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均价（4,319.81 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

谭家村棚户区改造项目参照兖土 2018-47（PC05-20150403）号地块、兖土 2017-13（PC05-20160202）号地块等 2 宗用地的均价（245.43 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。



史庄、安邱府棚户区改造项目参照兖土 2018-47 (PC05-20150403) 号地块、兖土 2017-13(PC05-20160202) 号地块等 2 宗用地的均价 (245.43 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

刘家村棚户区改造项目参照兖土 2017-42 (PC05-20160606) 号地块成交价格 (248.69 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

寨子家园棚户区参照兖土 2018-47 (PC05-20150403) 号地块、兖土 2017-13(PC05-20160202) 号地块等 2 宗用地的均价 (245.43 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

五炉村棚户区改造项目参照兖土 2018-47 (PC05-20150403) 号地块、兖土 2017-13(PC05-20160202) 号地块等 2 宗用地的均价 (245.43 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

铁北西街棚户区改造项目参照兖土 2018-31 (SC02-20180304) 号地块、兖土 2019-9 (PC03-20180101) 号地块、兖土 2016-59 (SC02-201616) 号地块等六块土地的成交均价 (2,413.34 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园二期棚户区改造项目参照兖土 2018-28 (SC02-20180301) 号地块、兖土 2019-19 (PC03-20181002) 号地块、兖土 2019-17 (PC03-20180801、20181001) 号地块等六块土地的成交均价 (2,413.34 元/平方米), 并以兖州区近三年 GDP 平均增速 (6.93%) 与 2019 年预测 GDP 增速 (6.50%) 孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园西南片区棚户区改造项目参照兖土 2018-26 号地块、兖土 2017-34 号地块、兖土 2016-55 号地块等六块土地的成交均价 (2,341.79 元/平方米), 并以兖



州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园东片区棚户区改造项目参照兖土 2018-26 号地块、兖土 2017-34 号地块、兖土 2016-55 号地块等六块土地的成交均价（2,341.79 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，上述 12 项棚户区改造项目到期土地出让金合计 332,488.16 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地上缴使用费、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，该项目可用于资金平衡的土地收益为 310,048.28 万元。详见下表：

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	332,488.16
二	扣减项目合计	万元	22,439.88
1	集体土地的社保费	万元	2,809.10
2	新增建设用地上缴使用费	万元	1,997.58
3	土地出让业务费	万元	921.77
4	农业土地开发资金	万元	1,006.80
5	廉租住房保障资金	万元	4,487.04
6	农田水利建设资金	万元	6,730.55
7	教育资金	万元	4,487.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	310,048.28

2. 专项债券应付本息情况

2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 21,400.00 万元，利率 3.83%，发行期限为五年；2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 35,400.00 万元，利率 3.33%，发行期限为七年；2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 38,100.00 万元，利率 3.42%，发行期限为七年；2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 13,900.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年；2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 1,600.00 万元，利率 3.25%，发



行期限为七年。

高庙村棚户区改造项目、韩楼村棚户区改造项目、西护城河片区棚户区改造项目、谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目、新兗镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）、铁北西街棚户区改造项目、韦园二期棚户区改造项目、韦园西南片区改造项目、韦园东片区改造项目合计发行专项债券 162,000.00 万元(前期已发行 110,400.00 万元，本期发行 2,000.00 万元，后续发行 49,600.00 万元)，已发行债券利息按实际利率计算，本期及后续发行利率按 4.00%进行计算，预计还本付息共计 201,610.64 万元。谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目贷款本金共计 5,400.00 万元，各年利息共计 2,244.38 万元，本息合计 209,255.02 万元（详见下表）：

兗州区 2018-2020 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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2018 年		21,400.00		21,400.00	409.81	409.81
2019 年	21,400.00	35,400.00		56,800.00	1,409.03	1,409.03
2020 年	56,800.00	38,100.00		94,900.00	2,649.95	2,649.95
2021 年	94,900.00	13,900.00		110,400.00	3,565.15	3,565.15
		1,600.00				
2022 年	110,400.00	2,000.00		162,000.00	4,860.84	4,860.84
		49,600.00				
2023 年	162,000.00		21,400.00	140,600.00	5,483.03	26,883.03
2024 年	140,600.00			140,600.00	5,073.22	5,073.22
2025 年	140,600.00			140,600.00	5,073.22	5,073.22
2026 年	140,600.00		35,400.00	105,200.00	4,483.81	39,883.81
2027 年	105,200.00		38,100.00	67,100.00	3,242.89	41,342.89
2028 年	67,100.00		13,900.00	51,600.00	2,327.69	17,827.69
			1,600.00			



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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2029 年	51,600.00		51,600.00		1,032.00	52,632.00
小计		162,000.00	162,000.00		39,610.64	201,610.64
贷款		5,400.00	5,400.00		2,244.38	7,644.38
合计		167,400.00	167,400.00		41,855.02	209,255.02

3. 本息覆盖倍数

预计济宁市兖州区上述 2018-2020 已发行的 10 项棚户区改造项目中，韦园西南片区及韦园东片区土地预计于 2023 年出让，土地出让收益为 40,463.40 万元，剩余棚户区改造项目土地预计于 2026 年出让，土地出让收益为 269,584.88 万元，并于一年内出售完毕全部土地，土地出让收益总额为 310,048.28 万元，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数 1.48，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（二）本次续发棚户区改造项目现金流量及融资平衡情况

1. 项目预期收益

本次计划发行的棚户区改造项目现金流量及融资平衡情况如下：刘家村棚户区改造项目可出让土地面积 30,000.00 平方米，寨子家园棚户区改造项目可出让土地面积 106,000.00 平方米，五炉村棚户区改造项目可出让土地面积 55,333.00 平方米。

根据土地价格预测数据，上述 3 个片区棚户区改造项目到期土地出让金合计 7,312.4 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、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，该项目可用于资金平衡的土地收益为 6,441.90 万元。详见下表：

序号	项 目	单 位	刘家村棚户区改造项目	寨子家园棚户区改造项目	五炉村棚户区改造项目	合 计
一	土地出让总金额	万元	1,159.38	4,042.73	2,110.35	7,312.46
1	可出让土地面积	平方米	30,000.00	106,000.00	55,333.00	
2	预计土地单价	元/平方米	386.46	381.39	381.39	



序号	项 目	单 位	刘家村棚户区改造项目	寨子家园棚户区改造项目	五炉村棚户区改造项目	合 计
3	已出让土地金额	万元				
二	土地扣减项目	万元	136.5	482.3	251.76	870.56
1	新增建设用地有偿使用费	万元	48.00	169.60	88.53	
2	集体土地的社保费	万元	67.50	238.50	124.50	
3	农业土地开发资金	万元	21.00	74.20	38.73	
三	用于资金平衡土地收益	万元	1,022.88	3,560.43	1,858.59	6,441.90

2. 专项债券应付本息情况

刘家村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 1,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 3,000.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 500.00 万元，利率 3.25%；寨子家园棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 500.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 500.00 万元，利率 3.25%；五炉村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 200.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（十八期）已发行 1,500.00 万元，利率 3.30%，发行期限为七年，2021 年山东省政府棚改专项债券（五十二期）已发行 600.00 万元，利率 3.25%。

刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目合计发行专项债券 16,000.00 万元（前期已发行 9,800.00 万元，本期发行 2,000.00 万元，后续发行 4,200.00 万元），已发行债券利息按实际利率计算，本期及后续发行利率按 4.00% 进行计算，预计还本付息共计 20,000.92 万元。（详见下表）：



兖州区本期发行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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2019 年		3,200.00		3,200.00	53.28	53.28
2020 年	3,200.00			3,200.00	106.56	106.56
2021 年	3,200.00	5,000.00		9,800.00	215.06	215.06
		1,600.00				
2022 年	9,800.00	2,000.00		16,000.00	447.56	447.56
		4,200.00				
2023 年	16,000.00			16,000.00	571.56	571.56
2024 年	16,000.00			16,000.00	571.56	571.56
2025 年	16,000.00			16,000.00	571.56	571.56
2026 年	16,000.00		3,200.00	12,800.00	518.28	3,718.28
2027 年	12,800.00			12,800.00	465.00	465.00
2028 年	12,800.00		6,600.00	6,200.00	356.50	6,956.50
2029 年	6,200.00		6,200.00		124.00	6,324.00
小计		16,000.00	16,000.00		4,000.92	20,000.92

3. 本息覆盖倍数

预计兖州区上述 3 个片区棚户区改造项目在债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 0.32 倍，本项目由兖州区高庙村棚户区改造项目、韩楼村棚户区改造项目、西护城河片区棚户区改造项目、谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）、铁北西街棚户区改造项目、韦园二期棚户区改造项目、韦园西南片区改造项目、韦园东片区改造项目的土地收益进行整体平衡，即覆盖倍数为 1.48 倍。

四、项目风险

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济



及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.48 倍，高于 1.20 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和济宁市兖州区财政拟通过提供财政补助、发行短期周转专项债券等方式进行弥补，确保项目顺利实施。。

五、总体评价结果

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已出让的土地挂牌交易产生的现金流以及项目运营收益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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济宁分所



中国注册会计师：

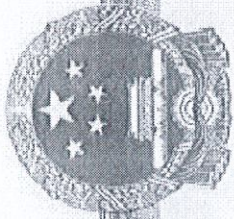


中国注册会计师：



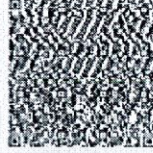
二〇二二年六月十九日





营业执照

统一社会信用代码
91370800075755221Q



扫描二维码
验证企业信用
信息真实性
国家企业信用信息公示系统
许可、照
查信息

(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，出具有关审计报告；基本建设年度决算审计；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	
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

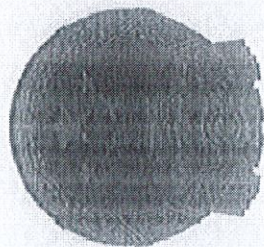
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

00000-16111111-1



会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙)济南分所

陈慧

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

说明

1. 《会计师事务所执业证书》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. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅



2019年08月09日

中华人民共和国财政部制



姓名 苏超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-04-20
Date of birth
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370802198304202119
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 to be transferred out

原会计师事务所
Original Accounting Firm

事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor Association of CPAs

2019年8月13日
Date

同意调入
Agree to be transferred in

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Association of CPAs

2019年8月13日
Date

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 to be transferred out

原会计师事务所
Original Accounting Firm

事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor Association of CPAs

2014年9月3日
Date

同意调入
Agree to be transferred in

山东长恒信会计师事务所(普通合伙)
Shandong Changhengxin Accounting Firm (Special General Partnership)

事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Association of CPAs

2014年9月3日
Date

证书编号 370700150033
No. of Certificate

山东长恒信会计师事务所
Shandong Changhengxin Accounting Firm

2013年6月30日
Date of Issuance



姓名 江九超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-07-25
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 370802197007252430
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registered Accountant's Change of Working Unit Record

同意变更
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转出所名称
Transfer to the traditional firm of CPA
年 月 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转入所名称
Transfer to the traditional firm of CPA
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registered Accountant's Change of Working Unit Record

同意变更
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转出所名称
Transfer to the traditional firm of CPA
2019年 8月 13日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转入所名称
Transfer to the traditional firm of CPA
年 月 日

证书编号: 370700150005

No. of Certificate

山东和信会计师事务所

Shandong He Xin Accounting Firm

2000年 08月 18日

Date of Issuance