



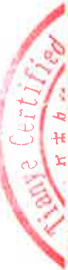
0510202201000576

报告文号：苏公W[2022]E6027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）济南市市本级裴家营、路家村
城中村改造项目（新东站安置四区）
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6027 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

电子信箱: 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）济南市市本级裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区） 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6027 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）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，在相关单位对项目土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）预期产生的土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

（一）项目总投资情况

根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 396,292.82 万元，其中：工程



费用 158,831.59 万元，工程建设其他费用 12,240.26 万元，拆迁费用 202,807.37 万元，基本预备费 8,553.60 万元，建设期利息 13,860.00 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	158,831.59
二	工程建设其他费用	12,240.26
三	拆迁补偿费	202,807.37
四	基本预备费	8,553.60
五	建设期利息	13,860.00
396,292.82	合计	396,292.82

（二）项目资金来源

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）总投资额 396,292.82 万元。2018 年 9 月已发行专项债券资金 60,000.00 万元，2019 年 2 月已发行专项债券资金 50,000.00 万元，合计已发行专项债券 110,000.00 万元，占投资总额 27.76%，本期拟申请专项债券资金 7,500.00 万元，占投资总额 1.89%，剩余部分资金来源：资本金 79,258.56 万元，占投资总额 20.00%，后续金 199,534.26 万元由项目单位自筹资金解决，占投资总额 50.35%。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		
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	396,292.82	79,258.56	110,000.00	-	7,500.00	199,534.26
合 计	396,292.82	79,258.56	110,000.00	-	7,500.00	199,534.26

二、应付专项债券本息情况

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 7,500.00 万元。假设债券票面利率为



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，利息共计 1,837.50 万元，本息合计 9,337.50 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 3 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		7,500.00		7,500.00	3.50%		
2023 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2024 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2025 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2026 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2027 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2028 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2029 年度	7,500.00		7,500.00		3.50%	262.50	7,762.50
合计		7,500.00	7,500.00			1,837.50	9,337.50

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，以前年度已发行两次专项债券，第一次为 2018 年 9 月发行专项债券 60,000.00 万元。债券票面利率为 3.80%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 11,400.00 万元，本息合计 71,400.00 万元；第二次为 2019 年 2 月发行专项债券 50,000.00 万元。债券票面利率为 3.16%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 7,900.00 万元，本息合计 57,900.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

表 4 2018 年 9 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
2018 年度		60,000.00		60,000.00	3.80%		
2019 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2020 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2021 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2022 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2023 年度	60,000.00		60,000.00		3.80%	2,280.00	62,280.00
合计		60,000.00	60,000.00			11,400.00	71,400.00



表 5 2019 年 2 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
2019 年度		50,000.00		50,000.00	3.16%		
2020 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2021 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2022 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2023 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2024 年度	50,000.00		50,000.00		3.16%	1,580.00	51,580.00
合计		50,000.00	50,000.00			7,900.00	57,900.00

3、专项债券应付本息汇总

表 6 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
2018 年度		60,000.00		60,000.00		
2019 年度	60,000.00	50,000.00		110,000.00	2,280.00	2,280.00
2020 年度	110,000.00			110,000.00	3,860.00	3,860.00
2021 年度	110,000.00			110,000.00	3,860.00	3,860.00
2022 年度	110,000.00	7,500.00		117,500.00	3,860.00	3,860.00
2023 年度	117,500.00		60,000.00	57,500.00	4,122.50	64,122.50
2024 年度	57,500.00		50,000.00	7,500.00	1,842.50	51,842.50
2025 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2026 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2027 年度	7,500.00				262.50	262.50
2028 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2029 年度	7,500.00		7,500.00	0.00	262.50	7,762.50
合计		117,500.00	117,500.00		21,137.50	138,637.50

三、可用于资金平衡的项目净收益

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。裴家营、路家村城中村改造项目（新站安置四区）分别在 2023 年腾空 100 亩，2024 年腾空 80 亩，2028 年腾空 90 亩，合计腾空 270 亩土地的土地出让收益用于偿还棚改专项债：



假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2023 年、2024 年、2028 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计在 2023 年腾空 100 亩，2024 年腾空 80 亩，2028 年腾空 90 亩，合计腾空 270 亩。根据对预测资料的审核，因截至报告出具日，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%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2023 年、2024 年、2028 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，本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 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	215,300.21	209,839.32	204,440.57

具体测算情况详见“项目预期收益、成本与融资平衡说明”。

四、项目收益与融资平衡情况

本次融资项目收入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。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 2018-2020 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达到 1.55 倍、1.51 倍、1.47 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 8

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例		
	100.00%	90.00%	80.00%
项目收益	215,300.21	209,839.32	204,440.57
融资本息合计	138,637.50	138,637.50	138,637.50
覆盖倍数	1.55	1.51	1.47



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6027 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

公证天业会计师事务所



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）。我们结合裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）涉及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

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）

（二）项目单位

济南轨道交通集团资源开发有限公司是本项目的立项主体，济南轨道交通集团有限公司为该公司的控股股东，持股比例为 92.79%。济南轨道交通集团资源开发有限公司统一社会信用代码为 91370100MA3C3ND72U，注册资本为 369,555.00 万人民币，公司住所：济南市历下区解放东路 5 号济南轨道交通大厦 16 层，法定代表人：陈思斌。

经营范围包括：城市轨道交通资源的开发；土地整理与开发；房地产开发经

营；自有房屋租赁；物业管理；房地产经纪业务；工程总承包服务；装饰装修工程、房屋建筑工程、路桥工程、市政工程、园林绿化工程、照明工程、土石方工程、管道工程、钢结构工程、景观工程设计及施工（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）。同时承担集团所负责的棚改项目的建设工作的。

（三）项目规划审批

1、2018年6月，北京华银科技集团有限公司出具《裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)项目申请报告》。

2、2018年6月7日，济南市规划局《裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)安置地块用地规划条件的函》。

3、2018年6月7日，济南市规划局出具《济南市规划局建设项目规划审查意见函》（编号：【2018】-12-153号），项目安置地块总平面布局基本符合相关规划技术要求。

4、2018年7月16日，济南市国土资源局出具《济南市国土资源局关于裴家营、路家村城中村改造项目建设用地审查意见的复函》（济国土资审【2018】081号）。

5、2018年7月27日，济南市发展和改革委员会出具《济南市发展和改革委员会关于济南轨道交通集团资源开发有限公司裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)核准的批复》（济发改审批核【2018】53号），同意核准本项目。

6、2018年8月6日，济南市发展和改革委员会出具《关于济南轨道交通集团资源开发有限公司裴家营、路家村城中村改造项目(新东站安置四区)节能报告的审查意见，同意本项目节能报告。

7、2019年4月10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发布《关于公布2019年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发【2019】5号），裴家营、路家村城中村改造项目列于改造清单。

8、2019年12月5日，取得建设用地规划许可证（证号：地字第

370112201900371 号)；

9、2020 年 3 月 3 日，取得不动产权登记，（登记证号鲁 2020 济南市不动产权第 0025452）；

10、2020 年 10 月 23 日，取得建设工程规划许可证（证号：建字第 370112202000575 号）；

11、2020 年 12 月，取得防空地下室建设许可证（证号：J01A020145 号）；

12、2021 年 3 月，取得建筑工程施工许可证（A、B 地块编号：370100202103171101(2021037)；C、D 地块编号：370100202103171201(2021038)；F、G、H 地块编号：370100202103121101(2021032)）。

（四）项目规模与主要建设内容

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）位于济南市历城区新东站片区开源路以南，杨家路以北，坝王路以东，龙脊河西侧规划路以西，规划用地面积约 1021 公顷(合 15315 亩)。项目规划总建筑面积约 41.85 万平方米，其中地上建筑面积约 2825 万平方米，地下建筑面积约 136 万平方米。主要建设内容包括村民安置用房及配套公建，地下储藏室及地下车库等配套设施建设，同时进行道路、给排水、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 10 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

- （1）国家现行的有关法规和规定；
- （2）《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （3）山东省建筑工程综合定额；
- （4）山东省安装工程综合定额；
- （5）《山东省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- （6）济南市历城区材料预算价格；

(7) 现行投资估算的有关规定;

(8) 《裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）项目申请报告》
〔HYSDA20001-01〕;

(9) 《裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）专项债券项目
实施方案》。

2、估算说明

(1) 经估算，项目建筑工程费用 158,831.59 万元。其中包括：包括勘察、
规划、设计费等费用;

(2) 经估算，项目工程建设其他费用 12,240.26 万元;

(3) 经估算，项目拆迁补偿费 202,807.37 万元;

(4) 基本预备费为 8,553.60 万元。

3、根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 396,292.82 万元，其
中：工程费用 158,831.59 万元，工程建设其他费用 12,240.26 万元，拆迁费用
202,807.37 万元，基本预备费 8,553.60 万元，建设期利息 13,860.00 万元。明细
如下：

单位：万元		
序号	费用类别	金额
一	工程费用	158,831.59
二	工程建设其他费用	12,240.26
三	拆迁补偿费	202,807.37
四	基本预备费	8,553.60
五	建设期利息	13,860.00
合计		396,292.82

(二) 资金筹措方案

裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）总投资额 396,292.82
万元。2018 年 9 月已发行专项债券资金 60,000.00 万元，2019 年 2 月已发行专项
债券资金 50,000.00 万元，合计已发行专项债券 110,000.00 万元，占投资总额
27.76%，本期拟申请专项债券资金 7,500.00 万元，占投资总额 1.89%，剩余部分
资金来源：资本金 79,258.56 万元，占投资总额 20.00%，后续金 199,534.26 万元

由项目单位自筹资金解决，占投资总额 50.35%。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
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
裴家营、路家村城中村改造项目（新东安置四区）	396,292.82	79,258.56	110,000.00	-	7,500.00	199,534.26
合 计	396,292.82	79,258.56	110,000.00	-	7,500.00	199,534.26

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（历城区新东站片区工业北路以北），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 650.00 万元。参考的地块信息如下：

电子监管号	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)
3701002021 B02979	历城区新东站片区 工业北路以北	6.32	城镇住宅用地	70	3,852.00	609.54
3701002019 B06698	历城区新东站片区 工业北路以北	171.26	城镇住宅用地	70	115,752.6 4	675.87

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%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
裴家营、路家村城中村改造项目（新东安置四区）	650.00	691.80	736.28	783.62	834.01	887.64	944.72	1,005.47

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	650.00	687.64	727.45	769.57	814.13	861.27	911.14	963.90

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	650.00	683.41	718.54	755.47	794.30	835.13	878.06	923.19

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 2023 年、2024 年、2028 年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地 2023 年腾空 100 亩，2024 年腾空 80 亩，2028 年腾空 90 亩，合计腾空 270 亩。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，2023 年、2024 年、2028 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，裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）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%
裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）	215,300.21	209,839.32	204,440.57

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%）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	226,809.90

序号	项目	单位	合计
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	840.04
二	扣减项目合计	万元	11,509.69
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	11,340.50
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	215,300.21

②:项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	221,061.60
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	818.75
二	扣减项目合计	万元	11,222.28
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	11,053.08
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	209,839.32

③:项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	215,378.70
1	可出让土地面积	亩	270.00
2	预计土地单价	万元/亩	797.70
二	扣减项目合计	万元	10,938.13
1	农业土地开发资金	万元	169.20
2	国有土地收益基金	万元	10,768.94
3	廉租住房保障资金	万元	
4	教育资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	

序号	项目	单位	合计
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	204,440.57

(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 7,500.00 万元。假设债券票面利率为 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，利息共计 1,837.50 万元，本息合计 9,337.50 万元，专项债券应付本息情况如下：

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		7,500.00		7,500.00	3.50%		
2023 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2024 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2025 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2026 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2027 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2028 年度	7,500.00			7,500.00	3.50%	262.50	262.50
2029 年度	7,500.00		7,500.00		3.50%	262.50	7,762.50
合计		7,500.00	7,500.00			1,837.50	9,337.50

2、以前年度专项债券应付本息

根据发行计划，以前年度已发行两次专项债券，第一次为 2018 年 9 月发行专项债券 60,000.00 万元。债券票面利率为 3.80%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 11,400.00 万元，本息合计 71,400.00 万元；第二次为 2019 年 2 月发行专项债券 50,000.00 万元。债券票面利率为 3.16%，期限 5 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，利息共计 7,900.00 万元，本息合计 57,900.00 万元，专项债券应付本息情况如下：

2018 年 9 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
----	--------	------	------	--------	------	------	--------

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
2018 年度		60,000.00		60,000.00	3.80%		
2019 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2020 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2021 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2022 年度	60,000.00			60,000.00	3.80%	2,280.00	2,280.00
2023 年度	60,000.00		60,000.00		3.80%	2,280.00	62,280.00
合计		60,000.00	60,000.00			11,400.00	71,400.00

2019 年 2 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
2019 年度		50,000.00		50,000.00	3.16%		
2020 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2021 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2022 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2023 年度	50,000.00			50,000.00	3.16%	1,580.00	1,580.00
2024 年度	50,000.00		50,000.00		3.16%	1,580.00	51,580.00
合计		50,000.00	50,000.00			7,900.00	57,900.00

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
2018 年度		60,000.00		60,000.00		
2019 年度	60,000.00	50,000.00		110,000.00	2,280.00	2,280.00
2020 年度	110,000.00			110,000.00	3,860.00	3,860.00
2021 年度	110,000.00			110,000.00	3,860.00	3,860.00
2022 年度	110,000.00	7,500.00		117,500.00	3,860.00	3,860.00
2023 年度	117,500.00		60,000.00	57,500.00	4,122.50	64,122.50
2024 年度	57,500.00		50,000.00	7,500.00	1,842.50	51,842.50
2025 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2026 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2027 年度	7,500.00				262.50	262.50

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
2028 年度	7,500.00			7,500.00	262.50	262.50
2029 年度	7,500.00		7,500.00		262.50	7,762.50
合计		117,500.00	117,500.00		21,137.50	138,637.50

（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。裴家营、路家村城中村改造项目（新东站安置四区）分别在 2023 年腾空 100 亩，2024 年腾空 80 亩，2028 年腾空 90 亩，合计腾空 270 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 2018-2020 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、按 2018-2020 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：

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		2,280.00	2,280.00	
2020 年		3,860.00	3,860.00	
2021 年		3,860.00	3,860.00	
2022 年		3,860.00	3,860.00	
2023 年	60,000.00	4,122.50	64,122.50	69,883.93
2024 年	50,000.00	1,842.50	51,842.50	59,504.99
2025 年		262.50	262.50	
2026 年		262.50	262.50	
2027 年		262.50	262.50	
2028 年		262.50	262.50	85,911.28
2029 年	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	215,300.21
本息覆盖倍数				1.55

2、按 2018-2020 年 GDP 目标增速 6.43%的 90%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:

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		2,280.00	2,280.00	
2020 年		3,860.00	3,860.00	
2021 年		3,860.00	3,860.00	
2022 年		3,860.00	3,860.00	
2023 年	60,000.00	4,122.50	64,122.50	69,045.08
2024 年	50,000.00	1,842.50	51,842.50	58,437.19
2025 年		262.50	262.50	
2026 年		262.50	262.50	
2027 年		262.50	262.50	
2028 年		262.50	262.50	82,357.05
2029 年	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	209,839.32
本息覆盖倍数	1.51			

3、按 2018-2020 年 GDP 目标增速 6.43%的 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:

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		2,280.00	2,280.00	
2020 年		3,860.00	3,860.00	
2021 年		3,860.00	3,860.00	
2022 年		3,860.00	3,860.00	
2023 年	60,000.00	4,122.50	64,122.50	68,198.63
2024 年	50,000.00	1,842.50	51,842.50	57,365.59
2025 年		262.50	262.50	
2026 年		262.50	262.50	
2027 年		262.50	262.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年		262.50	262.50	78,876.34
2029 年	7,500.00	262.50	7,762.50	
合计	117,500.00	21,137.50	138,637.50	204,440.57
本息覆盖倍数				1.47

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 2018-2020 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、会计服务；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)



登记机关





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

2013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：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100500012
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09月30日
Date of Issuance

姓名

Full name

性别

Sex

1970-05-23

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效2009年1月1日至2010年12月31日
This certificate is valid for 2 years 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: 天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

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 of CPAs

年 月 日
/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

更名论证会计师事务所
(特殊普通合伙) 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 of CPAs

2019年8月1日

张元博 男 1972-08-21

江苏公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

370122720027443

身份证号码
Identity card No.

Full name
Sex
Date of birth
Working unit




年度检验
Annual Reciprocal Registration

2018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

2015年 注册会计师 年检合格专用章

2014年 注册会计师 年检合格专用章

证书编号: 370100360310
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: 2001年10月23日
Date of Issuance