

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）济宁市邹城市钢山街道岗
前及铁合金厂片区城市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 060134 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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市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 060134 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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目专项债券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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市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、基本情况

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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目本期拟发行总额为 0.21 亿元，用于邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目。此次公开发行的 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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目期限为 7 年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

债券名称	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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目
发行规模	人民币 0.21 亿元



债券期限	7 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、募集资金投向说明

按照财政部要求,此次发行的 2022 年山东省济宁市邹城市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目建设,具体情况如下:

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	已发行金额	计划本期发行专项债券规模	后续发行专项债券规模
1	邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目	210,135.60	105,000.00	10,000.00	2,100.00	92,900.00
	合计	210,135.60	105,000.00	10,000.00	2,100.00	92,900.00

注: 预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

三、项目融资计划

邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目和老汽车站以北片区棚户区改造项目总投资规模 271,255.70 万元,其中,项目资本金 135,755.70 万元,发行政府专项债券 135,500.00 万元。专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款。棚户区改造项目具体融资计划如下:

单位: 万元



序号	项目名称	承建主体	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区棚户区改造项目	邹城市天成建设发展有限公司	210,135.60	105,135.60	50.03	105,000.00	0.00
2	老汽车站以北片区棚户区改造项目	邹城市天成建设发展有限公司	61,120.10	30,620.10	50.10	30,500.00	0.00
合计			271,255.70	135,755.70	50.05	135,500.00	0.00

注：邹城市天成置业有限公司 2022 年 1 月名称变更为邹城市天成建设发展有限公司，本公司的实际控制人邹城市恒泰控股集团有限公司，持股比例 100%。

四、项目预期收益与融资平衡情况

1. 邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区棚户区改造项目

邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区棚户区改造项目总投资额 210,135.60 万元，该片区改造项目拆迁范围为邹城市崇义大道以北，峰山北路以东，东至贵都花园和泰和领秀城小区西墙，北至规划中的现代路西延段南侧，拆迁户数 1133 户，拆迁房屋建筑面积 202,266.00 平方米，腾空土地面积 157,000.00 平方米，可出让土地面积 157,000.00 平方米，项目建设期为 2019 年 8 月至 2023 年 8 月，在项目建设期结束前及后续陆续出让部分土地，预计 2025 年时出让土地面积 15,700.00 平方米，2030 年时出让土地面积 141,300.00 平方米。



根据可研报告，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目位于邹城市县城，根据邹城市公开信息渠道公布的土地成交事例，参照邹城 2019A19 的土地出让价格 8,373.06 元/平方米，并以邹城市 2022 年 GDP 目标增速计算土地三年后出让价格为 10,476.67 元/平方米和七年后的出让价格为 13,477.88 元/平方米。

根据土地价格预测数据，邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目到期土地出让金 206,890.81 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、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，邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造可用于资金平衡的土地收益为 206,074.41 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	2025 年土地出让收益	2030 年土地出让收益	合计
一	土地出让总金额	万元	16,448.37	190,442.44	206,890.81
1	可出让土地面积	平方米	15,700.00	141,300.00	157,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	10,476.67	13,477.88	23,954.55
二	土地扣减项目	万元	364.24	452.16	816.40
1	集体土地的社保费	万元	353.25	353.25	706.50
2	土地出让业务费	万元			0.00
3	农业土地开发资金	万元	10.99	98.91	109.90
4	廉租住房保障资金	万元			0.00
5	农田水利建设资金	万元			0.00
6	教育资金	万元			0.00
三	用于资金平衡土地收益	万元	16,084.13	189,990.28	206,074.41

邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目 2022 年 1 月已发行



棚户区专项债券 10,000.00 万元，利率 2.83%；此次拟发行棚户区专项债券 2,500.00 万元，后续发行 95,000.00 万元，本次及后续发行债券利率按 4.00%测算。假设债券期限为 7 年，该债券还本付息共计 134,400.00 万元（详见下表）：

邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目

融资还本付息情况（1）

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.83%	141.50	141.50
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.83%	283.00	283.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		2.83%	141.50	10,141.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,981.00	11,981.00

邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目

融资还本付息情况（2）

年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年（本次）		2,100.00		2,100.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2022（后续）	2,100.00	47,900.00		50,000.00	4.00%		
2023 年	50,000.00	45,000.00		95,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2024 年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2025 年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00



年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2027 年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2028 年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2029 年	95,000.00		50,000.00	45,000.00	4.00%	2,800.00	52,800.00
2030 年	45,000.00		45,000.00		4.00%	1,800.00	46,800.00
合计		95,000.00	95,000.00			26,600.00	121,600.00

2. 老汽车站以北片区棚户区改造项目

老汽车站以北片区棚户区改造项目总投资额 61,120.10 万元，该片区改造项目拆迁范围位于邹城市平阳路以北、太平西路以南、凤凰山路以东，拆迁土地面积 41,352.00 平方米，可出让土地面积 41,352.00 平方米，拆迁总建筑面积 62,600.00 平方米，拆迁户数 440 户，项目建设期为 2020 年 8 月至 2023 年 12 月，在项目建设期结束前及后续陆续出让部分土地。

根据可研报告，选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，老汽车站以北片区棚户区改造项目位于邹城市县城，根据邹城市公开信息渠道公布的土地成交事例，参照邹城 2019A19 的价格 8,373.06 元/平方米，并以邹城市 2022 年 GDP 目标增速计算土地三年后出让价格为 10,476.67 元/平方米和七年后的出让价格为 13,477.88 元/平方米。

截至目前，该项目已出让土地面积 20,183.00 平方米，剩余可出让土地面积 21,169.00 平方米，预计 2025 年出让土地面积 2,116.90 平方米，2030 年出让土地面积 19,052.10。根据土地价格预测数据，老汽车站以北片区棚户区改造项目



到期土地出让金 27,896.00 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金后，老汽车站以北片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 27,785.92 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	2025 年土地出让 收益	2030 年土地出让 收益	合计
一	土地出让总金额	万元	2,217.81	25,678.19	27,896.00
1	可出让土地面积	平方米	2,116.90	19,052.10	21,169.00
2	预计土地单价	元/平方米	10,476.67	13,477.88	23,954.55
二	土地扣减项目	万元	49.11	60.97	110.08
1	集体土地的社保费	万元	47.63	47.63	95.26
2	农业土地开发资金	万元	1.48	13.34	14.82
三	用于资金平衡土地收益	万元	2,168.70	25,617.22	27,785.92

老汽车站以北片区棚户区改造项目 2022 年 1 月已发行棚户区专项债券 9,000.00 万元，发行利率 2.83%；后续发行 21,500.00 万元。假设债券期限为 7 年，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 38,302.90 万元（详见下表）：

老汽车站以北片区棚户区改造项目融资还本付息情况（1）

单位：万元							
年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.83%	127.35	127.35
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70

年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2029 年	9,000.00		9,000.00	-	2.83%	127.35	9,127.35
合计		9,000.00	9,000.00			1,782.90	10,782.90

老汽车站以北片区棚户区改造项目融资还本付息情况（2）

年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022（后续）		15,000.00		15,000.00	4.00%	300.00	300.00
2023 年	15,000.00	6,500.00		21,500.00	4.00%	600.00	600.00
2024 年	21,500.00			21,500.00	4.00%	860.00	860.00
2025 年	21,500.00			21,500.00	4.00%	860.00	860.00
2026 年	21,500.00			21,500.00	4.00%	860.00	860.00
2027 年	21,500.00			21,500.00	4.00%	860.00	860.00
2028 年	21,500.00			21,500.00	4.00%	860.00	860.00
2029 年	21,500.00		15,000.00	6,500.00	4.00%	560.00	15,560.00
2030 年	6,500.00		6,500.00		4.00%	260.00	6,760.00
合计		21,500.00	21,500.00			6,020.00	27,520.00

3. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市邹城市棚户区改造项目募集资金计划，邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目、老汽车站以北片区棚户区改造项目发行邹城市棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 135,500.00 万元，2022 年 1 月已发行 19,000.00 万元，本期发行 2,100.00 万元（用于邹城市钢山街道岗前及铁



合金厂片区城市棚户区改造项目)，2022 年上半年发行 62,900.00 万元，2023 年下半年发行 114,400.00 万元，预计还本付息共计 171,883.90 万元（详见下表）：

年度	期初本金余额	本期新增债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2022 年		19,000.00		19,000.00	1,568.85	1,568.85
	19,000.00	2,100.00		21,100.00		
	21,100.00	62,900.00		84,000.00		
2023 年	84,000.00	51,500.00		135,500.00	3,137.70	3,137.70
2024 年	135,500.00			135,500.00	5,197.70	5,197.70
2025 年	135,500.00			135,500.00	5,197.70	5,197.70
2026 年	135,500.00			135,500.00	5,197.70	5,197.70
2027 年	135,500.00			135,500.00	5,197.70	5,197.70
2028 年	135,500.00			135,500.00	5,197.70	5,197.70
2029 年	135,500.00		19,000.00	116,500.00	3,628.85	87,628.85
	116,500.00		2,100.00	114,400.00		
	114,400.00		62,900.00	51,500.00		
2030 年	51,500.00		51,500.00		2,060.00	53,560.00
合计		135,500.00	135,500.00		36,383.90	171,883.90

注：预计后续发行债券时间和金额不代表后续发行承诺。

假设邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目、老汽车站以北片区棚户区改造项目在项目建设期结束前后陆续开始土地挂牌交易，预计土地出让收益共计 233,860.33 万元，对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，可以通过



发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，货币化安置资金不使用专项债资金。通过对邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目、老汽车站以北片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况的分析，总体覆盖倍数为1.36，本次发行2,100.00万元的专项债券资金用于邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目。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。

本专项评价报告仅供发行人本次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）济宁市邹城市钢山街道岗前及铁合金厂片区城市棚户区改造项目使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



中国·济宁

中国注册会计师：

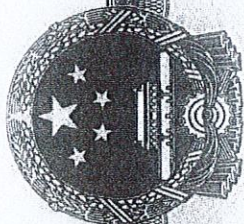


中国注册会计师：



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	成立日期	2013年07月15日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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）



登记机关

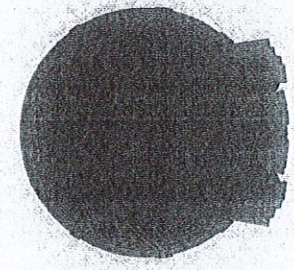
2019年08月08日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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



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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)济宁分所

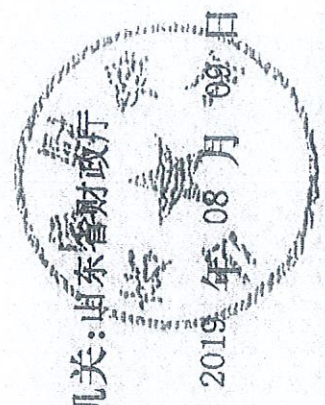
负责人: 陈慧

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

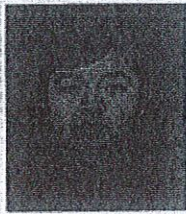
批准设立日期: 2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2013年08月09日

中华人民共和国财政部制

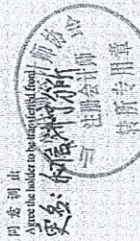


姓名 苏超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-04-20
Date of birth
工作单位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370802198304202119
Identity card No.



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



事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年8月13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13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

山东长恒信会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年9月3日

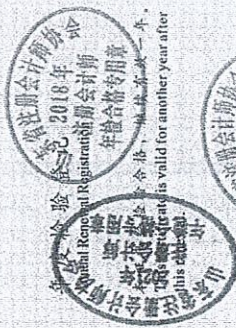
同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

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

2014年9月3日



证书编号: 370700150033
No. of Certificate

批准注册协会 山东长恒信会计师事务所
Authorized Institute Shandong Changhengxin CPA Firm

发证日期: 2013 年 07 月 01 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 370802197007252480
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

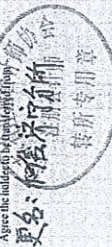
同意调入
Agree the holder to be transferred to

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
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

证书编号: 370700150005
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 03 月 18 日
Date of Issuance