



0510202201000555
报告文号：苏公W[2022]E6050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）济南市平阴县榆山街道棚改
项目收益与融资平衡专项评价报告**
苏公 W[2022]E6050 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@jsgztycpa.com

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@jsgztycpa.com

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）济南市平阴县榆山街道棚改 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022] E6050 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目棚改专项债券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，本次评价的山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目，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。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、该项目总投资 93,028.72 万元，其中工程费 44,413.00 万元，拆迁补偿款



2,699.00 万元, 货币化安置 6,900.00 万元, 土地费用 22,838.00 万元, 工程其他费用 3,525.00 万元, 预备费 8,038.00 万元, 建设期借款利息 4,615.72 万元。

表 1

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	44,413.00
二	拆迁补偿款	2,699.00
三	货币化安置	6,900.00
四	土地费用	22,838.00
五	工程其他费用	3,525.00
六	预备费	8,038.00
七	建设期借款利息	4,615.72
合计		93,028.72

2、本期拟申请专项债券资金 10,000.00 万元, 占总投资的 10.75%, 剩余部分资金来源: 资本金 45,798.72 万元, 占总投资的 49.23%; 前期已发行债券 27,230.00 万元, 占总投资的 29.27%, 票面利率 3.80%, 期限 5 年, 已通过其他方式融资 10,000.00 万元, 占总投资的 10.75%, 融资利率为 6.175%。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		
山东省济南市平阴县(榆山街道棚户区改造项目)棚户区改造项目	93,028.72	45,798.72	27,230.00	10,000.00	10,000.00	
合 计	93,028.72	45,798.72	27,230.00	10,000.00	10,000.00	

二、应付专项债券本息情况

1、专项债券应付本息

发行人就榆山街道棚改项目发行济南市平阴县棚户区改造专项债券 37,230.00 万元。前期已发行债券 27,230.00 万元, 票面利率 3.80%, 期限 5 年, 在债券存续期按年支付利息, 到期一次偿还本金。本次拟发行债券 10,000.00 万元, 票面利率 4.00%,



期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。各年利息共计9,173.70万元，本息合计46,403.70万元，专项债券应付本息情况如下：

表 3: 专项债券还本付息测算表-已发行 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		27,230.00		27,230.00	3.80%		
2021 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2022 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2023 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2024 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2025 年	27,230.00		27,230.00		3.80%	1,034.74	28,264.74
合计		27,230.00	27,230.00			5,173.70	32,403.70

表 4: 专项债券还本付息测算表-本次拟发行 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		10,000.00		10,000.00	4.00%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

表 5: 专项债券还本付息测算表-汇总 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
2020 年		27,230.00		27,230.00		
2021 年	27,230.00			27,230.00	1,034.74	1,034.74
2022 年	27,230.00	10,000.00		37,230.00	1,034.74	1,034.74
2023 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74
2024 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74



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
2025 年	37,230.00		27,230.00	10,000.00	1,434.74	28,664.74
2026 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	400.00	10,400.00
合计		37,230.00	37,230.00		7,973.70	45,203.70

2、其他融资应付本息

本项目通过其他融资融到资金10,000.00万元，融资利率为6.175%，按月付息，融资期间自2021年01月01日起至2023年12月31日止。各年利息共计1,111.50万元，本息合计11,111.50万元，其他融资应付本息情况如下：

表6：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	偿还本金	本金余额	利率	利息	应付本息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	6.175%	308.75	308.75
2021 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	6.175%	494.00	4,494.00
2022 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	6.175%	247.00	4,247.00
2023 年	2,000.00		2,000.00		6.175%	61.75	2,061.75
合计		10,000.00	10,000.00			1,111.50	11,111.50

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。山东省济南市平阴县(榆山街道棚户区改造项目)棚户区改造项目腾空约 314.90 亩土地的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于 2024 年开始土地挂牌交易，假设项目涉及的土地于 2024 年出售 50%，于 2029 年将剩余土地出售完毕。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。债券存续期土地挂牌交易的现金流入，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，山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表5

单位：万元

项目	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%
山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目	97,706.24	94,709.86	91,774.13

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。山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目接近三年 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 1.73 倍、1.68 倍、1.63 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 2-8

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	97,706.24	94,709.86	91,774.13	
融资本息合计	56,315.20	56,315.20	56,315.20	
覆盖倍数	1.73	1.68	1.63	



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6050 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）。我们结合山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造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

山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目。

（二）项目单位

平阴县城市建设发展有限公司是本项目的立项主体，本公司为平阴县城市改造投资有限公司（国有独资）的全资子公司。

平阴县城市建设发展有限公司，成立于 2008 年 2 月 27 日，由平阴县人民政府授权平阴县财政局出资组建的有限责任公司（国有独资），法定代表人石福忠，住所为平阴县城榆山路 55 号，注册资本 11,000.00 万元，其中货币资金 6,700.00 万元，土地、房产等其他非货币出资 4,300.00 万元，经营范围：城市基础设施建设；市政公用设施建设；房地产开发；物业管理；房屋租赁、养老服务、家政服务，以自有资

金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询；以自有资金从事对未上市企业的投资、对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）

（三）项目规划审批

1、2020 年 9 月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具《平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目可行性研究报告》；

2、2020 年 8 月 13 日，平阴县城市建设发展有限公司取得榆山街道棚改项目备案证明；

3、2020 年 10 月 23 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目工程的规划意见》，同意该项目的实施；

4、2020 年 12 月 23 日，平阴县行政审批服务局出具《行政审批初步审查意见书》；

5、2020 年 10 月 15 日，平阴县自然资源局出具《平阴县自然资源局关于榆山街道棚改项目用地的审查意见》平自然资预审（2020）37 号；

6、2020 年 8 月 20 日，平阴县自然资源局出具《关于平阴县城市建设发展有限公司榆山街道棚改项目的规划选址意见》平自然资预审（2020）27 号。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目是平阴县城市建设发展有限公司根据平阴县总体规划，从棚户区改造的需要出发，对榆山街道锦波园片区的集体土地 163 户、山东鲁滨集团有限公司厂房、烟草公司宿舍、工商局宿舍、 国有土地（华玖矿业、压缩机宿舍）进行改造。项目共采取货币化补偿、异地安置、就地安置和产权置换四种方式。

项目总用地面积 67635.95 m²，包括安置地块和幼儿园地块。安置地块总用地面积 56907.28 m²（85.36 亩）。规划总建筑面积 119509.818 m²，地上容积率 1.428，建筑密度 21.97%，绿地率 35%，停车位 1408 个，其中机动车停车位 704 个，非机动车停车位 704 个。地上建筑面积 81260.96 m²，其中住宅建筑面积 77200.96 m²，配套公建建筑面积 4060 m²，地下建筑面积 38248.8576 m²，其中：储藏室 4960 m²，地下车库及设备用房 8120 m²，地下人防 1861.7376 m²。幼儿园总用地面积 10728.67

m²，建筑面积 4997.14 m²，容积率 0.47，建筑密度 20.21%，绿地率 30%，停车位 81 个，其中机动车停车位 36 个，非机动车停车位 45 个。

本项目共建设 29 栋住宅楼，其中 6 层住宅楼 6 栋；7 层住宅楼 4 栋；榆山街道棚改项目可行性研究报告 3 栋；8 层住宅楼 4 栋；9 层住宅楼 3 栋；10 层住宅楼 1 栋；11 层住宅楼 2 栋；12 层住宅楼 4 栋；配套商业用房 2 栋；幼儿园综合楼 1 栋。项目建成后共建设安置房 704 套，可安置人数 2253 人。用于安置本次棚改项目的住宅 572 套，剩余 132 套住宅用于锦东周边拆迁户安置。项目建成后，可腾空土地 75 亩，土地整理后进行挂牌出让。

（五）项目建设期限—项目进展

项目计划建设周期 3 年。2020 年 12 月开工建设，预计竣工时间为 2023 年 12 月。

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）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）平阴县材料预算价格；
- （7）现行投资估算的有关规定。
- （8）项目可研报告和项目专项债券实施方案

2、估算总额

本项目总投资 93,028.72 万元，其中工程费 44,413.00 万元，拆迁补偿款 2,699.00 万元，货币化安置 6,900.00 万元，土地费用 22,838.00 万元，工程其他费用 3,525.00 万元，预备费 8,038.00 万元，建设期借款利息 4,615.72 万元。

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	44,413.00

序号	费用类别	金额
二	拆迁补偿款	2,699.00
三	货币化安置	6,900.00
四	土地费用	22,838.00
五	工程其他费用	3,525.00
六	预备费	8,038.00
七	建设期借款利息	4,615.72
合计		93,028.72

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 10,000.00 万元，占总投资的 10.75%，剩余部分资金来源：资本金 45,798.72 万元，占总投资的 49.23%；前期已发行债券 27,230.00 万元，占总投资的 29.27%，票面利率 3.80%，期限 5 年，已通过其他方式融资 10,000.00 万元，占总投资的 10.75%，融资利率为 6.175%。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		
山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目	93,028.72	45,798.72	27,230.00	10,000.00	10,000.00	
合 计	93,028.72	45,798.72	27,230.00	10,000.00	10,000.00	

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目收入主要来源于土地出让收入。

1、土地出让价格预测

参照土地周边已出让的地块信息，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。

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：

土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%，即 6.43%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	202.00	214.99	228.81	243.53	259.18	275.85	293.59	312.46	332.56

(1) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%，即 5.79%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	202.00	213.70	226.07	239.16	253.01	267.65	283.15	299.55	316.89

(2) 土地价格增长率为济南市 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%，即 5.14%

金额单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
会仙山片区棚户区改造项目	212.38	223.30	234.78	246.84	259.53	272.87	286.90	301.64	212.38

2、土地出让收入预测

预计用于平衡榆山街道棚户区改造项目的土地于 2024 年开始土地挂牌交易，假设项目涉及的土地于 2024 年出售 50%，于 2029 年将剩余土地出售完毕。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，债券存续期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，项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

金额单位：万元

项目	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 100%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 90%	按 2018-2020 年 GDP 平均增速的 80%
山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目	97,706.24	94,709.86	91,774.13

3、项目收益预测

榆山街道棚户区改造项目可出让土地面积 314.9 亩。

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，本项目可用于资金平衡的土地收益如下。

（详见下表）

（1）项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	90,703.80
1	可出让土地面积	亩	314.90
2	预计土地单价	万元/亩	288.04
二	扣减项目合计	万元	4,797.61
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,535.19
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	85,906.19

（2）项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	87,548.50
1	可出让土地面积	亩	314.90
2	预计土地单价	万元/亩	278.02
二	扣减项目合计	万元	4,639.84
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,377.42
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	82,908.66

（3）项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	84,459.33

序号	项目	单位	金额
1	可出让土地面积	亩	314.9
2	预计土地单价	万元/亩	268.21
二	扣减项目合计	万元	4,485.38
1	农业土地开发资金	万元	104.97
2	国有土地收益基金	万元	4,222.97
3	廉租住房保障资金	万元	52.48
4	教育资金	万元	52.48
5	农田水利建设资金	万元	52.48
三	用于资金平衡的土地收益	万元	79,973.94

其他收入

本项目拟在运营期前 5 年以每年 2,360.00 万元的其他经营收入用于平衡项目融资本息。

单位：万元

日期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
金额	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00	2,360.00

(二) 运营成本预测

项目总成本费用主要有专项债券应付本息，其他融资应付本息。

1、专项债券应付本息

发行人就榆山街道棚改项目发行济南市平阴县棚户区改造专项债券37,230.00万元。前期已发行债券27,230万元，票面利率3.80%，期限5年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。本次拟发行债券10,000.00万元，票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。各年利息共计9,173.70万元，本息合计46,403.70万元，专项债券应付本息情况如下：

表 3：专项债券还本付息测算表-已发行 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		27,230.00		27,230.00	3.80%		
2021 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2022 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2023 年	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74

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	27,230.00			27,230.00	3.80%	1,034.74	1,034.74
2025 年	27,230.00		27,230.00		3.80%	1,034.74	28,264.74
合计		27,230.00	27,230.00			5,173.70	32,403.70

表 4: 专项债券还本付息测算表-本次拟发行 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		10,000.00		10,000.00	4.00%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	4.00%	400.00	400.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

表 5: 专项债券还本付息测算表-汇总 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
2020 年		27,230.00		27,230.00		
2021 年	27,230.00			27,230.00	1,034.74	1,034.74
2022 年	27,230.00	10,000.00		37,230.00	1,034.74	1,034.74
2023 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74
2024 年	37,230.00			37,230.00	1,434.74	1,434.74
2025 年	37,230.00		27,230.00	10,000.00	1,434.74	28,664.74
2026 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	10,000.00	400.00	10,400.00
合计		37,230.00	37,230.00		7,973.70	45,203.70

2、其他融资应付本息

本项目通过其他方式融资10,000.00万元，融资利率为6.175%，按月付息，融资期间自2021年01月01日起至2023年12月31日止。各年利息共计1,111.50万元，本息合计

11,111.50万元，其他融资应付本息情况如下：

表6:

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	偿还本金	本金余额	利率	利息	应付本息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	6.175%	308.75	308.75
2021 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	6.175%	494.00	4,494.00
2022 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	6.175%	247.00	4,247.00
2023 年	2,000.00		2,000.00		6.175%	61.75	2,061.75
合计		10,000.00	10,000.00			1,111.50	11,111.50

（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。山东省济南市平阴县（榆山街道棚户区改造项目）棚户区改造项目腾空约 314.90 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，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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度	-	308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度	-	1,434.74	1,434.74	38,674.93
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2027 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2028 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	49,591.31
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	97,706.24
本息覆盖倍数				1.73

（2）接近三年 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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度	-	308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度	-	1,434.74	1,434.74	38,019.82
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2027 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2028 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	47,250.04
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	94,709.86
本息覆盖倍数				1.68

(3) 接近三年 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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度	-	308.75	308.75	
2021 年度	4,000.00	1,528.74	5,528.74	
2022 年度	4,000.00	1,281.74	5,281.74	
2023 年度	2,000.00	1,496.49	3,496.49	
2024 年度	-	1,434.74	1,434.74	37,362.49
2025 年度	27,230.00	1,434.74	28,664.74	2,360.00
2026 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2027 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2028 年度	-	400.00	400.00	2,360.00
2029 年度	10,000.00	400.00	10,400.00	44,971.64
合计	47,230.00	9,085.20	56,315.20	91,774.13
本息覆盖倍数				1.63

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。

六、社会效益

1、该项目的建设是学习贯彻科学发展观，构建和谐社会的客观需要，符合广大农民的根本利益。通过对榆山街道棚改和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城市环境明显改善，将大大加快建设殷实和谐经济文化强区的进程。

2、实施城市棚户区改造工程，有利于节约土地。《国务院 28 号文件》指出：我国过去 7 年累计消耗耕地 1 亿亩，从 19.3 亿亩降到 18.3 亿亩。为保障中国粮食安全，温总理强调必须守住 18 亿亩耕地这条红线。本项目通过对城市棚户区的改造，能够腾空部分土地。

3、能够有效增加劳动就业，促进再就业工程。首先，房地产市场对劳动就业的联动作用较为明显。在直接就业的基础上，还可拉动装饰业、周边配套设施的建设，提供更多的就业机会。其次，该项目拟建安置小区为周边群众建设有公共设施，保障了群众未来基本生活的需要。不仅解决了群众的生活问题，同时，解决了广大群众的就业问题

4、实施城市棚户区改造，对经济发展的贡献非常大，从消费方面来讲，住房消费是最大的消费，同时，由于房地产业具有生产的地域性和消费的本地化特点，这对于促进本地投资和消费的增长以及经济发展，是其他行业无法与之相比的。因此，通过对榆山街道棚户区改造项目建设，将会极大地增强城市经济活力，加快振兴高新区基地步伐。



营业执照

(副本)

编号 3202000666202102250022

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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

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)

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



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: 刘 博

Sex: 男

1970-08-23

Date of birth

江苏公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

370111197008235215

Working unit

身份证号码



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书继续有效 2009年 12月 31日
This certificate is valid for 2 years after
this renewal.



2017年02月21日

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

原: 公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs

2017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

