



0510202206001472  
报告文号：苏公W[2022]E6198号

**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）  
济南市市中区后魏华庄地块四安置房建设项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6198 号**

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年六月十七日

certified



## 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（六期）— 2022 年山东省政府专项债券（三十四期） 济南市市中区后魏华庄地块四安置房建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6198 号

致：山东省财政厅

我们接受委托,对后魏华庄地块四安置房建设项目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,本次评价的后魏华庄地块四安置房建设项目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

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 50,971.64 万元，其中：工程费用 28,736.00 万元，工程建设其他费用 3,941.00 万元，土地费用 13,287.00 万元，基本预备费 2,298.00 万元，建设期利息 2,709.64 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     | 28,736.00 |
| 二   | 工程建设其他费用 | 3,941.00  |
| 三   | 土地费用     | 13,287.00 |
| 四   | 基本预备费    | 2,298.00  |
| 五   | 建设期利息    | 2,709.64  |
| 合计  |          | 50,971.64 |

### （二）项目资金来源

后魏华庄地块四安置房建设项目总投资额 50,971.64 万元。本期拟申请专项债券资金 9,100.00 万元，占投资总额 17.85%，剩余部分资金来源：资本金 10,371.64 万元，占投资总额 20.35%，拟银行借款 31,500.00 万元，占投资总额 61.80%（2022 年已到位 8,831.00 万元），出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。项目资金来源情况如下：

| 表 2  |             | 单位：万元 |           |        |    |
|------|-------------|-------|-----------|--------|----|
| 项目名称 | 项目概算<br>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 | 其他 |



|                    |           |           | 已申请发行的省政府<br>专项债券资金金额 | 其他融资<br>金额 | 专项债券资金   | 资金        |
|--------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------|----------|-----------|
| 后魏华庄地块四安<br>置房建设项目 | 50,971.64 | 10,371.64 | -                     | -          | 9,100.00 | 31,500.00 |
| 合 计                | 50,971.64 | 10,371.64 | -                     | -          | 9,100.00 | 31,500.00 |

## 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 9,100.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%，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，专项债券应付本息情况如下：

表 3： 本次拟发行专项债券融资还本付息测算表 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<br>额 | 融资利率  | 应付利息     | 应付本<br>息合计 |
|---------|------------|----------|----------|------------|-------|----------|------------|
| 2022 年度 |            | 9,100.00 |          | 9,100.00   | 4.00% | 0.00     | 0.00       |
| 2023 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2024 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2025 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2026 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2027 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2028 年度 | 9,100.00   |          |          | 9,100.00   | 4.00% | 364.00   | 364.00     |
| 2029 年度 | 9,100.00   |          | 9,100.00 | 0.00       | 4.00% | 364.00   | 9,464.00   |
| 合计      |            | 9,100.00 | 9,100.00 |            |       | 2,548.00 | 11,648.00  |

### 2、银行借款应付本息

按照资金筹集计划，银行借款 31,500.00 万元（2022 年已到位 8,831.00 万元），假设利率 4.90%，在债券存续期按月支付利息。还本付息测算表如下：

表 4： 银行借款资金还本付息测算表 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<br>额 | 融资利率  | 应付利息   | 应付本<br>息合计 |
|---------|------------|----------|------|------------|-------|--------|------------|
| 2022 年度 |            | 8,831.00 |      | 8,831.00   | 4.90% | 216.36 | 216.36     |



| 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    |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| 2023 年度 | 8,831.00  | 11,335.00 |           | 20,166.00 | 4.90% | 710.43   | 710.43    |
| 2024 年度 | 20,166.00 | 11,334.00 |           | 31,500.00 | 4.90% | 1,265.82 | 1,265.82  |
| 2025 年度 | 31,500.00 |           | 4,500.00  | 27,000.00 | 4.90% | 1,433.25 | 5,933.25  |
| 2026 年度 | 27,000.00 |           | 4,917.00  | 22,083.00 | 4.90% | 1,202.53 | 6,119.53  |
| 2027 年度 | 22,083.00 |           | 4,917.00  | 17,166.00 | 4.90% | 961.60   | 5,878.60  |
| 2028 年度 | 17,166.00 |           | 4,917.00  | 12,249.00 | 4.90% | 720.67   | 5,637.67  |
| 2029 年度 | 12,249.00 |           | 4,917.00  | 7,332.00  | 4.90% | 479.73   | 5,396.73  |
| 2030 年度 | 7,332.00  |           | 4,917.00  | 2,415.00  | 4.90% | 238.80   | 5,155.80  |
| 2031 年度 | 2,415.00  |           | 2,415.00  | 0.00      | 4.90% | 59.17    | 2,474.17  |
| 合计      |           | 31,500.00 | 31,500.00 |           |       | 7,288.36 | 38,788.36 |

三、可用于资金平衡的项目净收益

1、本次专项债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。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2029 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计 2029 年腾空 24.30 亩。根据对预测资料的审核，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2019 年-2021 年）GDP 平均增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，2029 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（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%），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                   | 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% |
|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 后魏华庄地块四安置房建设项目(100%) | 36,190.51           | 34,275.38          | 32,479.14          |
| 后魏华庄地块四安置房建设项目(54%)  | 19,542.88           | 18,508.71          | 17,538.74          |

2、根据可行性研究报告,项目单位上级公司决定将万科南北康 B6 地块 T2 号楼项目办公项目部分收益 45,695.00 万元作为项目收入，用以偿还项目期间发生的银行借款本



息。

注：偿还银行借款及支付利息时，如项目尚未实现收入，则由该公司以自有资金先行垫付。

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

1、本次专项债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2019-2021年GDP平均增速6.37%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1.68倍、1.59倍、1.51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 6:

单位：万元

| 年度     | 接近三年平均 GDP 增速的比例 |           |           |
|--------|------------------|-----------|-----------|
|        | 100.00%          | 90.00%    | 80.00%    |
| 土地出让收益 | 19,542.88        | 18,508.71 | 17,538.74 |
| 融资本息合计 | 11,648.00        | 11,648.00 | 11,648.00 |
| 覆盖倍数   | 1.68             | 1.59      | 1.51      |

2、根据可行性研究报告,项目单位上级公司决定将万科南北康 B6 地块 T1 号楼项目办公项目部分收益 45,695.00 万元作为项目收入，用以偿还项目期间发生的银行借款本息。

注：偿还银行借款及支付利息时，如项目尚未实现收入，则由该公司以自有资金先行垫付。



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6198 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 6 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）。我们结合后魏华庄地块四安置房建设项目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

后魏华庄地块四安置房建设项目。

### （二）项目单位

济南财中置业有限公司是该项目的立项主体。统一社会信用代码 913700103MA943XC85Y，注册资本为叁仟万元整，公司住所：山东省济南市历市中区英雄山路山东科创大厦 332 室，法定代表人：李可。

业务范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为



准)一般项目:工业设计服务;土地整治服务;商业综合体管理服务,园林绿化工程施工;工程管理服务;住宅水电安装维护服务;非居住房地产租赁;土石方工程施工;酒店管理;园区管理服务;土地使用权租赁;建筑工程用机械销售;市场营销策划;门窗销售;住房租赁;物业管理;建筑材料销售;物业服务评估;集贸市场管理服务;柜台、摊位出租;房地产评估;建筑工程机械与设备租赁;建筑装饰材料销售;房地产咨询;对外承包工程。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

### (三) 项目规划审批

1、2020年11月19日,取得了济南市自然资源和规划局出具的《关于市中区后魏华庄安置地块项目规划条件的复函》(济自然规划管函(一)【2020】113号文。

2、2021年2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出具《关于公布济南市2021年省级棚户区改造计划项目清单的通知》(济建发【2021】5号),该项目纳入此通知2021年省级棚户区改造计划项目清单。

3、2021年6月,取得《后魏华庄地块四安置房建设项目可行性研究报告》。

4、2021年6月3日,取得山东省建设项目备案证明,项目代码:2106-370103-04-01-889653。

5、2021年6月24日,取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证地字第370103202100221号。

6、2021年8月4日,取得了济南市自然资源和规划局颁发的建设工程规划许可证建字第370103202100456号。

7、2021年8月19日,取得济南市自然资源和规划局颁发的土地使用证(鲁(2021)济南市不动产权第0212354号)。

8、2021年9月30日,取得了济南市市中区住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证,编号370103202109300201(2021046)。

### (四) 项目规模与主要建设内容

该项目位于济南市市中区白马山街道办事处二环南路以西，魏华南路两侧，魏华西路以东，规划用地面积 1.88 公顷，总建筑面积 75229.25 平方米，其中，地上建筑面积 51752.25 平方米，地下建筑面积 23477 平方米(含人防建筑面积 4658 平方米)。包括 23 层住宅楼 2 栋、21 层住宅楼 1 栋、20 层住宅楼 1 栋、19 层住宅楼 1 栋，3 层配套商业楼 1 栋。建设内容包括住宅楼、配套公建、地下停车场、储藏室等建筑设施施工，同时进行道路、给排水、绿化等配套设施建设。

#### (五) 项目建设期限

该项目建设期自 2021 年 10 月至 2024 年 10 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

- (1) 山东省房地产开发管理条例；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 济南市城市发展总体规划；
- (4) 济南市棚户区改造相关政策；
- (5) 《后魏华庄地快四安置房建设项目可行性研究报告》；
- (6) 《后魏华庄地快四安置房建设项目专项债券项目实施方案》；
- (7) 项目单位提供的有关资料。

##### 2、估算总额

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 50,971.64 万元，其中：工程费用 28,736.00 万元，工程建设其他费用 3,941.00 万元，土地费用 13,287.00 万元，基本预备费 2,298.00 万元，建设期利息 2,709.64 万元。明细如下：

单位：万元

| 序号 | 费用类别     | 金额        |
|----|----------|-----------|
| 一  | 工程费用     | 28,736.00 |
| 二  | 工程建设其他费用 | 3,941.00  |
| 三  | 土地费用     | 13,287.00 |

|    |       |           |
|----|-------|-----------|
| 四  | 基本预备费 | 2,298.00  |
| 五  | 建设期利息 | 2,709.64  |
| 合计 |       | 50,971.64 |

## （二）资金筹措方案

后魏华庄地块四安置房建设项目总投资额 50,971.64 万元。本期拟申请专项债券资金 9,100.00 万元, 占投资总额 17.85%, 剩余部分资金来源: 资本金 10,371.64 万元, 占投资总额 20.35%, 拟银行借款 31,500.00 万元, 占投资总额 61.80% (2022 年已落地 8,831.00 万元, 利率 4.90%), 出于风险谨慎原则考虑, 该部分融资成本暂按照 4.90% 进行测算。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 |              |           |
| 后魏华庄地块四安置房建设项目 | 50,971.64 | 10,371.64 | -                 | -      | 9,100.00     | 31,500.00 |
| 合计             | 50,971.64 | 10,371.64 | -                 | -      | 9,100.00     | 31,500.00 |

## 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。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 (规划支路以南、魏华南路以北、大涧沟河道以东、规划支路以西) 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 年土地出让单价为 920.00 万元。参考的地块信息如下:

| 地块编号 | 土地位置 | 宗地面积<br>(亩) | 用途 | 出让年限(年) | 成交价(万元) | 单价(万元/亩) |
|------|------|-------------|----|---------|---------|----------|
|------|------|-------------|----|---------|---------|----------|

| 地块编号                | 土地位置            | 宗地面积<br>(亩) | 用途     | 出让年<br>限(年) | 成交价(万<br>元) | 单价(万<br>元/亩) |
|---------------------|-----------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------------|
| 2020TDGP<br>03R0063 | 市中区白马山片区，二环西路以西 | 92.21       | 城镇住宅用地 | 70          | 85,198.00   | 923.96       |

本次土地价格增长率暂按照济南市2019-2021年GDP平均增速(6.37%)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2019-2021年GDP平均增速的100%，即6.37%。

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    |
|----------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 后魏华庄地块四安置房建设项目 | 920.00 | 978.60 | 1,040.94 | 1,107.25 | 1,177.78 | 1,252.80 | 1,332.60 | 1,417.49 | 1,507.78 |

(2) 土地价格增长率为2019-2021年GDP平均增速的90%，即5.73%。

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    |
|----------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 后魏华庄地块四安置房建设项目 | 920.00 | 972.72 | 1,028.46 | 1,087.39 | 1,149.70 | 1,215.58 | 1,285.23 | 1,358.87 | 1,436.73 |

(3) 土地价格增长率为2019-2021年GDP平均增速的80%，即5.10%。

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    |
|----------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 后魏华庄地块四安置房建设项目 | 920.00 | 966.92 | 1,016.23 | 1,068.06 | 1,122.53 | 1,179.78 | 1,239.95 | 1,303.19 | 1,369.65 |

## 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2029年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2029年腾空24.30亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市2019-2021年平均GDP增速（6.37%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增幅，该2029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（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%），项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

| 项目                       | 按 2019-2021 年平均<br>GDP 增速的 100% | 按 2019-2021 年平均 GDP<br>增速的 90% | 按 2019-2021 年平均 GDP<br>增速的 80% |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 后魏华庄地块四安置房建<br>设项目(100%) | 36,190.51                       | 34,275.38                      | 32,479.14                      |
| 后魏华庄地块四安置房建<br>设项目(54%)  | 19,542.88                       | 18,508.71                      | 17,538.74                      |

### 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   | 金额        |
|----|--------------|------|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元   | 38,125.97 |
| 1  | 可出让土地面积      | 亩    | 24.30     |
| 2  | 预计土地单价       | 万元/亩 | 1,568.97  |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 1,935.46  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 29.16     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 1,906.30  |
| 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   | 36,190.51 |

#### ②:项目收益预测（90%）

| 序号 | 项目       | 单位   | 金额        |
|----|----------|------|-----------|
| 一  | 出让土地回款   | 万元   | 36,110.04 |
| 1  | 可出让土地面积  | 亩    | 24.30     |
| 2  | 预计土地单价   | 万元/亩 | 1,486.01  |
| 二  | 扣减项目合计   | 万元   | 1,834.66  |
| 1  | 农业土地开发资金 | 万元   | 29.16     |

| 序号 | 项目           | 单位 | 金额        |
|----|--------------|----|-----------|
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元 | 1,805.50  |
| 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 | 34,275.38 |

### ③:项目收益预测（80%）

| 序号 | 项目           | 单位   | 金额        |
|----|--------------|------|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元   | 34,219.26 |
| 1  | 可出让土地面积      | 亩    | 24.30     |
| 2  | 预计土地单价       | 万元/亩 | 1,408.20  |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 1,740.12  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 29.16     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 1,710.96  |
| 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   | 32,479.14 |

#### 4、出租收益

根据可行性研究报告,项目单位上级公司决定将万科南北康 B6 地块 T2 号楼项目办公项目部分收益 45,695.00 万元作为项目收入,用以偿还项目期间发生的银行借款本息。

注:偿还银行借款及支付利息时,如项目尚未实现收入,则由该公司以自有资金先行垫付。

### （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 9,100.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%,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,专项债券应付本息情况如下:

本次拟发行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 |          | 9,100.00 |          | 9,100.00 | 4.00% |          |           |
| 2023 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2024 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2025 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2026 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2027 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2028 年度 | 9,100.00 |          |          | 9,100.00 | 4.00% | 364.00   | 364.00    |
| 2029 年度 | 9,100.00 |          | 9,100.00 |          | 4.00% | 364.00   | 9,464.00  |
| 合计      |          | 9,100.00 | 9,100.00 |          |       | 2,548.00 | 11,648.00 |

## 2、银行借款应付本息

按照资金筹集计划，银行借款 31,500.00 万元（2022 年已落地 8,831.00 万元，利率 4.90%），假设利率均为 4.90%，按月支付利息，资金充裕时偿还本金。还本付息测算表如下：

| 银行借款还本付息测算表 |           |           |           |           | 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     |           | 8,831.00  |           | 8,831.00  | 4.90% | 216.36   | 216.36    |
| 2023 年度     | 8,831.00  | 11,335.00 |           | 20,166.00 | 4.90% | 710.43   | 710.43    |
| 2024 年度     | 20,166.00 | 11,334.00 |           | 31,500.00 | 4.90% | 1,265.82 | 1,265.82  |
| 2025 年度     | 31,500.00 |           | 4,500.00  | 27,000.00 | 4.90% | 1,433.25 | 5,933.25  |
| 2026 年度     | 27,000.00 |           | 4,917.00  | 22,083.00 | 4.90% | 1,202.53 | 6,119.53  |
| 2027 年度     | 22,083.00 |           | 4,917.00  | 17,166.00 | 4.90% | 961.60   | 5,878.60  |
| 2028 年度     | 17,166.00 |           | 4,917.00  | 12,249.00 | 4.90% | 720.67   | 5,637.67  |
| 2029 年度     | 12,249.00 |           | 4,917.00  | 7,332.00  | 4.90% | 479.73   | 5,396.73  |
| 2030 年度     | 7,332.00  |           | 4,917.00  | 2,415.00  | 4.90% | 238.80   | 5,155.80  |
| 2031 年度     | 2,415.00  |           | 2,415.00  |           | 4.90% | 59.17    | 2,474.17  |
| 合计          |           | 31,500.00 | 31,500.00 |           |       | 7,288.36 | 38,788.36 |

## （三）项目收益与融资平衡情况

本次专项债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。后魏华庄地块四安置房建设项目 2029 年腾空 24.30 亩出让收益用于



偿还棚改专项债（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%）；出租收益偿还银行借款融资本息总额，如出现银行借款本息总额度偿还不足时由项目单位自有资金弥补。

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 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 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 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37% 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      |           |
| 2023 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2024 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2025 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2026 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2027 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2028 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2029 年 | 9,100.00 | 364.00   | 9,464.00  | 19,542.88 |
| 合计     | 9,100.00 | 2,548.00 | 11,648.00 | 19,542.88 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           | 1.68      |

2、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37% 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：

单位：万元

| 年度     | 借贷本息支付 |        |        | 项目收益 |
|--------|--------|--------|--------|------|
|        | 本金     | 利息     | 本息合计   |      |
| 2023 年 |        | 364.00 | 364.00 |      |
| 2024 年 |        | 364.00 | 364.00 |      |
| 2025 年 |        | 364.00 | 364.00 |      |
| 2026 年 |        | 364.00 | 364.00 |      |
| 2027 年 |        | 364.00 | 364.00 |      |

| 年度     | 借贷本息支付   |          |           | 项目收益      |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      |           |
| 2028 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2029 年 | 9,100.00 | 364.00   | 9,464.00  | 18,508.71 |
| 合计     | 9,100.00 | 2,548.00 | 11,648.00 | 18,508.71 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           | 1.59      |

3、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37%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:

单位: 万元

| 年度     | 借贷本息支付   |          |           | 项目收益      |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 本息合计      |           |
| 2023 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2024 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2025 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2026 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2027 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2028 年 |          | 364.00   | 364.00    |           |
| 2029 年 | 9,100.00 | 364.00   | 9,464.00  | 17,538.74 |
| 合计     | 9,100.00 | 2,548.00 | 11,648.00 | 17,538.74 |
| 本息覆盖倍数 |          |          |           | 1.51      |

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,在出租收益偿还银行借款融资本息的前提下,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债券融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

编号 32020066820201200028

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。



统一社会信用代码  
91320200078269333C (1/1)

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\*\*\*\*\*

主要经营场所 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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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

2022

年01月20日



证书序号: 0001561



# 会计师事务所 执业证书



名称:

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人:

张彩斌

主任会计师:

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

32020028

批准执业文号:

苏财会[2013]36号

批准执业日期:

2013年09月12日

## 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

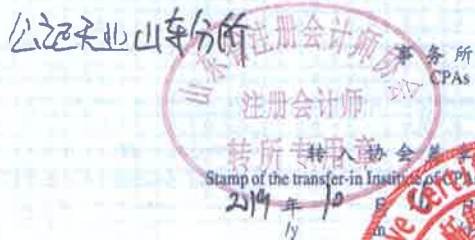
中华人民共和国财政部制

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名  
Full name  
李广兴  
性别  
Sex  
男  
出生日期  
Date of birth  
1970-08-23  
工作单位  
Working unit  
江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
身份证号码  
Identity card No.  
370111197008235215



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:  
No. of Certificate  
370100500012

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs  
山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance  
2008年05月30日



证书编号: 370100360610  
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 Issue /y /m /d



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 张元海                |
| Full name         |                    |
| 性别                | 男                  |
| Sex               |                    |
| 出生日期              | 1972-08-27         |
| Date of birth     |                    |
| 工作单位              | 江苏公证天业会计师事务所(山东分所) |
| Working unit      | 特殊普通合伙             |
| 身份证号码             | 370122720827443    |
| Identity card No. |                    |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月10日

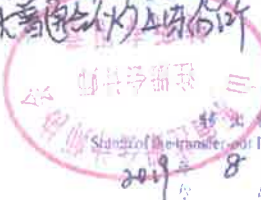
年 月 日  
/y /m /d

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: 江苏公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所  
CPAs



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 8 月 1 日  
/y /m /d

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