



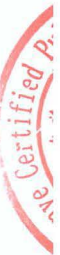
05312021040000206425

报告文号：苏公W[2021]E6037号

2021 年山东省（济南市）棚改（含 3 个项目）  
专项债券（一期）  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告  
苏公 W[2021]E6037 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年三月三十一日





## 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

# 2021 年山东省（济南市）棚改（含 3 个项目） 专项债券（一期）

## 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏公 W[2021]E6037 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对 2021 年山东省（济南市）棚改（含 3 个项目）专项债券（一期）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 2021 年山东省（济南市）棚改（含 3 个项目）专项债券（一期），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

本次济南市棚户区改造专项债券募集的资金计划分别用于济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程（以下简称“高新区庄科安置区



项目一期工程”)、富阳嘉园项目(济阳街道办事处金家居等城中村改造项目)(以下简称“富阳嘉园项目”)、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目(以下简称“章丘区棚改旧改项目”)。三个项目中,一个项目隶属于高新区,一个项目隶属于济阳区,一个项目隶属于章丘区。

### (一) 项目总投资情况

1、高新区庄科安置区项目一期工程,投资概(估)算总额 251,166.00 万元,其中工程费用 149,437.00 万元,工程建设其他费用 84,568.00 万元,基本预备费 17,161.00 万元。

2、富阳嘉园项目投资概(估)算总额 284,653.08 万元。明细如下:

(1) 项目工程建设费用约 197,089.00 万元,包括建筑工程 187,610.00 万元,室外配套工程 9,479.00 万元。

(2) 工程建设其他费用约 70,763.00 万元,含土地费用约 67,862.00 万元。

(3) 项目建设预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 2.5%估算,为 6,696.00 万元。

(4) 建设期利息 10,105.08 万元。

3、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目的估算总投资为 244,132.49 万元。其中工程费用 151,637.77 万元,工程建设其他费用 58,551.64 万元,基本预备费 11,237.85 万元,拆迁费用 14,567.79 万元,建设期利息 8,137.44 万元。

### (二) 项目资金来源

1、高新区庄科安置区项目一期工程本期拟申请专项债券资金 33,000.00 万元,其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源:资本金 82,166.00 万元,发行地方政府专项债券 136,000.00 万元,其中:2019 年已发行专项债券 120,000.00 万元,2020 年已发行专项债券 16,000.00 万元。项目资金来源情况如下:

单位:万元

目名称	项目概算总投资	资金来源					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金金额
		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				



高新区庄科安置 区项目一期工程	251,166.00	82,166.00	136,000.00	-	33,000.00		否	-
--------------------	------------	-----------	------------	---	-----------	--	---	---

2、富阳嘉园项目本期拟申请专项债券资金 26,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：资本金 145,173.07 万元，拟银行借款 113,480.01 万元。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					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金金额
		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				
富阳嘉园项目	284,653.08	145,173.07	-	-	26,000.00	113,480.01	否	-

3、章丘区棚改旧改项目拟申请专项债券资金 40,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：资本金 48,826.50 万元，以银行借款方式筹集 155,305.99 万元。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					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金额
		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				
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	244,132.49	48,826.50	-	-	40,000.00	155,305.99	否	-

## 二、应付专项债券本息情况

### (一) 专项债券应付本息



## 1、拟发行专项债券应付本息

本次济南市棚户区改造项目拟发行地方政府专项债券 99,000.00 万元，期限 5 年，同时考虑用于偿还专项债券的预期收益实现时间的不确定性，本期债券发行人有权根据实际偿还能力安排提前还款条款，并在债券存续期第三年、第四年届满前的 30 日（节假日顺延），在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告。若不行使赎回权，本期债券延续至下一行权日或到期日（节假日顺延），延续期内按照约定进行还本付息。无论发行人是否行使赎回选择权，债券票面利率均假设为 4.00%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

## (1) 正常还款应付本息情况：

本次发行专项债券融资还本付息测算表（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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021 年度		99,000.00		99,000.00	4.00%		
2022 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2023 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2024 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2025 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2026 年度	99,000.00		99,000.00		4.00%	3,960.00	102,960.00
合计		99,000.00	99,000.00			19,800.00	118,800.00

## (2) 债券存续期第三年提前还款应付本息情况：

本次发行专项债券融资还本付息测算表（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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021 年度		99,000.00		99,000.00	4.00%		
2022 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2023 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2024 年度	99,000.00		99,000.00		4.00%	3,960.00	102,960.00
合计		99,000.00	99,000.00			11,880.00	110,880.00

## (3) 债券存续期第四年提前还款应付本息情况：



本次发行专项债券融资还本付息测算表（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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021 年度		99,000.00		99,000.00	4.00%		
2022 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2023 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2024 年度	99,000.00			99,000.00	4.00%	3,960.00	3,960.00
2025 年度	99,000.00		99,000.00		4.00%	3,960.00	102,960.00
合计		99,000.00	99,000.00			15,840.00	114,840.00

本次拟参与发行棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

单位：万元

序号	区县	项目名称	拟发行金额
1	高新区	济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处） 高新区庄科安置区项目一期工程	33,000.00
2	济阳区	富阳嘉园项目（济阳街道办事处金家居等城 中村改造项目）	26,000.00
3	章丘区	章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项 目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	40,000.00
合计			99,000.00

## 2、已发行专项债券应付本息

高新区庄科安置区项目一期工程2019年已发行地方政府专项债券120,000.00万元，期限5年，票面利率为3.40%；2020年已发行地方政府专项债券16,000.00万元，期限7年，票面利率为3.25%。应付本息情况如下表：

2019 年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
2019 年度		120,000.00		120,000.00	3.4%		
2020 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2021 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2022 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00



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	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2024 年度	120,000.00		120,000.00		3.4%	4,080.00	124,080.00
合计		120,000.00	120,000.00			20,400.00	140,400.00

2020 年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
2020 年度		16,000.00		16,000.00	3.25%		
2021 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2022 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2023 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2024 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2025 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2026 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2027 年度	16,000.00		16,000.00	16,000.00	3.25%	520.00	16,520.00
合计		16,000.00	16,000.00			3,640.00	19,640.00

## (二) 银行借款应付本息

1、富阳嘉园项目按照资金筹集计划，本项目需向银行借款113,480.01万元，年利率为4.90%，在项目资金逐步充裕时开始偿还贷款本金。拟银行借款还本付息测算表如下：

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		107,037.33		107,037.33	4.90%	2,622.41	2,622.41
2023 年	107,037.33	6,442.68		113,480.01	4.90%	5,402.67	5,402.67
2024 年	113,480.01			113,480.01	4.90%	5,560.52	5,560.52
2025 年	113,480.01		113,480.01		4.90%	2,780.26	116,260.27
合计		113,480.01	113,480.01			16,365.86	129,845.87

2、章丘区棚改旧改项目按照资金筹集计划，本项目需向银行借款 155,305.99 万元，年利率 4.90%，本项目资金逐步充裕时开始偿还贷款本金，拟银行借款还本付息测算表如下：



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	融资 利率	应付利息	应付本息合计
2021 年		55,764.24		55,764.24	4.90%	1,366.22	1,366.22
2022 年	55,764.24	99,541.75		155,305.99	4.90%	5,171.22	5,171.22
2023 年	155,305.99			155,305.99	4.90%	7,609.99	7,609.99
2024 年	155,305.99			155,305.99	4.90%	7,609.99	7,609.99
2025 年	155,305.99		155,305.99		4.90%	3,805.00	159,110.99
合计		155,305.99	155,305.99			25,562.42	180,868.41

### 三、项目收益与融资平衡情况

根据对本项目净收益预测的审核，本项目绑定土地将于 2024 年及 2025 年完成土地出让并回款，通过对土地出让返还收益、相关营运成本的估算，假设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% 比例计算测算得出本项目可用于资金平衡的土地出让收益情况如下：

#### 1、正常还款对应土地出让收益情况：

项目名称	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 100.00%	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 90.00%	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 80.00%
济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程	473,792.00	462,448.53	451,307.11
富阳嘉园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改造项目）	369,701.95	361,494.91	353,181.46
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	328,152.00	322,038.75	316,042.50

#### 2、债券存续期第三年提前还款对应土地出让收益情况：

项目名称	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 100.00%	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 90.00%	按济南市近三年 GDP 平 均增速的 80.00%
济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程	473,792.00	462,448.53	451,307.11
富阳嘉园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改造项目）	352,478.64	346,370.84	340,061.21
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	312,731.40	308,414.10	304,149.45





### 3、债券存续期第四年提前还款对应土地出让收益情况：

项目名称	按济南市近三年 GDP 平均增速的 100.00%	按济南市近三年 GDP 平均增速的 90.00%	按济南市近三年 GDP 平均增速的 80.00%
济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程	473,792.00	462,448.53	451,307.11
富阳嘉园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改造项目）	369,701.95	361,494.91	353,181.46
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	328,152.00	322,038.75	316,042.50

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

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，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：

#### （一）正常还款情况：

1、高新区庄科安置区项目一期工程项目收益覆盖项目融资本息总额倍数分别达到 2.37 倍、2.32 倍、2.26 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：

单位：万元

年度	按近三年平均 GDP 增速的比例			备注
	100.00%	90.00%	80.00%	
项目收益	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	199,640.00	199,640.00	199,640.00	
覆盖倍数	2.37	2.32	2.26	

2、富阳嘉园项目项目收益覆盖项目融资本息总额倍数分别达到 2.30 倍、2.24 倍、2.19 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：

单位：万元

年度	按近三年平均 GDP 增速的比例	备注
----	------------------	----



	100.00%	90.00%	80.00%	
项目收益	369,701.95	361,494.91	353,181.46	
融资本息合计	161,045.87	161,045.87	161,045.87	
覆盖倍数	2.30	2.24	2.19	

3、章丘区棚改旧改项目项目融资本息总额倍数分别达到 1.43 倍、1.41 倍、1.38 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：

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	328,152.00	322,038.75	316,042.50	
融资本息合计	228,868.41	228,868.41	228,868.41	
覆盖倍数	1.43	1.41	1.38	

（二）假设提前还款情况：

1、债券存续期第三年提前还款：

（1）高新区庄科安置区项目一期工程项目债券存续期第三年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.41 倍、2.35 倍、2.29 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：

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	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	197,000.00	197,000.00	197,000.00	
覆盖倍数	2.41	2.35	2.29	

（2）富阳嘉园项目债券存续期第三年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.22 倍、2.18 倍、2.14 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：

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	352,478.64	346,370.84	340,061.21	



融资本息合计	158,965.87	158,965.87	158,965.87	
覆盖倍数	2.22	2.18	2.14	

(3) 章丘区棚改旧改项目第三年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍、1.37 倍、1.35 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：

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	312,731.40	308,414.10	304,149.45	
融资本息合计	225,668.41	225,668.41	225,668.41	
覆盖倍数	1.39	1.37	1.35	

## 2、债券存续期第四年提前还款：

(1) 高新区庄科安置区项目一期工程项目债券存续期第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.39 倍、2.33 倍、2.28 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：

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	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	198,320.00	198,320.00	198,320.00	
覆盖倍数	2.39	2.33	2.28	

(2) 富阳嘉园项目债券存续期第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.31 倍、2.26 倍、2.21 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：

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	369,701.95	361,494.91	353,181.46	
融资本息合计	160,005.87	160,005.87	160,005.87	
覆盖倍数	2.31	2.26	2.21	

(3) 章丘区棚改旧改项目第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数 1.44 倍、1.42 倍、1.39 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：

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	328,152.00	322,038.75	316,042.50	
融资本息合计	227,268.41	227,268.41	227,268.41	
覆盖倍数	1.44	1.42	1.39	

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：



2021 年 3 月 31 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）棚改专项债券（一期）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平衡财务评估报告。

## 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）济南市巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程

### 1、项目单位

单位名称：济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处

单位负责人：纪胜友

机构地址：济南市高新区巨野河街道办事处大正路 3007 号

巨野河街道办事处主要负责辖区范围内基层党组织建设、民生保障落实、社会安定治理等基础工作，推进非公企业党建特色性发展；负责制定征地拆迁政策和地上物清点、补偿、拆除、场平工程及相应资金申请与拨付等工作；负责财政

资金投资的市政基础设施项目建设工作；贯彻落实上级安全生产工作部署，对安全生产工作进行综合监督管理，组织开展和配合做好安全生产监督检查和重点行业领域专项整治工作；负责本辖区内环境保护和监管工作，配合环保监管执法机构做好相关工作；协助道路交通安全管理机构开展辖区内道路交通安全监管工作；负责限额以下建设工程质量安全监管工作，协助上级有关部门做好限额以上建设工程质量安全监管工作；负责乡镇规划建设管理、村庄（社区）规划建设管理工作。

## 2、项目规划审批

(1)2019 年 1 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司对本项目出具《可行性研究报告》。

(2) 2019 年 9 月 16 日济南市自然资源和规划局出具《关于庄科安置区一期用地预审意见的函》(济自然规划高新预函字[2019]55 号)，同意该项目用地规划。

(3) 2019 年 1 月 29 日济南高新区管委会作出《济南高新区管委会关于庄科安置区项目一期工程可行性研究报告的批复》(济南管字[2019]4 号)，同意该项目申报设立。

(4)2019 年 1 月 29 日济南市规划局作出《建设项目规划审查意见函》(编号：[2019]-01-11 号)，同意庄科安置区建设项目用地规划。

(5) 2019 年 9 月 19 日济南高新技术产业开发区发展改革委员局作出《关于东区街道办事处高新区庄科安置区项目一期工程节能报告的审查意见》(济高能审[2019]3 号)，同意该项目节能报告。

## 3、项目规模与主要建设内容

拟建项目场址位于济南高新区，大正南路以西，旅游路以东，经十东路以南，横六路以北。该区域土地性质为居住用地，符合城市总体规划和土地利用规划，符合济政发[2014]7 号文件规定要求。

济南高新区庄科安置区项目总用地面积 48.27 公顷，其中规划建设用地 22.71 公顷（约 341 亩），建设住宅及配套公建。总建筑面积 84.43 万平方米，其中，地上建筑面积 56.84 万平方米，包括住宅建筑面积 50.91 万平方米，配套公建建

筑面积（非独立占地）2.36 万平方米，配套设施建筑面积 3.57 万平方米；地下建筑面积 27.59 万平方米，包括储藏室建筑面积 7.13 万平方米，地下车库（含市政附属设施）建筑面积 20.46 万平方米。项目建设 24 层住宅楼 11 栋、18 层住宅楼 11 栋及 1-4 层配套公建，主要设置配套商业金融、医疗、文体、社区服务、市政公用等。同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

#### 4、项目建设期限

项目建设期约 30 个月（2019 年 5 月至 2021 年 11 月）

#### （二）富阳嘉园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改造项目）

##### 1、项目单位

济南济北新城置业有限公司是本项目的实施主体，公司为济阳县国资投资控股集团有限公司的全资子公司，统一社会信用代码 91370125MA3MM2CUXP，注册资本为 120,000.00 万元，公司住所：山东省济南市济阳区济阳街道新元大街 10 号黄河古镇办公楼 1-168 室，法定代表人：孙文青。

业务范围：房地产开发、经营；物业管理；房地产中介服务；房屋销售；房屋建筑工程、土石方工程、地基基础工程、建筑装饰装修工程的施工；以自有资金对房地产项目进行投资及投资项目管理、资产管理（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）；贸易咨询服务；工程项目管理服务；建材、五金产品的销售。（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）。

##### 2、项目规划审批

（1）2019 年 7 月 26 日，济南市济阳区行政审批服务局出具《关于富阳嘉园项目的批复》（济阳行审投建（2019）3 号），同意建设该项目。

（2）2021 年 3 月 26 日，济南市济阳区行政审批服务局出具《关于富阳嘉园项目核准意见调整的批复》（济阳行审投建（2021）2 号）。

##### 3、项目规模与主要建设内容

本项目建设地点：济阳老城区纬一路南、经四路西、小经五路东、富阳街东

延长线北围合区域。规划用地面积 148820.2m，总建筑面积 514909.88m，其中地上建筑面积 366148.49 m<sup>2</sup>，主要包括住宅及配套服务建筑等；地下建筑面积 148761.39m，主要包括储藏室、地下车库等。主要建设 18F 住宅楼 6 栋、24F 住宅楼 6 栋 27F 住宅楼 1 栋、30F 住宅楼 2 栋 33F 住宅楼 6 栋、3F 商业楼 1 栋及便民服务建筑等。

#### 4、项目建设期限

本项目于 2020 年 10 月份开工建设，预计 2023 年 10 月完工。

### （三）章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目

#### 1、项目单位

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司是本项目的实施主体。法定代表人：杨殿学，统一社会信用代码：91370181568121809D，企业性质：有限责任公司（国有独资），注册资本：11,276.00 万元，成立日期：2011 年 3 月 15 日，地址：山东省济南市章丘区双山街道龙泉大厦三楼西 3038 室。

业务范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设；经营房地产开发及房屋租赁业务；承担纳入公司管理、使用的国有资产的保值增值责任；代表政府行使国有资产出资人收益权；从事政府授权范围内的项目筹建和建设任务。受国土资源局委托，负责章丘市新农村建设项目增减挂钩土地的整理、熟化和收储等工作。（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）。

#### 2、项目规划审批

（1）2018 年 11 月 22 日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于新建章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目的批复》（章发改投资（2018）63 号）。

（2）2019 年 8 月 30 日，济南市章丘区行政审批服务局出具《关于同意章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目追加投资的意见》（章行审投资（2019）20 号）。

#### 3、项目规模与主要建设内容



本项目位于圣开街道办事处东姚社区以南，S244 路以西。占地 153300 平方米（合 229.95 亩），总建筑面积 444666 平方米，其中地上建筑面积 306666 平方米（包括住宅建筑面积 285666 平方米，配套公建建筑面积 21000 平方米）；地下建筑面积 138000 平方米（包括地下储藏室面积 47000 平方米，其他地下建筑面积 91000 平方米）。

#### 4、项目建设期限

本项目建设期间为 2019 年 11 月至 2022 年 10 月，项目建设期限 36 个月。

### 四、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

1、高新区庄科安置区项目一期工程项目，投资概（估）算总额 251,166.00 万元，其中工程费用 149,437.00 万元，工程建设其他费用 84,568.00 万元，基本预备费 17,161.00 万元。

2、富阳嘉园项目投资概（估）算总额 284,653.08 万元。明细如下：

（1）项目工程建设费用约 197,089.00 万元，包括建筑工程 187,610.00 万元，室外配套工程 9,479.00 万元。

（2）工程建设其他费用约 70,763.00 万元，含土地费用约 67,862.00 万元。

（3）项目建设预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 2.5%估算，为 6,696.00 万元。

（4）建设期利息 10,105.08 万元。

3、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目的估算总投资为 244,132.49 万元。其中工程费用 151,637.77 万元，工程建设其他费用 58,551.64 万元，基本预备费 11,237.85 万元，拆迁费用 14,567.79 万元，建设期利息 8,137.44 万元。

#### （二）资金筹措方案

1、高新区庄科安置区项目一期工程本期拟申请专项债券资金 33,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：资本金 82,166.00 万元，发行地方政府专项债券 136,000.00 万元，其中：2019 年已发行专项债券 120,000.00

万元，2020年已发行专项债券16,000.00万元。项目资金来源情况如下：

单位：万元

目名称	项目概算总 投资	资金来源					本期债 券是否 用于资 本金	本期债 券用于 资本金 金额
		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				
高新区庄科安 置区项目一期 工程	251,166.00	82,166.00	136,000.00	-	33,000.00		否	-

2、富阳嘉园项目本期拟申请专项债券资金26,000.00万元，其中本期债券用于资本金金额0万元。剩余部分资金来源：资本金145,173.07万元，拟银行借款113,480.01万元。项目资金来源情况如下：

单位：万元

目名称	项目概算总 投资	资金来源					本期债 券是否 用于资 本金	本期债 券用于 资本金 金额
		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				
富阳嘉园项 目	284,653.08	145,173.07	-	-	26,000.00	113,480.01	否	-

3、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目拟申请专项债券资金40,000.00万元，其中本期债券用于资本金金额0万元。剩余部分资金来源：资本金48,826.50万元，以银行借款方式筹集155,305.99万元。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					本期债券是否用于资本金	本期债券用于资本金金额
		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				
章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目	244,132.49	48,826.50	-	-	40,000.00	155,305.99	否	-

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）高新区庄科安置区项目一期项目预期收益

#### 1、高新区庄科安置区项目一期项目绑定地块出让价格预测

按照济南高新区自然资源与规划建设管理局、济南高新区财政局出具的项目收益平衡方案，绑定土地 2024 年预计出让单价为 800.00 万元/亩。结合 2020 年高新区庄科安置区项目绑定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 2020 年土地出让单价为 623.50 万元/亩。参考土地信息如下表：

序号	地块	成交时间	区位	单价（万元/亩）
1	田园新城片区 C7-2-1 地块	2020/11/27	济南市历城区	751.24
2	市委党校新校区东地块	2020/3/25	济南市历城区	698.54
3	孙村片区春秀路东侧、科创路西侧、科航路南侧地块	2020/8/18	济南市历城区	694.67
4	原力诺北区项目地块 B	2020/1/7	济南市历城区	589.18
5	世纪大道以南、科创路以北、规划路二以西地块 A-02	2020/8/10	济南市历城区	720.98
参考交易平均价格的 90%				623.50

土地价格增长率按照济南市近三年 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
高新区庄科安置区项目绑定土地价格预测	623.50	663.59	706.26	751.67	800.00

#### （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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
高新区庄科安置区项目绑定土地价格预测	623.50	659.58	697.75	738.13	780.85

#### （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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
高新区庄科安置区项目 绑定土地价格预测	623.50	655.57	689.30	724.75	762.03

## 2、高新区庄科安置区项目一期项目土地出让收入预测

该项目采用绑定土地方式收益平衡，绑定土地预计 2024 年完成土地出让及回款，按照《济南市人民政府关于加快推进城中村改造的意见》（济政发【2014】7 号）文件，捆绑用地出让金可返还 88%。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，2024 年土地挂牌交易的现金流入，即项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	还款时间	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%
济南高新区巨野河街道办事处（东区街道办事处）高新区庄科安置区项目一期工程项目绑定土地收益预测	正常还款	473,792.00	462,448.53	451,307.11
	第三年还款	473,792.00	462,448.53	451,307.11
	第四年还款	473,792.00	462,448.53	451,307.11

## （二）富阳嘉园项目预期收益

### 1、富阳嘉园项目腾空土地出让价格预测

参照项目腾空地周边已出让的地块信息（经三路东、纬三路北；华阳路东、富阳街南；黄河大街南、银河路西（横一路北）），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 2020 年土地出让单价为 175.00 万元/亩。参考土地信息如下表：

序号	地块	成交时间	区位	单价（万元/亩）
1	经三路东、纬三路北	2020/7/24	济南市济阳区	135.14
2	华阳路东、富阳街南	2019/10/7	济南市济阳区	190.02
3	黄河大街南、银河路西（横一路北）	2020/1/13	济南市济阳区	200.01
参考交易平均价格				175.05

土地价格增长率按照济南市近三年 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
富阳嘉园项目	175.00	186.25	198.23	210.98	224.55	238.99

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.78%

单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
富阳嘉园项目	175.00	185.13	195.84	207.17	219.16	231.84

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
富阳嘉园项目	175.00	184.00	193.46	203.41	213.87	224.87

## 2、富阳嘉园项目土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易。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，假设土地挂牌交易的现金分别自债券存续期第三年、第四年流入，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，富阳嘉园项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	还款时间	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%
富阳嘉园项目	正常还款	369,701.95	361,494.91	353,181.46

	第三年还款	352,478.64	346,370.84	340,061.21
	第四年还款	369,701.95	361,494.91	353,181.46

### (三) 章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目预期收益

#### 1、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目腾空土地出让价格预测

参照项目腾空周边已出让的地块信息（圣井街道办事处世纪大道以南,大雷村、毕家坡村及经十东路以北，圣井南罗村），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 2020 年土地出让单价为 320 万元/亩。

序号	地块	成交时间	区位	单价（万元/亩）
1	经十路以北、圣井南罗村	2019/2/15	章丘区圣井街道	300.01
2	圣井街道办事处世纪大道以南，大雷村、毕家坡村	2019/1/17	章丘区圣井街道	300.02
参考交易平均价格				300.01

土地价格增长率按照济南市近三年 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
章丘区棚改旧改圣井街道办事处 旧村改造项目三期东姚、西姚、 孟家窝村安置房项目	340.00	361.86	385.13	409.89	436.25

#### (2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.78%

单位：万元/亩					
项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
章丘区棚改旧改圣井街道办事处 旧村改造项目三期东姚、西姚、	340.00	359.68	380.49	402.51	425.80

孟家窝村安置房项目					
-----------	--	--	--	--	--

(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
章丘区棚改旧改圣井街道办事处 旧村改造项目三期东姚、西姚、 孟家窝村安置房项目	340.00	357.49	375.88	395.22	415.55

## 2、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易。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，假设土地挂牌交易的现金分别自债券存续期第三年、第四年流入，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，该项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：万元

项目	还款时间	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%
章丘区棚改旧改圣井街道办 事处旧村改造项目三期东姚、 西姚、孟家窝村安置房项目	正常还款	328,152.00	322,038.75	316,042.50
	第三年还款	312,731.40	308,414.10	304,149.45
	第四年还款	328,152.00	322,038.75	316,042.50

## (四) 融资成本测算

本次济南市棚户区改造专项债券拟发行地方政府专项债券 99,000.00 万元，期限 5 年，同时考虑用于偿还专项债券的预期收益实现时间的不确定性，本期债券发行人有权根据实际偿还能力安排提前还款条款，并在债券存续期第三年、第四年届满前的 30 日（节假日顺延），在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告。若不行使赎回权，本期债券延续至下一行权日或到期日（节

假日顺延), 延续期内按照约定进行还本付息。无论发行人是否行使赎回选择权, 债券票面利率均假设为 4.00%, 在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下:

1、高新区庄科安置区项目一期项目 2019 年已发行地方政府专项债券 120,000.00 万元, 期限 5 年, 票面利率为 3.40%; 2020 年已发行地方政府专项债券 16,000.00 万元, 期限 7 年, 票面利率为 3.25%。本次拟发行地方政府专项债券 33,000.00 万元, 期限 5 年, 债券票面利率 4.00%, 在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表:

(1) 正常还款应付本息情况:

2019 年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
2019 年度		120,000.00		120,000.00	3.4%		
2020 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2021 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2022 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2023 年度	120,000.00			120,000.00	3.4%	4,080.00	4,080.00
2024 年度	120,000.00		120,000.00		3.4%	4,080.00	124,080.00
合计		120,000.00	120,000.00			20,400.00	140,400.00

2020 年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
2020 年度		16,000.00		16,000.00	3.25%		
2021 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2022 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2023 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2024 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2025 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2026 年度	16,000.00			16,000.00	3.25%	520.00	520.00
2027 年度	16,000.00		16,000.00	16,000.00	3.25%	520.00	16,520.00



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
合计		16,000.00	16,000.00			3,640.00	19,640.00

本次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
2021 年度		33,000.00		33,000.00	4.00%		
2022 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2023 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2024 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2025 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2026 年度	33,000.00		33,000.00		4.00%	1,320.00	34,320.00
合计		33,000.00	33,000.00			6,600.00	39,600.00

专项债券融资还本付息测算表（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
2019 年度		120,000.00		120,000.00		
2020 年度	120,000.00	16,000.00		136,000.00	4,080.00	4,080.00
2021 年度	136,000.00	33,000.00		169,000.00	4,600.00	4,600.00
2022 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2023 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2024 年度	169,000.00		120,000.00	49,000.00	5,920.00	125,920.00
2025 年度	49,000.00			49,000.00	1,840.00	1,840.00
2026 年度	49,000.00		33,000.00	16,000.00	1,840.00	34,840.00
2027 年度	16,000.00		16,000.00		520.00	16,520.00
合计		169,000.00	169,000.00		30,640.00	199,640.00

（2）提前还款应付本息情况：

①债券存续期第三年提前还款应付本息情况：

本次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
2021 年度		33,000.00		33,000.00	4.00%		
2022 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2023 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2024 年度	33,000.00		33,000.00		4.00%	1,320.00	34,320.00
合计		33,000.00	33,000.00			3,960.00	36,960.00

专项债券融资还本付息测算表（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
2019 年度		120,000.00		120,000.00		
2020 年度	120,000.00	16,000.00		136,000.00	4,080.00	4,080.00
2021 年度	136,000.00	33,000.00		169,000.00	4,600.00	4,600.00
2022 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2023 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2024 年度	169,000.00		153,000.00	16,000.00	5,920.00	158,920.00
2025 年度	16,000.00			16,000.00	520.00	520.00
2026 年度	16,000.00			16,000.00	520.00	520.00
2027 年度	16,000.00		16,000.00		520.00	16,520.00
合计		169,000.00	169,000.00		28,000.00	197,000.00

②债券存续期第四年提前还款应付本息情况：

本次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
2021 年度		33,000.00		33,000.00	4.00%		
2022 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2023 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2024 年度	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2025 年度	33,000.00		33,000.00		4.00%	1,320.00	34,320.00
合计		33,000.00	33,000.00			5,280.00	38,280.00

专项债券融资还本付息测算表（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
2019 年度		120,000.00		120,000.00		
2020 年度	120,000.00	16,000.00		136,000.00	4,080.00	4,080.00
2021 年度	136,000.00	33,000.00		169,000.00	4,600.00	4,600.00
2022 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2023 年度	169,000.00			169,000.00	5,920.00	5,920.00
2024 年度	169,000.00		120,000.00	49,000.00	5,920.00	125,920.00
2025 年度	49,000.00		33,000.00	16,000.00	1,840.00	34,840.00
2026 年度	16,000.00			16,000.00	520.00	520.00
2027 年度	16,000.00		16,000.00		520.00	16,520.00
合计		169,000.00	169,000.00		29,320.00	198,320.00

## 2、富阳嘉园项目应付本息

## (1) 专项债券应付本息

本期拟发行债券26,000.00万元，发行专项债券利率为4.00%，期限5年，考虑到用于偿还专项债券的预期收益实现时间的不确定性，本期债券发行人有权根据实际偿还能力安排提前还款条款，并在债券存续期第三年、第四年届满前的30日（节假日顺延），在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告。若不行使赎回权，本期债券延续至下一行权日或到期日（节假日顺延），延续期内按照约定进行还本付息。无论发行人是否行使赎回选择权，债券票面利率均假设为4.00%，在债券存续期每年付息一次。

## ①正常还款应付本息情况：

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
2021 年度		26,000.00		26,000.00	4.00%		
2022 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2023 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2024 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2025 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00

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
2026 年度	26,000.00		26,000.00		4.00%	1,040.00	27,040.00
合计		26,000.00	26,000.00			5,200.00	31,200.00

②提前还款应付本息情况：

A. 债券存续期第三年提前还款应付本息情况：

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
2021 年度		26,000.00		26,000.00	4.00%		
2022 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2023 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2024 年度	26,000.00		26,000.00		4.00%	1,040.00	27,040.00
合计		26,000.00	26,000.00			3,120.00	29,120.00

B. 债券存续期第四年提前还款应付本息情况：

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
2021 年度		26,000.00		26,000.00	4.00%		
2022 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2023 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2024 年度	26,000.00			26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2025 年度	26,000.00		26,000.00		4.00%	1,040.00	27,040.00
合计		26,000.00	26,000.00			4,160.00	30,160.00

(2) 银行借款应付本息

按照资金筹集计划，本项目需向银行借款113,480.01万元，年利率为4.90%，在项目资金逐步充裕时开始偿还贷款本金。拟银行借款还本付息测算表如下：

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	融资 利率	应付利息	应付本息合 计
2022 年		107,037.33		107,037.33	4.90%	2,622.41	2,622.41
2023 年	107,037.33	6,442.68		113,480.01	4.90%	5,402.67	5,402.67

2024 年	113,480.01			113,480.01	4.90%	5,560.52	5,560.52
2025 年	113,480.01		113,480.01		4.90%	2,780.26	116,260.27
合计		113,480.01	113,480.01			16,365.86	129,845.87

### 3、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目应付本息

#### (1) 专项债券应付本息

本期拟发行债券 40,000.00 万元，发行专项债券利率为 4.00%，期限 5 年，考虑到用于偿还专项债券的预期收益实现时间的不确定性，本期债券发行人有权根据实际偿还能力安排提前还款条款，并在债券存续期第三年、第四年届满前的 30 日（节假日顺延），在中国债券信息网等公开渠道发布是否行使赎回选择权的公告。若不行使赎回权，本期债券延续至下一行权日或到期日（节假日顺延），延续期内按照约定进行还本付息。无论发行人是否行使赎回选择权，债券票面利率均假设为 4.00%，在债券存续期每年付息一次。

#### ①正常还款应付本息情况：

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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	4.00%		
2022 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2025 年度				40,000.00	4.00%	1,600.00	41,600.00
2026 年度			40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			8,000.00	48,000.00

#### ②提前还款应付本息情况：

##### A. 债券存续期第三年提前还款应付本息情况：

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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	4.00%		
2022 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2024 年度	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	1,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			4,800.00	44,800.00

B. 债券存续期第四年提前还款应付本息情况：

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
2021 年度		40,000.00		40,000.00	4.00%		
2022 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2023 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2025 年度			40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00	40,000.00			6,400.00	46,400.00

(2) 银行借款应付本息

按照资金筹集计划，本项目需向银行借款 155,305.99 万元，年利率为 4.90%，

在项目资金逐步充裕时开始偿还贷款本金。拟银行借款还本付息测算表如下：

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021 年		55,764.24		55,764.24	4.90%	1,366.22	1,366.22
2022 年	55,764.24	99,541.75		155,305.99	4.90%	5,171.22	5,171.22
2023 年	155,305.99			155,305.99	4.90%	7,609.99	7,609.99
2024 年	155,305.99			155,305.99	4.90%	7,609.99	7,609.99
2025 年	155,305.99		155,305.99		4.90%	3,805.00	159,110.99
合计		155,305.99	155,305.99			25,562.42	180,868.41

(五) 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，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：

（一）正常还款情况：

1、高新区庄科安置区项目一期工程项目收益覆盖项目融资本息总额倍数分别达到 2.37 倍、2.32 倍、2.26 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：

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	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	199,640.00	199,640.00	199,640.00	
覆盖倍数	2.37	2.32	2.26	

2、富阳嘉园项目项目收益覆盖项目融资本息总额倍数分别达到 2.30 倍、2.24 倍、2.19 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：

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	369,701.95	361,494.91	353,181.46	
融资本息合计	161,045.87	161,045.87	161,045.87	
覆盖倍数	2.30	2.24	2.19	

3、章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目融资本息总额倍数分别达到 1.43 倍、1.41 倍、1.38 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：

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	328,152.00	322,038.75	316,042.50	

融资本息合计	228,868.41	228,868.41	228,868.41	
覆盖倍数	1.43	1.41	1.38	

(二) 假设提前还款情况:

1、债券存续期第三年提前还款:

(1) 高新区庄科安置区项目一期工程项目债券存续期第三年提前还款, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.41 倍、2.35 倍、2.29 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:

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	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	197,000.00	197,000.00	197,000.00	
覆盖倍数	2.41	2.35	2.29	

(2) 富阳嘉园项目债券存续期第三年提前还款, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.22 倍、2.18 倍、2.14 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:

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	352,478.64	346,370.84	340,061.21	
融资本息合计	158,965.87	158,965.87	158,965.87	
覆盖倍数	2.22	2.18	2.14	

(3) 章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目第三年提前还款, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍、1.37 倍、1.35 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:

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	312,731.40	308,414.10	304,149.45	
融资本息合计	225,668.41	225,668.41	225,668.41	
覆盖倍数	1.39	1.37	1.35	

## 2、债券存续期第四年提前还款：

(1) 高新区庄科安置区项目一期工程项目债券存续期第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.39 倍、2.33 倍、2.28 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：

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	473,792.00	462,448.53	451,307.11	
融资本息合计	198,320.00	198,320.00	198,320.00	
覆盖倍数	2.39	2.33	2.28	

(2) 富阳嘉园项目债券存续期第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.31 倍、2.26 倍、2.21 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：

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	369,701.95	361,494.91	353,181.46	
融资本息合计	160,005.87	160,005.87	160,005.87	
覆盖倍数	2.31	2.26	2.21	

(3) 章丘区棚改旧改圣井街道办事处旧村改造项目三期东姚、西姚、孟家窝村安置房项目第四年提前还款，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数 1.44 倍、1.42 倍、1.39 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：

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	328,152.00	322,038.75	316,042.50	
融资本息合计	227,268.41	227,268.41	227,268.41	

覆盖倍数	1.44	1.42	1.39	
------	------	------	------	--



编号 320200666202102250022

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

# 营业执照

(副本)



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）

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

执行事务合伙人 张彩斌

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



2021 年 02 月 25 日





# 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



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:



二〇二一年三月五日

中华人民共和国财政部制





证书序号: 000403

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张彩斌



证书号：39

发证时间：二〇一〇年八月五日

证书有效期至：二〇一一年八月五日

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: 2009年 09月 30日  
Date of Issuance

姓名: 李广兴

性别: 男  
Full name

出生日期: 1970-06-23

Sex: 男  
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

身份证号: 370111197006235215  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期至2009年12月31日。  
This certificate is valid for year after this renewal.

年检合格专用章

山东省注册会计师协会  
2017年  
注册会计师  
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

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

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



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: 山东天业会计师事务所  
(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

年 月 日

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual General Registration

2018年

山东省注册会计师协会

注册会计师

本证书2020年12月31日前有效

年检合格专用章



证书编号: 370100360810  
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: 2011年10月23日  
Date of Issuance

