

2021年山东省（济宁市邹城市）棚改（含8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

和信综字（2021）第060110号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二一年五月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

2021年山东省（济宁市邹城市）棚改（含8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

和信综字（2021）第060110号

一、项目基本情况

（一）项目概括

本次发行8个棚改项目，其中，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目
项目和邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目为续发项目；太平镇邢村
社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目、邹城
市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改
造项目、邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目和邹城市凤凰山片区一期城市
棚户区改造项目6个项目为本期新发项目。具体项目情况如下：

1. 太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：太平镇幸福楼村：新华路南、太阳纸业西、
临河路北、赵庄村东；太辛庄村：新华路南、泗河东、幸福楼西、临河路北。拆
迁土地面积307.25亩，可出让面积307.25亩，拆迁总建筑面积85,500.00平方
米，拆迁户数650户。

2. 邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目



该片区改造项目拆迁范围位于：太平二村北、高石村南、白马河西、太平四村东。拆迁土地面积 246.32 亩，可出让面积 246.32 亩，拆迁总建筑面积 173,500.00 平方米，拆迁户数 520 户。

3. 太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：泗河东、济邹路北，平阳寺旧村西、前鲍店村旧村西南。拆迁土地面积 392.13 亩，可出让土地 0 亩，拆迁总建筑面积 22.5 万平方米，总拆迁居民 786 户。

4. 邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：岚济路南、白马河西、董石村东、太平三村北，拆迁土地面积 97.21 亩，可出让土地 97.21 亩，拆迁总建筑面积 3.089 万平方米，总拆迁居民 122 户。

5. 邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：岚济路北、秦石村西、富北路南、幸福河东，拆迁土地面积 282.48 亩，可出让土地 282.48 亩，拆迁总建筑面积 6.9864 万平方米，总拆迁居民 122 户。

6. 邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：临荷路北、幸福楼村西、韩坑村东、太辛庄村南，拆迁土地面积 115.7 亩，可出让土地 115.7 亩，拆迁总建筑面积 3.183 万



平方米，总拆迁居民 240 户。

7. 济宁市邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：邹城市平阳西路以南，凤凰山路以西，正阳小区对过，拆迁土地面积 13,900.00 平方米，可出让土地面积 13,900.00 平方米，拆迁总建筑面积 6,600.00 平方米，拆迁户数 55 户。

8. 邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：北至公园路，南至民主大街，山春后巷，东至北兴小区，西至昊宇花园规范范围内，涉及原液压机械厂家属院，北关社区 43 处私有房屋。拆迁土地面积 40,876.00 平方米，可出让土地面积 40,876.00 平方米，拆迁总建筑面积 101,121.55 平方米，回迁户数 438 户。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：

1. 邹城市华源房地产开发有限公司（第 1-6 项）
2. 邹城市天成置业有限公司（第 7 项）
3. 邹城市市政工程公司（第 8 项）。

（三）投资估算

2021 年山东省邹城市棚户区改造项目总投资额 174,029.16 万元，具体情况



如下：

1. 太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目总投资 23,600.00 万元，其中：新建社区投资 20,628.98 万元，融资费用 1,040.00 万元，征地费用 1,931.02 万元。

2. 邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目总投资 20,018.56 万元，其中：新建小区费用 16,338.56 万元，拆迁补偿费用 2,600.00 万元，建设期融资费用 1,080.00 万元。

3. 太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目总投资 32,930.00 万元，其中新建小区费用 27,905.18 万元，拆迁补偿费用 4,304.82 万元，建设期融资费用 720.00 万元。

4. 邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目总投资 6,500.00 万元，其中新建小区费用 5,236.00 万元，拆迁补偿费用 944.00 万元，建设期融资费用 320.00 万元。

5. 邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目

项目总投资 16,000.00 万元，其中新建小区费用 12,734.54 万元，拆迁补偿费用 2,465.46 万元，建设期融资费用 800.00 万元。

6. 邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目

该项目总投资为 6,000.00 万元，包括新建社区投资 4,688.00 万元，融资费



用 232.00 万元，拆迁补偿费用 1,080.00 万元。

7. 济宁市邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目

该项目总投资 15,900.00 万元，其中：建筑工程费用 6,581.40 万元，购置设备、安装费投资 220.00 万元，配套工程投资 1,790.40 万元，工程建设其他费用 6,551.00 万元，基本预备费 757.20 万元。

8. 邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目

该项目总投资 53,080.60 万元，其中：建筑工程费 21,773.80 万元，设备购置费用 3,186.00 万元，安装工程费 319.00 万元，其他费用 27,801.80 万元。

（四）资金筹措

2020-2021 年山东省邹城市棚户区改造项目总投资额 204,029.16 万元，项目建设单位自筹 126,129.16 万元，占总投资的 61.82%；计划通过发行债券募集 77,900.00 万元，占总投资的 38.18%，专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。具体情况如下：

项目	投资总额	自有资金	发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
太平镇幸福楼村、 太辛庄村城镇棚 户区改造项目	23,600.00	10,600.00	13,000.00	12,000.00	800.00	200.00
邹城市太平镇太 平三村社区城镇	20,018.56	6,518.56	13,500.00	2,600.00	9,000.00	1,900.00



项目	投资总额	自有资金	发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
棚户区改造项目						
太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目	32,930.00	27,930.00	5,000.00		4,200.00	800.00
邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目	6,500.00	2,500.00	4,000.00		1,500.00	2,500.00
邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目	16,000.00	6,000.00	10,000.00		10,000.00	
邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目	6,000.00	2,000.00	4,000.00		2,300.00	1,700.00
邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目	15,900.00	6,900.00	9,000.00		2,000.00	7,000.00
邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目	53,080.60	49,080.60	4,000.00		4,000.00	
本次发行小计	174,029.16	111,529.16	62,500.00	14,600.00	33,800.00	14,100.00
邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目	30,000.00	14,600.00	15,400.00	15,400.00		
合计	204,029.16	126,129.16	77,900.00	30,000.00	33,800.00	14,100.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况



(一) 2020 年已发行棚改项目现金流量及融资平衡情况

2020 年山东省政府棚改专项债券（三期）发行太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目，项目收益为土地出让收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，在按本期债券存续期第七年全部出售完土地的前提下，按 2020 年 GDP 目标增速 3.50% 计算土地价格增长的情况下，根据土地价格预测数据，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目和邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目到期土地出让金 75,105.70 万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土地的社保费、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租房保证金、水利建设资金、教育资金，项目可用于资金平衡的土地收益为 70,544.03 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目	邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目	邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目	合计
一	土地出让总金额	万元	22,837.80	18,308.89	33,959.01	75,105.70
1	可出让土地面积	平方米	204,834.36	164,214.15	304,581.52	
2	预计土地单价	元/平方米	1,114.94	1,114.94	1,114.94	
二	土地扣减项目	万元	972.96	780.01	2,808.70	4,561.67
1	耕地开垦费	万元	368.70	295.58	548.24	
2	集体土地的社保费	万元	460.88	369.48	685.31	
3	土地出让业务费				79.15	
4	农业土地开发资金		143.38	114.95	213.21	
5	廉租房保证金				366.51	



序号	项目	单位	太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目	邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目	邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目	合计
6	水利建设资金				549.77	
7	教育资金				366.51	
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,864.84	17,528.88	31,150.31	70,544.03

按照山东省邹城市棚户区改造项目募集资金计划，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目，发行邹城市棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 41,900.00 万元（2020 年发行 30,000.00 万元，后续发行 11,900.00 万元）。假设债券票面利率 4.00%，预计还本付息共计 53,632.00 万元。通过 2020 年测算到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.32 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目，2020 年发行的邹城市棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 41,900.00 万元（已发行 30,000.00 万元，本次发行 9,800.00 万元，后续发行 2,100.00 万元）。已发行实际利率为 3.42%，本次和后续发行债券票面利率 4.00%，预计还本付息共计 52,414.00 万元（详见下表）：



邹城市棚户区改造项目融资还本付息情况

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	应付利息	应付本息合计
2020年		30,000.00		30,000.00		
2021年	30,000.00	9,800.00		39,800.00	1,026.00	1,026.00
	24,400.00	2,100.00		26,500.00		
2022年	41,900.00			41,900.00	1,502.00	1,502.00
2023年	41,900.00			41,900.00	1,502.00	1,502.00
2024年	41,900.00			41,900.00	1,502.00	1,502.00
2025年	41,900.00			41,900.00	1,502.00	1,502.00
2026年	41,900.00			41,900.00	1,502.00	1,502.00
2027年	41,900.00		30,000.00	27,300.00	1,502.00	31,502.00
2028年	11,900.00		11,900.00		476.00	12,376.00
合计		26,500.00	41,900.00		10,514.00	52,414.00

预计邹城上述3项棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.35，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

其中，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目和邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目为本次续发项目，具体融资情况如下：

1. 邹城市太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据邹城市自然资源和规划局出具的证明，以土地编号为邹城2019A73号地块的价格为基数，计算得出土地出让价格，并以近三年邹城市GDP平均增速5.17%与2020年预测GDP

增速 3.50%，此次预测按照孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目到期土地出让金 22,837.80 万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土地的社保费、农业土地开发资金，太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 21,864.84 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	22,837.80
1	土地面积（平方米）	平方米	204,834.36
2	地价均价	元/平方米	1,114.94
二	土地扣减项目	万元	972.96
1	耕地开垦费	万元	368.70
2	集体土地的社保费	万元	460.88
3	农业土地开发资金	万元	143.38
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,864.84

太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目已发行专项债券 12,000.00 万元，利率 3.42%；本次发行 800.00 万元，后续发行 200.00 万元，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 16,152.80 万元（详见下表）：

太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		12,000.00		12,000.00		



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021年	12,000.00	800.00		12,800.00	410.40	410.40
	12,800.00	200.00		13,000.00		
2022年	13,000.00			13,000.00	450.40	450.40
2023年	13,000.00			13,000.00	450.40	450.40
2024年	13,000.00			13,000.00	450.40	450.40
2025年	13,000.00			13,000.00	450.40	450.40
2026年	13,000.00			13,000.00	450.40	450.40
2027年	13,000.00		12,000.00	1,000.00	450.40	12,450.40
2028年	1,000.00		1,000.00		40.00	1,040.00
合计		13,000.00	13,000.00		3,152.80	16,152.80

假设太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.35，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据邹城市自然资源和规划局出具的证明，以土地编号为邹城2019A73号地块的价格为基数，计算得出土地出让价格，并以近三年邹城市GDP平均增速5.17%与2020年预测GDP增速3.50%，此次预测按照孰低原则确定GDP增速计算7年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目到期土地出让金18,308.89万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土



地的社保费、农业土地开发资金，邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 17,528.88 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	18,308.89
1	土地面积（平方米）	平方米	164,214.15
2	地价均价	元/平方米	1,114.94
二	土地扣减项目	万元	780.01
1	耕地开垦费	万元	295.58
2	集体土地的社保费	万元	369.48
3	农业土地开发资金	万元	114.95
三	用于资金平衡土地收益	万元	17,528.88

邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目已发行专项债券 2,600.00 万元，利率为 3.42%；本次发行 9,000.00 万元，后续发行 1,900.00 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 17,174.44 万元（详见下表）：

邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		2,600.00		2,600.00		
2021 年	2,600.00	9,000.00		11,600.00	88.92	88.92
	11,600.00	1,900.00		13,500.00		
2022 年	13,500.00			13,500.00	524.92	524.92
2023 年	13,500.00			13,500.00	524.92	524.92
2024 年	13,500.00			13,500.00	524.92	524.92



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	13,500.00			13,500.00	524.92	524.92
2026年	13,500.00			13,500.00	524.92	524.92
2027年	13,500.00		2,600.00	10,900.00	524.92	3,124.92
2028年	10,900.00		10,900.00		436.00	11,336.00
合计		13,500.00	13,500.00		3,674.44	17,174.44

假设邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.02，覆盖倍数不足 1.2，需要用太平镇幸福楼村、太辛庄村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇冯楼村社区城镇棚户区改造项目的土地收益来整体平衡，即覆盖倍数为 1.35 倍。

（二）2021 年新发行棚改项目现金流量及融资平衡情况

1. 太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目

根据土地价格预测数据，邹城市太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目为采煤塌陷区，无可出让的土地，本项目由邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目的土地收益进行整体平衡，即覆盖倍数为 1.34 倍。

太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目发行专项债金额 5,000.00 万元，本次发行 4,200.00 万元，后续发行 800.00 万元，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 6,400.00 万元（详见下表）：



太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021年		4,200.00		4,200.00		
		800.00		5,000.00		
2022年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2023年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2024年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2025年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2026年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2027年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2028年	5,000.00		5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,400.00	6,400.00

2. 邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据邹城市公开信息渠道公布的土地成交事例和邹城市自然资源和规划局出具的证明，参照土地编号为邹城 2021A2 号地块的价格，并以近三年邹城市 GDP 平均增速 4.13%与 2021 年预测 GDP 增速 6%，此次预测按照孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目到期土地出让金 11,462.02 万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土地的社保费、农业土地开发资金、廉租房保证金、水利建设资金和教育资金，邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为



9,464.13 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	11,462.02
1	土地面积（平方米）	平方米	64,806.99
2	地价均价	元/平方米	1,768.64
二	土地扣减项目	万元	1,997.89
1	耕地开垦费	万元	116.65
2	土地出让业务费	万元	93.99
3	集体土地的社保费	万元	145.82
4	农业土地开发资金	万元	45.36
5	廉租房保证金	万元	456.02
6	水利建设资金	万元	684.03
7	教育资金	万元	456.02
三	用于资金平衡土地收益	万元	9,464.13

邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目发行专项债券 4,000.00 万元，本次发行 1,500.00 万元，后续发行 2,500.00 万元，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 5,120.00 万元（详见下表）：

邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		1,500.00		1,500.00		-
		2,500.00		2,500.00		
2022 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2024年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2025年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2026年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2027年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2028年	4,000.00		4,000.00		160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,120.00	5,120.00

假设邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.85倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据邹城市公开信息渠道公布的土地成交事例和邹城市自然资源和规划局出具的证明，参照土地编号为邹城2021A2号地块的价格，并以近三年邹城市GDP平均增速4.13%与2021年预测GDP增速6%，此次预测按照孰低原则确定GDP增速计算7年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目到期土地出让金33,307.19万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土地的社保费、农业土地开发资金、廉租房保证金、水利建设资金和教育资金，邹城



市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 26,453.15 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	33,307.19
1	土地面积（平方米）	平方米	188,320.94
2	地价均价	元/平方米	1,768.64
二	土地扣减项目	万元	6,854.04
1	耕地开垦费	万元	338.98
2	土地出让业务费	万元	330.89
3	集体土地的社保费	万元	423.72
4	农业土地开发资金	万元	131.82
5	廉租房保证金	万元	1,608.18
6	水利建设资金	万元	2,412.27
7	教育资金	万元	1,608.18
三	用于资金平衡土地收益	万元	26,453.15

邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目发行专项债券 10,000.00 万元，本次发行 10,000.00 万元，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 12,800.00 万元（详见下表）：

邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		10,000.00		10,000.00		



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2023年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2024年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
2025年	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
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	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00		2,800.00	12,800.00

假设邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为2.07倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据邹城市公开信息渠道公布的土地成交事例和邹城市自然资源和规划局出具的证明，参照土地编号为邹城2020B28号地块的价格，并以近三年邹城市GDP平均增速4.13%与2021年预测GDP增速6%，此次预测按照孰低原则确定GDP增速计算7年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目到期土地出让金4,018.28万元，按土地出让政策规定，扣除耕地开垦费、集体土地的社



保费、农业土地开发资金、廉租房保证金、水利建设资金和教育资金，邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 3,651.90 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	4,018.28
1	土地面积（平方米）	平方米	77,133.72
2	地价均价	元/平方米	520.95
二	土地扣减项目	万元	366.38
1	耕地开垦费	万元	138.84
2	土地出让业务费	万元	
3	集体土地的社保费	万元	173.55
4	农业土地开发资金	万元	53.99
5	廉租房保证金	万元	
6	水利建设资金	万元	
7	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	3,651.90

邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目发行专项债券 4,000.00 万元，本次发行 2,300.00 万元，后续发行 1,700.00 万元，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 5,120.00 万元（详见下表）：



邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021年		2,300.00		2,300.00		
		1,700.00		1,700.00		
2022年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2023年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2024年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2025年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2026年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2027年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2028年	4,000.00		4,000.00		160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,120.00	5,120.00

假设邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为0.71倍，本项目由邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目的土地收益进行整体平衡，即覆盖倍数为1.34倍。

以上4个棚改项目的整体平衡情况：太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目和邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目合计发行专项债券23,000.00万元（本次发行18,000.00万元，后续发行5,000.00万元）。假设债券票面利率4.00%，预计还本付息共计29,440.00万元（详见下表）：



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	应付利息	应付本息合计
2021年		18,000.00		18,000.00		
		5,000.00		5,000.00		
2022年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2023年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2024年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2025年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2026年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2027年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2028年	23,000.00		23,000.00		920.00	23,920.00
合计		23,000.00	23,000.00		6,440.00	29,440.00

预计邹城市上述 4 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.34 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

5. 济宁市邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，老公安局及生活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，并以近三年 GDP 平均增速与 2021 年邹城市 GDP 目标增速孰低计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，老公安局及生活区棚户区改造项目到期土地出让金 15,450.18 万元，按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金等出让费用后，老公安局及生活区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 15,440.45 万元



(详见下表)：

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	15,450.18
1	可出让土地面积	平方米	13,900.00
2	预计土地单价	元/平方米	11,115.24
二	扣减项目合计	万元	9.73
1	农业土地开发资金	万元	9.73
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	15,440.45

老公安局及生活区棚户区改造项目本次发行 2,000.00，后续发行 7,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%。该债券还本付息共计 11,520.00 万元（详见下表）：

老公安局及生活区棚户区改造项目融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		2,000.00		2,000.00		
	2,000.00	7,000.00		9,000.00		
2022 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2023 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2024 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2025 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2027 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2028 年	9,000.00		2,000.00		360.00	9,360.00
			7,000.00			



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		9,000.00	9,000.00		2,520.00	11,520.00

假设老公安局及生活区棚户区改造项目在本期债券存续期第7年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.34，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

6. 邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目

根据邹城市自然资源和规划局2020年2月13日与项目单位邹城市市政工程有限公司全资子公司邹城市政隆房地产开发有限责任公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》，本项目用地40,876.00平方米依法出让，出让价款为6,759.00万元。

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金等政策性基金后，邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为6,730.39万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	6,759.00
1	可出让土地面积	平方米	40,876.00
2	土地出让单价	元/平方米	1,653.54
二	扣减项目合计	万元	28.61
1	农业土地开发资金	万元	28.61
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	6,730.39



邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目本次发行 4,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%。该债券还本付息共计 5,120.00 万元（详见下表）：

邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目

融资还本付息情况

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		4,000.00		4,000.00		
2022 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2028 年	4,000.00		4,000.00		160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,120.00	5,120.00

邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目用地已于 2020 年出售完毕，邹城市财政与项目实施单位共同承诺将此项目土地出让收入专项用于专项债券发行后的还本付息。实际土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（三）整体融资平衡情况

按照山东省邹城市棚户区改造项目募集资金计划，太平镇幸福楼村、太辛庄



村城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇太平三村社区城镇棚户区改造项目、太平镇邢村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇高石村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇庄里村社区城镇棚户区改造项目、邹城市太平镇赵庄社区城镇棚户区改造项目、邹城市老公安局及生活区棚户区改造项目和邹城市凤凰山片区一期城市棚户区改造项目和邹城市太平镇冯楼村社区城镇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 77,900.00 万元（已发行金额 30,000.00 万元，本次发行 33,800.00 万元，后续发行 14,100.00 万元）。已发行实际利率为 3.42%，本次和后续发行假设债券票面利率 4.00%，预计还本付息共计 98,494.00 万元（详见下表）：

邹城市棚户区改造项目融资还本付息情况

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	应付利息	应付本息合计
2020 年		30,000.00		30,000.00		
2021 年	30,000.00	33,800.00		63,800.00	1,026.00	1,026.00
	39,800.00	14,100.00		53,900.00		
2022 年	77,900.00			77,900.00	2,942.00	2,942.00
2023 年	77,900.00			77,900.00	2,942.00	2,942.00
2024 年	77,900.00			77,900.00	2,942.00	2,942.00
2025 年	77,900.00			77,900.00	2,942.00	2,942.00
2026 年	77,900.00			77,900.00	2,942.00	2,942.00
2027 年	62,500.00		30,000.00	47,900.00	2,942.00	32,942.00
2028 年	47,900.00		47,900.00		1,916.00	49,816.00
合计		77,900.00	77,900.00		20,594.00	98,494.00



预计邹城市上述 9 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.34 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

四、总体评价结果

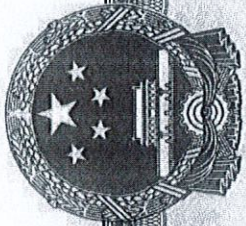
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本期债券募集资金投资项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本期债券募集资金投资项目改造地块中已出让的土地挂牌交易产生的现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁市邹城市）棚改（含 8 个项目）专项债券（一期）之目的使用，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

二〇二一年五月十八日





营业执照

(副本)

1-1

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、许可、监
管信息

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

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；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）

成立日期 2013年07月15日

营业期限 2013年07月15日至2033年04月23日

营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019年08月08日

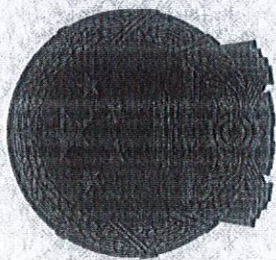
证书序号: NO. 506349

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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称:

陈慧

负责人:

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