

2021年山东省（济宁市兖州区）棚改（含2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060095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（济宁市兖州区）棚改（含2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060095号

一、项目概述

（一）兖州区2018-2020年棚改项目总体概况

2018-2020年山东省政府棚改专项债券发行的兖州区棚改项目包中共有10个棚改项目，分别为高庙村棚户区改造项目、韩楼村棚户区改造项目、西护城河片区棚户区改造项目、谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）、铁北西街棚户区改造项目、韦园二期棚户区改造项目、韦园西南片区棚户区改造项目、韦园东片区棚户区改造项目。

本期计划续发2个项目，分别为：西护城河片区棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）。



上述棚户区改造项目的资金需求及资金筹措表如下：

项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	后续发债金额
高庙村棚户区改造项目	39,260.00	36,260.00		3,000.00	3,000.00		
韩楼村棚户区改造项目	27,781.03	22,781.03		5,000.00	5,000.00		
西护城河片区棚户区改造项目	216,545.37	156,545.37		60,000.00	51,100.00	8,900.00	
谭家村棚户区改造项目	7,900.00	1,700.00	2,400.00	3,800.00	2,000.00		1,800.00
史庄、安邱府棚户区改造项目	9,614.00	2,414.00	3,000.00	4,200.00	4,200.00		
刘家村棚户区改造项目	7,308.98	2,308.98		5,000.00	1,000.00	3,000.00	1,000.00
寨子家园棚户区改造项目	19,355.16	13,355.16		6,000.00	2,000.00	500.00	3,500.00
五炉村棚户区改造项目	9,017.14	4,017.14		5,000.00	200.00	1,500.00	3,300.00
铁北西街棚户区改造项目	36,755.97	9,755.97		27,000.00	4,000.00		23,000.00
韦园二期棚户区改造项目	8,310.83	3,310.83		5,000.00	1,000.00		4,000.00
韦园西南片	38,389.77	9,389.77		29,000.00	16,400.00		12,600.00



项目名称	投资总额	自有资金	贷款金额	拟发债金额	已发债金额	本期发债金额	后续发债金额
区棚户区改造项目							
韦园东片区棚户区改造项目	11,296.73	2,296.73		9,000.00	5,000.00		4,000.00
合计	431,534.98	264,134.98	5,400.00	162,000.00	94,900.00	13,900.00	53,200.00

（二）本期发行项目总体概况

兖州区本期续发棚改项目总体概况明细如下：

1. 西护城河片区棚户区改造项目

该片区拆迁范围位于：东起西御桥南路、西至龙桥南路、北起九州东路、南至南护城河路，拆迁土地面积 622,767.00 平方米，拆迁建筑面积 346,600.00 平方米，可出让土地面积 418,841.11 平方米，拆迁户数 1439 户。

2. 刘家村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于：富阳路北，太阳纸业西南侧。拆迁土地面积 30,000.00 平方米，拆迁建筑面积 19,300.00 平方米，可出让土地面积 30,000.00 平方米，拆迁户数 103 户。

3. 寨子家园棚户区改造项目

该片区拆迁范围位于：寨子中心路北至倪村小康楼区、银杏路西至华勤工业城东墙，涉及倪村、后寨、于桥三个村，共拆迁土地面积 106,000.00 平方米，拆



迁建筑面积 70,000.00 平方米，可出让土地面积 106,000.00 平方米，拆迁户数 430 户。

4. 五炉村棚户区改造项目

该片区拆迁范围位于：西铺路以东，西安路以北，百盛生物公司西北 100 米左右，共拆迁土地面积 55,333.00 平方米，拆迁建筑面积 15,000.00 平方米，可出让土地面积 55,333.00 平方米，迁户数 110 户。

(三) 项目实施单位

本期计划发行项目实施单位：济宁市兖州区融通投资有限公司

(四) 投资估算

兖州区本期计划发行的西护城河片区棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）总投资额 252,226.65 万元，具体情况如下：

1. 西护城河片区棚户区改造项目总投资 216,545.37 万元，其中：建设费用 151,820.92 万元，拆迁费用 43,388.90 万元，预备费用 7,591.05 万元，建设期资金成本 13,744.50 万元。

2. 刘家村棚户区改造项目总投资 7,308.98 万元，其中：建安费用 3,610.07 万元；基础配套设施费用 731.31 万元；工程建设其他费用 1,758.33 万元；预备费用 304.99 万元；拆迁安置费 762.18 元；建设期资金成本 142.10 万元。



3. 寨子家园棚户区改造项目总投资 19,355.16 万元，其中：建安费用 9,627.17 万元；基础配套设施费用 1,980.05 万元；工程建设其他费用 3,426.65 万元；预备费用 751.69 万元；拆迁安置费 2,815.00 元；建设期资金成本 754.60 万元。

4. 五炉村棚户区改造项目总投资 9,017.14 万元，其中：建安费用 3,920.45 万元；基础配套设施费用 938.70 万元；工程建设其他费用 2,763.78 万元；预备费用 381.15 万元；拆迁安置费 836.66 元；建设期资金成本 176.40 万元。

二、项目预期收益与融资平衡情况

（一）兖州区 2018-2020 年棚改项目整体现金流量及融资平衡情况

高庙村棚户区改造项目可出让土地面积 86,604.00 平方米，韩楼村棚户区改造项目可出让土地面积 38,356.24 平方米，西护城河片区棚户区改造项目可出让土地面积 418,841.11 平方米，根据兖州区自然资源土地交易信息，西护城河片区已出售 334,061.00 平方米，土地出让金合计 85,530.00 万元，剩余可出让土地面积 40,666.90 平方米，谭家村棚户区改造项目可出让土地面积 172,794.20 平方米，史庄、安邱府棚户区改造项目可出让土地面积 193,327.63 平方米，刘家村棚户区改造项目可出让土地面积 30,000.00 平方米，寨子家园棚户区改造项目可出让土地面积 106,000.00 平方米，五炉村棚户区改造项目可出让土地面积 55,333.00 平方米，铁北西街棚户区改造项目可出让土地面积 122,134.00 平方米，韦园二期棚户区改造项目可出让土地面积 25,100.00 平方米，韦园西南片区棚户区改造项目可出让土地面积 106,369.64 平方米，韦园东片区可出让土地面积 83,433.00



平方米。

选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，高庙村棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均格（4,319.81 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韩楼村棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均格（4,319.81 元/平方米）为基数，并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

西护城河片区棚户区改造项目参照兖土 2019-7 号地块、兖土 2019-62 地块、兖土 2019-61 地块的均格（4,319.81 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（5.60%）与 2020 年预测 GDP 增速（6.00%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

谭家村棚户区改造项目参照兖土 2018-47（PC05-20150403）号地块、兖土 2017-13（PC05-20160202）号地块等 2 宗用地的均价（245.43 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

史庄、安邱府棚户区改造项目参照兖土 2018-47（PC05-20150403）号地块、兖土 2017-13（PC05-20160202）号地块等 2 宗用地的均价（245.43 元/平方米），



并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

刘家村棚户区改造项目参照兖土 2017-42（PC05-20160606）号地块成交价格（248.69 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

寨子家园棚户区参照兖土 2018-47（PC05-20150403）号地块、兖土 2017-13（PC05-20160202）号地块等 2 宗用地的均价（245.43 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

五炉村棚户区改造项目参照兖土 2018-47（PC05-20150403）号地块、兖土 2017-13（PC05-20160202）号地块等 2 宗用地的均价（245.43 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

铁北西街棚户区改造项目参照兖土 2018-31（SC02-20180304）号地块、兖土 2019-9（PC03-20180101）号地块、兖土 2016-59（SC02-201616）号地块等六块土地的成交均价（2,413.34 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园二期棚户区改造项目参照兖土 2018-28（SC02-20180301）号地块、兖土 2019-19（PC03-20181002）号地块、兖土 2019-17（PC03-20180801、20181001）



号地块等六块土地的成交均价（2,413.34 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园西南片区棚户区改造项目参照兖土 2018-26 号地块、兖土 2017-34 号地块、兖土 2016-55 号地块等六块土地的成交均价（2,341.79 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）孰低原则确定 GDP 增速计算 7 年后的土地价格。

韦园东片区棚户区改造项目参照兖土 2018-26 号地块、兖土 2017-34 号地块、兖土 2016-55 号地块等六块土地的成交均价（2,341.79 元/平方米），并以兖州区近三年 GDP 平均增速（6.93%）与 2019 年预测 GDP 增速（6.50%）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，上述 12 项棚户区改造项目到期土地出让金合计 332,488.16 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、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，该项目可用于资金平衡的土地收益为 310,048.28 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	332,488.16
二	扣减项目合计	万元	22,439.88
1	集体土地的社保费	万元	2,809.10



序号	项目	单位	金额
2	新增建设用地有偿使用费	万元	1,997.58
3	土地出让业务费	万元	921.77
4	农业土地开发资金	万元	1,006.80
5	廉租住房保障资金	万元	4,487.04
6	农田水利建设资金	万元	6,730.55
7	教育资金	万元	4,487.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	310,048.28

2018年山东省政府专项债券（七期）已发行21,400.00万元，利率3.83%，发行期限为五年；2019年山东省政府专项债券（三十八期）已发行35,400.00万元，利率3.33%，发行期限为七年；2020年山东省政府专项债券（五十三期）已发行38,100.00万元、利率3.42%，发行期限为七年。

高庙村棚户区改造项目、韩楼村棚户区改造项目、西护城河片区棚户区改造项目、谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目、新兖镇棚户区改造项目（包含刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目）、铁北西街棚户区改造项目、韦园二期棚户区改造项目、韦园西南片区改造项目、韦园东片区改造项目合计发行专项债券162,000.00万元（前期已发行94,900.00万元，本期发行13,900.00万元，后续发行53,200.00万元），预计还本付息共计202,258.98万元。谭家村棚户区改造项目、史庄、安邱府棚户区改造项目贷款本金共计5,400.00万元，各年利息共计42,503.36万元，本息合计209,903.36万元（详见下表）：

兖州区2018-2020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
2018年		21,400.00		21,400.00		
2019年	21,400.00	35,400.00		56,800.00	819.62	819.62
2020年	56,800.00	38,100.00		94,900.00	1,998.44	1,998.44
2021年	94,900.00	13,900.00		108,800.00	3,301.46	3,301.46
	108,800.00	53,200.00		162,000.00		
2022年	162,000.00			162,000.00	5,985.46	5,985.46
2023年	162,000.00		21,400.00	140,600.00	5,985.46	27,385.46
2024年	140,600.00			140,600.00	5,165.84	5,165.84
2025年	140,600.00			140,600.00	5,165.84	5,165.84
2026年	140,600.00		35,400.00	105,200.00	5,165.84	40,565.84
2027年	105,200.00		38,100.00	67,100.00	3,987.02	42,087.02
2028年	67,100.00		13,900.00	53,200.00	2,684.00	69,784.00
	53,200.00		53,200.00			
小计		162,000.00	162,000.00		40,258.98	202,258.98
贷款		5,400.00	5,400.00		2,244.38	7,644.38
合计		167,400.00	167,400.00		42,503.36	209,903.36

预计济宁市兖州区上述2018-2020已发行的10项棚户区改造项目在债券存续期第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1.48，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（二）本次续发棚户区改造项目现金流量及融资平衡情况

本次计划发行的棚户区改造项目现金流量及融资平衡情况如下：西护城河片区棚户区改造项目可出让土地面积418,841.11平方米，根据兖州区自然资源土地交易信息，西护城河片区已出售334,061.00平方米，土地出让金合计



85,530.00 万元，剩余可出让土地面积 40,666.90 平方米，刘家村棚户区改造项目可出让土地面积 30,000.00 平方米，寨子家园棚户区改造项目可出让土地面积 106,000.00 平方米，五炉村棚户区改造项目可出让土地面积 55,333.00 平方米。

根据土地价格预测数据，上述 4 个片区棚户区改造项目到期土地出让金合计 118,567.32 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、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，该项目可用于资金平衡的土地收益为 115,791.03 万元。

详见下表：

序号	项目	单位	西护城河片区棚户区改造项目	刘家村棚户区改造项目	寨子家园棚户区改造项目	五炉村棚户区改造项目	合计
一	土地出让总金额	万元	111,254.86	1,159.38	4,042.73	2,110.35	118,567.32
1	可出让土地面积	平方米	40,666.90	30,000.00	106,000.00	55,333.00	
2	预计土地单价	元/平方米	6,325.75	386.46	381.39	381.39	
3	已出让土地金额	万元	85,530.00				
二	土地扣减项目	万元	1,905.73	136.5	482.3	251.76	2,776.29
1	新增建设用地有偿使用费	万元	670.15	48.00	169.60	88.53	
2	集体土地的社保费	万元	942.39	67.50	238.50	124.50	
3	农业土地开发资金	万元	293.19	21.00	74.20	38.73	
三	用于资金平衡土地收益	万元	109,349.13	1,022.88	3,560.43	1,858.59	115,791.03

刘家村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行



1,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年；寨子家园棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年；五炉村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 200.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年；西护城河片区棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 17,000.00 万元、利率 3.33%，发行期限为七年；西护城河片区棚户区改造项目 2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 34,100.00 万元、利率 3.42%，发行期限为七年。

西护城河片区棚户区改造项目、刘家村棚户区改造项目、寨子家园棚户区改造项目、五炉村棚户区改造项目合计发行专项债券 76,000.00 万元(前期已发行 54,300.00 万元，本期发行 13,900.00 万元，后续发行 7,800.00 万元)，预计还本付息共计 94,948.16 万元。（详见下表）：

兖州区本期发行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
2019 年		20,200.00		20,200.00		
2020 年	20,200.00	34,100.00		54,300.00	672.66	672.66
2021 年	54,300.00	13,900.00		68,200.00	1,838.88	1,838.88
	68,200.00	7,800.00		76,000.00		
2022 年	76,000.00			76,000.00	2,706.88	2,706.88
2023 年	76,000.00			76,000.00	2,706.88	2,706.88
2024 年	76,000.00			76,000.00	2,706.88	2,706.88
2025 年	76,000.00			76,000.00	2,706.88	2,706.88
2026 年	76,000.00		20,200.00	55,800.00	2,706.88	22,906.88



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
2027年	55,800.00		34,100.00	21,700.00	2,034.22	36,134.22
2028年	21,700.00		13,900.00	7,800.00	868.00	22,568.00
	7,800.00		7,800.00			
小计		76,000.00	76,000.00		18,948.16	94,948.16

预计兖州区上述4个片区棚户区改造项目在债券存续期第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1.22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。

三、总体评价结果

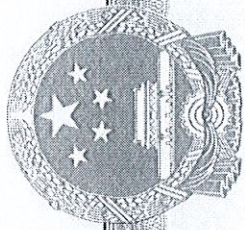
基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本期债券募集资金投资项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以本期债券募集资金投资项目改造地块中可用于出让的土地挂牌交易产生的现金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次2021年山东省（济宁市兖州区）棚改（含2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
网上公示更便捷
请认明企业信用信息公示系统标志



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
 经营范围 山东省济宁市供销路41号



审查企业会计报表并出具审计报告; 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; 基本建设年度决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询(涉及须经批准的经营范围); 企业破产清算中的审计; 资产评估; 培训会计、审计、税务人员(不得从事代理记账); 法律、法规规定的其他业务。



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
(特殊普通合伙) 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

2019 年 08 月 09 日

中华人民共和国财政部制

