

2021年山东省（济宁市嘉祥县）棚改
（含1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060090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

**2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改
（含 1 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 060090 号

一、项目基本情况

2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 1 个项目）专项债券（一期）发行总额为 0.50 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的 2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 1 个项目）专项债券（一期）期限为 7 年期，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

拟发行的 2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 1 个项目）专项债券（一期）概况。

债券名称	2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 1 个项目）专项债券（一期）
发行规模	人民币 0.50 亿元
债券期限	7 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2021 年山东省济宁市嘉祥县棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于济宁市嘉祥县南关棚



户区改造项目二期工程建设，该项目已纳入山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅批准的棚户区改造规划，具体情况如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	已发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	后续发行专项债券规模	贷款金额
1	嘉祥县	嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程	30,000.00	16,000.00		5,000.00	11,000.00	
合计			30,000.00	16,000.00		5,000.00	11,000.00	

三、项目融资计划

济宁市嘉祥县棚户区改造项目总投资规模 30,000.00 万元，其中，项目资本金 14,000.00 万元，发行政府专项债券 16,000.00 万元，专项债募集资金不用于货币化安置及拆迁补偿款。棚户区改造项目具体融资计划如下：

序号	县区	项目名称	承建主体	项目总投资额	项目资本金		筹资	
					金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	嘉祥县	嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程	嘉祥城市建设集团有限公司	30,000.00	14,000.00	46.67	16,000.00	
合计				30,000.00	14,000.00	46.67	16,000.00	

四、项目预期收益与融资平衡情况

1. 嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程

嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程总体投资额 30,000.00 万元，位于城南街以南，南关小学以东，南关面粉厂以西，拆迁土地面积 14.06 万平方米，可出让土地面积 90,299.00 平方米，拆迁户数 660 户，建设期为 2020 年 6 月至 2022



年6月。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参照嘉祥县 2019 年出让的嘉自资 2019-112 号地块（地价为 188.59 万元/亩）、嘉祥县 2020 年出让的嘉自资 2020-050 号地块（地价为 173.66 万元/亩），并以嘉祥县近三年 GDP 平均增速 4.63%计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程到期土地出让金 32,539.48 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地社保费、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，项目可用于资金平衡的土地收益为 26,861.20 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	32,539.48
1	可出让土地面积	平方米	90,299.00
2	预计土地单价	元/平方米	3,603.47
二	土地扣减项目	万元	5,678.28
1	集体土地社保费	万元	203.18
2	土地出让业务费	万元	300.04
3	农业土地开发资金	万元	45.15
4	廉租住房保障资金	万元	1,465.69
5	农田水利建设资金	万元	2,198.54
6	教育资金	万元	1,465.68
三	用于资金平衡土地收益	万元	26,861.20

嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程本期发行债券 5,000.00 万元，后续发行债券 11,000.00 万元。假设债券期限为 7 年，本次发行债券利率按 4.00%测算，



该债券还本付息共计 20,480.00 万元。详见下表。

嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程融资还本付息情况

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	当期偿还利息	当期还本付息合计
第一年		5,000.00		16,000.00		
		11,000.00				
第二年至第七年	16,000.00			16,000.00	3,840.00	3,840.00
第八年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		16,000.00	16,000.00		4,480.00	20,480.00

备注：①第二年至第七五年每年利息为 640.00 万元。②表中第一年 5,000.00 万元为本次发行金额，11,000.00 万元为后续发行金额。

假设嘉祥县南关棚户区改造项目二期工程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 1.31，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本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，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，货币化安置资金不使用专项债资金。通过对嘉祥县棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况的分析，总体覆盖倍数为 1.31，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。



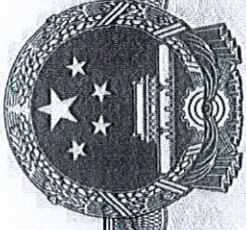
本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁市嘉祥县）棚改（含 1 个项目）专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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
系统
了解更多登记、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

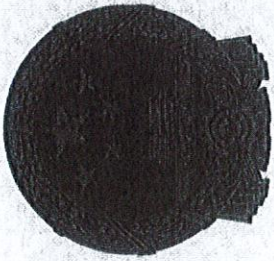
证书序号: NO. 506349

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

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

陈慧

山东省济宁市供销路41号

名称:

负责人:

办公场所:

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

