

2021年山东省（济宁市汶上县林庄社区（城中村）棚户区

改造项目）棚改专项债券（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060038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（济宁市汶上县林庄社区（城中村）棚户区  
改造项目）棚改专项债券（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 060038 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，拆迁土地面积 138,666.74 平方米，可出让面积 138,666.74 平方米，拆迁户数 883 户，建设期截至 2022 年 5 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：汶上县润泽建设工程投资有限公司。

（三）投资估算

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目总投资额 148,000.00 万元，其中：新建工程费用 107,562.25 万元，工程其他费用 29,731.99 万元，基本预备费 6,864.71 万元，拆迁补偿费用 3,841.05 万元。

（四）资金筹措

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目总投资额 148,000.00 万元，项目建设单位自筹 88,000.00 万元，占总投资的 59.46%；计划通过发行债券筹资 60,000.00 万元，占总投资的 40.54%，专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款。具体情况如下：



单位：万元

项目名称	项目总投资额	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
汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目	148,000.00	88,000.00	60,000.00	23,100.00	20,000.00	16,900.00
合计	148,000.00	88,000.00	60,000.00	23,100.00	20,000.00	16,900.00

## 二、项目预期收益与融资平衡情况

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可出让土地面积 138,666.74 平方米，选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参照汶上县近期挂牌出让的编号为汶自资规告字（2019）25 号地块、汶自资规告字（2019）26 号地块、汶自资规告字（2019）27 号地块三宗地块的平均成交价（平均价为 5,032.94 元/平方米），并以近三年汶上县 GDP 平均增速 6.10%与 2020 年预测 GDP 增速 4.00%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，汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目到期土地出让金 91,839.12 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、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，汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 91,783.65 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	91,839.12
1	可出让土地面积	平方米	138,666.74
2	预计土地单价	元/平方米	6,623.01
二	土地扣减项目	万元	55.47
1	土地出让业务费	万元	
2	农业土地开发资金	万元	55.47
3	廉租住房保障资金	万元	
4	农田水利建设资金	万元	
5	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	91,783.65

汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目 2020 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 23,100.00 万元、利率 3.25%，此次拟发行棚户区专项债券

20,000.00 万元，后续发行 16,900.00 万元。假设债券期限为 7 年，已发行债券利率按实际发行利率测算，本次及后续发行债券利率按 4.00% 测算，该债券还本付息共计 75,587.25 万元（详见下表）：

汶上县林庄社区（城中村）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		23,100.00		23,100.00		
2021 年	23,100.00	20,000.00		43,100.00	750.75	750.75
2022 年	43,100.00	16,900.00		60,000.00	1,550.75	1,550.75
2023 年	60,000.00			60,000.00	2,226.75	2,226.75
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,226.75	2,226.75
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,226.75	2,226.75
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,226.75	2,226.75
2027 年	60,000.00		23,100.00	36,900.00	2,226.75	25,326.75
2028 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	1,476.00	21,476.00
2029 年	36,900.00		16,900.00	20,000.00	676.00	17,576.00
合计		60,000.00	60,000.00		15,587.25	75,587.25

汶上县林庄社区（城中村）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 1.21，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申请 2021 年山东省（济宁市汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

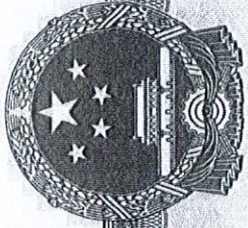
(此页无正文，和信综字（2021）第 060038 号专项评价报告盖章页)

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

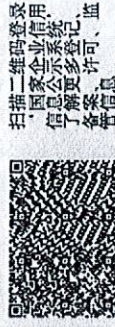




# 营业执照

(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
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
经营场所	山东省济宁市供销路41号



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)



登记机关

2019年08月08日



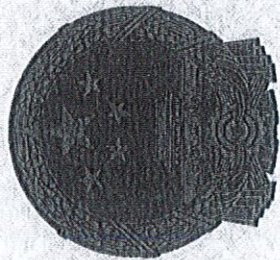
证书序号: NO. 506349

## 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

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