

2021年山东省（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4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060125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（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4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060125号

一、项目基本情况

2021年山东省（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4个项目）专项债券（一期）发行总额为4.48亿元，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（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4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（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4个项目）

专项债券（一期）概况

债券名称	2021年山东省（济宁高新技术产业开发区）棚改（含4个项目）专项债券（一期）
发行规模	人民币4.48亿元
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年山东省济宁高新技术产业开发区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高新技术产业开发区4个棚户区改造项目建设，该4个项目均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	高新技术产业开发区	济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目	30,431.95	24,200.00	7,100.00	17,100.00		
2		济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目	24,669.42	19,400.00	5,700.00	13,700.00		
3		济宁高新区垆城村棚户区改造项目	76,850.00	50,000.00	2,000.00	12,800.00	35,200.00	
4		济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目	138,855.89	110,000.00		1,200.00	108,800.00	
合计			270,807.26	203,600.00	14,800.00	44,800.00	144,000.00	

三、项目融资计划

济宁高新技术产业开发区4个棚户区改造项目总投资规模270,807.26万元，其中，项目资本金67,207.26万元，发行政府专项债券203,600.00万元，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：

单位：万元

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	高新技术产业开发区	济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目	山东美达资产管理有限公司	30,431.95	6,231.95	20.48	24,200.00	
2		济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目		24,669.42	5,269.42	21.36	19,400.00	

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
3	区	济宁高新区 堽城村棚户区改造项目		76,850.00	26,850.00	34.94	50,000.00	
4		济宁高新区 王因街道东 娄村、苗营村 棚户区改造项目		138,855.89	28,855.89	20.78	110,000.00	
		合计		270,807.26	67,207.26	24.82	203,600.00	

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁高新区广安路北、德源路西，拆迁土地面积 129,333.98 平方米，可出让面积 129,333.98 平方米，拆迁户数 317 户。建设期限截止到 2022 年 12 月 31 日。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，从 2015 年至今出让的地块中，按照成交时间的前后及其他相关指标，选取已出让的 21 块距离项目最近的住宅商服地块，进行权重分配，即 261.01 万元/亩，并以 2015-2017 年济宁高新技术产业开发区 GDP 平均增速 8.23% 与 2018 年预测 GDP 增速 7.5%，此次预测按照孰低原则确定 GDP 增速计算 5 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目到期土地出让金 72,693.72 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、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 57,122.60 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	72,693.72
1	可出让土地面积	平方米	129,333.98
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.62
二	土地扣减项目	万元	15,571.12

序号	项目	单位	金额
1	集体土地的社保费	万元	291.00
2	新增建设用地土地有偿使用费	万元	105.48
3	耕地开垦费	万元	92.30
4	农业土地开发资金	万元	137.09
5	廉租住房保障资金	万元	4,270.07
6	教育资金	万元	4,270.07
7	农田水利建设资金		6,405.11
三	用于资金平衡土地收益	万元	57,122.60

济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 7,100.00 万元、利率 3.83%，期限 5 年，本次发行 17,100.00 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 30,347.65 万元（详见下表）：

济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	当年偿	当年还本
	金余额	增本金	还本金	金余额	还利息	付息合计
2018 年		7,100.00		7,100.00		
2019 年	7,100.00			7,100.00	271.93	271.93
2020 年	7,100.00			7,100.00	271.93	271.93
2021 年	7,100.00	17,100.00		24,200.00	271.93	271.93
2022 年	24,200.00			24,200.00	955.93	955.93
2023 年	24,200.00		7,100.00	17,100.00	955.93	8,055.93
2024 年	17,100.00			17,100.00	684.00	684.00
2025 年	17,100.00			17,100.00	684.00	684.00
2026 年	17,100.00			17,100.00	684.00	684.00
2027 年	17,100.00			17,100.00	684.00	684.00
2028 年	17,100.00		17,100.00		684.00	17,784.00
合计		24,200.00	24,200.00		6,147.65	30,347.65

假设济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目在债券存续期第 5 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 1.88，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. 济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁高新区广安路北、德源路西，拆迁土地面积 90,667.12 平方米，可出让面积 90,667.12 平方米，拆迁户数 260 户。建设期截止到 2022 年 12 月 31 日。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，从 2015 年至今出让的地块中，按照成交时间的前后及其他相关指标，选取已出让的 21 块距离项目最近的住宅商服地块，进行权重分配，即 261.01 万元/亩，并以 2015-2017 年济宁高新技术产业开发区 GDP 平均增速 8.23%与 2018 年预测 GDP 增速 7.5%，此次预测按照孰低原则确定 GDP 增速计算 5 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目到期土地出让金 50,960.54 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、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 41,159.37 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	50,960.54
1	可出让土地面积	平方米	90,667.12
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.62
二	土地扣减项目	万元	9,801.17
1	集体土地的社保费	万元	204.00
2	新增建设用地土地有偿使用费	万元	86.52
3	耕地开垦费	万元	75.70
4	农业土地开发资金	万元	96.11
5	廉租住房保障资金	万元	2,668.24
6	教育资金	万元	2,668.24
7	农田水利建设资金		4,002.36
三	用于资金平衡土地收益	万元	41,159.37

济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 5,700.00 万元、利率 3.83%，期限 5 年，本次发行 13,700.00 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 24,327.55 万元（详见下表）：

济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目

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
2018年		5,700.00		5,700.00		
2019年	5,700.00			5,700.00	218.31	218.31
2020年	5,700.00			5,700.00	218.31	218.31
2021年	5,700.00	13,700.00		19,400.00	218.31	218.31
2022年	19,400.00			19,400.00	766.31	766.31
2023年	19,400.00		5,700.00	13,700.00	766.31	6,466.31
2024年	13,700.00			13,700.00	548.00	548.00
2025年	13,700.00			13,700.00	548.00	548.00
2026年	13,700.00			13,700.00	548.00	548.00
2027年	13,700.00			13,700.00	548.00	548.00
2028年	13,700.00		13,700.00		548.00	14,248.00
合计		19,400.00	19,400.00		4,927.55	24,327.55

假设济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目在债券存续期第 5 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 1.69，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. 济宁高新区堽城村棚户区改造项目

该片区改造拆迁范围东至梅里山路，南至济宁高新区安全装备产业园，西至山东鲁抗医药公司，北至广安路，拆迁土地面积 262,001.31 平方米，拆迁建筑面积 140,000.00 平方米，共拆迁 725 户。建设期截止到 2022 年 12 月 31 日。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，堽城村棚户区改造项目参照 2016 年至 2018 年高新技术开发区成交的 G1713 号地块、G1609 号地块、G1533 号地块等 8 宗地块成交价的平均价格，并以 2016-2018 年济宁高新技术产业开发区 GDP 平均增速 7.80%与 2019 年预测 GDP 增速 7.00%，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，济宁高新区堽城村棚户区改造项目到期土地出让金 14,707.97 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金，项目可用于资金平衡的土地收益为 13,840.75 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	14,707.97
1	可出让土地面积	平方米	262,001.31
2	预计土地单价	元/平方米	561.37
二	土地扣减项目	万元	867.22
1	集体土地的社保费	万元	589.50
2	农业土地开发资金	万元	277.72
三	用于资金平衡土地收益	万元	13,840.75

济宁高新区堽城村棚户区改造项目 2019 年山东省政府专项债券（三十八期）已发行 2,000.00 万元、利率 3.33%，期限 7 年，本次发行 12,800.00 万元，后续发行 35,200.00 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 63,906.20 万元（详见下表）：

济宁高新区堽城村棚户区改造项目
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
2019 年		2,000.00		2,000.00		
2020 年	2,000.00			2,000.00	66.60	66.60
2021 年	2,000.00	12,800.00		14,800.00	66.60	66.60
	14,800.00	35,200.00		50,000.00		
2022 年	50,000.00			50,000.00	1,986.60	1,986.60
2023 年	50,000.00			50,000.00	1,986.60	1,986.60
2024 年	50,000.00			50,000.00	1,986.60	1,986.60
2025 年	50,000.00			50,000.00	1,986.60	1,986.60
2026 年	50,000.00		2,000.00	48,000.00	1,986.60	3,986.60
2027 年	48,000.00			48,000.00	1,920.00	1,920.00
2028 年	48,000.00		12,800.00	35,200.00	1,920.00	49,920.00
	35,200.00		35,200.00			
合计		50,000.00	50,000.00		13,906.20	63,906.20

济宁高新区堽城村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，土地收益为 13,840.75 万元。在 2019 年山东省（济宁市）棚改专项债券（六期）-2019 年山东省政府专项债券（三十八期）中，东贾村、中贾村、西贾村棚户区改造项目可出让土地面积 839,333.33 平方米，高新区堽城村棚户区改造项目占用东贾村、中贾村、西贾村棚户区改造项目可出让土地

面积 180,000.00 平方米，该部分土地出让收益 72,931.94 万元，高新区垆城村棚户区改造项目预计土地出让总收益 86,772.69 万元，预计土地出让总收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36。

4. 济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目

该片区改造拆迁范围东娄村（南至仁祖庙村、西至仁美社区、东至雪花路以西约 500m、北至联华路）；苗营（南至伊家庄以北约 400m，西至 S104 省道以西约 150m、北至孟子大道、东至辛集村以西约 360m），拆迁土地面积约 47.75 万平方米，拆迁建筑面积约 21.64 万平方米，拆迁人口数 3183 人。建设期截止到 2023 年 2 月 28 日。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目参照 2018 年至今高新技术开发区成交的王回庄回迁南片区 A 地块、社会福利院南片区 A 地块等 5 宗地块成交价的平均价格，并以 2018-2020 年济宁高新技术产业开发区 GDP 平均增速 5.60%与 2021 年预测 GDP 增速 8.00%，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，济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目到期土地出让金 458,287.08 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、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 345,458.94 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	458,287.08
1	可出让土地面积	平方米	477,452.00
2	预计土地单价	元/平方米	9,598.60
二	土地扣减项目	万元	112,828.14
1	集体土地的社保费	万元	1,074.26
2	农业土地开发资金	万元	506.10
3	廉租住房保障资金	万元	31,785.08
4	教育资金	万元	31,785.08
5	农田水利建设资金		47,677.62
三	用于资金平衡土地收益	万元	345,458.94

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目拟分期发行 110,000.00 万元，本次发行 1,200.00 万元，后续发行 108,800.00 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 140,800.00 万元（详见下表）：

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目

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
2021 年		1,200.00		1,200.00		
	1,200.00	108,800.00		110,000.00		
2022 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2023 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2024 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2025 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2026 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2028 年	110,000.00		1,200.00	108,800.00	4,400.00	114,400.00
	108,800.00		108,800.00			
合计		110,000.00	110,000.00		30,800.00	140,800.00

假设济宁高新区王因街道东娄村、苗营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 2.45，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. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目募集资金计划，济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目、济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目、济宁高新区堽城村棚户区改造项目、济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目，发行济宁高新技术产业开发区棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 203,600.00 万元（已发行专项债 14,800.00 万元，本次发行 44,800.00 万元，后续发行 144,000.00 万元）。假设债券票面利率 4.00%，预计还本付息共计 259,381.40 万元。详见下表：

济宁高新技术产业开发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
2018年		12,800.00		12,800.00		
2019年	12,800.00	2,000.00		14,800.00	490.24	490.24
2020年	14,800.00			14,800.00	556.84	556.84
2021年	14,800.00	44,800.00		59,600.00	556.84	556.84
	59,600.00	144,000.00		203,600.00		
2022年	203,600.00			203,600.00	8,108.84	8,108.84
2023年	203,600.00		12,800.00	190,800.00	8,108.84	20,908.84
2024年	190,800.00			190,800.00	7,618.60	7,618.60
2025年	190,800.00			190,800.00	7,618.60	7,618.60
2026年	190,800.00		2,000.00	188,800.00	7,618.60	9,618.60
2027年	188,800.00			188,800.00	7,552.00	7,552.00
2028年	188,800.00		44,800.00	144,000.00	7,552.00	196,352.00
	144,000.00		144,000.00			
合计		203,600.00	203,600.00		55,781.40	259,381.40

预计济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目、济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目在债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计济宁高新区垌城村棚户区改造项目、济宁高新区王因街道东娄村、苗营村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，预计土地出让总收益对总融资成本的覆盖倍数为2.05，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，可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，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。通过对济宁高新技术产业开发区4个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2.05，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。

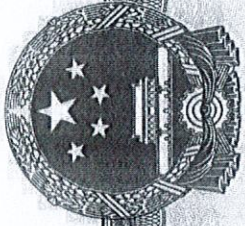
本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁高新技术产业开发区）棚改（含 4 个项目）专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



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	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	营业场所	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，出具相关报告；基本建设决算审计；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

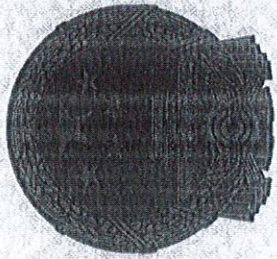
证书序号: NO. 506349

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