

2021 年山东省（济宁太白湖新区西北片区
城中村改造项目二期（3#地块））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 060137 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（济宁太白湖新区西北片区城中村改造
项目二期（3#地块））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060137号

一、项目概述

（一）项目概况

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目拆迁范围位于济宁太白湖新区张垵堆村、许庄村片区，拆迁土地面积 30.67 万平方米，可出让面积 30.67 万平方米，拆迁民房建筑面积 22.75 万平方米，拆迁人数 3,306.00 人。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：济宁市新城发展投资有限责任公司。

（三）投资估算

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目总投资额 179,071.73 万元，其中：建设投资为 155,348.27 万元（主要包括工程费用 107,236.50 万元、工程其他费用 45,065.73 万元、预备费 3,046.04 万元），拆迁补偿费 12,559.30 万元，建设期利息 11,164.16 万元。

（四）资金筹措方式



太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目总投资额 179,071.73 万元，项目建设单位自筹资金 36,671.73 万元，占总投资的 20.48%；计划通过发行债券募集 142,400.00 万元，专项债募集资金不用于货币化及拆迁补偿款，发行债券占总投资的 79.52%。具体情况如下：

资金需求及资金筹措表

单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）	179,071.73	36,671.73	142,400.00	81,300.00	33,100.00	28,000.00

二、项目预期收益与融资平衡情况

（一）出让土地产生的净现金流入

该片区改造项目拆迁范围位于济宁太白湖新区张垵堆村、许庄村片区，拆迁土地面积 30.67 万平方米，可出让面积 30.67 万平方米，拆迁民房建筑面积 22.75 万平方米，拆迁人数 3,306.00 人。

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参照太白湖新区 2017 年至 2018 年出让的济宁太白湖新区 K5-04-C 宗地（3210 元/平方米）、济宁太白湖新区 K1-05-A 宗地（2430 元/平方米）、济宁太白湖新区创业大厦北 B 片区南地块（2439 元/平方米）、济宁太白湖新区 K1-02-09 宗地（7038 元/平方米）、



济宁太白湖新区 K2-03-21 宗地（4918 元/平方米）成交价，分别赋予权重，并以太白湖新区 2018 年 GDP 目标增速计算 7 年后的土地价格。

根据土地价格预测数据，太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目到期土地出让金 253,008.49 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、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 222,556.91 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	253,008.49
1	可出让土地面积	平方米	306,658.00
2	预计土地单价	元/平方米	8,250.51
二	扣减项目合计	万元	30,451.58
1	集体土地的社保费	万元	689.97
2	新增建设用地有偿使用费	万元	9.98
3	农业土地开发资金	万元	325.06
4	廉租住房保障资金	万元	8,407.59
5	教育资金	万元	8,407.59
6	农田水利建设资金	万元	12,611.39
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	222,556.91

（二）发行政府专项债券情况



太白湖新区西北片区域中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目 2018 年山东省政府专项债券（七期）已发行 15,600.00 万元、利率 3.83%，2019 年山东省政府专项债券（五期）已发行 5,000.00 万元、利率 3.16%，2019 年山东省政府专项债券（十期）已发行 20,000.00 万元、利率 3.28%，以上 3 次发行年限均为 5 年期，前期发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还，2020 年山东省政府专项债券（五十三期）已发行 27,900.00 万元、利率 3.42%、期限为 7 年，根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕58 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知，将 2020 年 5 月 18 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区济东数字经济产业园基础设施项目）交通能源及市政产业园基础设施专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（二十一期）项目的额度 9,000.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率为 3.55%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2020〕75 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知，将 2020 年 5 月 26 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度 1,500.00 万元调整至本项目，债券期限 20 年，利率为 3.56%；将 2020 年 9 月 7 日发行的 2020 年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020 年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度 1,424.00 万元调整至本项目，债券期限 30 年，利率为 4.02%；根据山东省财政厅文件鲁财债〔2021〕9 号，山东省财政厅关于做好 2020 年部分新增专项债券项目用途调整（第三批）工作的通知，将



2020年5月26日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区石桥镇古泗河生态治理及配套提升工程）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（三十三期）项目的额度344.00万元调整至本项目，债券期限20年，利率为3.56%；将2020年9月7日发行的2020年山东省（济宁太白湖新区济宁市紧急医学救援中心（济宁市立医院二期）项目）农林水利及社会事业发展专项债券（一期）-2020年山东省政府专项债券（五十二期）项目的额度532.00万元调整至本项目，债券期限30年，利率为4.02%；本次发行金额33,100.00元，后续发行28,000.00万元，假设债券期限为7年，利率为4.00%。该债券还本付息共计183,272.92万元（详见下表）：

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）

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	当期偿还利息	当期还本付息合计
2018年		15,600.00		15,600.00		
2019年	15,600.00	25,000.00		40,600.00	597.48	597.48
2020年	40,600.00	27,900.00		80,424.00	1,411.48	1,411.48
		9,000.00				
		2,924.00				
2021年	77,500.00	876.00		142,400.00	2,795.80	2,795.80
		33,100.00				
		28,000.00				
2022年	142,400.00			142,400.00	5,273.44	5,273.44
2023年	142,400.00		15,600.00	126,800.00	5,273.44	20,873.44



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
2024年	126,800.00		25,000.00	101,800.00	4,675.96	29,675.96
2025年	101,800.00			101,800.00	3,861.96	3,861.96
2026年	101,800.00			101,800.00	3,861.96	3,861.96
2027年	101,800.00		27,900.00	73,900.00	3,861.96	31,761.96
2028年	73,900.00		33,100.00	12,800.00	2,907.78	64,007.78
			28,000.00			
2029年-2040年	12,800.00		10,844.00	1,956.00	5,565.36	16,409.36
2041年-2050年	1,956.00		1,956.00		786.30	2,742.30
合计		142,400.00	142,400.00		40,872.92	183,272.92

备注：2029年至2040年每年偿还利息463.78万元，2040年偿还本金10,844.00元；2041年至2050年每年偿还利息78.63万元，2050年偿还本金1,956.00万元。

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）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



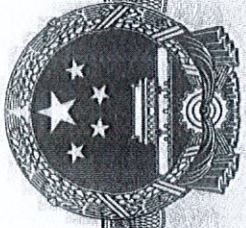
金流作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块））棚改专项债券（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
系统公示系统，查
阅更多登记、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，出具相关报告；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

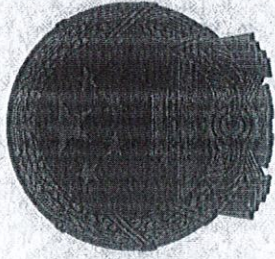
证书序号: NO. 506349

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

