

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）
-2022 年山东省政府专项债券（十六期）
济宁市梁山县工人路以北片区（二期）棚户区改造项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信综字（2022）第 060165 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年五月五日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）
-2022 年山东省政府专项债券（十六期）
济宁市梁山县工人路以北片区（二期）棚户区改造项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告**

和信综字（2022）第 060165 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）济宁市梁山县工人路以北片区（二期）棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市梁山县工人路以北片区（二期）棚户区改造项目实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）济宁市梁山县工人路以北片区（二期）棚户区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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。

一、项目概述

（一）项目总体概况

工人路以北片区（二期）棚户区改造项目拆迁范围为南至工人路，西至水泊大街，东至东环路，北至龙域名都小区。片区总占地面积 624,498.00 平方米，拆迁总户数 765 户，拆迁建筑面积 71,145.00 平方米，安置区占地面积为 52,159.00 平方米。建设期为 2021 年 5 月至 2024 年 5 月。

（二）项目实施单位和主管单位

项目立项和实施单位均为山东水泊梁山东城建投资有限公司。主管单位为梁山县住房和城乡建设局，负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并做出风险应对工作。负责编制项目专



项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息。

（三）项目批复文件

2019 年 7 月 12 日取得梁山县自然资源和规划局出具的《关于拟使用宗地土地利用规划性质的说明》，该宗地规划用途属于建设用地，符合土地利用总体规划。

2019 年 7 月 12 日取得梁山县自然资源和规划局出具的《关于梁山县棚户区改造（工人路以北片区二期）项目的规划说明》，经审查，项目拟选位置符合梁山县城市总体规划。

2019 年 7 月 12 日取得梁山县行政审批服务局出具的《关于〈梁山县棚户区改造（工人路以北片区二期）项目可行性研究报告〉的批复》（梁审服投字〔2019〕17 号），对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期间进行了批复。

（四）投资估算

工人路以北片区（二期）棚户区改造项目总投资 45,900.00 万元，其中：工程费用 42,229.84 万元，工程建设其他费用 516.87 万元，建设期利息 967.58 万元，预备费 2,185.71 万元。

（五）资金筹措方式

由于工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚



户区改造项目土地无法区分，需对两个项目进行打包平衡，故此处描述两个项目的发行计划。

工人路以北片区(一期)棚户区改造项目 2022 年山东省政府棚改专项债券(一期)-2022 年山东省政府专项债券(五期)已发行 3,000.00 万元、利率 2.83%，期限为七年。

工人路以北片区(二期)棚户区改造项目 2022 年山东省政府棚改专项债券(一期)-2022 年山东省政府专项债券(五期)已发行 10,000.00 万元、利率 2.83%，期限为七年；本次拟发行 10,000.00 万元，利率 4%，期限为七年。

上述棚户区改造项目的资金需求及资金筹措表如下：

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	本期发债金额
工人路以北片区(一期)棚户区改造项目	6,420.00	3,420.00	3,000.00	3,000.00	
工人路以北片区(二期)棚户区改造项目	45,900.00	25,900.00	20,000.00	10,000.00	10,000.00
合 计	52,320.00	29,320.00	23,000.00	13,000.00	10,000.00

二、财务评价一般假设

(一) 发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

(二) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控



政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（六）地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（八）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目预期收益与融资平衡情况

工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目可出让土地面积 654,615.00 平方米，土地性质为商住用地，已经出让土地面积 176,090.00 平方米，剩余未出让土地面积 478,525.00 平方米，从未出让土地面积中选取 90,000.00 平方米产生的土地出让收益用于偿还 2 个棚改项目专项债券本息。（由于已经出让土地面积 176,090.00 平方米无法按棚改项目进行区分，故此处对两个项目进行总体打包平衡）

选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，参考挂牌编号为 2021-6 地块成交价（4,435.00 元/平方米），并以近三年梁山县 GDP 平均增速 5.10%



与 2021 年预测 GDP 增速 6.00%孰低原则确定 GDP 增速计算 2024 年土地出让时的价格。

本项目根据土地价格预测数据，工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目到期土地出让金合计 46,338.75 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，上述 2 个棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 46,302.75 万元（详见下表）：

序号	项目	单位	土地 出让收益
一	土地出让总金额	万元	46,338.75
1	可出让土地面积	平方米	90,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	5,148.75
二	土地扣减项目	万元	36.00
1	土地出让业务费	万元	
2	农业土地开发资金	万元	36.00
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	46,302.75

工人路以北片区（一期）棚户区改造项目和工人路以北片区（二期）棚户区改造项目计划发行专项债券 23,000.00 万元（前期已发行 13,000.00 万元，本次发行 10,000.00 万元）。该债券预计还本付息共计 28,375.30 万元（详见下表）：



2 个棚户区改造项目债券发行计划表

单位：万元

序号	发行期数	发行规模	利率	期限 (年)	利息
1	2022 年山东省政府专项债券（五期）	13,000.00	2.83%	7	2,575.30
2	2022 年 5 月发行	10,000.00	4.00%	7	2,800.00
	合计	23,000.00			5,375.30

2 个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
2022 年		13,000.00		13,000.00		
	13,000.00	10,000.00		23,000.00		
2023 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2024 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2025 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2026 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2027 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2028 年	23,000.00			23,000.00	767.90	767.90
2029 年	23,000.00		13,000.00	10,000.00	767.90	23,767.90
	10,000.00		10,000.00			
合计		23,000.00	23,000.00		5,375.30	28,375.30

上述 2 个棚户区改造项目可出让土地拟在 2024 年完成土地挂牌交易，土地出让前债券利息由自有资金偿还，土地出让后债券本息由土地出让收益偿还（详见下表）：



2 个棚户区改造项目累计资金结余情况

单位：万元

年度	土地出让 收益	本期新增 本金	本期偿还 本金	应付利息	自有资金 偿还利息	土地出让收 益偿还本息	累计资金结 余
2022 年							
2023 年				767.90	767.90		
2024 年	46,302.75			767.90		767.90	45,534.85
2025 年				767.90		767.90	44,766.95
2026 年				767.90		767.90	43,999.05
2027 年				767.90		767.90	43,231.15
2028 年				767.90		767.90	42,463.25
2029 年			23,000.00	767.90		23,767.90	18,695.35
合计	46,302.75		23,000.00	5,375.30	767.90	27,607.40	

上述 2 个棚户区改造项目预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.63，项目收益可以覆盖融资成本，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺，资金无法偿还的可能性较低。

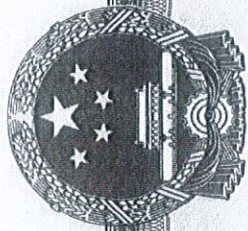
和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所
中国·山东

中国注册会计师：
李晖
370700010007

中国注册会计师：
贾秀梅
370700230012

二〇二二年五月五日





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、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

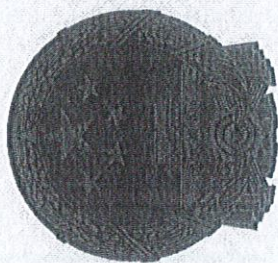
明
说

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》。

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



會計師事務所分所

执业证

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

370100013703

鲁财会〔2013〕23号

2013-06-24

名称:

负责人:

办公场所:

分所编号:

批准设立文号:

批准设立日期:

上海商務印書館



姓名 李晖
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-02-10
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 370825197102160010
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名: 和信会计师事务所
转所专用章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 7月 19日
y m d

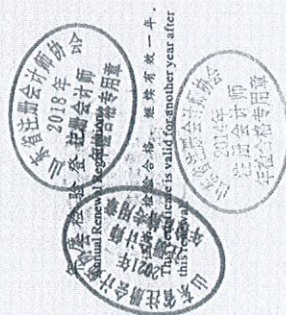
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

10



证书编号: 370700010007
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000年 08月 01日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

5



姓名 贾秀梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-03-08
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
Working unit
身份证号码 372827107403087320
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

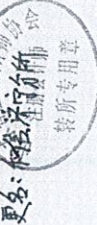
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年 8月 13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



this certificate is valid for another year after



证书编号: 37010230012
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs, Shandong

发证日期: 2008年 08月 18日
Date of Issuance