



0510202205003419
报告文号：苏公W[2022]E6143号

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年
山东省政府专项债券（二十八期）
济南市商河县许商综合片区（七期）棚改
旧改机械厂周边片区项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6143 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年六月一日

Accountants



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi . Jiangsu . China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年

山东省政府专项债券（二十八期）

济南市商河县许商综合片区（七期）

棚改旧改机械厂周边片区项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏公 W[2021]E6143 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评估依据是《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》。项目实施单位对债券存续期内项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经专项评价，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况



1、商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目估算总投资为 57,900.22 万元，包括工程费用 37,574.00 万元，工程建设其他费用 16,896.00 万元，基本预备费 2,724.00 万元，建设期利息 705.22 万元。项目总投资情况如下：

表 1：单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	37,574.00
二	工程建设其他费用	16,896.00
三	基本预备费	2,724.00
四	建设期利息	705.22
估算合计		57,900.22

2、本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元（占总投资的 12.09%），剩余部分资金来源：资本金 25,200.22 万元（占总投资的 43.52%）；已申请发行的省政府专项债券资金金额后续资金 5,700.00 万元（占总投资的 9.84%），拟通过国家开发银行贷款筹集资金 20,000.00 万元（占总投资的 9.84%），目前已落地借款 10,000.00 万元，利率 4.50%，后续拟继续借款 10,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.50% 进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2：单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目	57,900.22	25,200.22	5,700.00	10,000.00	7,000.00	10,000.00
合计	57,900.22	25,200.22	5,700.00	10,000.00	7,000.00	10,000.00

二、应付融资本息情况

根据发行计划，该项目本期拟发行专项债券 7,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.00%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；项目已于 2021 年 6 月发行专项债券 5,700.00 万元，利率为 3.73%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。已有银行借款 10,000.00 万元，年利率 4.50%，按季度付息，



根据还款计划偿还本金；后期继续通过银行借款融资10,000.00万元，出于谨慎性考虑原则，该部分融资成本暂按照4.50%的利率进行测算。融资成本应付本息情况如下：

1、本期拟发行债券还本付息情况

表3：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		7,000.00		7,000.00	4.00%		-
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00		7000	-	4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

2、2021年6月已发行债券还本付息情况

表4：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		5,700.00		5,700.00	3.73%		
2022 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2023 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2024 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2025 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2026 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2027 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2028 年	5,700.00		5,700.00		3.73%	212.61	5,912.61
合计		5,700.00	5,700.00			1,488.27	7,188.27

3、发行债券还本付息情况汇总表

表5：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息合计
2021 年		5,700.00		5,700.00		
2022 年	5,700.00	7,000.00		12,700.00	212.61	212.61
2023 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61



年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息合计
2024 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2025 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2026 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2027 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2028 年	12,700.00		5,700.00	7,000.00	492.61	6,192.61
2029 年	7,000.00		7,000.00		280.00	7,280.00
合计		5,700.00	5,700.00		3,448.27	16,148.27

4、已取得银行借款还本付息测算表

表6:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		10,000.00			4.50%	262.50	262.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2025 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2026 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,777.50	11,777.50

5、后续银行借款还本付息测算表

表7:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2025 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2026 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2027 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,740.00	11,740.00



6、银行借款还本付息测算汇总表

表8:

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2021 年	-	10,000.00	-	-	262.50	262.50
2022 年	10,000.00	10,000.00	-	10,000.00	675.00	675.00
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	900.00	900.00
2024 年	20,000.00	-	4,000.00	16,000.00	832.50	4,832.50
2025 年	16,000.00	-	8,000.00	8,000.00	577.50	8,577.50
2026 年	8,000.00	-	6,000.00	2,000.00	232.50	6,232.50
2027 年	2,000.00	-	2,000.00	-	37.50	2,037.50
合计		20,000.00	20,000.00	56,000.00	3,517.50	23,517.50

三、可用于资金平衡的项目净收益

1、本次专项债券项目收入为土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。该项目约50亩腾空土地出让收益以及位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块约100亩土地出让收益均用于偿还棚改专项债券。

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第六年(2027年)挂牌交易,项目涉及的土地全部于当年内出售完毕,出让面积150.00亩。根据对预测资料的审核,分别以济南市近三年平均 GDP 增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值,债券存续期第六年土地挂牌交易的现金流入,根据国家有关精神文件及山东省财政部门的有关要求,计提5%的国有土地收益基金。项目总净收益情况如下:

表9:

单位: 万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
商河县许商综合片区 (七期)棚改旧改机械 厂周边片区项目	41,281.91	39,813.86	38,411.49

本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的70%。商河县许商综合片区(七期)棚改旧改机械厂周边片区项目可用于资金平衡的土地收益情况如下:

表10:

单位: 万元

项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
商河县许商综合片区 (七期)棚改旧改机械 厂周边片区项目	28,897.34	27,869.70	26,888.04



2、根据项目可行性研究报告及实施方案，项目剩余安置房可用于销售，预计可取得收入约29,529.50万元，其中安置房销售收入约25,097.00万元、车位销售收入约3,220.00万元、储藏室收入约1,212.00万元，税金及附加928.00万元，税后收入28,601.5万元。该项目上述经营收入用于偿还银行借款本金及利息，经测算，借款存续期间利息共计3,517.50万元，本息共计23,517.50万元，项目经营收入覆盖银行借款融资本息倍数达到1.22倍。

具体测算情况详见“项目预期收益、成本与融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

1、项目专项债融资项目收入为土地出让收益，商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目腾空地约 50 亩出让收益，不足部分，拟以位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块的出让收益补足，地块面积 100 亩的出让收益仅用于偿还棚改专项债券、田园路以东、银河路以西地块约 100 亩的出让收益仅用于偿还棚改专项债券。

2、剩余安置房销售收入偿还银行借款融资本息总额，经测算银行借款本息覆盖倍数为 1.22，如出现银行借款本息总额度偿还不足时由项目单位自有资金弥补。

3、商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目，接近三年 GDP 目标增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目土地出让收益覆盖项目专项债券本息总额倍数。项目土地出让收益覆盖项目专项债券本息总额倍数达到 1.79 倍、1.73 倍、1.67 倍。可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 11：

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例			备注
	100.00%	90.00%	80.00%	
项目收益	28,897.34	27,869.70	26,888.04	
融资本息合计	16,148.27	16,148.27	16,148.27	
覆盖倍数	1.79	1.73	1.67	



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6143 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 6 月 1 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

二、基本假设

- 1、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。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目。

（二）项目单位

商河县城镇开发置业有限公司是该项目的业主单位。

商河县城镇开发置业有限公司（以下简称“商河城镇置业”或公司）成立于 2013 年 5 月 16 日，注册资本 19578 万元，商河国有资本投资运营集团有限公司持股 51.08%，山东省财金发展有限公司持股 30.53%，中国农发重点建设基金有限公司持股 18.39%；统一社会信用代码：913701260690010601；注册地址：山东省济南市商河县鑫源路建行办公楼二楼；法定代表人：展学云。

公司经营范围：旧城村改造、城镇开发项目投资；保障性住房项目投资、建设及运营；房地产开发、销售；建设项目管理咨询；政府特许项目经营管理；建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装饰装修工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）项目规划审批

1、2020 年 10 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司出具《商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目可行性研究报告》；

2、2020 年 07 月 01 日，该项目在山东省建设项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370126-70-03-062170）；

3、2020 年 09 月 11 日，商河县行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，（证书编号：地字第 3701102020049 号）；

4、2020 年 9 月 28 日，商河县自然资源局颁发的不动产权证书（证书编号：鲁（2020）商河县不动产权第 0009287 号）；

5、2020 年 10 月 19 日，商河县行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，（证书编号：建字第 3701102020100 号）。

6、2021 年 01 月 28 日，商河县行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，（证书编号：370126202101280101）；

7、2020 年 10 月，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局及济南市自然资源和规划局联合下发《关于调整 2020 年棚户区改造计划的通知》（济建发〔2020〕60 号），将商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目调整列入棚改计划；

8、2020 年 10 月 23 日，济南市生态环境局商河分局出具了《关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目环境影响报告表告知承诺的批复》，（济商环报告表（告）〔2020〕023 号）；

9、2020 年 11 月 27 日，商河县行政审批服务局出具的《商河县行政审批服务局关于商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目水土保持方案审批准予水行政许可决定书》，（商行审资决字（2020）1265 号）；

10、2021 年 05 月 10 日，商河县人民政府出具《关于商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目相关情况的说明》，明确商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目与商河城镇开发置业有限公司辛东社区项目为同一个项目；

11、2022 年 05 月 25 日，商河县人民政府出具《关于明确商河县辛东社区项目申请专项债还本付息来源的说明》；

12、2022 年 05 月 26 日，商河县自然资源局出具关于平衡许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区安置房（辛东社区）专项债用地的规划；

13、2021 年 8 月 8 日，由于项目重新规划为两期建设，项目备案进行了相应变更。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于兴隆街以东、新庄路以南，项目四至：东至富东菜市场沿街商品房、南至东关村、西至金马利小区、北至辛庄街。该项目建设内容主要包括：规划建设棚改安置房 644 套，总建筑面积约 107843 平方米，共建设住宅、公建楼 13 栋以及车库储藏室等附属设施。一期建设住宅、公建楼 5 栋（1#、2#、11#、13#、15#）及附属设施，房屋共约 360 套，建筑面积约 59775 平方米，其中，地上建筑面积 44052 平方米，地下建筑面积 15723 平方米（地下车库 12600 平方米、储藏室 3123 平方米）；二期建设住宅、公建楼 8 栋（3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、12#）及换热站，房屋共约 284 套，建筑面积约 48068 平方米，其中，地上建筑面积 33170 平方米，地下建筑面积 14898 平方米。配套建设给排水、供电、道路、绿化等配套及室外工程。

（五）项目建设期限—项目进展

项目总建设期为 3 年，即 2020 年 10 月开始项目前期准备工作，2021 年 1 月份

开工建设，预计 2023 年 6 月竣工验收。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

- （1）可行性研究报告确定的建设方案；
- （2）有关工程造价及材料价格资料；
- （3）项目前期规定收费文件及标准；
- （4）《中华人民共和国预算法》
- （5）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）
- （6）项目可行性研究报告
- （7）项目实施方案
- （8）项目单位提供的其他资料

2、估算总额

商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目估算总投资为 57,900.22 万元，包括工程费用 37,574.00 万元，工程建设其他费用 16,896.00 万元，基本预备费 2,724.00 万元，建设期利息 705.22 万元。项目总投资情况如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	37,574.00
二	工程建设其他费用	16,896.00
三	基本预备费	2,724.00
四	建设期利息	705.22
估算合计		57,900.22

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 7,000.00 万元（占总投资的 12.09%），剩余部分资金来源：资本金 25,200.22 万元（占总投资的 43.52%）；已申请发行的省政府专项债券资金金额后续资金 5,700.00 万元（占总投资的 9.84%），拟通过国家开发银行贷款筹集

资金 20,000.00 万元(占总投资的 9.84%),目前已落地借款 10,000.00 万元,利率 4.50%,后续拟继续借款 10,000.00 万元。出于风险谨慎原则考虑,该部分融资成本暂按照 4.50%进行测算。项目资金来源情况如下:

表 2

单位: 万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
商河县许商综合片区(七期)棚改旧改机械厂周边片区项目	57,900.22	25,200.22	5,700.00	10,000.00	7,000.00	10,000.00
合计	57,900.22	25,200.22	5,700.00	10,000.00	7,000.00	10,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1、腾空地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于济南市商河县,经查询济南公共资源交易中心网商河县土地出让信息,参考商河县 2020 年至今的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格,考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价为 200.00 万元/亩。参考的地块信息如下:

表 3:

地块编号	土地 位置	宗地面积(亩)	用途	出让年限(年)	起始价(万元)	单价(万元/亩)
2020-10	商东路以东、弘德街以南	74.01	城镇住宅用地	70	14923	201.63
2020-11	规划人民路以西、弘德街以南	47.57	城镇住宅用地	70	9372	197.01

土地价格增长率按照济南市近三年 GDP 平均增速(6.37%)计算，再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。具体测算如下：

(1) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%

表 4 单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目	200.00	212.74	226.29	240.71	256.04	272.35	289.70	308.15

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

表 5 单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目	200.00	211.46	223.58	236.39	249.93	264.25	279.40	295.40

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

表 6 单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目	200.00	210.20	220.92	232.19	244.03	256.47	269.55	283.30

2、土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第六年（2027年）挂牌交易，项目涉及的土地全部于当年内出售完毕，出让面积50.00亩，不足部分，拟以位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块的出让收益补足，地块面积100亩。根据对预测资料的审核，分别以济南市近三年平均 GDP 增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第六年土地挂牌交易的现金流入，根据国家有关精神文件及山东省财政部门的有关要求，计提5%的国有土地收益基金。本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的70%。商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表7

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速 的 100%	接近三年平均 GDP 增速 的 90%	接近三年平均 GDP 增 速的 80%
商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目	28,897.34	27,869.70	26,888.04

3、剩余安置房销售收入

根据项目可行性研究报告及实施方案，项目部分剩余安置房可用于销售，可取得收入约29,529.50万元，其中安置房销售收入约25,097.00万元、车位销售收入约3,220.00万元、储藏室收入约1,212.00万元，税金及附加928.00万元，税后收入28,601.5万元。

明细如下：

表：8

序号	项目	合计	运营期	
			第一年	第二年
1	收入	29,529.50	14,764.75	14,764.75
1.1	安置房销售收入	25,097.00	12,548.50	12,548.50
	规模（m ² ）	38,611.00	19,305.50	19,305.50
	价格（元/m ² ）		6,500.00	6,500.00
1.2	停车位收入	3,220.00	1,610.00	1,610.00
	规模（车位）	322.00	161.00	161.00
	价格（元/车位）		100,000.00	100,000.00
1.3	储藏室收入	1,212.00	606.00	606.00
	规模（m ² ）	4,040.50	2,020.50	2,020.50
	价格（元/m ² ）		3,000.00	3,000.00
2	税金及附加	928.00	464.00	464.00
2.1	增值税	829.00	414.50	414.50
	进项增值税		1,624.00	1,624.00
	销项增值税		2,419.00	2,419.00
2.2	城市维护建设费	58.00	29.00	29.00
2.3	教育费附加	41.50	20.75	20.75
3	土地增值税	295.50	147.50	147.50

该项目以上述剩余安置房销售收入偿还银行借款本金及利息，经测算，借款存续期间利息共计3,517.50万元，本息共计23,517.50万元，项目经营收入覆盖银行借款融资本息倍数达到1.22倍。

注：偿还银行借款及支付利息时，如项目尚未实现收入，则由该公司以自有资金先行垫付。

（二）融资成本测算

根据发行计划，该项目本期拟发行专项债券7,000.00万元。假设债券票面利率为4.00%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；项目于2021年6月发行专项债券5,700.00万元，利率为3.73%，期限7年，在债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金。已有银行借款10,000.00万元，年利率4.50%，按季度付息，根据还款计划偿还本金；后期继续通过银行借款融资10,000.00万元，出于谨慎性考虑原则，该部分融资成本暂按照4.50%的利率进行测算。融资成本应付本息情况如下：

1、本期拟发行债券还本付息情况

表：9

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		7,000.00		7,000.00	4.00%		-
2023 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年	7,000.00		7000	-	4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

2、2021年6月已发行债券还本付息情况

表：10

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		5,700.00		5,700.00	3.73%		
2022 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2023 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2024 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2025 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2026 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2027 年	5,700.00			5,700.00	3.73%	212.61	212.61
2028 年	5,700.00		5,700.00		3.73%	212.61	5,912.61
合计		5,700.00	5,700.00			1,488.27	7,188.27

3、发行债券还本付息情况汇总表

表：11

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增	偿还本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息合计
2021 年		5,700.00		5,700.00		
2022 年	5,700.00	7,000.00		12,700.00	212.61	212.61
2023 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2024 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2025 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2026 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2027 年	12,700.00			12,700.00	492.61	492.61
2028 年	12,700.00		5,700.00	7,000.00	492.61	6,192.61
2029 年	7,000.00		7,000.00		280.00	7,280.00
合计		5,700.00	5,700.00		3,448.27	16,148.27

4、已取得银行借款还本付息测算表

表：12

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2021 年		10,000.00			4.50%	262.50	262.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2025 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2026 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,777.50	11,777.50

5、后续银行借款还本付息测算表

表：13

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2025 年	10,000.00		4,000.00	6,000.00	4.50%	382.50	4,382.50
2026 年	6,000.00		4,000.00	2,000.00	4.50%	195.00	4,195.00
2027 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	37.50	2,037.50
合计		10,000.00	10,000.00			1,740.00	11,740.00

6、银行借款还本付息测算汇总表

表:14

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增	偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2021 年		10,000.00			262.50	262.50
2022 年	10,000.00	10,000.00		10,000.00	675.00	675.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2024 年	20,000.00		4,000.00	16,000.00	832.50	4,832.50
2025 年	16,000.00		8,000.00	8,000.00	577.50	8,577.50
2026 年	8,000.00		6,000.00	2,000.00	232.50	6,232.50
2027 年	2,000.00		2,000.00	-	37.50	2,037.50
合计		20,000.00	20,000.00		3,517.50	23,517.50

(三) 项目收益与融资平衡情况

项目专项债融资项目收入为土地出让收益，商河县许商综合片区（七期）棚改旧改机械厂周边片区项目腾空地约 50 亩出让收益，不足部分，拟以位于商河富民路以南、青年路以北、田园路以东、银河路以西地块的出让收益补足，地块面积 100 亩的出让收益仅用于偿还棚改专项债券、田园路以东、银河路以西地块约 100 亩的出让收益仅用于偿还棚改专项债券。剩余安置房销售收入偿还银行借款融资本息总额，经测算银行借款本息覆盖倍数为 1.22，如出现银行借款本息总额度偿还不足时由项目单位自有资金弥补。

根据项目收益与融资平衡分析，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年 GDP 平均增速 6.37% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算时，项目收益覆盖项目债

券融资本息总额倍数情况如下：

1、接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	28,897.34
2028 年	5700	492.61	6,192.61	
2029 年	7000	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	28,897.34
本息覆盖倍数				1.79

2、接近三年 GDP 目标增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	27,869.70
2028 年	5,700.00	492.61	6,192.61	
2029 年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	27,869.70
本息覆盖倍数				1.73

3、按近三年 GDP 目标增速 6.37%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		212.61	212.61	
2023 年		492.61	492.61	
2024 年		492.61	492.61	
2025 年		492.61	492.61	
2026 年		492.61	492.61	
2027 年		492.61	492.61	26,888.04
2028 年	5,700.00	492.61	6,192.61	
2029 年	7,000.00	280.00	7,280.00	
合计	12,700.00	3,448.27	16,148.27	26,888.04
本息覆盖倍数	1.67			

经上述测算，在满足假设条件的前提下，在土地挂牌出让价格增长率按济南市近三年年GDP平均增速6.43%的100%、90%、80%比例计算时，在项目经营收入偿还银行借款融资本息的前提下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目风险

项目选址风险：如果拟建项目的场地地质不稳定、不可靠，可能影响项目建设顺利推进，或者引起建筑物损坏。将会对项目造成无法挽回的巨大损失。因此，项目选址方面的风险是该项目客观存在的，发生后造成的损失严重，属严重风险。

投资方面风险：根据棚改旧改项目的要求，场址内各功能都要齐全，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。

工程方面风险：如果未对地质、水文状况进行认真详细的勘察就进行施工，将导致工程量增加，项目施工及运营过程中用水较困难，给该项目带来较大经济损失。



营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规、规章规定的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关



2022

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日
通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

320200028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

江苏省财政厅

二〇一三年十一月

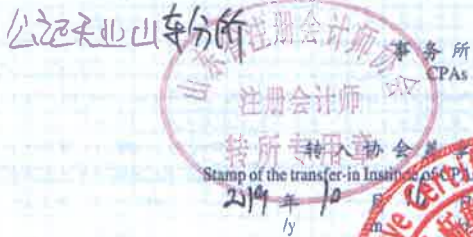
中华人民共和国财政部制

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 李广兴
Sex 男
出生日期 1970-08-23
Date of birth
工作单位 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Working unit
身份证号码 370111197008235215
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370100500012
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: 2008年 09月 30日
Date of Issuance



证书编号: 370100380010
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: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance: /y /m /d



姓名	张元海
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-08-27
Date of birth	
工作单位	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Working unit	
身份证号码	370122720827443
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月10日

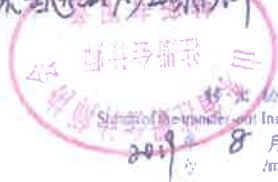
年 /y 月 /m 日 /d

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: 山东天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



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 /y 月 /m 日 /d