



0510202205003424
报告文号：苏公W[2022]E6138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）济南市天桥区
成大社区城中村改造安置地块项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6138 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

Red Public



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）济南市天桥区
成大社区城中村改造安置地块项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6138 号

致：山东省财政厅

我们接受委托,对成大社区城中村改造安置地块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。

我们的评价依据是《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，在相关单位对项目土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的成大社区城中村改造安置地块项目预期产生的土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下:

一、项目概算总投资及资金来源情况



（一）项目总投资情况

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 126,657.50 万元，其中：工程费用 68,860.00 万元，工程建设其他费用 49,128.00 万元，预备费 3,934.00 万元，建设期利息 4,735.50 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	68,860.00
二	工程建设其他费用	49,128.00
三	基本预备费	3,934.00
四	建设期利息	4,735.50
合计		126,657.50

（二）项目资金来源

成大社区城中村改造安置地块项目总投资额 126,657.50 万元。本期拟申请专项债券资金 16,100.00 万元，占投资总额 12.71%；2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元，占投资总额 6.32%，剩余部分资金来源：资本金 36,797.50 万元，占投资总额 29.05%，后续资金 65,760.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），占投资总额 51.92%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%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		
成大社区城中村改造安置地块项目	126,657.50	36,797.50	8,000.00	-	16,100.00	65,760.00
合 计	126,657.50	36,797.50	8,000.00	-	16,100.00	65,760.00

二、应付融资本息情况

1、专项债券应付本息



根据发行计划，该项目 2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元。债券票面利率为 2.83%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；该项目本次拟发行专项债券 16,100.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，专项债券应付本息情况如下：

表 3 2022 年 1 月专项债券融资还本付息测算表 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 年度		8,000.00		8,000.00	2.83%		-
2023 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2024 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2025 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2026 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2027 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2028 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2029 年度	8,000.00		8,000.00		2.83%	226.40	8,226.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,584.80	9,584.80

表 4 本次专项债券融资还本付息测算表 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 年度	-	16,100.00		16,100.00	3.50%		-
2023 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2024 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2025 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2026 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2027 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2028 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2029 年度	16,100.00		16,100.00	-	3.50%	563.50	16,663.50
合计	-	16,100.00	16,100.00			3,944.50	20,044.50

表 5 专项债券融资还本付息汇总表 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
----	--------	------	------	--------	------	--------



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
2022 年度	-	24,100.00		24,100.00	-	-
2023 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2024 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2025 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2026 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2027 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2028 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2029 年度	24,100.00		24,100.00	-	789.90	24,889.90
合计	-	24,100.00	24,100.00		5,529.30	29,629.30

2、后续资金应付本息

按照资金筹集计划，后续资金 65,760.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。还本付息测算表如下：

表 6

后续资金还本付息测算表

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		65,760.00		65,760.00	4.00%	1,315.20	1,315.20
2023 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2024 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2025 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2026 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2027 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2028 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2029 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2030 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2031 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2032 年	65,760.00		65,760.00	-	4.00%	1,315.20	67,075.20
合计		65,760.00	65,760.00			26,304.00	92,064.00



三、可用于资金平衡的项目净收益

本次融资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。

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地在 2029 年土地挂牌交易，项目涉及的土地预计腾空 115.42 亩。根据对预测资料的审核，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2019-2021 年）GDP 平均增速 6.37% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，2029 年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后，本项目可用于资金平衡的土地收益情况及商铺及商业车位销售收入如下：

表 7:

单位：万元

项目	土地出让收益		
	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%
成大社区城中村改造安置地块项目	156,382.62	151,482.11	146,827.70

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

本次融资项目收入为土地出让返还收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍、1.24 倍、1.21 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 8:

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速的比例		
	100.00%	90.00%	80.00%
土地出让收益	156,382.62	151,482.11	146,827.70
专项债券	24,100.00	5,529.30	29,629.30
后续资金	65,760.00	26,304.00	92,064.00
融资本息合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30
覆盖倍数	1.29	1.24	1.21



（此页无正文，为苏公 W[2022]E6138 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



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）。我们结合成大社区城中村改造安置地块项目涉及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财务评价报告。

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

成大社区城中村改造安置地块项目。

（二）项目单位

济南天桥城市发展有限公司是该项目的立项主体，济南天桥城市发展有限公司为济南市天桥区发展和改革局的全资子公司，成立于 2020 年 8 月，注册资金 2 亿元，法人代表李敏杰。公司主要经营范围包括，一般项目：城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化和开发经营；教育、卫生基础设施建设、公用工程；环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；房地产开发与

经营（含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房）；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）项目规划审批

1、2021 年 12 月，济南市工程咨询院出具《济南天桥城市发展有限公司成大社区城中村改造安置地块项目可行性研究报告》；

2、2020 年 8 月 17 日，该项目取得了在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370105-47-03-084826）；

3、2021 年 1 月 4 日，济南市生态环境局天桥分局出具《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》，提出项目不需要进行建设项目环境影响评价；

4、2021 年 2 月 26 日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0042526 号）；

5、2021 年 3 月 5 号，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》（证号：地字第 370105202100080）；

6、2021 年 4 月 1 日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字【2021】-05-0023 号）；

7、2021 年 4 月 10 日，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、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市 2021 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发【2021】5 号），项目列于其中。

8、2021 年 4 月 21 日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（证号：建字第 370105202100145 号）；

9、2021 年 7 月 5 日，该项目取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370105202107050101(2021313)）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划建设总用地面积 44,571.38 平方米，规划总建筑面积 179,016.52 平方米，其中地上建筑面积 125,925.74 平方米，（包括住宅 120,204.61 平方米，配

套商业 1,434.07 平方米，配套服务设施用房 4,287.06 平方米），地下建筑面积 53,090.78 平方米（地下储藏室 16,350.87 平方米，地下车库及设备用房 36,739.91 平方米）。地上容积率为 2.83，地下容积率 1.19，建筑密度 19.27%，绿地率 40.01%。

（五）项目建设期限

2020 年 8 月正式启动项目前期工作，2021 年 7 月开工建设，预计 2024 年 7 月项目全部交付使用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

- （1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA / GC1-2015）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（2018 年）；
- （3）《国家发改委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- （4）《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）；
- （5）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- （6）国家计委计价格〔1999〕1283 号《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》；
- （7）《成大社区城中村改造安置地块项目可行性研究报告》；
- （8）《天桥区成大社区城中村改造安置地块项目专项债券项目实施方案》。

2、估算总额

根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 126,657.50 万元，其中：工程费用 68,860.00 万元，工程建设其他费用 49,128.00 万元，预备费 3,934.00 万元，建设期利息 4,735.50 万元。明细如下：

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	68,860.00
二	工程建设其他费用	49,128.00
三	基本预备费	3,934.00

四	建设期利息	4,735.50
	合计	126,657.50

（二）资金筹措方案

成大社区城中村改造安置地块项目总投资额 126,657.50 万元。本期拟申请专项债券资金 16,100.00 万元，占投资总额 12.71%；2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元，占投资总额 6.32%，剩余部分资金来源：资本金 36,797.50 万元，占投资总额 29.05%，后续资金 65,760.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），占投资总额 51.92%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。项目资金来源情况如下：

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		
成大社区城中村改造安置地块项目	126,657.50	36,797.50	8,000.00	-	16,100.00	65,760.00
合计	126,657.50	36,797.50	8,000.00	-	16,100.00	65,760.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、腾空土地出让价格预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息，参照项目腾空地周边已出让的地块信息，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 2022 年土地出让单价为 1,025.00 万元。参考的地块信息如下：

地块编号	土地位置	宗地面积(亩)	用途	出让年限(年)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
------	------	---------	----	---------	---------	----------

地块编号	土地位置	宗地面积 (亩)	用途	出让年 限(年)	成交价(万 元)	单价(万元 /亩)
2022TDGP 05R0031	天桥区板桥路以南, 红星美凯龙以北, 枫景园小区以西, 柳行头河以东	63.50	城镇住宅用地	70	65,146.00	1,025.92

本次土地价格增长率暂按照济南市 2019 年-2021 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 2019-2021 年 GDP 平均增速的 100%, 即 6.37%。

单位: 万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,090.29	1,159.74	1,233.62	1,312.20	1,395.79	1,484.70	1,579.28

(2) 土地价格增长率为 2019-2021 年 GDP 平均增速的 90%, 即 5.73%。

单位: 万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,083.73	1,145.83	1,211.49	1,280.91	1,354.31	1,431.91	1,513.96

(3) 土地价格增长率为 2019-2021 年 GDP 平均增速的 80%, 即 5.10%。

单位: 万元/亩

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
成大社区城中村改造安置地块项目	1,025.00	1,077.28	1,132.22	1,189.96	1,250.65	1,314.43	1,381.47	1,451.92

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在 2029 年土地挂牌交易, 项目涉及的土地预计 2029 年腾空 115.42 亩。根据对预测资料的审核, 分别以济南市 2019-2021 年平均 GDP 增速 (6.37%) 的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增幅, 2029 年土地挂牌交易的现金流入, 考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况后, 该项目可用于资金平衡的土地收益情况如下:

单位：万元

项目	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 100%	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 90%	按 2019-2021 年平均 GDP 增速的 80%
成大社区城中村改造安置 地块项目	156,382.62	151,482.11	146,827.70

3、项目收益预测

按土地出让政策规定，扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，该项目可用于资金平衡的土地收益如下：

①:项目收益预测（100%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	182,280.50
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,579.28
二	扣减项目合计	万元	25,897.88
1	农业土地开发资金	万元	138.50
2	国有土地收益基金	万元	9,114.03
3	廉租住房保障资金	万元	5,548.45
4	教育资金	万元	5,548.45
5	农田水利建设资金	万元	5,548.45
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	156,382.62

②:项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	174,741.26
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,513.96
二	扣减项目合计	万元	23,259.15
1	农业土地开发资金	万元	138.50
2	国有土地收益基金	万元	8,737.06
3	廉租住房保障资金	万元	4,794.53
4	教育资金	万元	4,794.53
5	农田水利建设资金	万元	4,794.53

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	151,482.11

③:项目收益预测（80%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	167,580.61
1	可出让土地面积	亩	115.42
2	预计土地单价	万元/亩	1,451.92
二	扣减项目合计	万元	20,752.91
1	农业土地开发资金	万元	138.50
2	国有土地收益基金	万元	8,379.03
3	廉租住房保障资金	万元	4,078.46
4	教育资金	万元	4,078.46
5	农田水利建设资金	万元	4,078.46
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	146,827.70

（二）融资成本测算

1、专项债券应付本息

根据发行计划，该项目 2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元。债券票面利率为 2.83%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金；该项目本次拟发行专项债券 16,100.00 万元。假设债券票面利率为 3.50%，期限 7 年。债券存续期按年支付利息，债券到期一次偿还本金，专项债券应付本息情况如下：

2022 年 1 月专项债券融资还本付息测算表

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 年度		8,000.00		8,000.00	2.83%		-
2023 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2024 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2025 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2026 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2027 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40

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
2028 年度	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2029 年度	8,000.00		8,000.00		2.83%	226.40	8,226.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,584.80	9,584.80

本次专项债券融资还本付息测算表

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 年度	-	16,100.00		16,100.00	3.50%		-
2023 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2024 年度	16,100.00	-		16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2025 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2026 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2027 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2028 年度	16,100.00			16,100.00	3.50%	563.50	563.50
2029 年度	16,100.00		16,100.00	-	3.50%	563.50	16,663.50
合计	-	16,100.00	16,100.00			3,944.50	20,044.50

专项债券融资还本付息汇总表

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
2022 年度	-	24,100.00		24,100.00	-	-
2023 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2024 年度	24,100.00	-		24,100.00	789.90	789.90
2025 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2026 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2027 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2028 年度	24,100.00			24,100.00	789.90	789.90
2029 年度	24,100.00		24,100.00	-	789.90	24,889.90
合计	-	24,100.00	24,100.00		5,529.30	29,629.30

2、后续资金应付本息

按照资金筹集计划，后续资金 65,760.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.00%进行测算。还本付息测算表如下：

后续资金还本付息测算表						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	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		65,760.00		65,760.00	4.00%	1,315.20	1,315.20
2023 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2024 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2025 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2026 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2027 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2028 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2029 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2030 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2031 年	65,760.00			65,760.00	4.00%	2,630.40	2,630.40
2032 年	65,760.00		65,760.00	-	4.00%	1,315.20	67,075.20
合计		65,760.00	65,760.00			26,304.00	92,064.00

（三）项目收益与融资平衡情况

本次融资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。成大社区城中村改造安置地块项目 2029 年腾空 115.42 亩出让收益和用于偿还棚改专项债。根据项目收益与融资平衡分析，土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算时，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数情况如下：

1、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	156,382.62
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	156,382.62
本息覆盖倍数	1.29			

2、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

3、单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	151,482.11
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	151,482.11
本息覆盖倍数	1.24			

3、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的项目收益覆盖项目融资本息总额倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	89,860.00	1,315.20	1,315.20	
2023 年		3,420.30	3,420.30	
2024 年		3,420.30	3,420.30	
2025 年		3,420.30	3,420.30	
2026 年		3,420.30	3,420.30	
2027 年		3,420.30	3,420.30	
2028 年		3,420.30	3,420.30	
2029 年		3,420.30	27,520.30	146,827.70
2030 年		2,630.40	2,630.40	
2031 年		2,630.40	2,630.40	
2032 年		1,315.20	67,075.20	
合计	89,860.00	31,833.30	121,693.30	146,827.70
本息覆盖倍数				1.21

经上述测算,在满足假设条件的前提下,土地挂牌出让价格增长率按济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 100%、90%、80%比例计算时,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融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。



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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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)



登记机关

2022年09月26日

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

32020028

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

二〇一三年五月五日

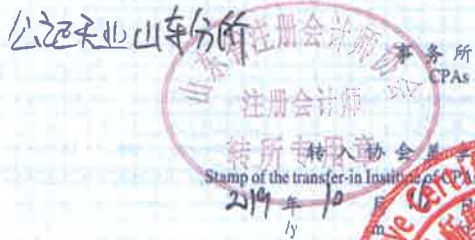
中华人民共和国财政部制

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



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:
No. of Certificate 370100500012

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

发证日期:
Date of Issuance 2008年 05月 30日
/y /m /d



证书编号: 370100360010
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 (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 月 日
/y /m /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: 江苏公证天业会计师事务所 (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 月 日
/y /m /d