

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）济南市莱芜区
矿煤阳光花园棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2022]251Z0117 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110100322022929008921
报告名称：	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） 济南市莱芜区矿煤阳光花园棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号：	容诚专字[2022]251Z0117 号
被审（验）单位名称：	济南市财政局
会计师事务所名称：	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	专项审计
报告日期：	2022 年 06 月 01 日
报备日期：	2022 年 06 月 01 日
签字人员：	吴强(370800090006)， 刘佳明(110100323821)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	项目预期收益、成本及融资平衡说明	3-11

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）济南市莱芜区矿煤阳光花园棚户区改造项目 收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2022]251Z0117 号

我们接受济南市财政局委托，对矿煤阳光花园棚户区改造项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）。

我们审核的依据是《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》。相关实施单位对本项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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。

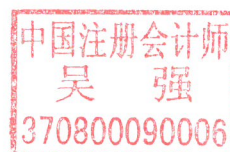
经专项审核，我们认为，在相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(此页无正文，为济南市财政局容诚专字[2022]251Z0117 号之签章页)



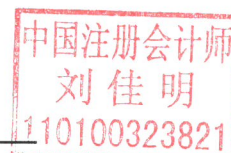
中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

刘佳明



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）。我们结合矿煤阳光花园棚户区改造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

矿煤阳光花园棚户区改造项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为济南来城置业有限公司。经查询国家企业信用信息公示系统，济南来城置业有限公司统一社会信用代码：91370116MA3QFJH83U，类型：其他有限责任公司，注册资本：5000 万人民币，股东为济南市赢城投资有限公司、莱芜广厦集团有限公司、山东来成科技发展有限公司，住所：山东省济南市莱芜区高庄街道办事处鄂牛路 10 号，法定代表人：王健，经营范围：房地产开发、销售；旧城拆迁改造；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；

城镇化建设、新农村建设开发；公租房建设、运营、管理；物业管理；房屋租赁；以企业自有资金对房地产项目进行投资（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）；建筑设计咨询；金属材料（贵重金属除外）、不锈钢制品、铝材、建材、五金交电、机电设备、装饰材料销售。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

（1）2020年8月27日，矿煤阳光花园棚户区改造项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-371202-47-03-090160。

（2）2021年10月9日，鄂庄煤矿矿煤阳光花园危旧房拆迁改造项目地块一取得《建设工程规划许可证》（建字第370116202100614号），建设规模14455.3平方米。

（3）2021年10月22日，鄂庄煤矿矿煤阳光花园危旧房拆迁改造项目取得《建设用地规划许可证》（建字第370116202100404号），用地面积0.5766公顷。

（4）2021年11月15日，鄂庄煤矿矿煤阳光花园危旧房拆迁改造项目地块一（1#楼、2#楼、地下车库）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202111150101（2021510）），建设规模14455.30平方米。

（5）2022年1月7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印发《关于公布济南市2022年省级棚户区改造计划项目清单的通知》，矿煤阳光花园棚户区改造项目列入2022年省级棚户区改造计划项目清单。

（四）项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点位于济南市莱芜区凤城街道办事处凤城西大街以北，鲁中西大街以南，鹿鸣路两侧。项目总用地面积32488.98平方米，主要建设6-17层住宅楼9幢，3层幼儿园一幢。总建筑面积约80000平方米。其中：住宅建筑面积约为46726.3平方米，储藏室面积约为6000平方米，地下车

库约为 20373.7 平方米，配套及沿街服务用房面积约为 4000 平方米，幼儿园建筑面积约为 2900 平方米，项目居住总户数 352 户，停车位 425 个，平均容积率 1.65，建筑密度 24%，绿地率 33.5%。项目配套设施主要包括室外给水、排水、污水、供暖燃气管道、配电设施，小区内硬化、绿化等设施。其中室外配套基础设施需敷设给水管道 2100 米，安装消防栓 10 个；敷设污水管网 2100 米；设置化粪池 9 座；雨水收集处理 3 座；敷设供暖管网 1400 米，建换热站 2 处 210 平方米，安装换热器 2 台；敷设燃气管道 1700 米；安装箱式变压器 2 套，配电室 3 套，敷设电缆 3000 米，电信电缆 3000 米；硬化道路及活动场地约 11946 平方米、绿化面积约 11000 平方米、学校操场及专用活动场地约 976 平方米，建设大门 5 座、院墙 1600 米、安装监控设施 5 套、照明设施 80 套；配套基础设施估算投资约 2000 万元。

（五）项目建设期限

本项目于 2021 年 8 月开工建设，预计 2024 年 8 月完工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据立项批复及本项目资金筹措方案，估算总投资 68,024.97 万元，其中：工程费用 39,032.37 万元，工程建设其他费用 22,160.03 万元，基本预备费 6,119.24 万元，建设期利息 713.33 万元。明细如下：

单位：万元		
序号	费用类别	金额
一	工程费用	39,032.37
二	工程建设其他费用	22,160.03
三	基本预备费	6,119.24
四	建设期利息	713.33
合计		68,024.97

（二）资金筹措方案

矿煤阳光花园棚户区改造项目总投资额 68,024.97 万元，其中，项目资本金 56,524.97 万元，占总投资的比例为 83.09%；发行政府专项债券方式筹集 10,000.00 万元，占总投资的比例为 14.70%；后续 1,500.00 万元由项目单位自筹解决或继

续申请专项债券资金解决，出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照4.00%利率进行测算。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		
矿煤阳光花园棚户区改造项目	68,024.97	56,524.97	-	-	10,000.00	1,500.00
合 计	68,024.97	56,524.97	-	-	10,000.00	1,500.00

注：预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺

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，参照项目腾空土地周边已出让的地块信息（莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东），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380.00万元。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)
2021-22	莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东	57.23	城镇住宅用地	70	22,200.00	387.88

截至报告出具日，本次土地价格增长率暂按照济南市2019-2021年GDP平均增速(6.37%)计算，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%。

单位：万元/亩

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
矿煤阳光花园棚户区改造项目	380.00	404.21	429.96	457.35	486.48	517.47	550.43	585.49

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
矿煤阳光花园棚户区改造项目	380.00	401.79	424.82	449.17	474.92	502.15	530.94	561.38

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%。

单位：万元/亩

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
矿煤阳光花园棚户区改造项目	380.00	399.36	419.71	441.1	463.58	487.2	512.03	538.12

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 2028 年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地全部于 2028 年内出售完毕。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 growth，2028 年土地挂牌交易的现金流入，矿煤阳光花园棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

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%
矿煤阳光花园棚户区改造项目	22,574.52	21,644.14	20,746.55

3、项目收益预测

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	23,782.60
1	可出让土地面积	亩	40.62
2	预计土地单价	万元/亩	585.49
二	扣减项目合计	万元	1,208.09
1	农业土地开发资金	万元	18.96
2	国有土地收益基金	万元	1,189.13
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	22,574.52

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	22,803.26
1	可出让土地面积	亩	40.62
2	预计土地单价	万元/亩	561.38
二	扣减项目合计	万元	1,159.12
1	农业土地开发资金	万元	18.96
2	国有土地收益基金	万元	1,140.16
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	21,644.14

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	21,858.43
1	可出让土地面积	亩	40.62
2	预计土地单价	万元/亩	538.12
二	扣减项目合计	万元	1,111.88
1	农业土地开发资金	万元	18.96
2	国有土地收益基金	万元	1,092.92
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	20,746.55

（三）融资成本测算

1、本次专项债券应付本息

根据发行计划，该项目本次拟发行专项债券 10,000.00 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，利息共计万元，本息合计万元，专项债券应付本息情况如下：

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		10,000.00		10,000.00	3.50%		
2023 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2024 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2025 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00

年度	期初本金 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
2026 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2027 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2028 年度	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2029 年度	10,000.00		10,000.00	0.00	3.50%	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00	12,450.00

2、自筹资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 1,500.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。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：

自筹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		1,500.00		1,500.00	4.00%	30.00	30.00
2023 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2024 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2025 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2026 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2027 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2028 年	1,500.00			1,500.00	4.00%	60.00	60.00
2029 年	1,500.00		1,500.00		4.00%	30.00	1,530.00
合计		1,500.00	1,500.00			420.00	1,920.00

（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。矿煤阳光花园棚户区改造项目腾空约 40.62 亩出让收益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生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	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		30.00	30.00	22,574.52
2023 年		410.00	410.00	
2024 年		410.00	410.00	
2025 年		410.00	410.00	
2026 年		410.00	410.00	
2027 年		410.00	410.00	
2028 年		410.00	410.00	
2029 年	11,500.00	380.00	11,880.00	
合计	11,500.00	2,870.00	14,370.00	
本息覆盖倍数				1.57

2、按 2019-2021 年 GDP 平均增速 6.37%的 90%比例计算土地价格的生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

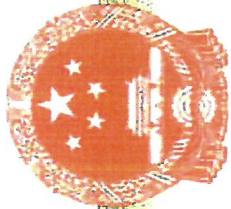
年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		30.00	30.00	21,644.14
2023 年		410.00	410.00	
2024 年		410.00	410.00	
2025 年		410.00	410.00	
2026 年		410.00	410.00	
2027 年		410.00	410.00	
2028 年		410.00	410.00	
2029 年	11,500.00	380.00	11,880.00	
合计	11,500.00	2,870.00	14,370.00	
本息覆盖倍数				1.51

3、按 2018-2020 年 GDP 平均增速 6.43%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	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		30.00	30.00	20,746.55
2023 年		410.00	410.00	
2024 年		410.00	410.00	
2025 年		410.00	410.00	
2026 年		410.00	410.00	
2027 年		410.00	410.00	
2028 年		410.00	410.00	
2029 年	11,500.00	380.00	11,880.00	
合计	11,500.00	2,870.00	14,370.00	
本息覆盖倍数				1.44

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。



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

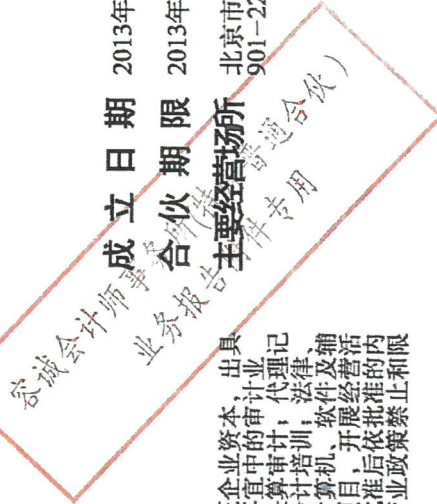
出资人 肖厚发

经营范围

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26



登记机关

2021 年12 月17 日

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。

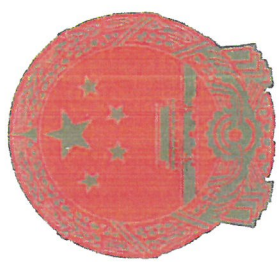
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011869

说明

(会计师事务所依法审批, 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》。



会计师事务所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11010032

批准执业文号 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期 2013年10月25日

发证机关:



二〇一九年六月

中华人民共和国财政部制

姓名	吴强	性别	男	出生日期	1987-04-12	工作单位	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所	身份证号	370823870412031
Full name	吴强	Sex	男	Date of birth	1987-04-12	Working unit	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所	Identity card No.	370823870412031

证书编号: 370800090006
No. of Certificate

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

有效日期: 1986 年 03 月 13 日
Date of issuance

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

山东省注册会计师协会
华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
转所专用章

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会
容诚会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所
转所专用章

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

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

2019 年 3 月 17 日

姓名 Full name 刘佳明
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-04-22
工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No. 371202198804224910



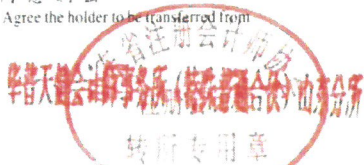
证书编号: 110100323821
No. of Certificate

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

有效期至: 2014 年 12 月 10 日
Valid until: 2014 / 12 / 10

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

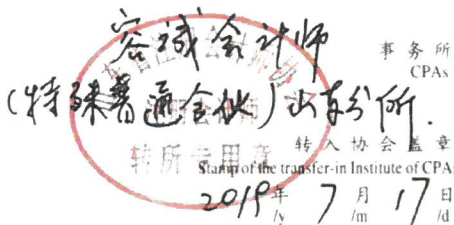


事务所
CPAs

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

2019 年 7 月 17 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

2019 年 7 月 17 日
/y /m /d



此证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.



2015 年 3 月 11 日
/y /m /d