



0510202205003429

报告文号：苏公W[2022]E6132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）济南高新区东区安居工程
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6132 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





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） 济南高新区东区安居工程 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

苏公 W[2021]E6132 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对济南高新区东区安居工程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，本次评价的济南高新区东区安居工程，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自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、根据立项批复及该项目资金筹措方案，估算总投资 332,352.00 万元，其中：工程费用 162,578.00 万元，工程建设其他费用 151,849.00 万元，基本预备费 17,925.00 万



元。明细如下：

表 1	项目总投资估算表（单位：万元）	单位：万元
序号	费用类别	金额
一	工程费用	162,578.00
二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

2、济南高新区东区安居工程总投资额 332,352.00 万元，其中项目资本金 99,705.60 万元，占总投资的比例为 30.00%，由政府统筹安排；2022 年 2 月已发行政府专项债券方式筹集 40,000.00 万元，占总投资的比例为 12.03%，本期拟申请的专项债券资金 6,000.00 万元，占总投资的比例为 1.81%。其他资金 186,646.40 万元，占总投资的比例为 56.16%，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，其中 34,000.00 万元暂按照 4.90%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		
济南高新区东区安居工程	332,352.00	99,705.60	40,000.00		6,000.00	186,646.40
合 计	332,352.00	99,705.60	40,000.00		6,000.00	186,646.40

二、应付专项债券本息情况

1、债券还本付息情况

济南高新区东区安居工程 2022 年 2 月发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率为 2.83%，在债券存续期每年付息一次。本次发行 6,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率假设为 4.00%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

表 3	2022 年 2 月发行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		40,000.00		40,000.00	2.83%		-
2023 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00		2.83%	1,132.00	41,132.00
合计		40,000.00	40,000.00			7,924.00	47,924.00

表 4 本次拟发行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		6,000.00		6,000.00	4.00%		-
2023 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2025 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2027 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2028 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2029 年度	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,680.00	7,680.00

2、其他资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 34,000.00 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，暂按照 4.90%进行测算。

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		34,000.00		34,000.00	4.90%		-
2023 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2024 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2025 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2026 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2027 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2028 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2029 年度	34,000.00		34,000.00		4.90%	1,666.00	35,666.00
合计		34,000.00	34,000.00			11,662.00	45,662.00



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。济南高新区东区安居工程项目腾空约 600.00 亩土地的出让收益用于偿还专项债券本息，根据谨慎性原则，本次发行债券使用其中 300.00 亩土地出让收入进行平衡。

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一年（2022 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 600.00 亩。根据谨慎性原则，本次发行债券使用其中 300.00 亩土地出让收入进行平衡。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 年-2021 年）GDP 平均增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长。债券存续期第一年土地挂牌交易的现金流入，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，济南高新区东区安居工程项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：

表 5:

单位：万元

项目名称	按济南市近三年 GDP 平均增速的 100.00%	按济南市近三年 GDP 平均增速的 90.00%	按济南市近三年 GDP 平均增速的 80.00%
济南高新区东区安居工程	128,466.71	126,914.91	126,141.34

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

该项目预期产生的现金流入主要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。济南高新区东区安居工程接近三年 GDP 目标增速（6.37%）的 100%、90%、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。项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍、1.25 倍、1.25 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 6:

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	128,466.71	126,914.91	126,141.34	
融资本息合计	101,266.00	101,266.00	101,266.00	
覆盖倍数	1.27	1.25	1.25	



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6132 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

特殊普通合伙



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)。我们结合济南高新区东区安居工程的相关批复文件、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

济南高新区东区安居工程。

(二) 项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处（高新东区街道办事处）是该项目的实施主体。统一社会信用代码 113701126846941457，公司住所：济南市高新区巨野河街道办事处大正路 3007 号，法定代表人：纪胜友。

济南高新技术产业开发区东区街道办事处主要负责辖区范围内 基层党组织建设、民生保障落实、社会安定治理等基础工作，推进非公企业党建特色性发展；负责制定征地拆迁政策和地上物清点、补偿、拆除、场平工程及相应资金申请与拨付等工作；负责财政资金投资的市政基础设施项目建设工作；贯彻落实上级安全生产工作部署，

对安全生产工作进行综合监督管理，组织开展和配合做好安全生产监督检查和重点行业领域专项整治工作；负责本辖区内环境保护和监管工作，配合环保监管执法机构做好相关工作；协助道路交通安全管理机构开展辖区内道路交通安全监管工作；负责限额以下建设工程质量安全监管工作，协助上级有关部门做好限额以上建设工程质量安全监管工作；负责乡镇规划建设管理、村庄（社区）规划建设管理等工作。

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，济南高新技术产业开发区管理委员会巨野河街道办事处（高新东区街道办事处）出具了《济南高新区东区安居工程可行性研究报告》。

2、2020年3月18日，该项目获得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的济高管字【2020】110号《济南高新区管委会关于于济南高新区东区安居工程可行性研究报告的批复》，项目代码为2020-370171-47-01-095828。

3、该项目已获得以下规划文件：

（1）2020年9月30日，济南市自然资源和规划局出具地字第370101202000339号《建设用地规划许可证》；

（2）2020年10月22日，济南市自然资源和规划局出具审字[2020]-01-114号《建设工程设计方案规划审查意见函》；

（3）2020年10月29日，济南市自然资源和规划局出具建字第370101202000598号《建设工程规划许可证》。

4、2020年10月24日，济南市自然资源和规划局出具鲁（2020）济南市不动产权第0229871号《不动产权证书》。

5、该项目已获得以下施工许可文件：

（1）2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具370199202010300101（2020032）号《建筑工程施工许可证》；

（2）2020年10月30日，济南高新技术产业开发区管理委员会自然资源与规划建设管理局出具370199202010300101（2020033）号《建筑工程施工许可证》。

6、2020 年 10 月 29 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联合发布济建发[2020]60 号《关于调整 2020 年棚户区改造计划的通知》，莱芜经济开发区东芹村棚户区改造安置区二期项目调整为该项目，原项目调减的任务量由该项目承担。

7、2021 年 12 月 17 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具济高管字[2021]118 号《关于同意发行地方政府专项债券解决济南高新区东区安居工程项目 2020 年度资金需求的批复》，同意该项目 2022 年度资金需求 80000 万元通过发行地方政府专项债券的方式予以解决。该专项债券今后优先使用项目自身收益偿还年度本息,不足部分由经十东路以北、科新路以南地块等 11 宗地块的土地出让收益进行弥补。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于济南高新区东区，万科劝学里小区北侧，春秀路以西，规划路以东，科嘉路以南，规划路以北。规划建设用地约 15.02 公顷（约 225.3 亩），共安置套数 2736 套，安置人口 6480 人。项目总建筑面积约 47.70 万平方米，其中地上建筑面积 32.60 万平方米，地下建筑面积约 15.1 万平方米。项目主要建设 18 层住宅楼 26 栋，1-6 层配套公建 4 栋、换热站 2 栋、垃圾收集站 1 栋，配套设置商业金融、医疗、文体、社区服务、市政公用等设施，同时进行道路、消防、给排水、通风、电气、绿化、中水等配套设施建设。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目于 2020 年 11 月份开工建设，预计 2022 年 10 月完工，项目建设期 24 个月。

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)项目实施方案;
- (7)项目单位提供的其他资料。

2、估算总额

济南高新区东区安居工程估算总投资为 332,352.00 万元,包括工程费用 162,578.00 万元,工程建设其他费用 151,849.00 万元,基本预备费 17,925.00 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	162,578.00
二	工程建设其他费用	151,849.00
三	基本预备费	17,925.00
估算合计		332,352.00

(二) 资金筹措方案

济南高新区东区安居工程总投资额 332,352.00 万元,其中项目资本金 99,705.60 万元,占总投资的比例为 30.00%,由政府统筹安排;2022 年 2 月已发行政府专项债券方式筹集 40,000.00 万元,占总投资的比例为 12.03%,本期拟申请的专项债券资金 6,000.00 万元,占总投资的比例为 1.81%。其他资金 186,646.40 万元,占总投资的比例为 56.16%,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,其中 34,000.00 万元暂按照 4.90%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		
济南高新区东区安居工程	332,352.00	99,705.60	40,000.00		6,000.00	186,646.40

合 计	332,352.00	99,705.60	40,000.00		6,000.00	186,646.40
-----	------------	-----------	-----------	--	----------	------------

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

参照项目腾空土地周边已出让的地块信息（高新区孙村片区巨野河以西，春博路以东，辛庄安置区一期北侧、高新区庄科片区大正南路以西、经十东路以南、新区庄科片区大正南路以西、经十东路以南），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 2020 年土地出让单价为 403.00 万元。

本次土地价格增长率暂按照济南市近三年(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) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 100%，即 6.37%

表 3

单位：万元/亩

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
济南高新区东区安居工程	403.00	428.67	455.98	485.02	515.92	548.78	583.74	620.93

(2) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 90%，即 5.73%

表 4

单位：万元/亩

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
济南高新区东区安居工程	403.00	426.10	450.53	476.36	503.67	532.55	563.08	595.36

(3) 土地价格增长率为近三年 GDP 平均增速的 80%，即 5.10%

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
济南高新区东区安居工程	403.00	423.54	447.82	473.49	500.64	529.34	559.69	591.77

2、土地出让收入预测

假设拟出让地块土地于2022年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2022年出售600.00亩，假设项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据审慎性原则，本次发行债券使用其中300.00亩土地出让收入进行平衡。根据对预测资料的审核，分别以济南市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，债券存续期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：

表6

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%
济南高新区东区安居工程	128,466.71	126,914.91	126,141.34

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	出让土地价款	万元	273,586.47
1	可出让土地面积	亩	600.00
2	预计土地单价	万元/亩	455.98
二	扣减项目合计	万元	16,653.04
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,679.32
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91
三	用于资金平衡的土地收益	万元	256,933.43

(2) 项目收益预测（90%）

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	270,319.52
1	可出让土地面积	亩	600.00

序号	项目	单位	金额
2	预计土地单价	万元/亩	450.53
二	扣减项目合计	万元	16,489.70
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,515.98
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91
三	用于资金平衡的土地收益	万元	253,829.82

(3) 项目收益预测 (80%)

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	268,690.95
1	可出让土地面积	亩	600.00
2	预计土地单价	万元/亩	447.82
二	扣减项目合计	万元	16,408.27
1	农业土地开发资金	万元	519.99
2	国有土地收益基金	万元	13,434.55
3	廉租住房保障资金	万元	817.91
4	教育资金	万元	817.91
5	农田水利建设资金	万元	817.91
三	用于资金平衡的土地收益	万元	252,282.68

(二) 融资成本测算

1、债券还本付息情况

济南高新区东区安居工程 2022 年 2 月发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率为 2.83%，在债券存续期每年付息一次。本次发行 6,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率假设为 4.00%，在债券存续期每年付息一次。应付本息情况如下表：

表 7

2022 年 2 月发行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		40,000.00		40,000.00	2.83%		-

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
2023 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2024 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2025 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2026 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2027 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2028 年度	40,000.00			40,000.00	2.83%	1,132.00	1,132.00
2029 年度	40,000.00		40,000.00		2.83%	1,132.00	41,132.00
合计		40,000.00	40,000.00			7,924.00	47,924.00

表 8 本次拟发行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		6,000.00		6,000.00	4.00%		-
2023 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2025 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2027 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2028 年度	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2029 年度	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,680.00	7,680.00

2、其他资金应付本息

按照资金筹集计划，后续 34,000.00 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，暂按照 4.90%进行测算。

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		34,000.00		34,000.00	4.90%		-
2023 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2024 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2025 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2026 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2027 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2028 年度	34,000.00			34,000.00	4.90%	1,666.00	1,666.00
2029 年度	34,000.00		34,000.00		4.90%	1,666.00	35,666.00

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
合计		34,000.00	34,000.00			11,662.00	45,662.00

（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。济南高新区东区安居工程腾空约 600.00 亩出让，根据审慎性原则，本次发行债券使用其中 300.00 亩土地出让收入用于偿还棚改专项债。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生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	
2022 年度				128,466.71
2023 年度		3,038.00	3,038.00	
2024 年度		3,038.00	3,038.00	
2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	
2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	128,466.71
本息覆盖倍数				1.27

（2）接近三年 GDP 目标增速 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：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度				126,914.91
2023 年度		3,038.00	3,038.00	
2024 年度		3,038.00	3,038.00	

2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	
2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	126,914.91
本息覆盖倍数	1.25			

(3) 接近三年 GDP 目标增速 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:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年度				126,141.34
2023 年度		3,038.00	3,038.00	
2024 年度		3,038.00	3,038.00	
2025 年度		3,038.00	3,038.00	
2026 年度		3,038.00	3,038.00	
2027 年度		3,038.00	3,038.00	
2028 年度		3,038.00	3,038.00	
2029 年度	80,000.00	3,038.00	83,038.00	
合计	80,000.00	21,266.00	101,266.00	126,141.34
本息覆盖倍数	1.25			

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6.37%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。

六、项目效益分析

1、该项目建设将有效的贯彻落实集约节约用地,合理整合资源,带动土地开发利用的需要。

2、该项目的建设是统筹城乡规划,改善居民生活环境,提升城镇形象的需要。

随着居民生活水平的提高,人们对城镇的整体环境和基础设施都提出了更高的期

望和要求，这就需要高度整合土地资源，进行合理开发利用。

城中村改造项目的建设可以提高居民生活质量和品位，提升乡镇整体形象.项目改造完成以后，相关地区的居民得到妥善安置以后，居民的居住条件和生活环境将得到进一步的改善，对促进城区经济发展、构建和谐社会等将产生深远的影响。

3、该项目的建设可提高农民收入，促进社会可持续发展。

随着项目的实施，将带动本地区的建材业、交通运输业、建筑业和第三产业的进一步发展，并为社会提供更多的就业机会，促进服务业的发展，提高农民收入。



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



证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

张彩斌

主任会计师:

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

32020028

批准执业文号:

苏财会[2013]36号

批准执业日期:

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:



二〇一三

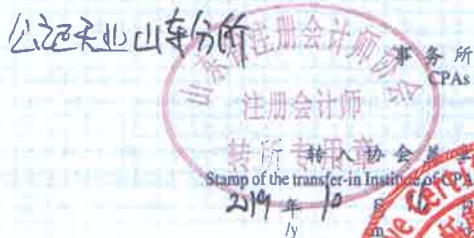
中华人民共和国财政部制

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
身份证号码 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
ly /m /d



证书编号: 370100360810
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

性别 男

出生日期 1972-08-27

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

身份证号码 3701222720827443

Full name 张元海
Sex 男
Date of birth 1972-08-27
Working unit 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No. 3701222720827443

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

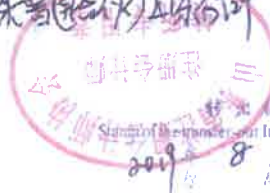
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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 /y 月 /m 日 /d