

2022 年山东省（济南市商河县许商综合片区  
（七期）棚改项目 A 区建设项目）  
专项债券（二期调整）  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6228 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年九月一日





## 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（济南市商河县许商综合片区

### （七期）棚改项目 A 区建设项目）

### 专项债券（二期调整）

### 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6228 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）棚改项目 A 区建设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）棚改项目 A 区建设项目，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）棚改项目 A 区建设项目估算总投资为 112,998.92 万元，包括工程费用 97,071.26 万元，工程建设其他费用 7,690.64 万元，基本预备费





5,238.10 万元，建设期利息 2,998.92 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	97,071.26
二	工程建设其他费用	7,690.64
三	基本预备费	5,238.10
四	建设期利息	2,998.92
估算合计		112,998.92

2、本期拟申请调整专项债券资金 6,387.00 万元（占总投资的 5.65%），剩余部分资金来源：资本金 68,911.92 万元（占总投资的 60.98%）；已申请发行的省政府专项债券资金金额 20,000.00 万元（占总投资的 17.70%）；后续其他资金 17,700.00 万元（占总投资的 15.66%）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。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		本期拟调整的专项债券资金	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）棚改项目 A 区建设项目	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00
合计	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00

## 二、应付专项债券本息情况

### 1、专项债券融资情况

2021年9月，济南市引黄灌区农业节水工程（商河县部分）发行专项债券资金 28,800.00 万元，票面利率 3.53%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。现按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券





项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）的要求，将其中的6,387.00万元专项债券资金调整到该项目使用，票面利率3.53%，每半年付息一次。该项目2022年1月份已发行专项债券20,000.00万元，利率2.83%，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。专项债券应付本息情况如下：

（1）本期拟调整债券还本付息测算表

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		6,387.00		6,387.00	3.53%		
2023 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2024 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2025 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2026 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2027 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2028 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2029 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2030 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2031 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2032 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2038 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2041 年	6,387.00		6,387.00		3.53%	225.46	6,612.46
合计		6,387.00	6,387.00			4,283.74	10,670.74

（2）2022年1月份已发行债券还本付息测算表

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
2022 年度		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2029 年度	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	20,566.00
合计			20,000.00			3,962.00	23,962.00

### (3) 专项债券还本付息测算汇总表

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
2022 年		26,387.00		26,387.00		
2023 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2024 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2025 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2026 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2027 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2028 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2029 年	26,387.00		20,000.00	6,387.00	791.46	20,791.46
2030 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2031 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2032 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2038 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46





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
2041 年	6,387.00		6,387.00		225.46	6,612.46
合计		26,387.00	26,387.00	261,353.00	8,245.74	34,632.74

## 2、其他资金付息情况

后续其他资金17,700.00万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,各年利息共计4,956.00万元,本息合计22,656.00万元,应付本息情况如下:

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
2022 年度		17,700.00		17,700.00	4.00%		
2023 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2024 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2025 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2026 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2027 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2028 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2029 年度	17,700.00		17,700.00		4.00%	708.00	18,408.00
合计			17,700.00			4,956.00	22,656.00

## 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。商河县许商综合片区(七期)棚改项目A区建设项目腾空约569.34亩土地的出让收益用于偿还棚改专项债:

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四年(2025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569.34亩。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。债券存续期第四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,商河县许商综合片区(七期)棚改项目A区建设项目可用于资金





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）棚改项目 A 区建设项目	110,751.42	108,095.71	105,531.96

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。商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目接近三年 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 1.93 倍、1.89 倍、1.84 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			备注
	100.00%	90.00%	80.00%	
项目收益	110,751.42	108,095.71	105,531.96	
融资本息合计	57,288.74	57,288.74	57,288.74	
覆盖倍数	1.93	1.89	1.84	





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6228 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 9 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）、财预〔2021〕110号财政部关于印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》的通知、《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）。我们结合商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设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）棚改项目 A 区建设项目。

### （二）项目单位

商河城镇开发置业有限公司是该项目的立项主体。公司成立于 2013 年 05 月 16 日，统一社会信用代码 913701260690010601，注册资金为壹亿玖仟伍佰柒拾捌万元整，公司住所：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。

该公司的母公司为商河国有资本投资运营集团有限公司（国有独资），母公司持

股比例为 51.07774%。其余股东为山东省财金发展有限公司，持股比例 30.53427%；中国农发重点建设基金有限公司，持股比例 18.38799%。

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、市政公用工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、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、2021 年 2 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》（编号：济建发【2021】5 号），项目列于其中；

2、2021 年 7 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商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区项目可行性研究报告》；

3、2021 年 7 月 27 日商河县发展和改革委员会印发《关于商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目可行性研究报告的批复》（编号：商发改 [2021]45 号），同意实施本项目；

4、2021 年 9 月 30 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2021）商河县不动产权第 0012795 号、第 0012656 号、第 0012794 号）；

5、2021 年 10 月 28 日，商河县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：地字第 3701102021068 号、3701102021069 号、3701102021070 号）；

6、2021 年 11 月 1 日，商河县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（编号：建字第 3701102021092 号、第 3701102021093 号、第 3701102021094 号）；

7、2022 年 2 月 25 日，商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370126202202250201（2022071）、370126202202250301（2022072）、370126202202250401（2022073））。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于青年路以南、商中路以东、新兴商业街以北，田园路以西。

建设规模和主要建设内容。该项目规划用地面积 113477.43 平方米(约 170.22 亩)，总建筑面积 259653.9 平方米，其中：地上建筑面积 195788.2 平方米，地下建筑面积 63865.7 平方米。项目分为三处地块：其中地块一位于青年路以南、商中路以东、新庄街以北兴隆街以西，总建筑面积 102196 平方米，地上建筑面积 76407 平方米，主要建设住宅楼 13 栋、配套建筑 2 栋；地下建筑面积 25789 平方米，主要建设车库及附属设施。地块二位于新庄路以南、商中路以东、新兴商业街以北、兴隆街以西，总建筑面积 66734.6 平方米，地上建筑面积 50654.4 平方米，主要建设住宅楼 8 栋，配套建筑 1 栋；地下建筑面积 16080.2 平方米，主要建设车库及附属设施。地块三位于田园路以西、青年路以南、兴隆街以东、新庄街以北，总建筑面积 90723.3 平方米，地上建筑面积 68726.8 平方米；主要建设住宅楼 10 栋、配套建筑 2 栋；地下建筑面积 21996.5 平方米，主要建设车库及附属设施。

#### （五）项目建设期限—项目进展

项目总建设期为 3 年，即 2021 年 9 月份开工建设，预计 2024 年 8 月底竣工验收。

### 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）本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）棚改项目 A 区建设项目估算总投资为 112,998.92

万元，包括工程费用 97,071.26 万元，工程建设其他费用 7,690.64 万元，基本预备费 5,238.10 万元，建设期利息 2,998.92 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	97,071.26
二	工程建设其他费用	7,690.64
三	基本预备费	5,238.10
四	建设期利息	2,998.92
估算合计		112,998.92

## （二）资金筹措方案

本期拟申请调整专项债券资金 6,387.00 万元（占总投资的 5.65%），剩余部分资金来源：资本金 68,911.92 万元（占总投资的 60.98%）；已申请发行的省政府专项债券资金金额 20,000.00 万元（占总投资的 17.70%）；后续其他资金 17,700.00 万元（占总投资的 15.66%）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。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		本期拟调整的专项债券资金	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）棚改项目 A 区建设项目	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00
合计	112,998.92	68,911.92	20,000.00	-	6,387.00	17,700.00

## 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。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 2021 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 160.63 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)	成交价 (万 元)	单价(万元/ 亩)
2021-16	兴隆街以西、青年路以南	65.87	城镇住宅用地	70	10509	159.54
2021-17	兴隆街以东、青年路以南	58.59	城镇住宅用地	70	9034	154.19
2021-18	商东路以东、新庄街以南	44.07	城镇住宅用地	70	7410	168.26

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 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)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	170.86	181.75	193.32	205.64	218.74	232.67	247.49

(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)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	169.83	179.57	189.85	200.73	212.24	224.40	237.25

(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)棚改项目 A 区 建设项目	160.63	168.82	177.43	186.48	195.99	205.99	216.49	227.53

## 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于 2025 年开始土地挂牌交易, 项目涉及的土地预计 2025 年出售 569.34 亩, 假设涉及的土地全部于一年内出售完毕。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)棚改项 目 A 区建设项目	110,751.42	108,095.71	105,531.96

## 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	117,079.86
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	205.64
二	扣减项目合计	万元	6,328.44
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,853.99
3	廉租住房保障资金	万元	94.89

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	110,751.42

(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	114,284.38
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	200.73
二	扣减项目合计	万元	6,188.67
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,714.22
3	廉租住房保障资金	万元	94.89
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	108,095.71

(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	111,585.69
1	可出让土地面积	亩	569.34
2	预计土地单价	万元/亩	195.99
二	扣减项目合计	万元	6,053.73
1	农业土地开发资金	万元	189.78
2	国有土地收益基金	万元	5,579.28
3	廉租住房保障资金	万元	94.89
4	教育资金	万元	94.89
5	农田水利建设资金	万元	94.89
三	用于资金平衡的土地收益	万元	105,531.96

## （二）融资成本测算

### 1、专项债券融资情况

2021年9月，济南市引黄灌区农业节水工程（商河县部分）发行专项债券资金28,800.00万元，票面利率3.53%，期限20年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。2022年7月，将其中7,500.00万元调整到济南市商河县许商综合片区（七期）棚改旧改B区项目，现按照《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》（财预【2021】110号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）的要求，将其中的6,387.00万元专项债券资金调整到该项目使用，票面利率3.53%，每半年付息一次。该项目2022年1月份已发行专项债券20,000.00万元，利率2.83%，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。专项债券应付本息情况如下：

#### （1）本期拟调整债券还本付息测算表

表8:

单位：万元

年度	期初本金余额	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		6,387.00		6,387.00	3.53%		
2023 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2024 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2025 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2026 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2027 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2028 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2029 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2030 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2031 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2032 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46



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
2038 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	3.53%	225.46	225.46
2041 年	6,387.00		6,387.00		3.53%	225.46	6,612.46
合计		6,387.00	6,387.00			4,283.74	10,670.74

### (2) 2022年1月份已发行债券还本付息测算表

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 年度		20,000.00		20,000.00	2.83%		
2023 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2024 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2025 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2026 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2027 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2028 年度	20,000.00			20,000.00	2.83%	566.00	566.00
2029 年度	20,000.00		20,000.00		2.83%	566.00	20,566.00
合计			20,000.00			3,962.00	23,962.00

### (3) 专项债券还本付息测算汇总表

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	应付利息	应付本息合计
2022 年		26,387.00		26,387.00		
2023 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2024 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2025 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2026 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2027 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2028 年	26,387.00			26,387.00	791.46	791.46
2029 年	26,387.00		20,000.00	6,387.00	791.46	20,791.46
2030 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2031 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46

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
2032 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2033 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2034 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2035 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2036 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2037 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2038 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2039 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2040 年	6,387.00			6,387.00	225.46	225.46
2041 年	6,387.00		6,387.00		225.46	6,612.46
合计		26,387.00	26,387.00	261,353.00	8,245.74	34,632.74

## 2、其他资金付息情况

后续其他资金17,700.00万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，各年利息共计4,956.00万元，本息合计22,656.00万元，应付本息情况如下：

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年度		17,700.00		17,700.00	4.00%		
2023 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2024 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2025 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2026 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2027 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2028 年度	17,700.00			17,700.00	4.00%	708.00	708.00
2029 年度	17,700.00		17,700.00		4.00%	708.00	18,408.00
合计			17,700.00			4,956.00	22,656.00

## （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。

商河县许商综合片区（七期）棚改项目 A 区建设项目腾空约 569.34 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，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	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	110,751.42
2026 年度		1,499.46	1,499.46	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	110,751.42
本息覆盖倍数	1.93			

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	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	108,095.71
2026 年度		1,499.46	1,499.46	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	108,095.71
本息覆盖倍数				1.89

3、接近三年 GDP 目标增速 6.37% 的 80% 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	
2023 年度		1,499.46	1,499.46	
2024 年度		1,499.46	1,499.46	
2025 年度		1,499.46	1,499.46	105,531.96
2026 年度		1,499.46	1,499.46	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年度		1,499.46	1,499.46	
2028 年度		1,499.46	1,499.46	
2029 年度	37,700.00	1,499.46	39,199.46	
2030 年度		225.46	225.46	
2031 年度		225.46	225.46	
2032 年度		225.46	225.46	
2033 年度		225.46	225.46	
2034 年度		225.46	225.46	
2035 年度		225.46	225.46	
2036 年度		225.46	225.46	
2037 年度		225.46	225.46	
2038 年度		225.46	225.46	
2039 年度		225.46	225.46	
2040 年度		225.46	225.46	
2041 年度	6,387.00	225.46	6,612.46	
合计	44,087.00	13,201.74	57,288.74	105,531.96
本息覆盖倍数	1.84			

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

91320200078269333C (1/1)

# 照执业营

(副)本



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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

## 类型

2013年09月18日至

执行事务合伙人 张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

經 緯 圖 說

[illegible]

# 登记机关



2021年10月29日

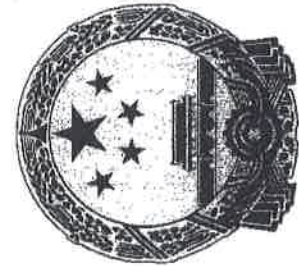
家企业信用信息公示系统网址:

<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: 0001495

## 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》。

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:

主任会计师: 张彩斌

经营场所:

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: 特殊普通合伙

批准执业文号: 32020028

批准执业日期: 苏财会[2013]36号

中华人民共和国财政部制

发证机关:



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 李兴  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1970-06-23  
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. 370111197006235215



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 his 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





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

更名论证会计师事务所  
(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



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



证书编号: 370100380810  
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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2018 年  
注册会计师  
年检合格专用章  
本证书经检验合格, 继续有效。  
This certificate is valid for another year after this renewal.  
年检合格专用章

2015 年  
注册会计师  
年检合格专用章

2019 年  
注册会计师  
年检合格专用章

2022 年  
注册会计师  
年检合格专用章

