

2022 年山东省（济南市平阴县白庄棚户区  
改造项目）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]E6236 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)

GongzhengTianyeCertifiedPublicAccountants,SGP

中国,江苏,无锡

Wuxi,Jiangsu,China

总机: 86 (510) 68798988

Telephone: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

Fax: 86 (510) 68567788

电子信箱: [mail@gztycpa.cn](mailto:mail@gztycpa.cn)

E-mail: [mail@gztycpa.cn](mailto:mail@gztycpa.cn)

## 2022 年山东省（济南市平阴县白庄棚户区 改造项目）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]E6210 号

致：山东省财政厅

我们接受委托,对平阴县白庄棚户区改造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,本次评价的白庄棚户区改造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 1115,921.77 万元，其中：公建配套等其他费用 23,436.00 万元，工程费用 38,422.00 万元，工程建设其他费用 46,717.00 万元，预备费 5,766.00 万元，建设期利息 1,580.77 万元。明细如下：

表 1:

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	公建配套等其他费用	23,436.00
二	工程费用	38,422.00
三	工程建设其他费用	46,717.00
四	预备费	5,766.00
五	建设期利息	1,580.77
合计		115,921.77

### （二）项目资金来源

白庄棚户区改造项目总投资额 115,921.77 万元。本期拟调整的专项债券资金 7,800.00 万元，占投资总额的 6.73%，剩余部分资金来源：资本金 75,921.77 万元，占投资总额的 65.49%，2022 年 5 月已申请专项债券资金 17,400.00 万元，占投资总额的 15.01%，后续融资 14,800.00 万元，占投资总额的 12.77%。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 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		本期拟调整的 专项债券资金	其他 资金
			已申请调整的省 政府专项债券资 金金额	其他融资 金额		
白庄棚户区改造项目	115,921.77	75,921.77	17,400.00	-	7,800.00	14,800.00
合计	115,921.77	75,921.77	17,400.00	-	7,800.00	14,800.00

## 二、应付专项债券本息情况

### 1、本期拟调整专项债券应付本息





济南市平阴县疫情集中隔离点建设项目于 2022 年 5 月发行专项债券 15,800.00 万元，票面利率 2.97%，期限 10 年，每半年付息一次。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，现拟将其中未使用专项债券资金 7,800.00 万元调整到该项目使用，本期拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 3 本期拟调整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		7,800.00		7,800.00	2.97%	115.83	115.83
2023 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2024 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2025 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2026 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2027 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2028 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2029 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2030 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2031 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2032 年度	7,800.00		7,800.00		2.97%	115.83	7,915.83
合计		7,800.00	7,800.00			2,316.60	10,116.60

## 2、已发行专项债券应付本息

根据发行计划，该项目 2022 年 5 月已发行专项债券 17,400.00 万元。债券票面利率为 2.92%，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 4 2022 年 5 月已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		17,400.00		17,400.00	2.92%		
2023 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2024 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2025 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2026 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2027 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2028 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2029 年度	17,400.00		17,400.00		2.92%	508.08	17,908.08
合计		17,400.00	17,400.00			3,556.56	20,956.56

## 3、后续融资应付本息

按照资金筹集计划，后续融资 14,800.00 万元，假设利率 4.90%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次偿还本金。还本付息测算表如下：

表 5 后续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		14,800.00		14,800.00	4.90%		
2023 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2024 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2025 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2026 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2027 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2028 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2029 年度	14,800.00		14,800.00		4.90%	725.20	15,525.20
合计		14,800.00	14,800.00			5,076.40	19,876.40

## 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和商铺及商业车位销售收入。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 2029 腾空 144 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的增长，2029 年土地挂牌交易的现金流入；项目建成后（2024 年），出售 80%的商铺及商业车位，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及商铺及商业车位销售收入如下：

表6:

单位：万元

项目	商铺及商业车位销售收入	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%
白庄棚户区改造项目	14,877.07	52,754.06	50,264.30	47,914.08

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和商铺及商业车位销售收入，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 1.33 倍、1.28 倍、1.23 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 7:

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	52,754.06	50,264.30	47,914.08
商铺及商业车位销售收入	14,877.07	14,877.07	14,877.07
融资本息合计	50,949.56	50,949.56	50,949.56
覆盖倍数	1.33	1.28	1.23





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6236 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）。我们结合白庄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

白庄棚户区改造项目。

### （二）项目单位

平阴县城市改造投资有限公司是该项目的立项主体。

平阴县城市改造投资有限公司注册资本 25,000.00 万元人民币，法定代表人：马军，公司住所：山东省济南市平阴县县城榆山路中段茂昌银座 D 座 26 层。经



营范围包括承担城市改造政府投资项目相关的城市基础设施及市政公用设施的土地熟化、投资、融资、运营、管理任务，从事城镇化建设及授权范围内的国有资产经营和资本运作、盘活存量资产及有助于实现国有资产保值增值目标的土地开发和房产开发投资业务；普通货运、道路货运站（场）经营、信息配载；房屋租赁；代收电费；公章刻制。

### **（三）项目规划审批**

1、2020 年 7 月，取得了《白庄棚户区改造项目可行性研究报告》。

2、2020 年 7 月 23 日，该项目取得平阴县自然资源局出具的《平阴县自然资源局关于白庄片区棚户区改造项目的审查意见》，文件表明该项目用地符合《平阴县城市总体规划（2009 — 2020 年）》和《平阴县土地利用总体规划（2006 — 2020 年）》，用地性质为居住用地，同意项目选址。

3、2020 年 12 月 9 日，该项目完成了环境影响登记表备案，备案号：202037012400000486。

4、2021 年 2 月 10 日，该项目纳入《2021 年省级棚户区改造计划项目清单》(济建发（2021）5 号文)。

5、2022 年 1 月 24 日，该项目取得《建设用地规划许可证》编号（地字第 3701082022003 号）。

6、2022 年 1 月 25 日，该项目取得《建设工程规划许可证》编号（地字第 3701082022001 号）。

7、2022 年 02 月 12 日，该项目取得了备案证明，项目代码：2202-370124-04-01-212779。

### **（四）项目规模与主要建设内容**

项目位于黄河路以西、翠屏街以南、南门路以东、凤山(电视转播塔)以北。项目总用地面积 9.6 万平方米，规划总建筑面积约 18.4 万平方米，932 套，同时建设供水、供电、供热、燃气、雨污、道路等配套设施。

### **（五）项目建设期限**

该项目建设期自 2021 年 8 月至 2023 年 12 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

- （1）《中华人民共和国土地管理法》
- （2）《山东省土地征收管理办法》
- （3）《平阴县国有土地上房屋征收补偿和补助奖励办法》（平政发〔2015〕

16号）

- （4）参照同类项目有关投资指标

（5）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（6）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》

- （7）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

- （8）山东省建筑工程综合定额

- （9）山东省安装工程综合定额

- （10）济南市材料预算价格

- （11）现行建筑工程投资估算的有关规定

- （12）《白庄棚户区改造项目可行性研究报告》

- （13）《白庄棚户区改造项目专项债券项目实施方案》

- （14）其他相关资料

###### 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 115,921.77 万元，其中：公建配套等其他费用 23,436.00 万元，工程费用 38,422.00 万元，工程建设其他费用 46,717.00 万元，预备费 5,766.00 万元，建设期利息 1,580.77 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	公建配套等其他费用	23,436.00
二	工程费用	38,422.00

序号	费用类别	金额
三	工程建设其他费用	46,717.00
四	预备费	5,766.00
五	建设期利息	1,580.77
合计		115,921.77

## （二）资金筹措方案

白庄棚户区改造项目总投资额 115,921.77 万元。本期拟调整的专项债券资金 7,800.00 万元，占投资总额的 6.73%，剩余部分资金来源：资本金 75,921.77 万元，占投资总额的 65.49%，2022 年 5 月已申请专项债券资金 17,400.00 万元，占投资总额的 15.01%，其他资金 14,800.00 万元，占投资总额的 12.77%，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决（预计的后期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 4.90% 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		
白庄棚户区改造项目	115,921.77	75,921.77	17,400.00	-	7,800.00	14,800.00
合计	115,921.77	75,921.77	17,400.00	-	7,800.00	14,800.00

## 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 2021 年土地出让单价为 235.51 万元。参考的地块信息如下：

表 3

单位：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)	均价(万 元)
2020-002B	翠屏街以南， 振兴街以东， 锦凤街以北	45.78	城镇住 宅用地	70	10,047.00	219.46	235.51
2020-025	黄河路以东， 祥和街以南	9.7	城镇住 宅用地	70	2,440.00	251.55	

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，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%。

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	2029 年
白庄棚户区改造 项目	235.51	250.51	266.47	283.44	301.50	320.71	341.14	362.87	385.98

(2) 土地价格增长率为 2019-2021 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	2029 年
白庄棚户区改造 项目	235.51	249.00	263.27	278.36	294.31	311.17	329.00	347.85	367.78

(3) 土地价格增长率为 2019-2021 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	2029 年
白庄棚户区改造 项目	235.51	247.52	260.14	273.41	287.35	302.00	317.40	333.59	350.60

## 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 144 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下，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	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%
白庄棚户区改造项目	52,754.06	50,264.30	47,914.08

### 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%）

表 8

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	55,581.12
1	可出让土地面积	亩	144.00
2	预计土地单价	万元/亩	385.98
二	扣减项目合计	万元	2,827.06
1	农业土地开发资金	万元	48.00
2	国有土地收益基金	万元	2,779.06
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	52,754.06

②：项目收益预测（90%）

表 9

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	52,960.32
1	可出让土地面积	亩	144.00
2	预计土地单价	万元/亩	367.78
二	扣减项目合计	万元	2,696.02
1	农业土地开发资金	万元	48.00
2	国有土地收益基金	万元	2,648.02
3	廉租住房保障资金	万元	-

序号	项目	单位	金额
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	50,264.30

③：项目收益预测（80%） 表 10

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	50,486.40
1	可出让土地面积	亩	144.00
2	预计土地单价	万元/亩	350.60
二	扣减项目合计	万元	2,572.32
1	农业土地开发资金	万元	48.00
2	国有土地收益基金	万元	2,524.32
3	廉租住房保障资金	万元	-
4	教育资金	万元	-
5	农田水利建设资金	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	47,914.08

#### 4、商铺及商业车位销售收入

该项目建成后（2024 年），拥有 18,600.00 平方米可售商铺及 167 个商业车位。预计于建成后一次性出售，根据周边市场价格，商铺出售单价暂估为 1.00 万元/平米，车位售价为 10.00 万元/个。预计出售比例为 80%。

表 11 单位:万元、平方米、个

单位商铺售价（万元）	1.00
可售面积（平方米）	18,600.00
出售比例	80%
总售价（万元）	14,880.00
税金（万元）	1,228.62
不含税收入（万元）	13,651.38
单位车位售价（万元）	10.00
可售个数（个）	167
出售比例	80%
总售价（万元）	1,336.00
税金（万元）	110.31
不含税收入（万元）	1,225.69
不含税收入合计（万元）	14,877.07

## （二）融资成本测算

### 1、本期拟调整专项债券应付本息

济南市平阴县疫情集中隔离点建设项目于 2022 年 5 月发行专项债券 15,800.00 万元，票面利率 2.97%，期限 10 年，每半年付息一次。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，现拟将其中未使用专项债券资金 7,800.00 万元调整到该项目使用，本期拟调整专项债券应付本息情况如下：

表 12 本期拟调整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		7,800.00		7,800.00	2.97%	115.83	115.83
2023 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2024 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2025 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2026 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2027 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2028 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2029 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2030 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2031 年度	7,800.00			7,800.00	2.97%	231.66	231.66
2032 年度	7,800.00		7,800.00		2.97%	115.83	7,915.83
合计		7,800.00	7,800.00			2,316.60	10,116.60

### 2、已发行专项债券应付本息

根据发行计划，该项目 2022 年 5 月已发行专项债券 17,400.00 万元。债券票面利率为 2.92%，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 13 2022 年 5 月已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		17,400.00		17,400.00	2.92%		
2023 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2024 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2025 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2026 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2027 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2028 年度	17,400.00			17,400.00	2.92%	508.08	508.08
2029 年度	17,400.00		17,400.00		2.92%	508.08	17,908.08
合计		17,400.00	17,400.00			3,556.56	20,956.56

### 3、其他资金应付本息

按照资金筹集计划，其他资金 14,800.00 万元，由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决，该项预计的后期发行债券金额不代表后续发行承诺，假设利率 4.90%，期限 7 年，按年支付利息，到期一次偿还本金。还本付息测算表如下：

表 14 其他资金还本付息测算表 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		14,800.00		14,800.00	4.90%		
2023 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2024 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2025 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2026 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2027 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2028 年度	14,800.00			14,800.00	4.90%	725.20	725.20
2029 年度	14,800.00		14,800.00		4.90%	725.20	15,525.20
合计		14,800.00	14,800.00			5,076.40	19,876.40

### （三）项目收益与融资平衡情况

本次专项债券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。白庄棚户区改造项目 2029 年腾空 144 亩出让收益和商铺及商业车位销售收入用于偿还棚改专项债及其他融资成本。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 目标增速 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：

表 15 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		115.83	115.83	
2023 年		1,464.94	1,464.94	
2024 年		1,464.94	1,464.94	14,877.07
2025 年		1,464.94	1,464.94	
2026 年		1,464.94	1,464.94	
2027 年		1,464.94	1,464.94	
2028 年		1,464.94	1,464.94	
2029 年	32,200.00	1,464.94	33,664.94	52,754.06
2030 年		231.66	231.66	
2031 年		231.66	231.66	
2032 年	7,800.00	115.83	7,915.83	
合计	40,000.00	10,949.56	50,949.56	67,631.13
本息覆盖倍数	1.33			

2、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 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：

表 16 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		115.83	115.83	
2023 年		1,464.94	1,464.94	
2024 年		1,464.94	1,464.94	14,877.07
2025 年		1,464.94	1,464.94	
2026 年		1,464.94	1,464.94	
2027 年		1,464.94	1,464.94	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年		1,464.94	1,464.94	
2029 年	32,200.00	1,464.94	33,664.94	50,264.30
2030 年		231.66	231.66	
2031 年		231.66	231.66	
2032 年	7,800.00	115.83	7,915.83	
合计	40,000.00	10,949.56	50,949.56	65,141.37
本息覆盖倍数	1.28			

3、按 2019-2021 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：

表 17

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		115.83	115.83	
2023 年		1,464.94	1,464.94	
2024 年		1,464.94	1,464.94	14,877.07
2025 年		1,464.94	1,464.94	
2026 年		1,464.94	1,464.94	
2027 年		1,464.94	1,464.94	
2028 年		1,464.94	1,464.94	
2029 年	32,200.00	1,464.94	33,664.94	47,914.08
2030 年		231.66	231.66	
2031 年		231.66	231.66	
2032 年	7,800.00	115.83	7,915.83	
合计	40,000.00	10,949.56	50,949.56	62,791.15
本息覆盖倍数	1.23			

该项目预期产生的现金流入主要为土地出让收益和商铺及商业车位销售收入。经上述测算，该项目可用于资金平衡的净现金流量为 62,791.15 万元，还本付息总额为 50,949.56 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍，预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。



# 营业执照

(副本)

编号 320200666202110140004

统一社会信用代码  
91320200078269333C (1/1)



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 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

营业期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

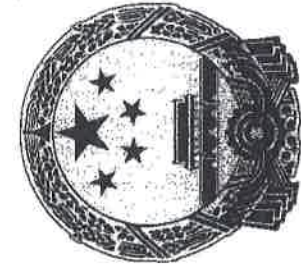
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关







证书序号: 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:

特殊普通合伙

执业证书编号:

批准执业文号: 32020028

批准执业日期:

苏财会[2013]36号

发证机关:



二〇一七年二月

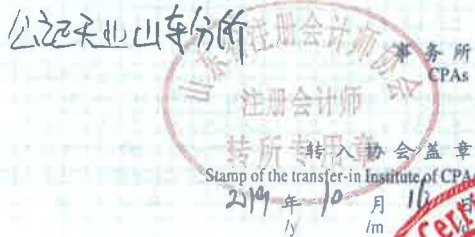
中华人民共和国财政部制

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 Full name	李广兴
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 Identity card No.	370111197006235215



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

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.





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

更名认证会计师事务所  
(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 性别 出生日期 工作单位 身份证号码  
Full name Sex Date of birth Working unit 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: 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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

