

2022 年山东省（济南市商河县许商综合片区（六
期）棚改项目 C 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]E6227 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

电子信箱: 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 （六期）棚改项目 C 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]E6227 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对商河县许商综合片区（六期）棚改项目 C 区建设项目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（六期）棚改项目 C 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。

总体评价结果如下：

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（六期）棚改项目 C 区建设项目估算总投资为 32,325.46 万元，其中安置房建设投资 24,826.13 万元，房屋征收拆迁及土地整理费 217.59 万元，





实物安置补偿费 5,950.73 万元, 不可预测拆迁费 297.53 万元, 其他费用 579.32 万元。
建设期利息 454.16 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	24,826.13
二	房屋征收拆迁及土地整理费	217.59
三	实物安置补偿费	5,950.73
四	不可预测拆迁费	297.53
五	其他费用	579.32
六	建设期利息	454.16
估算合计		32,325.46

2、本期拟申请调整专项债券资金 1,113.00 万元 (占总投资的 3.44%), 剩余部分资金来源: 资本金 8,968.95 万元 (占总投资的 27.75%), 前期已申请发行省政府专项债券 22,243.51 万元 (占总投资的 68.81%)。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(六期)棚改项目 C 区建设项目	32,325.46	8,968.95	22,243.51	-	1,113.00	
合计	32,325.46	8,968.95	22,243.51	-	1,113.00	

二、应付专项债券本息情况

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 1,113.00





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2019年已发行943.51万元，票面利率3.40%，期限5年，按年支付利息；2020年8月已发行6,000.00万元，票面利率3.25%，期限7年，按年支付利息；2021年10月已发行8,300.00万元，票面利率3.19%，期限7年，按年支付利息；2022年1月已发行7,000.00万元，票面利率2.83%，期限7年，按年支付利息。

经测算，各年利息共计5,511.98万元，本息合计28,868.49万元。专项债券应付本息情况如下：

1、本期拟调整专项债券融资还本付息测算表

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		1,113.00		1,113.00	3.53%		
2023 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2024 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2025 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2026 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2027 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2028 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2029 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2030 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2031 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2032 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2033 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2034 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2035 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2036 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2037 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2040 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2041 年度	1,113.00		1,113.00		3.53%	39.29	1,152.29





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		1,113.00	1,113.00			746.49	1,859.49

2、2019年已发行专项债券应付本息情况

表12:

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
2019 年度		943.51		943.51	3.40%		-
2020 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2021 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2022 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2023 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2024 年度	943.51		943.51		3.40%	32.08	975.59
合计		943.51	943.51			160.40	1,103.91

3、2020 年已发行专项债券应付本息情况

表13:

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
2020 年度		6,000.00		6,000.00	3.25%		-
2021 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2022 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2023 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2025 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2027 年度	6,000.00		6,000.00	-	3.25%	195.00	6,195.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,365.00	7,365.00

4、2021 年 10 月发行债券还本付息情况

表14:

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
2021 年度		8,300.00		8,300.00	3.19%		
2022 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77





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	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2024 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2025 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2026 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2027 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2028 年度	8,300.00		8,300.00		3.19%	264.77	8,564.77
合计		8,300.00	8,300.00	8,300.00		1,853.39	10,153.39

5、2022 年 1 月发行债券还本付息情况

表 15:

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		7,000.00		7,000.00	4.00%		
2023 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年度	7,000.00		7,000.00		4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

6、专项债券应付本息情况汇总表

表16:

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
2019 年度	-	943.51	-	943.51	-	-
2020 年度	943.51	6,000.00	-	6,943.51	32.08	32.08
2021 年度	6,943.51	8,300.00	-	15,243.51	227.08	227.08
2022 年度	15,243.51	8,113.00	-	23,356.51	491.85	491.85
2023 年度	23,356.51	-	-	23,356.51	729.24	729.24
2024 年度	23,356.51	-	943.51	22,413.00	729.24	1,672.75
2025 年度	22,413.00	-	-	22,413.00	697.16	697.16





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
2026 年度	22,413.00	-	-	22,413.00	697.16	697.16
2027 年度	22,413.00	-	6,000.00	16,413.00	697.16	6,697.16
2028 年度	16,413.00	-	8,300.00	8,113.00	502.16	8,802.16
2029 年度	8,113.00	-	7,000.00	1,113.00	237.39	7,237.39
2030 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2031 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2032 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2033 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2034 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2035 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2036 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2037 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2040 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2041 年度	1,113.00	-	1,113.00	-	39.29	1,152.29
合计		23,356.51	23,356.51	174,964.55	5,511.98	28,868.49

三、可用于资金平衡的项目净收益

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地于2024年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2024年出让，出让面积204.00亩，假设项目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，分别以济南市近三年平均 GDP 增速(6.37%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，假设债券存续期第三年（2024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，商河县许商综合片区（六期）棚改项目C 区建设项目可用于资金平衡的土地收益情况如下：





表9:

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(六期)棚改项 目 C 区建设项目	37,295.42	36,622.93	35,969.82

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(六期)棚改项目 C 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 1.29 倍、1.27 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 9:

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	37,295.42	36,622.93	35,969.82	
融资本息合计	28,868.49	28,868.49	28,868.49	
覆盖倍数	1.29	1.27	1.25	





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6227 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（六期）棚改项目 C 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（六期）棚改项目 C 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、建筑装饰装修工程专业承包、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、2018 年 12 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司对该项目出具《可行性研究报告》；

2、2019 年 1 月 2 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（六期）棚改项目 C 区建设项目可行性研究报告的批复》（编号：商发改投资[2019]3 号），同意实施该项目；

3、2019 年 3 月 21 日取得了环境影响登记表备案，备案号 20193701260000006,；

4、2019 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 2019 年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发【2019】5 号），项目列于其中；

5、2019 年 6 月 21 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 01102019045 号）本用地项目符合城乡规划要求；

6、2019 年 7 月 5 日，商河县自然资源局颁发《不动产权证书》（编号：鲁（2019）商河县不动产权第 0005002 号）；

7、2019 年 8 月 16 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 3701102019072 号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求；

8、2019 年 10 月 8 日，商河县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：370126201910080201），准予本建筑工程施工；

9、2022 年 06 月 24 日，商河城镇开发置业有限公司出具商河县许商综合片区（六

期)棚改项目 C 区建设项目工期延误情况说明。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目规划拆迁地块为山东省济南市商河县侯坊村及其周边,安置房建设地点为山东省济南市商河县商中路以东、规划商南路以南。该项目征收拆迁涉及 1 个地块,总户数 204 户,拆迁总人口 772 人。拆迁总建筑面积 64627.20 平方米(全部为拆迁住宅建筑面积),涉及土地面积为 204.00 亩。安置区规划总用地面积 30640.15m²(约合 45.96 亩),总建筑面积 73280.00m²;其中:安置区地上建筑面积 55080.00m²;包括:住宅建筑面积 49000.00m²;商业及配套公建建筑面积 6080.00m²;安置区地下建筑面积 18200.00m²;包括:地下储藏室面积 4600.00m²;地下车库 13600.00m²(含人防车库 4406.40m²)。配套建设给水管网、排水管网、燃气管网及供电线路等配套设施。

(五) 项目建设期限—项目进展

项目于 2019 年 10 月开工,计划 2022 年 10 月份竣工验收。

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) 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) 项目可行性研究报告;
- (7) 项目实施方案;
- (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(六期)棚改项目 C 区建设项目估算总投资为 32,325.46 万元,其中安置房建设投资 24,826.13 万元,房屋征收拆迁及土地整理费 217.59 万

元，实物安置补偿费 5,950.73 万元，不可预测拆迁费 297.53 万元，其他费用 579.32 万元。建设期利息 454.16 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	24,826.13
二	房屋征收拆迁及土地整理费	217.59
三	实物安置补偿费	5,950.73
四	不可预测拆迁费	297.53
五	其他费用	579.32
六	建设期利息	454.16
估算合计		32,325.46

（二）资金筹措方案

本期拟申请调整专项债券资金 1,113.00 万元（占总投资的 3.44%），剩余部分资金来源：资本金 8,968.95 万元（占总投资的 27.75%），前期已申请发行省政府专项债券 22,243.51 万元（占总投资的 68.81%）。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（六期）棚改项目 C 区建设项目	32,325.46	8,968.95	22,243.51	-	1,113.00	
合计	32,325.46	8,968.95	22,243.51	-	1,113.00	

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项目 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 (六期)棚改项目 C 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 (六期)棚改项目 C 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 (六期)棚改项目 C 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2024年开始土地挂牌交易，项目涉及的土地预计2024年出让，出让面积204.00亩，假设项目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，分别以济南市近三年平均 GDP 增速（6.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，假设债券存续期第三年（2024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，商河县许商综合片区（六期）棚改项目C 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（六期）棚改项目 C 区建设项目	37,295.42	36,622.93	35,969.82

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: 单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	39,437.28
1	可出让土地面积	亩	204.00
2	预计土地单价	万元/亩	193.32
二	扣减项目合计	万元	2,141.86
1	农业土地开发资金	万元	68.00
2	国有土地收益基金	万元	1,971.86
3	廉租住房保障资金	万元	34.00
4	教育资金	万元	34.00
5	农田水利建设资金	万元	34.00
三	用于资金平衡的土地收益	万元	37,295.42

（2）项目收益预测（90%）

表 9: 单位：万元

序号	项目	单位	金额
----	----	----	----

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	38,729.40
1	可出让土地面积	亩	204.00
2	预计土地单价	万元/亩	189.85
二	扣减项目合计	万元	2,106.47
1	农业土地开发资金	万元	68.00
2	国有土地收益基金	万元	1,936.47
3	廉租住房保障资金	万元	34.00
4	教育资金	万元	34.00
5	农田水利建设资金	万元	34.00
三	用于资金平衡的土地收益	万元	36,622.93

(3) 项目收益预测 (80%)

表 10:

单位: 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地价款	万元	38,041.92
1	可出让土地面积	亩	204.00
2	预计土地单价	万元/亩	186.48
二	扣减项目合计	万元	2,072.10
1	农业土地开发资金	万元	68.00
2	国有土地收益基金	万元	1,902.10
3	廉租住房保障资金	万元	34.00
4	教育资金	万元	34.00
5	农田水利建设资金	万元	34.00
三	用于资金平衡的土地收益	万元	35,969.82

(二) 融资成本测算

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1,113.00万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2019年已发行943.51万元, 票面利率3.40%, 期限5年, 按年支付利息; 2020

年8月已发行6,000.00万元，票面利率3.25%，期限7年，按年支付利息；2021年10月已发行8,300.00万元，票面利率3.19%，期限7年，按年支付利息；2022年1月已发行7,000.00万元，票面利率2.83%，期限7年，按年支付利息。

经测算，各年利息共计5,511.98万元，本息合计28,868.49万元。专项债券应付本息情况如下：

1、本期拟调整专项债券融资还本付息测算表

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		1,113.00		1,113.00	3.53%		
2023 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2024 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2025 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2026 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2027 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2028 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2029 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2030 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2031 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2032 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2033 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2034 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2035 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2036 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2037 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2040 年度	1,113.00			1,113.00	3.53%	39.29	39.29
2041 年度	1,113.00		1,113.00		3.53%	39.29	1,152.29
合计		1,113.00	1,113.00			746.49	1,859.49

2、2019年已发行专项债券应付本息情况

表12:

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
----	--------	------	------	--------	------	------	--------

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
2019 年度		943.51		943.51	3.40%		-
2020 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2021 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2022 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2023 年度	943.51			943.51	3.40%	32.08	32.08
2024 年度	943.51		943.51		3.40%	32.08	975.59
合计		943.51	943.51			160.40	1,103.91

3、2020 年已发行专项债券应付本息情况

表13:

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
2020 年度		6,000.00		6,000.00	3.25%		-
2021 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2022 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2023 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2024 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2025 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2026 年度	6,000.00			6,000.00	3.25%	195.00	195.00
2027 年度	6,000.00		6,000.00	-	3.25%	195.00	6,195.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,365.00	7,365.00

4、2021 年 10 月发行债券还本付息情况

表14:

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
2021 年度		8,300.00		8,300.00	3.19%		
2022 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2023 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2024 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2025 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2026 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2027 年度	8,300.00			8,300.00	3.19%	264.77	264.77
2028 年度	8,300.00		8,300.00		3.19%	264.77	8,564.77
合计		8,300.00	8,300.00	8,300.00		1,853.39	10,153.39

5、2022 年 1 月发行债券还本付息情况

表 15:

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		7,000.00		7,000.00	4.00%		
2023 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2024 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2025 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2026 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2027 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2028 年度	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
2029 年度	7,000.00		7,000.00		4.00%	280.00	7,280.00
合计		7,000.00	7,000.00			1,960.00	8,960.00

6、专项债券应付本息情况汇总表

表16:

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
2019 年度	-	943.51	-	943.51	-	-
2020 年度	943.51	6,000.00	-	6,943.51	32.08	32.08
2021 年度	6,943.51	8,300.00	-	15,243.51	227.08	227.08
2022 年度	15,243.51	8,113.00	-	23,356.51	491.85	491.85
2023 年度	23,356.51	-	-	23,356.51	729.24	729.24
2024 年度	23,356.51	-	943.51	22,413.00	729.24	1,672.75
2025 年度	22,413.00	-	-	22,413.00	697.16	697.16
2026 年度	22,413.00	-	-	22,413.00	697.16	697.16
2027 年度	22,413.00	-	6,000.00	16,413.00	697.16	6,697.16
2028 年度	16,413.00	-	8,300.00	8,113.00	502.16	8,802.16
2029 年度	8,113.00	-	7,000.00	1,113.00	237.39	7,237.39
2030 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2031 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2032 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2033 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2034 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2035 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29

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
2036 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2037 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2039 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2040 年度	1,113.00	-	-	1,113.00	39.29	39.29
2041 年度	1,113.00	-	1,113.00	-	39.29	1,152.29
合计		23,356.51	23,356.51	174,964.55	5,511.98	28,868.49

（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（六期）棚改项目 C 区建设项目腾空约 204 亩土地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：

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	
2020 年度		32.079	32.079	
2021 年度		227.079	227.079	
2022 年度		491.849	491.849	
2023 年度		729.238	729.238	
2024 年度	943.51	729.238	1672.748	37,295.42
2025 年度	-	697.159	697.159	
2026 年度	-	697.159	697.159	
2027 年度	6,000.00	697.159	6697.159	
2028 年度	8,300.00	502.159	8802.159	
2029 年度	7,000.00	237.389	7237.389	
2030 年度	-	39.289	39.289	
2031 年度	-	39.289	39.289	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032 年度	-	39.289	39.289	
2033 年度	-	39.289	39.289	
2034 年度	-	39.289	39.289	
2035 年度	-	39.289	39.289	
2036 年度	-	39.289	39.289	
2037 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2040 年度	-	39.289	39.289	
2041 年度	1,113.00	39.289	1152.289	
合计	23,356.51	5,511.98	28868.486	37,295.42
本息覆盖倍数	1.29			

2、接近三年 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18：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度	-	32.079	32.079	
2021 年度	-	227.079	227.079	
2022 年度	-	491.849	491.849	
2023 年度	-	729.238	729.238	
2024 年度	943.51	729.238	1672.748	36,622.93
2025 年度	-	697.159	697.159	
2026 年度	-	697.159	697.159	
2027 年度	6,000.00	697.159	6697.159	
2028 年度	8,300.00	502.159	8802.159	
2029 年度	7,000.00	237.389	7237.389	
2030 年度	-	39.289	39.289	
2031 年度	-	39.289	39.289	
2032 年度	-	39.289	39.289	
2033 年度	-	39.289	39.289	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2034 年度	-	39.289	39.289	
2035 年度	-	39.289	39.289	
2036 年度	-	39.289	39.289	
2037 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2040 年度	-	39.289	39.289	
2041 年度	1,113.00	39.289	1152.289	
合计	23,356.51	5,511.98	28,868.49	36,622.93
本息覆盖倍数				1.27

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：

表19：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年度	-	32.079	32.079	
2021 年度	-	227.079	227.079	
2022 年度	-	491.849	491.849	
2023 年度	-	729.238	729.238	
2024 年度	943.51	729.238	1672.748	35,969.82
2025 年度	-	697.159	697.159	
2026 年度	-	697.159	697.159	
2027 年度	6,000.00	697.159	6697.159	
2028 年度	8,300.00	502.159	8802.159	
2029 年度	7,000.00	237.389	7237.389	
2030 年度	-	39.289	39.289	
2031 年度	-	39.289	39.289	
2032 年度	-	39.289	39.289	
2033 年度	-	39.289	39.289	
2034 年度	-	39.289	39.289	
2035 年度	-	39.289	39.289	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2036 年度	-	39.289	39.289	
2037 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2039 年度	-	39.289	39.289	
2040 年度	-	39.289	39.289	
2041 年度	1,113.00	39.289	1152.289	
合计	23,356.51	5,511.98	28,868.49	35,969.82
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。



营业执照

(副本)

编号 320200666202110140004

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

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，出具有关审计报告；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；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



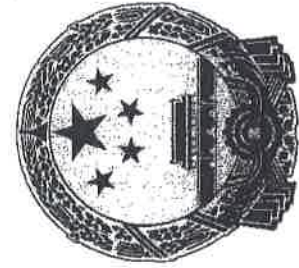
2021年10月04日

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: 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:



二〇一九



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
身份证号码 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) 事务所

事务所
CPAs



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

2019年8月1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

年 月 日
/y /m /d



张元海

姓 Full name

男 Sex

1972-08-27

出生 Date of birth

江苏公证天业会计师事务所

工作单位 Working unit

特殊普通合伙) 山东分所

身份证号码 Identity card No.

370122720827443



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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师



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

