

2022 年山东省（济南市平阴县堡子村城中村改
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]E6222 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（济南市平阴县堡子村城中村改造 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]E6222 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对平阴县堡子村城中村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，本次评价的平阴县堡子村城中村改造项目，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、平阴县堡子村城中村改造项目，投资概（估）算总额 19,063.66 万元，其中工程费用 12,581.00 万元，拆迁补偿费用 6,219.00 万元，建设期利息 263.66 万元。投资明细详见下表：





表 1:

单位: 万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	12,581.00
2	拆迁补偿费用	6,219.00
3	建设期利息	263.66
合计		19,063.66

2、该项目资金筹措方案为: 资本金 4,063.66 万元, 占项目总投资的 21.32%, 本期拟调整的专项债券资金 8,000.00 万元, 占项目总投资的 41.96%; 2022 年 6 月已调整的专项债券资金 838.00 万元, 占项目总投资的 4.40%; 后续其他资金 6,162.00 万元, 占项目总投资的 32.32%, 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
			已申请调整的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
平阴县堡子村城中村改造项目	19,063.66	4,063.66	838.00	-	8,000.00	6,162.00
合计	19,063.66	4,063.66	838.00	-	8,000.00	6,162.00

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 8,000.00 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		8,000.00		8,000.00	2.97%	118.80	118.80
2023 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2024 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2025 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2026 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2027 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2028 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2029 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2030 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2031 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2032 年度	8,000.00		8,000.00		2.97%	118.80	8,118.80
合计		8,000.00	8,000.00			2,376.00	10,376.00

2、以前年度调整专项债券应付本息

济南市引黄灌区农业节水工程（平阴县部分）项目于 2021 年 8 月发行专项债券 8,500.00 万元，票面利率 3.11%，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工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）的要求，2022 年 7 月，已将其中未使用专项债券资金 838.00 万元调整到该项目使用，2022 年 7 月调整专项债券应付本息情况如下：

表 4 2022 年 7 月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		838.00		838.00	3.11%	13.03	13.03
2023 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2024 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2025 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2026 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2027 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2028 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2029 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06





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
2030 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2031 年度	838.00		838.00		3.11%	13.03	851.03
合计		838.00	838.00			234.54	1,072.54

3、后续其他资金应付本息

按照资金筹集计划，后续其他资金 6,162.00 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。还本付息测算表如下：

表 5 后续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		6,162.00		6,162.00	4.00%	0.00	0.00
2023 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2024 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2025 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2026 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2027 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2028 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2029 年度	6,162.00		6,162.00		4.00%	246.48	6,408.48
合计		6,162.00	6,162.00			1,725.36	7,887.36

三、可用于资金平衡的项目净收益

本期专项债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。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 80 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 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，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后（本次偿还专项债券本息取用土地出让收益的 54%），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%
平阴县堡子村城中村改造项目	24,960.70	24,053.30	23,195.82

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

本期专项债融资项目收入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。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 1.29 倍、1.24 倍、1.20 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	24,960.70	24,053.30	23,195.82
融资本息合计	19,335.90	19,335.90	19,335.90
覆盖倍数	1.29	1.24	1.20





(此页无正文，为苏公 W[2022]E6222 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）。我们结合平阴县堡子村城中村改造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

平阴县堡子村城中村改造项目。

（二）项目单位

平阴县土地整治投资有限公司是该项目的立项主体。

平阴县土地整治投资有限公司成立于 2010 年 06 月 25 日，注册资本 10,000.00 万元人民币，法定代表人：石福忠，公司住所：平阴县城文化街 1 号。经营范围包括新型农村社区建设；农村土地综合整治项目的投资管理业务；组织实施城乡建设用地增减挂钩项目的管理运作；增减挂钩指标和占补平衡指标运营；县级土地开发项目的管理运作；房屋和土木工程的建筑施工；建筑安装工程；建筑装饰工程；城乡基础设施的投资、建设、管理；现代农业项目的管理运作；以自有资金对农产品基地项目投资及运营管理；矿产土地资源资产运营；工程造价咨询服务；土地规划设计；土地整理开发；测绘评估。（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、2020 年 7 月，济南鲁建管理咨询有限公司出具《平阴县堡子村城中村改造项目可行性研究报告》；

2、2020 年 10 月 23 日，平阴县自然资源局出具《关于堡子村城中村改造项目的审查意见》；

3、2020 年 12 月 18 日，取得建设项目环境影响登记表，备案号：202037012400000493；

4、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出具《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》（济建发【2021】5 号），该项目在 2021 年省级棚户区改造计划项目清单中；

5、2021 年 2 月 18 日，平阴县自然资源局出具《关于堡子村城中村改造项目建设工程的规划意见》（平自然资规建【2021】01 号）；

6、2021 年 3 月 23 日，平阴县住房和城乡建设局出具《关于堡子村城中村改造项目施工图审查的意见》，同意该项目实施，审查编号：TY【2021】第 202 号；

7、2021 年 6 月 12 日，平阴县行政审批服务局出具《行政审批初步审查意

见书》（项目编号：【2020】25号）；

8、2022年2月12日，取得了山东省建设项目备案证明，项目代码：2202-370124-04-01-368712。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目建设位于平阴县锦水街道办事处南土村，项目占地8071平方米，拟建设2栋11层高层安置楼，总建筑面积约2.2万平方米，安置132户，配套建设雨污、给水、供电供暖、天然气等市政管网及场区道路。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目计划建设周期2年，2021年6月开工建设，预计竣工时间为2023年6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) 《平阴县堡子村城中村改造项目可行性研究报告》

(13) 《2022 年山东省济南市（平阴县堡子村城中村改造项目）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

项目投资概算总额为 19,063.66 万元，其中工程费用 12,581.00 万元，拆迁补偿费用 6,219.00 万元，建设期利息 263.66 万元。投资明细详见下表：

表 1 单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	12,581.00
2	拆迁补偿费用	6,219.00
3	建设期利息	263.66
合计		19,063.66

(二) 资金筹措方案

该项目资金筹措方案为：资本金 4,063.66 万元，占项目总投资的 21.32%；本期拟调整的专项债券资金 8,000.00 万元，占项目总投资的 41.96%；2022 年 6 月已调整的专项债券资金 838.00 万元，占项目总投资的 4.40%；后续其他资金 6,162.00 万元，占项目总投资的 32.32%，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
			已申请调整的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
平阴县堡子村城中村改造项目	19,063.66	4,063.66	838.00	-	8,000.00	6,162.00

合计	19,063.66	4,063.66	838.00	-	8,000.00	6,162.00
----	-----------	----------	--------	---	----------	----------

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，参照项目腾空土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 226.00 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)
2021-009	翠屏街以南， 振兴街以西， 锦波园小区以 东	63.29	城镇住宅 用地	70	14,310.00	226.10

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
平阴县堡子村城中村改造项目	226.00	240.40	255.71	272.00	289.33	307.76	327.36	348.21	370.39

（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
平阴县堡子村城中村改造项目	226.00	238.95	252.64	267.12	282.43	298.61	315.72	333.81	352.94

（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
平阴县堡子村城中村改造项目	226.00	237.53	249.64	262.37	275.75	289.81	304.59	320.12	336.45

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 80 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	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%
平阴县堡子村城中村改造项目	24,960.70	24,053.30	23,195.82

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

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	29,631.20
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	370.39
二	扣减项目合计	万元	4,670.50
1	农业土地开发资金	万元	26.67
2	国有土地收益基金	万元	1,481.56
3	廉租住房保障资金	万元	1,054.09
4	教育资金	万元	1,054.09
5	农田水利建设资金	万元	1,054.09

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	24,960.70

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	28,235.20
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	352.94
二	扣减项目合计	万元	4,181.90
1	农业土地开发资金	万元	26.67
2	国有土地收益基金	万元	1,411.76
3	廉租住房保障资金	万元	914.49
4	教育资金	万元	914.49
5	农田水利建设资金	万元	914.49
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	24,053.30

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	26,916.00
1	可出让土地面积	亩	80.00
2	预计土地单价	万元/亩	336.45
二	扣减项目合计	万元	3,720.18
1	农业土地开发资金	万元	26.67
2	国有土地收益基金	万元	1,345.80
3	廉租住房保障资金	万元	782.57
4	教育资金	万元	782.57
5	农田水利建设资金	万元	782.57
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	23,195.82

（二）融资成本测算

1、本次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 8,000.00 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:11 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		8,000.00		8,000.00	2.97%	118.80	118.80
2023 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2024 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2025 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2026 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2027 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2028 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2029 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2030 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2031 年度	8,000.00			8,000.00	2.97%	237.60	237.60
2032 年度	8,000.00		8,000.00		2.97%	118.80	8,118.80
合计		8,000.00	8,000.00			2,376.00	10,376.00

2、以前年度调整专项债券应付本息

济南市引黄灌区农业节水工程(平阴县部分)项目于 2021 年 8 月发行专项债券 8,500.00 万元,票面利率 3.11%,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工作的通知》(鲁财预〔2022〕71 号)的要求,2022 年 7 月,已将其中未使用专项债券资金 838.00 万元调整到该项目使用,2022 年 7 月调整专项债券应付本息情况如下:

表:12 2022 年 7 月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		838.00		838.00	3.11%	13.03	13.03

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	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2024 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2025 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2026 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2027 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2028 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2029 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2030 年度	838.00			838.00	3.11%	26.06	26.06
2031 年度	838.00		838.00		3.11%	13.03	851.03
合计		838.00	838.00			234.54	1,072.54

3、后续其他资金应付本息

按照资金筹集计划，后续其他资金 6,162.00 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。还本付息测算表如下：

表：13 后续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		6,162.00		6,162.00	4.00%		
2023 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2024 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2025 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2026 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2027 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2028 年度	6,162.00			6,162.00	4.00%	246.48	246.48
2029 年度	6,162.00		6,162.00		4.00%	246.48	6,408.48
合计		6,162.00	6,162.00			1,725.36	7,887.36

（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。平阴县堡子村城中区改造项目 2029 年腾空 80 亩土地的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 目标增速 6.37% 的 100% 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：

表：14

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		131.83	131.83	
2023 年		510.14	510.14	
2024 年		510.14	510.14	
2025 年		510.14	510.14	
2026 年		510.14	510.14	
2027 年		510.14	510.14	
2028 年		510.14	510.14	
2029 年	6,162.00	510.14	6,672.14	24,960.70
2030 年		263.66	263.66	
2031 年	838.00	250.63	1,088.63	
2032 年	8,000.00	118.80	8,118.80	
合计	15,000.00	4,335.90	19,335.90	24,960.70
本息覆盖倍数	1.29			

2、按 2019-2021 年 GDP 目标增速 6.37% 的 90% 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：

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		131.83	131.83	
2023 年		510.14	510.14	
2024 年		510.14	510.14	
2025 年		510.14	510.14	
2026 年		510.14	510.14	
2027 年		510.14	510.14	
2028 年		510.14	510.14	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年	6,162.00	510.14	6,672.14	24,053.30
2030 年		263.66	263.66	
2031 年	838.00	250.63	1,088.63	
2032 年	8,000.00	118.80	8,118.80	
合计	15,000.00	4,335.90	19,335.90	24,053.30
本息覆盖倍数				1.24

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：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		131.83	131.83	
2023 年		510.14	510.14	
2024 年		510.14	510.14	
2025 年		510.14	510.14	
2026 年		510.14	510.14	
2027 年		510.14	510.14	
2028 年		510.14	510.14	
2029 年	6,162.00	510.14	6,672.14	23,195.82
2030 年		263.66	263.66	
2031 年	838.00	250.63	1,088.63	
2032 年	8,000.00	118.80	8,118.80	
合计	15,000.00	4,335.90	19,335.90	23,195.82
本息覆盖倍数				1.20

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。



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

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；代理记账、会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；经批准从事的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

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



登记机关

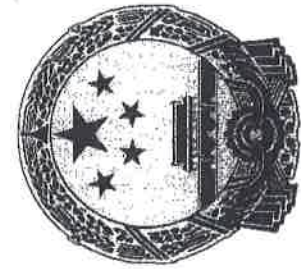
2021年10月11日

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:

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

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

公证天业山东分所



姓名 李广兴

性别 男

出生日期 1970-06-23

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 370111197006235215

身份证书编号

Identity card No.



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

更名论证会计师事务所
(特殊普通合伙)山东分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年8月1日
ly /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
ly /m /d

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

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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 ly /m /d

