

2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）
——2023 年山东省政府专项债券（十五期）
济宁市汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信综字（2023）第 060123 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二三年三月十三日



2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）
——2023 年山东省政府专项债券（十五期）
济宁市汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信综字（2023）第 060123 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制本项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；



(三) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七) 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) 项目情况简介

1、项目名称

汶上县林庄社区(城中村)棚户区改造项目。

2、立项单位

汶上县润泽建设工程投资有限公司。法定代表人:庄勇;
法定地址:山东省济宁市汶上县政和路中段(开元大厦);统一社会信用代码:91370830349070415U。

3、项目规划审批

根据山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅于2019年3月28日联合下发的《关于公布2019年我省城镇棚户区改造等计划任务的通知》(鲁建住字〔2019〕6号)和市住建局、市发改委、市



财政局、市自然资源局于 2019 年 4 月 19 日联合下发的《关于下达济宁市 2019 年棚户区改造任务（第一批）的通知》（济建〔2019〕2 号），本项目已经相关部门审核通过，列入省、市棚户区改造计划公布实施。

2020 年 5 月 13 日，汶上县行政审批服务局出具《关于汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2020〕96 号），并对项目建设地点、项目建设规模及内容等方面进行了批复。

2020 年 5 月 13 日，汶上县自然资源和规划局出具《关于汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目用地性质的复函》，本项目占地符合汶上县土地利用总体规划。

2020 年 5 月 13 日，汶上县规划事务服务中心出具《关于征求汶上县林庄社区（城中村）棚户区改造项目城市规划意见的复函》，本项目在《汶上县中心城区控制性详细规则》中用地性质为二类居住用地。

2020 年 12 月 12 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 370830202000058 号），准予施工。

2020 年 12 月 14 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设工程施工许可证》（编号：370830202012140101、370830202012140201），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。



2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009722 号）。

2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009731 号）。

2021 年 7 月 7 日，汶上县自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）汶上县不动产权第 0009708 号）。

4、项目规模与主要建设内容

该片区改造项目拆迁范围为五台山路以南，光荣路以西，吉市口小区西区、第三实验小学以北，胜利路、规划路以东，拆迁土地面积 138,666.74 平方米，可出让面积 138,666.74 平方米，拆迁户数 883 户。因拆迁计划变更，该片区改造项目增加腾空土地面积 174,166.67 平方米，可出让土地面积变更为 312,833.41 平方米。总建筑面积 357,574.00 平方米，地上建筑面积 257,324.00 平方米，其中住宅建筑面积 218,914.00 平方米，物业管理用房建筑面积 4,200.00 平方米，商业建筑面积 21,660.00 平方米，综合楼建筑面积 5,750.00 平方米，幼儿园建筑面积 4,600.00 平方米，配电室、换热站、门卫、楼梯和坡道等建筑面积 2,200.00 平方米；地下建筑面积 100,250.00 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 1 月至 2023 年 12 月。



（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券。其中，项目单位自有资金 38,000.00 万元，已发行专项债券 98,100.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,900.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	148,000.00	100.00%	
一、资本金	38,000.00	25.68%	
（一）自有资金	38,000.00	25.68%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	110,000.00	74.32%	
（一）已发行专项债券	98,100.00	66.28%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	6.76%	
（三）后续拟发行专项债券	1,900.00	1.28%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

林庄社区（城中村）棚户区改造项目可出让土地面积 312,833.41 平方米，参照汶上县近期挂牌出让的编号为汶自资



规告字〔2019〕25号地块、汶资规告字〔2019〕26号地块、汶资规告字〔2019〕27号地块三宗地块的平均成交价并考虑林庄社区（城中村）棚户区改造项目的区位因素（地价为5,536.23元/平方米），并以汶上县近三年GDP平均增速计算土地出让时的价格。

土地出让收益分两次实现，2023年拟出让土地面积的40%即125,133.36平方米，2028年出让土地面积的60%即187,700.05平方米，全部完成土地挂牌交易。

根据土地价格预测数据，林庄社区（城中村）棚户区改造项目到期土地出让金214,694.32万元。

（二）项目成本预测

项目成本主要包括按照相关土地出让政策规定扣除的土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金，合计24,291.36万元。

（三）应付本息情况

林庄社区（城中村）棚户区改造项目2020年8月已发行专项债券23,100.00万元，期限7年，利率3.25%；2021年5月已发行专项债券20,000.00万元，期限7年，利率3.30%；2021年11月已发行专项债券5,000.00万元，期限7年，利率



3.13%; 2022 年 1 月已发行专项债券 7,000.00 万元, 期限 7 年, 利率 2.83%; 2022 年 2 月已发行专项债券 12,200.00 万元, 期限 7 年, 利率 3.02%; 2022 年 5 月已发行专项债券 20,800.00 万元, 期限 7 年, 利率 2.98%; 2023 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元, 期限 7 年, 利率 2.97%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 4.00%; 后续拟发行专项债券 1,900.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 4.00%, 预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每年支付债券利息, 到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 林庄社区（城中村）棚户区改造项目融资还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本 金余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本 金余额	应付利息	还本付息 合计
2020 年		23,100.00		23,100.00		
2021 年	23,100.00	25,000.00		48,100.00	750.75	750.75
2022 年	48,100.00	40,000.00		88,100.00	1,567.25	1,567.25
2023 年	88,100.00	21,900.00		110,000.00	2,753.63	2,753.63
2024 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63
2025 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63
2026 年	110,000.00			110,000.00	3,526.63	3,526.63
2027 年	110,000.00		23,100.00	86,900.00	3,526.63	26,626.63
2028 年	86,900.00		25,000.00	61,900.00	2,775.88	27,775.88
2029 年	61,900.00		40,000.00	21,900.00	1,959.38	41,959.38
2030 年	21,900.00		21,900.00		773.00	22,673.00
合计		110,000.00	110,000.00		24,686.41	134,686.41

（四）项目资金平衡测算表



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	214,694.32					76,232.12	
经营活动支出	B	24,291.36					6,215.18	
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	190,402.96					70,016.94	
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	148,000.00	3,700.00	31,600.00	33,600.00	49,000.00	30,100.00	
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-148,000.00	-3,700.00	-31,600.00	-33,600.00	-49,000.00	-30,100.00	
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	38,000.00	3,700.00	8,500.00	8,600.00	9,000.00	8,200.00	
专项债券	I	110,000.00		23,100.00	25,000.00	40,000.00	21,900.00	
银行借款	J							
偿还债券本金	K	110,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	19,614.78						3,526.63
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	18,385.22	3,700.00	31,600.00	33,600.00	49,000.00	30,100.00	-3,526.63
四、期初现金	P							70,016.94
期内现金变动	Q=D+G+O	60,788.18					70,016.94	-3,526.63
五、期末现金	R=P+Q						70,016.94	66,490.31

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A				138,462.20		
经营活动支出	B				18,076.18		
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C				120,386.02		
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K			23,100.00	25,000.00	40,000.00	21,900.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,526.63	3,526.63	3,526.63	2,775.88	1,959.38	773.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,526.63	-3,526.63	-26,626.63	-27,775.88	-41,959.38	-22,673.00
四、期初现金	P	66,490.31	62,963.68	59,437.05	32,810.42	125,420.56	83,461.18
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,526.63	-3,526.63	-26,626.63	92,610.14	-41,959.38	-22,673.00
五、期末现金	R=P+Q	62,963.68	59,437.05	32,810.42	125,420.56	83,461.18	60,788.18



（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10,000.00	2,800.00	12,800.00	190,402.96
已发行债券	98,100.00	21,354.41	119,454.41	
后续拟发行债券	1,900.00	532.00	2,432.00	
银行贷款				
融资合计	110,000.00	24,686.41	134,686.41	
覆盖倍数				1.41

林庄社区（城中村）棚户区改造项目可用于资金平衡的息前净现金流为 190,402.96 万元，融资本息合计 134,686.41 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



(此页无正文，和信综字(2023)第060123号报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所



中国注册会计师:

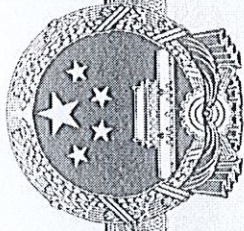


中国注册会计师:



二〇二三年三月十三日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

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 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

负责人 陈慧

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013 年 07 月 15 日

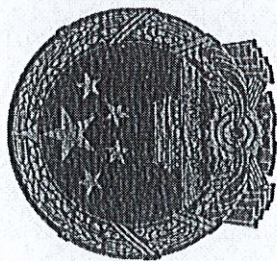
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

经营场所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

登记机关

2023 年 02 月 09 日





会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人: 陈慧

办公场所: 山东省济宁市供销路41号

分所编号: 370100013703

批准设立文号: 鲁财会(2013) 23号

批准设立日期: 2013-06-24

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月09日

中华人民共和国财政部制