

**2018 年山东省济宁市棚户区改造
专项债券（二期）项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2018）第 000242 号



山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年八月二十八日

2018 年山东省济宁市棚户区改造专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2018）第 000242 号

我们根据财预【2018】28 号《财政部 住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年山东省济宁市棚户区改造专项债券（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。发行人对该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的证据的审核，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。

一、基本情况

2018 年济宁市棚户区改造专项债券（第二批）发行总额为 27.29 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的 2018 年济宁市棚户区改造专项债券（第二批）期限为 5 年期，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

拟发行的 2018 年济宁市棚户区改造专项债券（第二批）概况

债券名称	2018 年济宁市棚户区改造专项债券（第二批）
发行规模	人民币 27.29 亿元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2018 年济宁市政府棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。此次募集债券资金将用于济宁市 31 个棚户区改造项目建设，该 31 个项目均已纳入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、山东省国土资源厅批准的棚户区改造规划，其中新建项目 16 个，续建项目 15 个，情况如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	贷款金额	备注
1	嘉祥县	曾子像西南片区	8,556.28	6,800.00	4,648.00		新建
2		东关片区一期	21,195.66	16,900.00	11,552.00		新建
3	兖州区	韦园西南片区	38,389.77	29,000.00	16,400.00		新建
4		韦园东片区	11,296.73	9,000.00	5,000.00		新建
5	太白湖新区	太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）	179,071.73	142,400.00	15,600.00		新建
6	高新技术产业开发	济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目	56,263.67	5,000.00	3,100.00	40,000.00	新建

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	贷款金额	备注
7	区	济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目	62,079.22	16,000.00	3,100.00	33,500.00	新建
8		济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目	30,431.95	24,200.00	7,100.00		新建
9		济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目	24,669.42	19,400.00	5,700.00		新建
10	鱼台县	张黄镇棚改项目	55,695.44	15,000.00	8,700.00	26,900.00	续建
11		日本沟片区棚户区改造项目	116,347.11	30,000.00	10,000.00	61,500.00	续建
12		物资局片区棚户区改造项目	25,075.62	2,000.00	1,000.00	17,091.00	续建
13		化肥厂片区棚户区改造项目	32,118.37	5,000.00	5,000.00	20,300.00	续建
14	微山县	青山片区棚户区改造项目	16,640.00	12,900.00	12,900.00		新建
15		夏镇街道李谷堆棚户区改造项目	19,860.00	12,690.00	7,000.00		续建
16		白庄棚户区改造项目	21,767.60	7,630.00	4,200.00		续建
17		鲁桥镇仲浅棚户区改造项目	15,263.29	3,000.00	1,000.00		续建
18		微山县马坡镇新型社区棚改项目	12,792.00	4,000.00	1,000.00		新建

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	贷款金额	备注
19		南阳镇东田村棚户区改造建设项目	3,986.00	3,000.00	1,000.00		新建
20	任城区	谢营片区	376,931.84	100,000.00	40,400.00	123,352.00	续建
21		济安台皇棚湾片区（一期）	35,058.80	20,000.00	4,190.00	5,300.00	续建
22		水产路北片区	201,355.56	120,000.00	1,110.00		新建
23		济安台皇棚湾片区（二期）	29,584.30	23,000.00	8,000.00		续建
24		大三角片区	295,849.21	140,000.00	1,498.00	63,400.00	续建
25		新华新村片区	284,476.08	140,000.00	23,902.00	81,361.00	续建
26	汶上县	汶上县东门社区城中村棚户区改造项目	55,544.00	20,000.00	7,000.00	23,000.00	续建
27		汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目	85,607.00	15,000.00	12,000.00	52,000.00	续建
28		汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目	37,519.00	30,000.00	4,800.00		新建
29	经开区	大王庄社区	35,000.00	24,500.00	14,500.00		新建
30	邹城市	钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目	24,195.50	19,114.50	3,000.00		新建

序号	县区	项目名称	项目总投资额	计划发行专项债券规模	计划本期发行债券资金规模	贷款金额	备注
31		千泉街道南关社区城市棚户区改造项目	51,500.00	40,685.00	28,500.00		在建
	合计		2,264,121.15	1,056,219.50	272,900.00	547,704.00	

三、项目融资计划

济宁市 31 个棚户区改造项目总投资规模 2,264,121.15 万元，其中，项目资本金 660,197.65 元，剩余 1,603,923.5 万元，发行政府专项债券方式筹集 1,056,219.50 万元，贷款 547,704.00 万元。棚户区改造项目具体融资计划如下：

单位：万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
1	嘉祥县	曾子像西南片区	8,556.28	1,756.28	20.53	6,800.00	
2		东关片区一期	21,195.66	4,295.66	20.27	16,900.00	
3	兖州区	韦园西南片区	38,389.77	9,389.77	24.46	29,000.00	
4		韦园东片区	11,296.73	2,296.73	20.33	9,000.00	
5	太白湖新区	太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）	179,071.73	36,671.73	20.48	142,400.00	
6	高新技术产业开发区	济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目	56,263.67	11,263.67	20.02	5,000.00	40,000.00
7		济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目	62,079.22	12,579.22	20.26	16,000.00	33,500.00

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
8		济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目	30,431.95	6,231.95	20.48	24,200.00	
9		济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目	24,669.42	5,269.42	21.36	19,400.00	
10	鱼台县	张黄镇棚改项目	55,695.44	13,795.44	25.00	15,000.00	26,900.00
11		日本沟片区棚户区改造项目	116,347.11	24,847.11	21.00	30,000.00	61,500.00
12		物资局片区棚户区改造项目	25,075.62	5,984.62	24.00	2,000.00	17,091.00
13		化肥厂片区棚户区改造项目	32,118.37	6,818.37	21.00	5,000.00	20,300.00
14	微山县	青山片区棚户区改造项目	16,640.00	3,740.00	22.00	12,900.00	
15		夏镇街道李谷堆棚户区改造项目	19,860.00	7,170.00	36.00	12,690.00	
16		白庄棚户区改造项目	21,767.60	14,137.60	65.00	7,630.00	
17		鲁桥镇仲浅棚户区改造项目	15,263.29	12,263.29	80.00	3,000.00	
18		微山县马坡镇新型社区棚改项目	12,792.00	8,792.00	69.00	4,000.00	
19		南阳镇东田村棚户区改造建设项目	3,986.00	986.00	25.00	3,000.00	

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
20	任城区	谢营片区	376,931.84	153,579.84	40.74	100,000.00	123,352.00
21		济安台皇棚湾片区（一期）	35,058.80	9,758.80	27.84	20,000.00	5,300.00
22		水产路北片区	201,355.56	81,355.56	40.40	120,000.00	
23		济安台皇棚湾片区（二期）	29,584.30	6,584.30	22.26	23,000.00	
24		大三角片区	295,849.21	92,449.21	31.25	140,000.00	63,400.00
25		新华新村片区	284,476.08	63,115.08	22.19	140,000.00	81,361.00
26	汶上县	汶上县东门社区城中村棚户区改造项目	55,544.00	12,544.00	22.58	20,000.00	23,000.00
27		汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目	85,607.00	18,607.00	21.74	15,000.00	52,000.00
28		汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目	37,519.00	7,519.00	20.04	30,000.00	
29	经开区	大王庄社区	35,000.00	10,500.00	30.00	24,500.00	
30	邹城市	钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目	24,195.50	5,081.00	21.00	19,114.50	
31		千泉街道南关社区城市棚户区改造项目	51,500.00	10,815.00	21.00	40,685.00	

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金		筹资	
				金额	占比%	专项债券	专项贷款
	合计		2,264,121.15	660,197.65		1,056,219.50	547704.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 嘉祥县棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 曾子像西南片区棚户区改造项目

该片区改造项目位于建设路以西，温馨花园以北，S252 线以东，拆迁土地面积 38,797.20 平方米，可出让面积 38,797.20 万平方米，拆迁民房建筑面积 7,831.17 平方米，拆迁户数 50 户。

根据土地价格预测数据，曾子像西南片区棚户区改造项目到期土地出让金 12,300.76 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，曾子像西南片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 10,928.91 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	12,300.76
1	可出让土地面积	平方米	38,797.20
2	预计土地单价	元/平方米	3,170.28
二	土地扣减项目	万元	1,371.85
1	土地出让业务费	万元	74.89
2	农业土地开发资金	万元	19.39
3	廉租住房保障资金	万元	365.02
4	农田水利建设资金	万元	547.53
5	教育资金	万元	365.02
三	用于资金平衡土地收益	万元	10,928.91

曾子像西南片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 4,648.00 万元，后续发行 2,152.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 8,160.00 万元（详见下表）。

曾子像西南片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		6,800.00		6,800.00	272.00	272.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年	6,800.00			6,800.00	272.00	272.00
2020 年	6,800.00			6,800.00	272.00	272.00
2021 年	6,800.00			6,800.00	272.00	272.00
2022 年	6,800.00		6,800.00		272.00	7,072.00
合计		6,800.00	6,800.00		1,360.00	8,160.00

曾子像西南片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.34，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 东关片区一期棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于位于鲁门街以北，县一中萌山校区以南，萌山路以西，拆迁土地面积 77,830.22 平方米，可出让面积 77,830.22 平方米，拆迁户数 159 户。

根据土地价格预测数据，东关片区一期棚户区改造项目到期土地出让金 24,673.39 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，东关片区一期棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 23,385.68 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	24,673.39
1	可出让土地面积	平方米	77,830.22
2	预计土地出让单价	元/平方米	3,170.28
二	土地扣减项目	万元	1,287.71
1	土地出让业务费	万元	69.55
2	农业土地开发资金	万元	38.91
3	廉租住房保障资金	万元	336.93
4	农田水利建设资金	万元	505.39
5	教育资金	万元	336.93
三	用于资金平衡土地收益	万元	23,385.68

东关片区一期棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 11,552.00 万元，后续发行 5,348.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 20,280.00 万元（详见下表）。

东关片区一期棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		16,900.00		16,900.00	676.00	676.00
2019 年	16,900.00			16,900.00	676.00	676.00
2020 年	16,900.00			16,900.00	676.00	676.00
2021 年	16,900.00			16,900.00	676.00	676.00
2022 年	16,900.00		16,900.00		676.00	17,576.00
合计		16,900.00	16,900.00		3,380.00	20,280.00

东关片区一期棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.15，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市嘉祥县棚户区改造项目募集资金计划，东关片区一期棚户区改造项目、曾子像西南片区棚户区改造项目发行嘉祥县棚改专项债券，合计发行专项债券 23,700.00 万元（首期发行 16,200 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 28,440.00 万元（详见下表）。

济宁市嘉祥县棚户区改造项目改造项目 融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	23,700.00		23,700.00	4.00%	948.00
第二年	23,700.00		23,700.00	4.00%	948.00
第三年	23,700.00		23,700.00	4.00%	948.00
第四年	23,700.00		23,700.00	4.00%	948.00
第五年	23,700.00	23,700.00		4.00%	948.00
合计		23,700.00			4,740.00

预计济宁市嘉祥县上述 2 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（二）兖州区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 韦园东片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围东至东御桥南路，南至韦园东东街，西至韦园东北街，北至府河，拆迁土地面积 83,433.00 平方米，可出让面积 83,433.00 平方米，拆迁总建筑面积 60,000.00 平方米，拆迁户数 320 户。

根据土地价格预测数据，韦园东片区棚户区改造项目到期土地出让金 27,403.66 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，韦园东片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 21,069.55 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	27,403.66
1	可出让土地面积	平方米	83,433
2	预计土地出让单价	元/平方米	3,284.48
二	土地扣减项目	万元	6,334.11
1	土地出让业务费	万元	346.89
2	农业土地开发资金	万元	58.40
3	廉租住房保障资金	万元	1,693.95
4	农田水利建设资金	万元	2,540.92
5	教育资金	万元	1,693.95
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,069.55

韦园东片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 5,000.00 万元，后续发行 4,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 10,800.00 万元（详见下表）。

韦园东片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		9,000.00		9,000.00	360.00	360.00
2019 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2020 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2021 年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
2022 年	9,000.00		9,000.00		360.00	9,360.00
合计		9,000.00	9,000.00		1,800.00	10,800.00

韦园东片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.95，

项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 韦园西南片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围东至韦园北街，南至文昌前街，西至中御桥路，北至中山路，拆迁土地面积 169,331.64 平方米，可出让面积 106,369.64 平方米，拆迁总建筑面积 163,700.00 平方米，拆迁户数 913 户。

根据土地价格预测数据，韦园西南片区棚户区改造项目到期土地出让金 34,936.11 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，韦园西南片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 34,663.86 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	34,936.11
1	可出让土地面积	平方米	106,369.64
2	预计土地出让单价	元/平方米	3,284.48
二	土地扣减项目	万元	272.25
1	土地出让业务费	万元	12.33
2	农业土地开发资金	万元	74.46
3	廉租住房保障资金	万元	52.99
4	农田水利建设资金	万元	79.48
5	教育资金	万元	52.99
三	用于资金平衡土地收益	万元	34,663.86

韦园西南片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 16,400.00 万元，后续发行 12,600.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 34,800.00 万元（详见下表）。

韦园西南片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		29,000.00		29,000.00	1,160.00	1,160.00
2019 年	29,000.00			29,000.00	1,160.00	1,160.00
2020 年	29,000.00			29,000.00	1,160.00	1,160.00
2021 年	29,000.00			29,000.00	1,160.00	1,160.00
2022 年	29,000.00		29,000.00		1,160.00	30,160.00
合计		29,000.00	29,000.00		5,800.00	34,800.00

韦园西南片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，

并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 0.99。

3. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市兖州区棚户区改造项目募集资金计划，韦园西南片区棚户区改造项目、韦园东片区棚户区改造项目发行兖州区棚改专项债券，合计发行专项债券 38,000.00 万元(首期发行 21,400.00 万元)，债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 45,600.00 万元（详见下表）。

济宁市兖州区棚户区改造项目
融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	38,000.00		38,000.00	4.00%	1,520.00
第二年	38,000.00		38,000.00	4.00%	1,520.00
第三年	38,000.00		38,000.00	4.00%	1,520.00
第四年	38,000.00		38,000.00	4.00%	1,520.00
第五年	38,000.00	38,000.00	-	4.00%	1,520.00
合计		38,000.00			7,600.00

预计济宁市兖州区上述 2 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（三）太白湖新区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁太白湖新区张垌堆村、许庄村片区，拆迁土地面积 30.67 万平方米，可出让面积 30.67 万平方米，拆迁民房建筑面积 22.75 万平方米，拆迁人数 3306 人。

根据土地价格预测数据，太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目到期土地出让金 220,985.03 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，太白湖新区西北片区城中村改造项目二

期（3#地块）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 201,741.66 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	220,985.03
1	可出让土地面积	平方米	306,658.00
2	预计土地单价	元/平方米	7,206.31
二	扣减项目合计	万元	19,243.37
1	集体土地的社保费	万元	689.97
2	新增建设用地有偿使用费	万元	9.99
3	农业土地开发资金	万元	325.06
4	廉租住房保障资金	万元	5,205.24
5	教育资金	万元	5,205.24
6	农田水利建设资金	万元	7,807.87
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	201,741.66

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 15,600.00 万元，后续发行 126,800.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 170,880.00 万元（详见下表）。

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）

棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		142,400.00		142,400.00	5,696.00	5,696.00
2019 年	142,400.00			142,400.00	5,696.00	5,696.00
2020 年	142,400.00			142,400.00	5,696.00	5,696.00
2021 年	142,400.00			142,400.00	5,696.00	5,696.00
2022 年	142,400.00		142,400.00		5,696.00	148,096.00
合计		142,400.00	142,400.00		28,480.00	170,880.00

太白湖新区西北片区城中村改造项目二期（3#地块）棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（四）济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于高新区鸿广路南侧、同济路东侧、瑞园路西侧、山博路北侧，拆迁土地面积 174,134.20 平方米，可出让面积 174,134.20 平方米，拆迁户数 315 户。

根据土地价格预测数据，济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目到期土地出让金 97,873.93 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 81,674.97 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	97,873.93
1	可出让土地面积	平方米	174,134.20
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.60
二	扣减项目合计	万元	16,198.96
1	集体土地的社保费	万元	391.80
2	新增建设用地有偿使用费	万元	70.28
3	耕地开垦费	万元	40.16
4	农业土地开发资金	万元	184.58
5	廉租住房保障资金	万元	4,432.04
6	教育资金	万元	4,432.04
7	农田水利建设资金	万元	6,648.06
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81,674.97

济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 3,100.00 万元，后续发行 1,900.00 万元。债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 6,000.00 万元（详见下表）。

济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
2019 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2020 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2021 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2022 年	5,000.00		5,000.00		200.00	5200.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,000.00	6,000.00

济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目贷款本金共计 40,000.00 万元，各年利息共计 8,834.99 万元（详见下表）。

济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目贷款还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018-6-30	40,000.00		40,000.00	
2018-12-20		133.33	39,866.67	941.89
2019-6-20		133.33	39,733.34	987.59
2019-12-20		133.33	39,600.01	989.69
2020-6-20		133.33	39,466.68	986.37
2020-12-20		133.33	39,333.35	983.05
2021-6-20		133.33	39,200.02	974.37
2021-12-20		133.33	39,066.69	976.41
2022-6-20		133.33	38,933.36	967.77
2022-12-20		133.33	38,800.03	969.77
2022-12-31		38,800.03		58.09
合计	40,000.00	40,000.00		8,834.99

济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.49，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁高新区鸿广路南、志学路东、德源路西、山博路北。拆迁土地面积 166,067.50 平方米，可出让面积 166,067.50 平方米，拆迁户数 370 户。

根据土地价格预测数据，济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目到期土地出让金 93,339.96 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 80,595.20 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	93,339.96
1	可出让土地面积	平方米	166,067.50
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.60
二	扣减项目合计	万元	12,744.76
1	集体土地的社保费	万元	373.65
2	新增建设用地有偿使用费	万元	130.75
3	耕地开垦费	万元	74.73
4	农业土地开发资金	万元	176.03
5	廉租住房保障资金	万元	3,425.60
6	教育资金	万元	3,425.60
7	农田水利建设资金	万元	5,138.40
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	80,595.20

济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 3,100.00 万元，后续发行 12,900.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 19,200.00 万元（详见下表）。

济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		16,000.00		16,000.00	640.00	640.00
2019 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2020 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2021 年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2022 年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		16,000.00	16,000.00		3,200.00	19,200.00

济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目贷款本金共计 33,500.00 万元，各年利息共计 7,306.67 万元（详见下表）。

济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目贷款还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018-7-16	33,500.00		33,500.00	
2018-12-20		133.33	33,366.67	715.88
2019-6-20		133.33	33,233.34	826.57
2019-12-20		133.33	33,100.01	827.79
2020-6-20		133.33	32,966.68	824.47
2020-12-20		133.33	32,833.35	821.15

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021-6-20		133.33	32,700.02	813.36
2021-12-20		133.33	32,566.69	814.50
2022-6-20		133.33	32,433.36	806.75
2022-12-20		133.33	32,300.03	807.86
2022-12-31		32,300.03		48.36
合计	33,500.00	33,500.00		7,306.67

济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁高新区广安路北、德源路西，拆迁土地面积 129,333.98 平方米，可出让面积 129,333.98 平方米，拆迁户数 317 户。

根据土地价格预测数据，济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目到期土地出让金 72,693.50 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 57,122.46 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	72,693.50
1	可出让土地面积	平方米	129,333.98
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.60
二	扣减项目合计	万元	15,571.04
1	集体土地的社保费	万元	291.00
2	新增建设用地有偿使用费	万元	105.48
3	耕地开垦费	万元	92.30
4	农业土地开发资金	万元	137.09
5	廉租住房保障资金	万元	4,270.05
6	教育资金	万元	4,270.05
7	农田水利建设资金	万元	6,405.07
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	57,122.46

济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 7,100.00 万元，后续发行 17,100.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，

该债券还本付息共计 29,040.00 万元（详见下表）。

济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		24,200.00		24,200.00	968.00	968.00
2019 年	24,200.00			24,200.00	968.00	968.00
2020 年	24,200.00			24,200.00	968.00	968.00
2021 年	24,200.00			24,200.00	968.00	968.00
2022 年	24,200.00		24,200.00		968.00	25,168.00
合计		24,200.00	24,200.00		4,840.00	29,040.00

济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.97，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁高新区广安路北、德源路西，拆迁土地面积 90,667.12 平方米，可出让面积 90,667.12 平方米，拆迁户数 260 户。

根据土地价格预测数据，济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目到期土地出让金 50,960.39 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 41,159.28 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	50,960.39
1	可出让土地面积	平方米	90,667.12
2	预计土地单价	元/平方米	5,620.60
二	扣减项目合计	万元	9,801.11
1	集体土地的社保费	万元	204.00
2	新增建设用地有偿使用费	万元	86.50
3	耕地开垦费	万元	75.70
4	农业土地开发资金	万元	96.11
5	廉租住房保障资金	万元	2,668.23
6	教育资金	万元	2,668.23
7	农田水利建设资金	万元	4,002.34

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	41,159.28

济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 5,700.00 万元，后续发行 13,700.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 23,280.00 万元（详见下表）。

济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		19,400.00		19,400.00	776.00	776.00
2019 年	19,400.00			19,400.00	776.00	776.00
2020 年	19,400.00			19,400.00	776.00	776.00
2021 年	19,400.00			19,400.00	776.00	776.00
2022 年	19,400.00		19,400.00		776.00	20,176.00
合计		19,400.00	19,400.00		3,880.00	23,280.00

济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.77，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

5. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目募集资金计划，济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目、济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目、济宁高新区黄屯街道高刘屯村棚户区改造项目、济宁高新区黄屯街道祖营村棚户区改造项目发行济宁高新技术产业开发区棚户区改造专项债券，合计发行专项债券 64,600.00 万元（首期发行 19,000.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计债券还本付息共计 77,520.00 万元。另济宁高新区前栗村城中村棚户区改造项目、济宁高新区后苏村城中村棚户区改造项目贷款 73,500.00 万元，预计贷款还本付息共计 89,641.66 万元（详见下表）。

济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	64,600.00		64,600.00	4.00%	2,584.00
第二年	64,600.00		64,600.00	4.00%	2,584.00
第三年	64,600.00		64,600.00	4.00%	2,584.00
第四年	64,600.00		64,600.00	4.00%	2,584.00
第五年	64,600.00	64,600.00		4.00%	2,584.00
小计		64,600.00			12,920.00
贷款	73,500.00	73,500.00		4.90%	16,141.66
合计	138,100.00	138,100.00			29,061.66

预计济宁高新技术产业开发区上述4项棚户区改造项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.56，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（五）鱼台棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 张黄镇棚改项目

该片区改造项目拆迁范围位于张黄镇驻地，清张公路南、富康大道东，拆迁土地面积400,302.00平方米，可出让面积400,302.00平方米，拆迁民房建筑面积12.78万平方米，拆迁户数916户。

根据土地价格预测数据，张黄镇棚改项目到期土地出让金27,955.43万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，张黄镇棚改项目可用于资金平衡的土地收益为26,854.60万元（详见下表）。

序号	项目	单位	张黄镇棚改项目
一	土地出让总金额	万元	27,955.43
1	可出让土地面积	平方米	400,302.00
2	预计土地单价	元/平方米	698.36
二	土地扣减项目	万元	1,100.83
1	集体土地的社保费	万元	900.68
2	土地出让业务费		

序号	项目	单位	张黄镇棚改项目
3	农业土地开发资金	万元	200.15
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	26,854.60

张黄镇棚改项目此次拟通过发行棚户区专项债券 8,700.00 万元，后续发行 6,300.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 18,000.00 万元（详见下表）。

张黄镇棚改项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		15,000.00		15,000.00	600.00	600.00
2019 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2020 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2021 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2022 年	15,000.00		15,000.00		600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00		3,000.00	18,000.00

张黄镇棚改项目贷款本金共计 26,900.00 万元，各年利息共计 7,729.53 万元（详见下表）。

张黄镇棚改项目贷款还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2017/1/3	26,900.00		26,900.00	
2019/1/3		336.30	26,563.70	2,672.81
2019/10/20		336.87	26,226.83	1,048.53
2020/4/20		360.81	25,866.02	653.27
2020/10/20		360.81	25,505.21	644.28
2021/4/20		384.75	25,120.46	631.82
2021/10/20		384.75	24,735.71	625.71
2022/4/20		408.69	24,327.02	612.76
2022/10/20		408.69	23,918.33	605.95
2022/12/31		23,918.33		234.40
合计	26,900.00	26,900.00		7,729.53

张黄镇棚改项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出

售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 0.51。

2. 日本沟片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围分为西区 and 东区，其中西区位于花园路南、鱼新三路北、湖凌四路西、西支河东；东区位于湖凌一路东、鱼新二路南、花园路北。拆迁土地面积 493,469.13 平方米，可出让面积 493,469.13 平方米，拆迁建筑面积 225,746.14 平方米，拆迁户数 1325 户。

根据土地价格预测数据，日本沟片区棚户区改造项目到期土地出让金 217,663.18 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，日本沟片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 180,725.08 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	日本沟片区棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	217,663.18
1	可出让土地面积	平方米	493,469.13
2	预计土地单价	元/平方米	4,410.88
二	土地扣减项目	万元	36,938.10
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	2,026.32
3	农业土地开发资金	万元	246.73
4	廉租住房保障资金	万元	9,904.30
5	农田水利建设资金	万元	14,856.45
6	教育资金	万元	9,904.30
三、	用于资金平衡土地收益	万元	180,725.08

日本沟片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 10,000.00 万元，后续发行 20,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 36,000.00 万元（详见下表）。

日本沟片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		30,000.00		30,000.00	1,200.00	1,200.00
2019 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2022 年	30,000.00		30,000.00		1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00		6,000.00	36,000.00

日本沟片区棚户区改造项目贷款本金共计 61,500.00 万元，各年利息共计 14,599.71 万元（详见下表）。

日本沟片区棚户区改造项目贷款还本付息情况

金额单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018/4/27	61,500.00		61,500.00	
2019/10/21		1,750.00	59,750.00	4,990.69
2020/4/20		1,750.00	58,000.00	1,628.15
2020/10/20		1,750.00	56,250.00	1,589.15
2021/4/20		1,750.00	54,500.00	1,532.78
2021/10/20		1,750.00	52,750.00	1,493.25
2022/4/20		1,750.00	51,000.00	1,437.41
2022/10/20		1,750.00	49,250.00	1,397.36
2022/12/31		49,250.00		530.92
合计	61,500.00	61,500.00		14,599.71

日本沟片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.61，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 物资局片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于鱼台县建设路南、湖陵四路西。拆迁土地面积 194,020.97 平方米，可出让面积 194,020.97 平方米，拆迁建筑面积 67,246.88 平方米，拆迁户数 509 户。

根据土地价格预测数据，物资局片区棚户区改造项目到期土地出让金 85,580.27 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，物资局片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 63,554.02 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	物资局片区棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	85,580.27
1	可出让土地面积	平方米	194,020.97
2	地价均价（五年后）	元/平方米	4,410.88
二	土地扣减项目	万元	22,026.25
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	1,210.09
3	农业土地开发资金	万元	97.01
4	廉租住房保障资金	万元	5,919.76
5	农田水利建设资金	万元	8,879.63
6	教育资金	万元	5,919.76
三	用于资金平衡土地收益	万元	63,554.02

物资局片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 1,000.00 万元，后续发行 1,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 2,400.00 万元（详见下表）。

物资局片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
2019 年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2020 年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2021 年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
2022 年	2,000.00		2,000.00		80.00	2,080.00
合计		2,000.00	2,000.00		400.00	2,400.00

物资局片区棚户区改造项目贷款本金共计 17,091.00 万元，各年利息共计 4,293.16 万元（详见下表）。

物资局片区棚户区改造项目贷款还本付息情况

金额单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2017/4/26	6,958.90		6,958.90	
2017/9/26	2,932.12		9,891.02	
2017/10/31	5,049.76		14,940.78	
2018/1/16	2,150.22		17,091.00	
2019/06/21		376.29	16,714.71	1,560.62
2019/12/21		376.29	16,338.42	416.33

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020/06/21		376.29	15,962.13	406.97
2020/12/21		376.29	15,585.84	397.59
2021/06/21		376.29	15,209.54	386.09
2021/12/21		376.29	14,833.25	378.85
2022/06/21		376.29	14,456.96	367.45
2022/12/21		376.29	14,080.67	360.10
2022/12/31		14,080.67		19.16
合计	17,091.00	17,091.00		4,293.16

物资局片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.67，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 化肥厂片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于西支河以东，鱼新二路以南。拆迁土地面积 202,827.68 平方米，拆迁建筑面积 71,539.00 平方米，拆迁户数 637 户。

根据土地价格预测数据，化肥厂片区棚户区改造项目到期土地出让金 89,464.80 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，化肥厂片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 68,582.13 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	化肥厂片区棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	89,464.80
1	可出让土地面积	平方米	202,827.68
2	预计土地单价	元/平方米	294.06
二	土地扣减项目	万元	20,882.67
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	1,146.93
3	农业土地开发资金	万元	101.41
4	廉租住房保障资金	万元	5,609.81
5	农田水利建设资金	万元	8,414.71
6	教育资金	万元	5,609.81
三	用于资金平衡土地收益	万元	68,582.13

化肥厂片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 5,000.00 万元。

假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 6,000.00 万元（详见下表）。

化肥厂片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
2019 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2020 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2021 年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
2022 年	5,000.00		5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,000.00	6,000.00

化肥厂片区棚户区改造项目贷款本金共计 20,300.00 万元，各年利息共计 5,833.13 万元（详见下表）。

化肥厂片区棚户区改造项目贷款还本付息情况

金额单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2017/1/3	20,300.00		20,300.00	
2019/1/3		253.70	20,046.30	2,017.03
2019/10/20		254.13	19,792.17	791.27
2020/4/20		272.19	19,519.98	492.99
2020/10/20		272.19	19,247.79	486.21
2021/4/20		290.25	18,957.54	476.81
2021/10/20		290.25	18,667.29	472.20
2022/4/20		308.31	18,358.98	462.43
2022/10/20		308.31	18,050.67	457.29
2022/12/31		18,050.67		176.90
合计	20,300.00	20,300.00		5,833.13

化肥厂片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.13，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

5. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市鱼台县棚户区改造项目募集资金计划，张黄镇棚改项目、日本沟片区棚户区改造项目、物资局片区棚户区改造项目、化肥厂片区棚户区改

造项目分期发行鱼台县棚改专项债券, 合计发行专项债券 52,000.00 万元(首期发行 24,700.00 万元), 债券期限为 5 年, 利率为 4.00%, 预计债券还本付息共计 62,400.00 万元。另张黄镇棚改项目、日本沟片区棚户区改造项目、物资局片区棚户区改造项目、化肥厂片区棚户区改造项目贷款本金共计 125,791.00 万元, 各年利息共计 32,455.53 万元(详见下表)。

济宁鱼台县棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位: 万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	52,000.00		52,000.00	4.00%	2,080.00
第二年	52,000.00		52,000.00	4.00%	2,080.00
第三年	52,000.00		52,000.00	4.00%	2,080.00
第四年	52,000.00		52,000.00	4.00%	2,080.00
第五年	52,000.00	52,000.00		4.00%	2,080.00
小计		52,000.00			10,400.00
贷款	125,791.00	125,791.00		4.90%	32,455.53
合计		177,791.00			42,855.53

预计济宁市鱼台县上述 4 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易, 并于一年内出售完毕全部土地, 预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.54, 项目收益可以覆盖融资成本, 资金无法偿还的可能性较低。

(六) 微山县棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 青山片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于夏镇街道。拆迁土地面积 118,386.00 平方米, 可出让土地面积 118,386.00 平方米, 拆迁户数 600 户。

根据土地价格预测数据, 青山片区棚户区改造项目到期土地出让金 36,859.09 万元, 按土地出让政策规定, 扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, 青山片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 29,319.11 万元(详见下表)。

序号	项目	扣费标准	青山片区棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	36,859.09
1	可出让土地面积	平方米	118,386.00

序号	项目	扣费标准	青山片区棚户区改造项目
2	预计土地单价	元/平方米	3,113.47
二	土地扣减项目	万元	7,539.98
1	集体土地的社保费	万元	266.37
2	土地出让业务费	万元	399.05
3	农业土地开发资金	万元	47.35
4	廉租住房保障资金	万元	1,950.63
5	农田水利建设资金	万元	2,925.95
6	教育资金	万元	1,950.63
三	用于资金平衡土地收益	万元	29,319.11

青山片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 12,900.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 15,480.00 万元（详见下表）。

青山片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		12,900.00		12,900.00	516.00	516.00
2019 年	12,900.00			12,900.00	516.00	516.00
2020 年	12,900.00			12,900.00	516.00	516.00
2021 年	12,900.00			12,900.00	516.00	516.00
2022 年	12,900.00		12,900.00		516.00	13,416.00
合计		12,900.00	12,900.00		2,580.00	15,480.00

青山片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.89，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 夏镇街道李谷堆棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于镇中街北延东侧、夏阳路北侧。拆迁土地面积 161,000.00 平方米，出让土地面积 57,920.00 平方米，可出让面积 103,080.00 平方米，拆迁户数 701 户。

根据土地价格预测数据，夏镇街道李谷堆棚户区改造项目到期土地出让金 22,801.48 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，夏镇街道李谷堆棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 21,559.19 万元（详

见下表)。

序号	项目	扣费标准	夏镇街道李谷堆棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	22,801.48
1	可出让土地面积	平方米	103,080.00
2	预计土地单价	元/平方米	2,212.02
二	土地扣减项目	万元	1,242.29
1	集体土地的社保费	万元	231.93
2	土地出让业务费	万元	54.19
3	农业土地开发资金	万元	41.23
4	廉租住房保障资金	万元	261.41
5	农田水利建设资金	万元	392.12
6	教育资金	万元	261.41
三	用于资金平衡土地收益	万元	21,559.19

夏镇街道李谷堆棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 7,000.00 万元，后续发行 5,690.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 15,228.00 万元（详见下表）。

夏镇街道李谷堆棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		12,690.00		12,690.00	507.60	507.60
2019 年	12,690.00			12,690.00	507.60	507.60
2020 年	12,690.00			12,690.00	507.60	507.60
2021 年	12,690.00			12,690.00	507.60	507.60
2022 年	12,690.00		12,690.00		507.60	13,197.60
合计		12,690.00	12,690.00		2,538.00	15,228.00

夏镇街道李谷堆棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.42，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 白庄棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于微山湖大道以东、夏阳路以北。拆迁土地面积 78,400.00 平方米，出让土地面积 23,650.00 平方米，可出让面积 54,750.00 平方米，拆迁户数 629 户。

根据土地价格预测数据，白庄棚户区改造项目到期土地出让金 12,110.06 万

元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，白庄棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 11,964.98 万元（详见下表）。

序号	项目	扣费标准	白庄棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	12,110.06
1	可出让土地面积	平方米	54,750.00
2	预计土地单价	元/平方米	2,212.02
二	土地扣减项目	万元	145.08
1	集体土地的社保费	万元	123.18
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	21.90
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	11,964.98

白庄棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 4,200.00 万元，后续发行 3,430.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 9,156.00 万元（详见下表）。

白庄棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		7,630.00		7,630.00	305.20	305.20
2019 年	7,630.00			7,630.00	305.20	305.20
2020 年	7,630.00			7,630.00	305.20	305.20
2021 年	7,630.00			7,630.00	305.20	305.20
2022 年	7,630.00		7,630.00		305.20	7,935.20
合计		7,630.00	7,630.00		1,526.00	9,156.00

白庄棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 鲁桥镇仲浅棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于老运河以东、矿区路西。拆迁土地面积 200,000.00 平方米，可出让面积 200,000.00 平方米，拆迁户数 578 户。

根据土地价格预测数据，鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目到期土地出让金 15,453.11 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 14,923.11 万元（详见下表）。

序号	项目	扣费标准	鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	15,453.11
1	可出让土地面积	平方米	200,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	772.66
二	土地扣减项目	万元	530.00
1	集体土地的社保费	万元	450.00
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	80.00
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	14,923.11

鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目此次拟通过发行棚户户区专项债券 1,000.00 万元，后续发行 2,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 3,600.00 万元（详见下表）。

鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
2019 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2020 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2021 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2022 年	3,000.00		3,000.00		120.00	3,120.00
合计		3,000.00	3,000.00		600.00	3,600.00

鲁桥镇仲浅棚户户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 4.15，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

5. 微山县马坡镇新型社区棚改项目

该片区改造项目拆迁范围位于府前路北侧、济微路西侧。拆迁土地面积

58,208.00 平方米,可出让面积 58,208.00 平方米,拆迁户数 284 户。

根据土地价格预测数据,微山县马坡镇新型社区棚改项目到期土地出让金 4,497.37 万元,按土地出让政策规定,扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,微山县马坡镇新型社区棚改项目可用于资金平衡的土地收益为 4,370.12 万元(详见下表)。

序号	项目	扣费标准	微山县马坡镇新型社区棚改项目
一	土地出让总金额	万元	4,497.37
1	可出让土地面积	平方米	58,208.00
2	预计土地单价	元/平方米	772.66
二	土地扣减项目	万元	127.25
1	集体土地的社保费	万元	103.97
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	23.28
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	用于资金平衡土地收益	万元	4,370.12

微山县马坡镇新型社区棚改项目此次拟通过发行棚户区专项债券 1,000.00 万元,后续发行 3,000.00 万元。假设债券期限为 5 年,利率为 4.00%,该债券还本付息共计 4,800.00 万元(详见下表)。

微山县马坡镇新型社区棚改项目融资还本付息情况

单位:万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		4,000.00		4,000.00	160.00	160.00
2019 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2020 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2021 年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2022 年	4,000.00		4,000.00		160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00		800.00	4,800.00

微山县马坡镇新型社区棚改项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地,预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 0.91。

6. 南阳镇东田村棚户区改造建设项目

该片区改造项目拆迁范围位于鱼台县商业局以东、日本妞沟以南、菱湖一路以西、鱼台县检察院家属院以北。拆迁土地面积 28,330.00 平方米,可出让面积 28,330.00 平方米,拆迁户数 106 户。

根据土地价格预测数据,南阳镇东田村棚户区改造建设项目到期土地出让金 4,754.33 万元,按土地出让政策规定,扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后,南阳镇东田村棚户区改造建设项目可用于资金平衡的土地收益为 4,427.45 万元(详见下表)。

序号	项目	扣费标准	南阳镇东田村棚户区改造建设项目
一	土地出让总金额	万元	4,754.33
1	可出让土地面积	平方米	28,330.00
2	预计土地单价	元/平方米	111.89
二	土地扣减项目	万元	326.88
1	集体土地的社保费	万元	63.74
2	土地出让业务费	万元	14.09
3	农业土地开发资金	万元	11.33
4	廉租住房保障资金	万元	67.92
5	农田水利建设资金	万元	101.88
6	教育资金	万元	67.92
三	用于资金平衡土地收益	万元	4,427.45

南阳镇东田村棚户区改造建设项目此次拟通过发行棚户区专项债券 1,000.00 万元,后续发行 2,000.00 万元。假设债券期限为 5 年,利率为 4.00%,该债券还本付息共计 3,600.00 万元(详见下表)。

南阳镇东田村棚户区改造建设项目融资还本付息情况

单位:万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
2019 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2020 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2021 年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
2022 年	3,000.00		3,000.00		120.00	3,120.00
合计		3,000.00	3,000.00		600.00	3,600.00

南阳镇东田村棚户区改造建设项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易,并于一年内出售完毕全部土地,预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数

为 1.23，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

7. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市微山县棚户区改造项目募集资金计划，青山片区棚户区改造项目、夏镇街道李谷堆棚户区改造项目、白庄棚户区改造项目、鲁桥镇仲浅棚户区改造项目、微山县马坡镇新型社区棚改项目、南阳镇东田村棚户区改造建设项目发行微山县棚改专项债券，合计发行专项债券 43,220.00 万元（首期发行 27,100.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 51,864.00 万元（详见下表）。

济宁市微山县棚户区改造项目改造项目
融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	43,220.00		43,220.00	4.00%	1,728.80
第二年	43,220.00		43,220.00	4.00%	1,728.80
第三年	43,220.00		43,220.00	4.00%	1,728.80
第四年	43,220.00		43,220.00	4.00%	1,728.80
第五年	43,220.00	43,220.00		4.00%	1,728.80
合计		43,220.00			8,644.00

预计济宁市微山县上述 6 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.67，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（七）任城区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 谢营片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于北起金字路，南至小洸河和谢营中心街，东起建设路，西至共青团路，拆迁土地面积 19.33 万平方米，可出让面积 19.33 万平方米，拆迁民房建筑面积 27.17 万平方米，拆迁户数 1474 户。

根据土地价格预测数据，谢营片区棚户区改造项目到期土地出让金

208,166.25 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 96,545.92 元，谢营片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 304,507.24 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	208,166.25
1	可出让土地面积	平方米	193,334.30
2	预计土地单价	元/平方米	10,767.17
二	扣减项目合计	万元	204.93
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	204.93
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	可出售商品房销售收益	万元	96,545.92
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	304,507.24

谢营片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 40,400.00 万元，后续发行 59,600.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 120,000.00 万元（详见下表）。

谢营片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
2019 年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2020 年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2021 年	100,000.00			100,000.00	4,000.00	4,000.00
2022 年	100,000.00		100,000.00		4,000.00	104,000.00
合计		100,000.00	100,000.00		20,000.00	120,000.00

谢营片区棚户区改造项目贷款本金共计 123,352.00 万元，各年利息共计 38,822.86 万元（详见下表）。

谢营片区棚户区改造项目贷款还本付息情况

金额单位：万元

贷款还本付息				
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	123,352.00		123,352.00	7,209.00
第二年	123,352.00		123,352.00	8,968.00
第三年	123,352.00	15,100.00	108,252.00	8,683.97
第四年	108,252.00	15,299.00	92,953.00	7,553.24
第五年	92,953.00	92,953.00		6,408.65
合计		123,352.00		38,822.86

谢营片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.08。

2. 济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于东起济安桥南路，西至济安台外街，北起老运河，南至中心街，拆迁土地面积 120,000.00 平方米，可出让面积 120,000.00 平方米，拆迁民房建筑面积 43,179.40 平方米，拆迁户数 403 户。

根据土地价格预测数据，济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目到期土地出让金 120,679.00 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 89,516.19 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	120,679.00
1	可出让土地面积	平方米	120,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	10,056.53
二	扣减项目合计	万元	31,162.81
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	1,712.40
3	农业土地开发资金	万元	127.20
4	廉租住房保障资金	万元	8,378.06
5	农田水利建设资金	万元	12,567.09
6	教育资金	万元	8,378.06

序号	项目	单位	金额
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	89,516.19

济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 4,190.00 万元，后续发行 15,810.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 24,000.00 万元（详见下表）。

济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
2019 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2020 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2021 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2022 年	20,000.00		20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,000.00	24,000.00

济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目贷款本金共计 5,300.00 万元，各年利息共计 957.66 万元（详见下表）。

济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目

贷款还本付息情况

金额单位：万元

贷款还本付息				
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	5,300.00		5,300.00	176.17
第二年	5,300.00		5,300.00	260.00
第三年	5,300.00		5,300.00	260.00
第四年	5,300.00	3,250.00	2,050.00	230.24
第五年	2,050.00	2,050.00		31.25
合计		5,300.00		957.66

预计济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 2.96，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 水产路北片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于西邻车站东路，南邻水产路，东邻陵园路，北邻太白路，拆迁土地面积 97,333.82 平方米，可出让面积 97,333.82 平方米，拆迁民房建筑面积 11,800.00 平方米，拆迁户数 166 户。

根据土地价格预测数据，水产路北片区棚户区改造项目到期土地出让金 154,686.19 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 64,118.87 元，水产路北片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 218,701.88 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	154,686.19
1	可出让土地面积	平方米	97,333.82
2	预计土地单价	元/平方米	15,892.34
二	扣减项目合计	万元	103.17
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	103.17
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	可出售商品房销售收益	万元	64,118.87
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	218,701.88

水产路北片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 1,110.00 万元，后续发行 118,890.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 144,000.00 万元。（详见下表）。

水产路北片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		120,000.00		120,000.00	4,800.00	4,800.00
2019 年	120,000.00			120,000.00	4,800.00	4,800.00
2020 年	120,000.00			120,000.00	4,800.00	4,800.00
2021 年	120,000.00			120,000.00	4,800.00	4,800.00
2022 年	120,000.00		120,000.00		4,800.00	124,800.00
合计		120,000.00	120,000.00		24,000.00	144,000.00

预计水产路北片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交

易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.52，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于东起济安桥南路，西至济安台外街，北起中心街，南至济宁电厂，拆迁土地面积 61,733.64 平方米，可出让面积 61,733.64 平方米，拆迁民房建筑面积 34,798.93 平方米，拆迁户数 236 户。

根据土地价格预测数据，济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目到期土地出让金 62,082.64 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 50,243.21 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	62,082.64
1	可出让土地面积	平方米	61,733.64
2	预计土地单价	元/平方米	10,056.53
二	扣减项目合计	万元	11,839.43
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	649.97
3	农业土地开发资金	万元	65.44
4	廉租住房保障资金	万元	3,178.29
5	农田水利建设资金	万元	4,767.44
6	教育资金	万元	3,178.29
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	50,243.21

济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 8,000.00 万元，后续发行 15,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 27,600.00 万元（详见下表）。

济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		23,000.00		23,000.00	920.00	920.00
2019 年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2020 年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2021 年	23,000.00			23,000.00	920.00	920.00
2022 年	23,000.00		23,000.00		920.00	23,920.00
合计		23,000.00	23,000.00		4,600.00	27,600.00

预计济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.82，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

5. 大三角片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于北邻车站西路、东邻老运河、西邻荷花路，拆迁土地面积 219,334.43 平方米，可出让面积 219,334.43 平方米，拆迁民房建筑面积 39,718.13 平方米，拆迁户数 717 户。

根据土地价格预测数据，大三角片区棚户区改造项目到期土地出让金 220,574.40 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 100,675.45 元，大三角片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 321,017.35 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	220,574.40
1	可出让土地面积	平方米	219,334.43
2	预计土地单价	元/平方米	10,056.53
二	扣减项目合计	万元	232.49
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	232.49
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	可出售商品房销售收益	万元	100,675.45

序号	项目	单位	金额
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	321,017.35

大三角片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 1,498.00 万元，后续发行 138,502.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 168,000.00 万元（详见下表）。

大三角片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		140,000.00		140,000.00	5,600.00	5,600.00
2019 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2020 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2021 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2022 年	140,000.00		140,000.00		5,600.00	145,600.00
合计		140,000.00	140,000.00		28,000.00	168,000.00

大三角片区棚户区改造项目贷款本金共计 63,400.00 万元，各年利息共计 12,875.50 万元（详见下表）。

大三角片区棚户区改造项目贷款还本付息情况

单位：万元

贷款还本付息				
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	63,400.00	2,000.00	61,400.00	3,448.00
第二年	61,400.00	11,646.00	49,754.00	3,114.50
第三年	49,754.00	13,120.00	36,634.00	2,577.00
第四年	36,634.00	8,634.00	28,000.00	2,012.00
第五年	28,000.00	28,000.00		1,724.00
合计		63,400.00		12,875.50

预计大三角片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

6. 新华新村片区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于北邻车站西路、东邻老运河、西邻荷花路，拆迁土地面积 137,440.69 平方米，可出让面积 137,440.69 平方米，拆迁民房建筑面积 180,000.00 平方米，拆迁户数 730 户。

根据土地价格预测数据，新华新村片区棚户区改造项目到期土地出让金 138,217.68 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 239,209.88 元，新华新村片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 377,281.88 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	138,217.68
1	可出让土地面积	平方米	137,440.69
2	预计土地单价	元/平方米	10,056.53
二	扣减项目合计	万元	145.69
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	
3	农业土地开发资金	万元	145.69
4	廉租住房保障资金	万元	
5	农田水利建设资金	万元	
6	教育资金	万元	
三	可出售商品房销售收益	万元	239,209.88
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	377,281.88

新华新村片区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 23,902.00 万元，后续发行 116,098.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 168,000.00 万元（详见下表）。

新华新村片区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		140,000.00		140,000.00	5,600.00	5,600.00
2019 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2020 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2021 年	140,000.00			140,000.00	5,600.00	5,600.00
2022 年	140,000.00		140,000.00		5,600.00	145,600.00
合计		140,000.00	140,000.00		28,000.00	168,000.00

新华新村片区棚户区改造项目贷款本金共计 81,361.00 万元，各年利息共计 23,269.65 万元（详见下表）。

贷款还本付息				
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	81,361.00		81,361.00	4,257.59
第二年	81,361.00	1,428.00	79,933.00	5,158.59
第三年	79,933.00	1,455.00	78,478.00	5,094.06
第四年	78,478.00	10,360.00	68,118.00	4,711.33
第五年	68,118.00	68,118.00		4,048.08
合计		81,361.00		23,269.65

预计新华新村片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.38，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

6. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市任城区棚户区改造项目募集资金计划，济宁市任城区谢营片区棚户区改造项目、济宁市任城区济安台皇棚湾片区（一期）棚户区改造项目、济宁市任城区济安台皇棚湾片区（二期）棚户区改造项目、济宁市任城区水产路北片区棚户区改造项目、济宁市任城区大三角（八铺）片区棚户区改造项目、济宁市任城区新华新村片区棚户区改造项目发行任城区棚改专项债券，合计发行专项债券 543,000.00 万元（首期发行 79,100.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 651,600.00 万元（详见下表）。

济宁市任城区棚户区改造项目改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	543,000.00		543,000.00	4.00%	21,720.00
第二年	543,000.00		543,000.00	4.00%	21,720.00

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第三年	543,000.00		543,000.00	4.00%	21,720.00
第四年	543,000.00		543,000.00	4.00%	21,720.00
第五年	543,000.00	543,000.00		4.00%	21,720.00
合计		543,000.00			108,600.00

预计济宁市任城区上述 6 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（八）汶上县棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 汶上县东门社区城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于汶上县东门社区，范围明星路以东，南市街以西，尚书路以南，圣泽大街以北，拆迁土地面积 122,000.00 平方米，可出让面积 122,000.00 平方米，总建筑面积 5.94 万平方米，拆迁户数 455 户。

根据土地价格预测数据，汶上县东门社区城中村棚户区改造项目到期土地出让金 78,816.05 万元，按土地出让政策规定，扣除拆迁补偿款、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 18,024.00 元，汶上县东门社区城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 83,568.27 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	78,816.05
1	可出让土地面积	平方米	122,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	6,460.30
二	扣减项目合计	万元	13,271.78
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	729.48
3	农业土地开发资金	万元	48.80
4	廉租住房保障资金	万元	3,569.57
5	农田水利建设资金	万元	5,354.36
6	教育资金	万元	3,569.57
三	可出售商品房销售收益	万元	18,024.00

序号	项目	单位	金额
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	83,568.27

汶上县东门社区城中村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 7,000.00 万元，后续发行 13,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 24,000.00 万元（详见下表）。

汶上县东门社区城中村棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
2019 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2020 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2021 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2022 年	20,000.00		20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,000.00	24,000.00

汶上县东门社区城中村棚户区改造项目贷款本金共计 23,000.00 万元，各年利息共计 5,194.07 万元（详见下表）。

汶上县东门社区城中村棚户区改造项目

贷款还本付息情况

单位：万元

贷款还本付息				
日期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	23,000.00		23,000.00	1,020.56
第二年	23,000.00		23,000.00	1,142.65
第三年	23,000.00	1,150.00	21,850.00	1,122.93
第四年	21,850.00	2,300.00	19,550.00	1,011.02
第五年	19,550.00	19,550.00		896.91
合计		23,000.00		5,194.07

汶上县东门社区城中村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.60，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于汶上县，拆迁土地面积 168,000.00 平方米，可

出让面积 168,000.00 平方米，总建筑面积 11.85 万平方米，拆迁户数 755 户。

根据土地价格预测数据，汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目到期土地出让金 108,533.58 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，加上商品房销售收益 42,268.00 元，汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 134,385.92 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	108,533.58
1	可出让土地面积	平方米	168,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	6,460.30
二	扣减项目合计	万元	16,415.66
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	902.04
3	农业土地开发资金	万元	67.20
4	廉租住房保障资金	万元	4,413.26
5	农田水利建设资金	万元	6,619.90
6	教育资金	万元	4,413.26
三	可出售商品房销售收益	万元	42,268.00
四	用于资金平衡土地相关收益	万元	134,385.92

汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 12,000.00 万元，后续发行 3,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 18,000.00 万元（详见下表）。

汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		15,000.00		15,000.00	600.00	600.00
2019 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2020 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2021 年	15,000.00			15,000.00	600.00	600.00
2022 年	15,000.00		15,000.00		600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00		3,000.00	18,000.00

汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目贷款本金共计

52,000.00 万元，各年利息共计 12,082.44 万元（详见下表）。

汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目

贷款还本付息情况

单位：万元

贷款还本付息				
日期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
第一年	52,000.00		52,000.00	2,307.36
第二年	52,000.00		52,000.00	2,583.39
第三年	52,000.00	1,625.00	50,375.00	2,558.17
第四年	50,375.00	3,250.00	47,125.00	2,397.38
第五年	47,125.00	47,125.00		2,236.14
合计		52,000.00		12,082.44

汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.64，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于尚书路以北、明星路以东、宝塔路以南、南市街以西，拆迁土地面积 66,000.00 平方米，可出让面积 66,000.00 平方米，总建筑面积 49,825.08 平方米，拆迁户数 520 户。

根据土地价格预测数据，汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目到期土地出让金 42,638.19 万元，按土地出让政策规定，扣除土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 40,121.58 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	42,638.19
1	可出让土地面积	平方米	66,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	6,460.30
二	扣减项目合计	万元	2,516.61
1	集体土地的社保费	万元	
2	土地出让业务费	万元	137.71
3	农业土地开发资金	万元	26.40

序号	项目	单位	金额
4	廉租住房保障资金	万元	672.14
5	农田水利建设资金	万元	1,008.21
6	教育资金	万元	672.14
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	40,121.58

汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 4,800.00 万元，后续发行 25,200.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 36,000.00 万元（详见下表）。

汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目融资还本付息情况

年度	期初本	本期新	本期偿	期末本	当年偿	当年还本
	金余额	增本金	还本金	金余额	还利息	付息合计
2018 年		30,000.00		30,000.00	1,200.00	1,200.00
2019 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2020 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
2022 年	30,000.00		30,000.00		1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00		6,000.00	36,000.00

汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.11，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

4. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市汶上县棚户区改造项目募集资金计划，汶上县供电局南片区及坝口社区城中村棚户区改造项目、汶上县东门社区城中村棚户区改造项目、汶上县东门小学片区城中村棚户区改造项目发行汶上县棚改专项债券，合计发行专项债券 65,000.00 万元（首期发行 23,800.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 78,000.00 万元（详见下表）。

济宁市汶上县棚户区改造项目改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	65,000.00		65,000.00	4.00%	2,600.00
第二年	65,000.00		65,000.00	4.00%	2,600.00
第三年	65,000.00		65,000.00	4.00%	2,600.00
第四年	65,000.00		65,000.00	4.00%	2,600.00
第五年	65,000.00	65,000.00		4.00%	2,600.00
合计		65,000.00			13,000.00

预计济宁市汶上县上述 3 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.52，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（九）济宁市经济开发区棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 大王庄社区棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于济宁经济技术开发区疃里镇，大王庄西，充兰路北，拆迁土地面积 195,000.00 平方米，可出让面积 195,000.00 平方米。

根据土地价格预测数据，大王庄社区棚户区改造项目到期土地出让金 36,872.46 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、土地出让业务费、农业土地开发资金、土地收益金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，大王庄社区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 35,244.90 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	36,872.46
1	可出让土地面积	平方米	195,000.00
2	预计土地单价	元/平方米	1,890.89
二	扣减项目合计	万元	1,627.56
1	集体土地的社保费	万元	438.75
2	土地出让业务费	万元	62.01
3	农业土地开发资金	万元	97.50
4	廉租住房保障资金	万元	294.09
5	农田水利建设资金	万元	441.13

序号	项目	单位	金额
6	教育资金	万元	294.09
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	35,244.90

大王庄社区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 14,500.00 万元，后续发行 10,000.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 29,400.00 万元（详见下表）。

大王庄社区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		24,500.00		24,500.00	980.00	980.00
2019 年	24,500.00			24,500.00	980.00	980.00
2020 年	24,500.00			24,500.00	980.00	980.00
2021 年	24,500.00			24,500.00	980.00	980.00
2022 年	24,500.00		24,500.00		980.00	25,480.00
合计		24,500.00	24,500.00		4,900.00	29,400.00

大王庄社区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 整体融资平衡情况

按照山东省济宁市经济开发区棚户区改造项目募集资金计划，济宁市经济开发区大王庄社区项目发行济宁市经济开发区棚改专项债券，发行专项债券 24,500.00 万元（首期发行 14,500.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计还本付息共计 29,400.00 万元（详见下表）。

济宁市经济开发区棚户区改造项目改造项目 融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	24,500.00		24,500.00	4.00%	980.00
第二年	24,500.00		24,500.00	4.00%	980.00
第三年	24,500.00		24,500.00	4.00%	980.00
第四年	24,500.00		24,500.00	4.00%	980.00
第五年	24,500.00	24,500.00		4.00%	980.00

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计		24,500.00			4,900.00

预计济宁市经济开发区上述 1 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.20，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

（十）邹城市棚户区改造项目预期收益与融资平衡情况

1. 钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目

该片区改造项目拆迁范围位于钢山北面，南临钢山脚下、西邻龙山路，北接国宏大道，东邻钢山，拆迁土地面积 111,300.00 平方米，可出让面积 111,300.00 平方米，拆迁建筑面积 40,000.00 平方米，拆迁户数 297 户。

根据土地价格预测数据，钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目到期土地出让金 46,554.37 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 38,227.93 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	46,554.37
1	可出让土地面积	平方米	111,300.00
2	预计土地单价	元/平方米	278.85
二	土地扣减项目	万元	8,326.44
1	集体土地的社保费	万元	250.43
2	土地出让业务费		442.17
3	农业土地开发资金	万元	77.91
4	廉租住房保障资金	万元	2,158.84
5	农田水利建设资金	万元	3,238.25
6	教育资金	万元	2,158.84
三	用于资金平衡土地收益	万元	38,227.93

钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 3,000.00 万元，后续发行 16,114.50 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 22,937.40 万元（详见下表）。

钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		19,114.50		19,114.50	764.58	764.58
2019 年	19,114.50			19,114.50	764.58	764.58
2020 年	19,114.50			19,114.50	764.58	764.58
2021 年	19,114.50			19,114.50	764.58	764.58
2022 年	19,114.50		19,114.50		764.58	19,879.08
合计		19,114.50	19,114.50		3,822.90	22,937.40

钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.67，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

2. 千泉街道南关社区城市棚户区改造项目

该片区千泉街道南关社区棚户区改造项目包括两孟片区西区和两孟片区南区，其中：两孟片区西区地块位于顺河路北，岗山路路东。拆迁土地面积约 83,132.00 平方米，出让面积 83,132.00 平方米，拆迁建筑面积约 111,000.00 平方米，拆迁 496 户。两孟片区南区地块位于庙前路南，宏发路北，拆迁土地面积 6,3105.00 平方米，出让面积 6,3105.00 平方米，拆迁建筑面积 61,000.00 万平方米，拆迁户数 140 户。

根据土地价格预测数据，千泉街道南关社区棚户区改造项目到期土地出让金 75,286.28 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、农业土地开发资金、土地出让业务费、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后，千泉街道南关社区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 66,585.31 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	千泉街道南关社区城市棚户区改造项目
一	土地出让总金额	万元	75,286.28
1	可出让土地面积	平方米	146,237.00
2	预计土地单价	元/平方米	343.22
二	土地扣减项目	万元	8,700.97
1	集体土地的社保费	万元	-
2	土地出让业务费	万元	475.73
3	农业土地开发资金	万元	102.37

序号	项目	单位	千泉街道南关社区城市棚户区改造项目
4	廉租住房保障资金	万元	2,320.82
5	农田水利建设资金	万元	3,481.23
6	教育资金	万元	2,320.82
三	用于资金平衡土地收益	万元	66,585.31

千泉街道南关社区棚户区改造项目此次拟通过发行棚户区专项债券 28,500.00 万元，后续发行 12,185.00 万元。假设债券期限为 5 年，利率为 4.00%，该债券还本付息共计 48,822.00 万元（详见下表）。

千泉街道南关社区棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018 年		40,685.00		40,685.00	1,627.40	1,627.40
2019 年	40,685.00			40,685.00	1,627.40	1,627.40
2020 年	40,685.00			40,685.00	1,627.40	1,627.40
2021 年	40,685.00			40,685.00	1,627.40	1,627.40
2022 年	40,685.00		40,685.00		1,627.40	42,312.40
合计		40,685.00	40,685.00		8,137.00	48,822.00

千泉街道南关社区棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.36，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

3. 整体融资平衡情况

按照山东省邹城市棚户区改造项目募集资金计划，钢山街道曾家沟村城镇棚户区改造项目、千泉街道南关社区城市棚户区改造项目分期发行邹城市棚改专项债券，合计发行专项债券 59,799.50 万元（首期发行 31,500.00 万元），债券期限为 5 年，利率为 4.00%，预计债券还本付息共计 71,759.40 万元。（详见下表）。

山东邹城市棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	59,799.50		59,799.50	4.00%	2,391.98

债券还本付息					
年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二年	59,799.50		59,799.50	4.00%	2,391.98
第三年	59,799.50		59,799.50	4.00%	2,391.98
第四年	59,799.50		59,799.50	4.00%	2,391.98
第五年	59,799.50	59,799.50	-	4.00%	2,391.98
合计		59,799.50			11,959.90

预计山东省邹城市上述 2 项棚户区改造项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为 1.46，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还的可能性较低。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2018 年济宁市嘉祥县棚户区改造项目、济宁市兖州区棚户区改造项目、太白湖新区棚户区改造项目、济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目、鱼台县棚户区改造项目、微山县棚户区改造项目、任城区棚户区改造项目、汶上县棚户区改造项目、济宁市经济开发区棚户区改造项目、邹城市棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为济宁市以上各区县棚改项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足 2018 年嘉祥县棚户区改造项目、济宁市兖州区棚户区改造项目、太白湖新区棚户区改造项目、济宁高新技术产业开发区棚户区改造项目、鱼台县棚户区改造项目、微山县棚户区改造项目、任城区棚户区改造项目、汶上县棚户区改造项目、济宁市经济开发区棚户区改造项目、邹城市棚户区改造项目专项债券还本付息要求。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2018 年山东省济宁市棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

(此页无正文，为报告号和信专字（2018）第 000242 号的签字页)

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年八月二十八日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701000611889323

名称 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋1201室

执行事务合伙人 王晖

成立日期 2013年04月23日

合伙期限 2013年04月23日至2033年04月22日

经营范围 审查企业财务报表、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。(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)



2016

登记机关

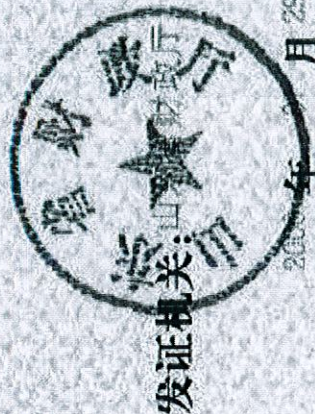


<http://sdxy.gov.cn>

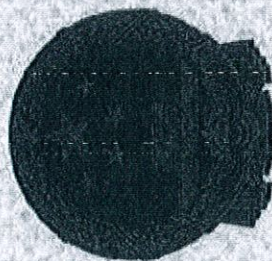
证书序号: NO. 023837

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东海信会计师事务所
(特殊普通合伙)

主任会计师: 王晖

办公场所: 济南市经十路13777号
中润世纪广场18栋12层1211室

组织形式: 特殊普通合伙

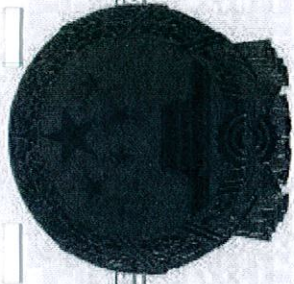
会计师事务所编号: 37010001

注册资本(出资额): 1015万

批准设立文号: 鲁财会执字(2000) 63号

批准设立日期: 2000-07-29



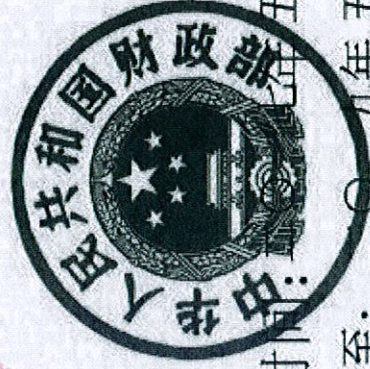


证书序号: 000484

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王晖



证书号: 49

发证时间: 二〇〇九年五月五日

证书有效期至: 二〇一〇年五月五日



姓名 汪泳
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-01
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
Working unit
身份证号码 370828197611015013
Identity card No.



年度检验 注册会计师
Annual Renewal Registration
年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370900010084
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: 2005 年 08 月 08 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



姓名 贾秀梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-03-08
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所
Working unit
身份证号码 372827197403087320
Identity card No.



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，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年 3月 10日

证书编号: 370100230012
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: 2008 年 08 月 18 日
Date of Issuance

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2018年山东省济宁市棚户区改造专项
债券项目收益与融资自求平衡评价报
告
报告文号: 和信专字(2018)第000242号
客户名称: 济宁市财政局
报告时间: 2018-08-28
签字注册会计师: 汪泳 (CPA: 370900010084)
贾秀梅 (CPA: 370100230012)



05312018080045075809
报告文号: 和信专字(2018)第000242号

事务所名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 0531-81666288
传真: 0531-81666288
通讯地址: 济南市文化东路59号盐业大厦七层
电子邮件:



防伪查询网址: <http://www.sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询