

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府
专项债券（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区
改造建设项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 9 号

委托单位：山东九州高科建设有限公司

评价单位：聊城金石有限责任会计师事务所

评价时间：二〇二二年一月十七日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022年山东省政府专项债券（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告

报告文号：聊金石会咨字（2022）第9号

客户名称：山东九州高科建设有限公司

报告日期：2022-01-17



0106352022011711755329

报告文号：聊金石会咨字（2022）第9号

事务所名称：聊城金石有限责任会计师事务所

事务所电话：13863513338

传真：0635-8381316

通讯地址：聊城市湖南东路66号聊城体育馆西门厅金石事务所

电子邮件：15823870@qq.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券
（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 9 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

1、项目总投资 51,811.00 万元。资金来源：项目资本金 49,221.28 万元（2018 年投入 2,451.06 万元，2019 年投入 9,844.26 万元，2020 年投入 14,766.38 万元，2021 年投入 14,766.38 万元，2022 年投入 7,383.19 万元，均为自有资金投入），拟发行政府债券 2,600.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行政府债券 2,600.00 万元，分两期发行。一期 2022 年 1 月拟发行 1,100.00 万元，假设期限 7 年，债券票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；二期 2022 年 5 月拟发行 1,500.00 万元，假设期限 7 年，债券票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表汇总表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年	0.00	2,600.00		2,600.00		-	0.00
2023 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2024 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2025 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2026 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2027 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2028 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2029 年	2,600.00		2,600.00	0.00		91.00	2,691.00
合计	-	2,600.00	2,600.00	-	-	637.00	3,237.00

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目未来数据的合理预测，在专项债券存续期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 6,263.22 万元，能够覆盖专项债券本息金额 3,237.00 万元，债务本息偿付

覆盖倍数 1.93 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

3、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对债券存续期内项目的收益及现金流入进行预测存在一定的不确定性。当项目收入下降 5% 时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 5,950.06 万元，能够覆盖专项债券本息金额 3,237.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.84 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡专项评价说明

聊城金石有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项
债券（五期）聊城市高新区张庄片区棚户区
改造建设项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

项目名称：聊城市高新区张庄片区棚户区改造建设项目（以下简称“该项目”或“项目”）

项目审批：该项目由聊城高新技术产业开发区经贸发展局以聊高新区经字〔2017〕80 号《关于山东九州高科建设有限公司张庄片区棚户区改造建设项目申请报告的核准意见》予以批复，同意项目建设。

项目可行性研究报告：山东九州高科建设有限公司委托山东正信环保节能与工程咨询有限公司出具《张庄片区棚户区改造建设项目可行性研究报告》。

项目位置：位于聊城高新技术产业开发区黄山路以西、珠江西路以北、高新区中心医院以南。

项目建设内容和规模：该项目规划用地面积 65422 m²，总建筑面积 154931 m²，拟建设 10 栋高层住宅楼及商业服务（配套商业、集中商业）、社区服务中心、物业管理中心、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、变电站、热力站、垃圾转运站、公厕等配套公建设施。

该项目总投资 51,811.28 万元，其中：土地费用 11,505.60 万元，前期费用 384.76 万元，工程费用 33,191.81 万元，开发期间费用 1,695.24 万元，基本预备费 5,033.87 万元。

项目建设工期：2018年03月至2022年11月。

项目资金来源：项目共需资金51,811.28万元，其中资本金49,221.28万元(2018年投入2451.06万元, 2019年投入9844.26万元, 2020年投入14766.38万元, 2021年投入14766.38万元, 2022年投入7383.19万元, 均为自有资金投入)，拟发行专项债券2,600.00万元。资本金比例95%，符合国发〔2015〕51号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中“保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%”的要求。

项目实施单位为山东九州高科建设有限公司，是聊城高新控股集团有限公司(唯一股东为聊城高新技术产业开发区管理委员会)的全资子公司，企业性质为国有企业，统一社会信用代码91371500750894365J，类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；法定代表人：王梅；注册资本：90533.2385万元；成立日期：2003年01月28日；登记机关：聊城高新技术产业开发区市场监督管理局；登记状态：在业；住所：山东省聊城市高新区庐山南路29号基金大厦15楼1501室；经营范围：土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、评价内容

2018年财政部《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预〔2018〕161号)(以下简称“《通知》”)，根据《通

知》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

- （1）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- （3）发行人遵照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）的规定，无重大不合规事项；
- （4）预测期内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；
- （5）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （6）发行人预测的收入能够顺利执行；
- （7）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- （8）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- （9）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、项目收入预测评价

根据项目实施单位提供的《张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡方案》及《张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，本项目净收益包括以下内容：

土地出让净收益。可出让土地出让收入减去需缴纳的政府各项基金（包括国有土地收益基金、教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金和农业土地开发资金，共计为可出让土地收入的 11.16%）为土地出让净收益。

根据山东九州高科建设有限公司提供的通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到相近区域的交易案例，测算该项目地块附近区域内目前住宅平均出让成交价格 486.37 万元/亩。

出让年份	宗地号	位置	土地面积(m ²)	土地成交价(万元)	出让用途
2019	2019-99	长江路以南, 华山路以东	14,280.00	8,353.00	住宅
2019	2019-84	黄山路以西, 长江路以南, 衡山路以东	65,451.00	26,263.00	住宅
2021	2017-48	湖南路北、中华路西、汉江西街南	64,680.00	77,774.00	住宅

本项目预计 2023 年可出让住宅土地面积 15 亩(腾空土地总面积 113.18 亩减去安置拆迁面积 98.18 亩)，参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 470 万元/亩，住宅土地出让收入 7,050.00 万元；需缴纳政府各类基金 786.78 万元，预计净收益 6,263.22 万元。

具体测算情况如下表：

张庄片区棚户区改造建设项目预计净收益测算表

项目	数量或金额
出让土地净收益	
腾空土地总面积(亩)	113.18
安置区总占地面积(亩)	98.18
可出让住宅土地面积(亩)	15.00
预计住宅土地出让单价(万元/亩)	470.00
土地住宅土出让地收入(万元)	7,050.00
缴纳政府各类基金(万元)	786.78
土地出让净收益(万元)	6,263.22
预计净收益合计(万元)	6,263.22

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目总投资 51,811.28 万元。其中：本单位投入项目资本金 49,221.28 万元（2018 年投入 2451.06 万元，2019 年投入 9844.26 万元，2020 年投入 14766.38 万元，2021 年投入 14766.38 万元，2022 年投入 7383.19 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 2,600.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行政府专项债券 2,600.00 万元，分两期发行。一期 2022 年 1 月拟发行 1,100.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；二期 2022 年 5 月拟发行 1,500.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 3.5%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

专项债券一期还本付息明细表

金额单位：万元							
年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
2022 年 1 月	0.00	1,100.00		1,100.00	3.50%		0.00

2023 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2024 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2025 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2026 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2027 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2028 年	1,100.00			1,100.00	3.50%	38.50	38.50
2029 年	1,100.00		1,100.00	0.00	3.50%	38.50	1,138.50
合计	-	1,100.00	1,100.00	-	-	269.50	1,369.50

专项债券二期还本付息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年 5 月	0.00	1,500.00		1,500.00	3.50%		0.00
2023 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2024 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2025 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2026 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2027 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2028 年	1,500.00			1,500.00	3.50%	52.50	52.50
2029 年	1,500.00		1,500.00	0.00	3.50%	52.50	1,552.50
合计	-	1,500.00	1,500.00	-	-	367.50	1,867.50

专项债券还本付息表汇总表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022 年	0.00	2,600.00		2,600.00		-	0.00
2023 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2024 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2025 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2026 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2027 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2028 年	2,600.00			2,600.00		91.00	91.00
2029 年	2,600.00		2,600.00	0.00		91.00	2,691.00
合计	-	2,600.00	2,600.00	-	-	637.00	3,237.00

(2) 项目投资预测

该项目总投资 51,811.28 万元，其中：土地费用 11,505.60 万元，前期费用 384.76 万元，工程费用 33,191.81 万元，开发期间费用 1,695.24 万元，基本预备费 5,033.87 万元。

（二）项目收益与融资平衡性评价

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目现金流量情况如下表：

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	-2,461.06	-9,844.26	-14,766.38	-14,766.38	-9,983.19
1.出让土地净收益		0.00	0.00	0.00	0.00
2.剩余资产处置净收益		0.00	0.00	0.00	0.00
3.建设投资	2,461.06	9,844.26	14,766.38	14,766.38	9,983.19
三、筹资活动净现金流量		9,844.26	14,766.38	14,766.38	9,983.19
1.项目资本金投入	2,461.06	9,844.26	14,766.38	14,766.38	7,383.19
2.发行专项债券		0.00	0.00	0.00	2,600.00
3.专项债券利息支出		0.00	0.00	0.00	0.00
4.偿还专项债券本金		0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额		0.00	0.00	0.00	0.00
五、期初现金余额			0.00	0.00	0.00
六、期末现金余额		0.00	0.00	0.00	0.00
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					

二、投资活动净现金流量	6,263.22	0.00	0.00	0.00	0.00
1.出让土地净收益	6,263.22	0.00	0.00	0.00	0.00
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动净现金流量	-91.00	-91.00	-91.00	-91.00	-91.00
1.项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.发行专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.专项债券利息支出	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
4.偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额	6,172.22	-91.00	-91.00	-91.00	-91.00
五、期初现金余额	0.00	6,172.22	6,081.22	5,990.22	5,899.22
六、期末现金余额	6,172.22	6,081.22	5,990.22	5,899.22	5,808.22
项目	2028 年	2029 年	合计		
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	0.00	0.00	-45,558.06		
1.出让土地净收益	0.00	0.00	6,263.22		
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	0.00		
3.建设投资	0.00	0.00	51,821.28		
三、筹资活动净现金流量	-91.00	-2,691.00	46,123.22		
1.项目资本金投入	0.00	0.00	49,221.28		
2.发行专项债券	0.00	0.00	2,600.00		
3.专项债券利息支出	91.00	91.00	637.00		
4.偿还专项债券本金	0.00	2,600.00	2,600.00		
四、现金净增加额	-91.00	-2,691.00	3,026.22		
五、期初现金余额	5,808.22	5,717.22			
六、期末现金余额	5,717.22	3,026.22			

2、本次评价主要依据了该项目可行性研究报告、项目审批意见和项目实施单位提供的《张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡方案》及《张庄片区棚户区改造建设项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，未进行数据调整。

3、本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息的净现金流入金额 6,263.22 万元，能够覆盖专项债券本息金额 3,237.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.93 倍，用于还本

付息资金的充足性能够得到保障。

4、项目收益抗压能力分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 5% 时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 5,950.06 万元，能够覆盖专项债券本息金额 3,237.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.84 倍。

由以上分析可以得出，本项目具有较强的抗风险能力。

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、使用限制

本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

聊城金石有限责任会计师事务所

二〇二二年一月十七日



营业执照

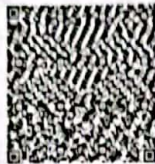
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371500720749175W

扫描二维码
“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 聊城金石有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司

法定代表人 高征

经营范围

审计账目报表；验资、清算、审计、单位改制、合并、分立、清算事宜
中的审计业务；审计、验资、清算、审计、单位改制、合并、分立、清算事宜
计，专项决策审核、经济鉴证、税务评价、验收、财政支出绩效评价、代理
工财务决算审核、经济鉴证、税务评价、验收、财政支出绩效评价、代理
涉诉讼、司法鉴定、培训、会计咨询、财务管理、咨询服务、综合经
相关部门批准后方可开展经营活动。（依法须经批准的项目，经

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月22日

营业期限 1999年12月22日至

住所 聊城市湖南东路66号

登记机关



2020

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



会计师事务所 执业证书

名称：聊城金石有限责任会计师事务所

主任会计师：

高征

办公场所：

聊城市湖南东路66号

组织形式：

有限责任

会计师事务所编号：

37130003

注册资本(出资额)：

108万

批准设立文号：

鲁财会协字(1999)156号

批准设立日期：

1999年12月08日

证书序号, NO 022087

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业务活动的凭证。
- 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》书证下,加盖、挖补、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》。



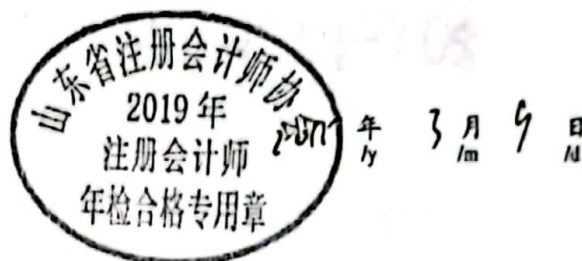
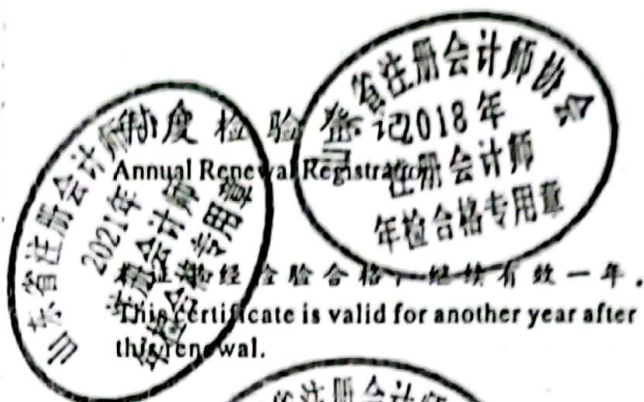
1999年12月08日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 371300030005
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: 1995 年 08 月 27 日
Date of Issuance



姓名	王玉珍
性别	女
出生日期	1967-03-01
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	372501870301242
执业证书编号	



371300030012
1686-02-31
1686-02-31

证书编号:
No. of Certificate 371300030012

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 /y 04 /m 18 /d

年度检验合格
Annual Review合格
2020年
注册会计师
本证书经检验合格继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d



周书秀

姓名	周书秀
性别	女
出生日期	1989-05-24
工作单位	山东金域会计师事务所
身份证号码	371502198905246867
Identity card No.	

