

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）—
2022 年山东省政府专项债券（十期）
聊城市阳谷县 2021 年棚户区改造项目收益与融资平衡
专项评价报告
新联谊济审核字[2022]第 022 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

Xin Lianyi Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）聊城市阳谷县2021年棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：新联谊济审核字[2022]第0022号

客户名称：阳谷县财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：高树江（CPA：370100080058）
张黎楷（CPA：370700130014）



0105372022021610765059

报告文号：新联谊济审核字[2022]第0022号

事务所名称：新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

事务所电话：13505373030

传真：0537-5384572

通讯地址：邹城市凫山路北首899号

电子邮件：xlysws@163.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。

声明

一、本项目收益与融资自求平衡专项评价报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行预测性财务信息的审核基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期） —

2022 年山东省政府专项债券（十期）

聊城市阳谷县 2021 年棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

新联谊济审核字[2022]第 022 号

我们根据财政部《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)、财政部与住房城乡建设部《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》(财预[2018]28 号)的规定，作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省（聊城市阳谷县 2021 年棚户区改造项目）棚改专项债券（二期）（以下简称“本期债券”）的审核机构，我所对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：由于在编制融资与自求平衡测算方案中

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。

同时，我们查阅了发行人提供的棚改项目资料及有关基础数据。

阳谷县 2021 年棚户区改造项目拆迁区域和建设地点位于阳谷县博济桥街道办事处、狮子楼街道办事处、侨润街道办事处。本项目包含阳谷县侨润街道办事处振阳社区棚户区改造项目、博济桥街道办事处博济社区棚户区改造项目、博济桥街道办事处谷南社区金河路片区棚户区改造项目、阳谷县狮子楼街道办事处育才社区育才街北棚户区改造项目共计 4 个片区。本项目拆迁工程拆迁片区土地面积 350,713.33 平方米，拆迁合法建筑面积 139,122.57 平方米，拆迁户数 1,026 户。项目腾空土地 350,713.33 平方米，并进行土地整理。

根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，项目安置区为原址建设，共建设安置房 1576 套，安置区总占地 87,065.00 平方米，总建筑面积 266,843.00 平方米，其中地上建筑面积 191,543.00 平方米（住宅建筑面积 174,130.00 平方米，公建建筑面积 17,413.00 平方米），地下建筑面积 75,300.00 平方米（地下储藏室面积 22,590.00 平方米，地下车位面积 52,710.00 平方米）。容积率 2.2，绿化率 35%。

本项目总投资 130,931.34 万元，2021 年 1 月取得山东省住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（鲁建住字[2021]1 号）。2021 年 1 月取得聊城市住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2021 年全市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字[2021]8 号）。

本项目于 2020 年 11 月份开始筹备工作，2021 年 12 月开工建设，

建设期为 36 个月，预计 2024 年 11 月份竣工验收。

经专项审核，我们认为：本期债券募集资金投资项目现金流入预测，公允的反映了本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。在相关棚改单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟就阳谷县 2021 年棚户区改造项目发行棚改专项债券。项目总投资 130,931.34 万元，项目资本金 72,031.34 万元，发行专项债券 58,900.00 万元，其中：2022 年 1 月已发行 36,900.00 万元，2022 年 2 月拟发行 22,000.00 万元。

表 1：单位(万元)

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券			
			合计	2022 年 1 月 已发行	2022 年 2 月 拟发行	备注
阳谷县 2021 年 棚户区改造项目	130,931.34	72,031.34	58,900.00	36,900.00	22,000.00	

1. 已发行专项债券存续期应付本息情况

本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目，2022 年 1 月已发行棚改专项债券 36,900.00 万元，票面利率 2.83%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一次性偿还本金，且最后一期利息随本金偿还时支付。存续期内利息合计 7,309.89 万元。项目无其他付息债务。

2. 拟继续发行专项债券存续期应付本息情况

阳谷县 2021 年棚户区改造项目拟继续发行专项债券 22,000.00 万元，票面利率为 4%，期限 7 年，在债券存续期按年支付利息，到期一

次性偿还本金，且最后一期利息随本金偿还时支付。自发行之日起 7 年债券存续期内利息 6,160.00 万元。

3.项目整体债券本息

阳谷县 2021 年棚户区改造项目共发行专项债券 58,900.00 万元，需支付利息 13,469.89 万元。

表 2：单位（万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	支付利息
2022 年 1 月		36,900.00		36,900.00	-
2022 年 2 月	36,900.00	22,000.00		58,900.00	
2023 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2024 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2025 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2026 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2027 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2028 年	58,900.00			58,900.00	1,924.27
2029 年	58,900.00		58,900.00		1,924.27
合计		58,900.00	58,900.00		13,469.89

二、本息覆盖倍数

本期债券募投项目主要收益为腾空土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的债券利息由资本金支付。经测算，本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目可以实现项目整体平衡。

阳谷县 2021 年棚户区改造项目债券存续期内产生项目收益 119,017.12 万元，债券本息 72,369.89 万元，按 2022 年 GDP 预计增速 4%的 100%、90%、80%计算的本息覆盖倍数分别为 1.64、1.62、1.59。

三、专项评价结论

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 2022 年山东省（聊城市阳谷县 2021 年棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。腾空土地挂牌出让收

益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，能够满足阳谷县 2021 年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 2022 年山东省聊城市阳谷县 2021 年棚户区改造项目棚改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。

新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)

济宁分所

中国济宁

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 2 月 16 日

2022 年山东省政府（聊城市阳谷县 2021 年棚户区 改造项目）棚改专项债券（二期）

项目收益与融资自求平衡方案 专项评价说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以阳谷县 2021 年棚户区改造项目（以下简称“本项目”）腾空土地挂牌出让收益为基础，结合项目的建设期、运营期，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制阳谷瑞和置业有限公司本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡预测表。

二、项目收益与融资自求平衡预测假设

（一）一般假设

- 1.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
- 2.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；
- 3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 5.发行人预测的土地出让收入能够实现；
- 6.项目现金流入和流出预测数据均以收付实现制为基础；
- 7.参考棚改项目可行性研究报告的数据；
- 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。

（二）特殊假设

- 1.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 2.项目可用于偿还债券的净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1.项目实施单位

项目实施单位：阳谷瑞和置业有限公司

2020年03月30日成立，法定代表人朱文军，注册资本10,000.00万元，位于聊城市阳谷县侨润办事处谷山北路与府前街交叉口南500米路西，经营范围：包括物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城市绿化管理；建筑物清洁服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（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）

2.项目背景及内容

阳谷县内部分棚户区尚未改造，一些自然村因历史和管理体制等原因，各自然村内大部分房屋建筑年久失修陈旧老化，规划布局不合理，基础设施不完善，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，不仅降低了当地村民的生活质量，制约了当地社会主义新农村建设，影响了城市的整体面貌，阻碍了城市化进程。

根据城市建设的需要和片区的实际情况，实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和

凝聚力。项目建成后能够为当地经济发展提供有利的土地资源；改造后的棚户区可以带动城市基础设施建设，从而带动周边地块盘活，有利于城市总体规划，改善城市整体形象，提高城市竞争力，推进城市协调、健康发展。

阳谷县 2021 年棚户区改造项目拆迁区域和建设地点位于阳谷县博济桥街道办事处、狮子楼街道办事处、侨润街道办事处。本项目包含阳谷县侨润街道办事处振阳社区棚户区改造项目、博济桥街道办事处博济社区棚户区改造项目、博济桥街道办事处谷南社区金河路片区棚户区改造项目、阳谷县狮子楼街道办事处育才社区育才街北棚户区改造项目共计 4 个片区。本项目拆迁工程拆迁片区土地面积 350,713.33 平方米，拆迁合法建筑面积 139,122.57 平方米，拆迁户数 1026 户。项目腾空土地 350,713.33 平方米，并进行土地整理。

项目拆迁情况表

序号	项目名称	计划拆迁数 (户)	拆迁建筑面积 (平方米)	拆迁区土地 面积(平方 米)	安置区 安置 (套)	货币化 购买房 安置 (套)
1	阳谷县侨润街道办事处振阳社区棚户区改造项目	100	14,780.00	92,380.00	50	70
2	博济桥街道办事处博济社区棚户区改造项目	160	17,258.34	46,160.00	208	
3	博济桥街道办事处谷南社区金河路片区棚户区改造项目	378	58,584.23	106,373.33	589	
4	阳谷县狮子楼街道办事处育才社区育才街北棚户区改造项目	388	48,500.00	105,800.00	659	
小计		1026	139,122.57	350,713.33	1506	70

根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，项目安置区

为原址建设，共建设安置房 1576 套，安置区总占地 87,065.00 平方米，总建筑面积 266,843.00 平方米，其中地上建筑面积 191,543.00 平方米（住宅建筑面积 174,130.00 平方米，公建建筑面积 17,413.00 平方米），地下建筑面积 75,300.00 平方米（地下储藏室面积 22,590.00 平方米，地下车位面积 52,710.00 平方米）。容积率 2.2，绿化率 35%。

本项目总投资 130,931.34 万元，其中：拆迁补偿费用 12,240.60 万元，土地费用 23,089.64 万元，建安工程费 78,037.72 万元，工程建设其他费用 10,093.94 万元，管理费用 1,234.62 万元，基本预备费 6,234.83 万元。

本项目于 2020 年 11 月份开始筹备工作，2021 年 12 月开工建设，建设期为 36 个月，预计 2024 年 11 月份竣工验收。

3. 项目规划审批及主要批复文件

2020 年 11 月，山东恒和工程咨询有限公司出具《阳谷瑞和置业有限公司阳谷县 2021 年棚户区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 1 月，取得山东省住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（鲁建住字[2021]1 号）。

2021 年 1 月，取得聊城市住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2021 年全市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字[2021]8 号）。

2021 年 10 月 29 日，取得项目代码 2020-371521-70-03-132748 的《山东省建设项目备案证明》。

4. 项目投资及筹措

根据项目可行性研究报告及项目核准文件，本项目总投资 130,931.34 万元，项目资本金 72,031.34 万元，发行专项债券 58,900.00

万元（其中：2022 年 1 月已发行 36,900.00 万元；2022 年 2 月拟发行 22,000.00 万元），期限 7 年。专项债券存续期按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券的还款资金主要来源项目腾空土地挂牌出让收益。

除政府专项债券外，本项目无其他银行借款等有息债务。

表 1：单位(万元)

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券			
			合计	2022 年 1 月 已发行	2022 年 2 月 拟发行	备注
阳谷县 2021 年 棚户区改造项目	130,931.34	72,031.34	58,900.00	36,900.00	22,000.00	

（二）净现金流入

本次融资项目收益为腾空土地挂牌交易产生的现金流入。结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年聊城市阳谷县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法，计算未来棚改项目土地出让收入。

1.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询聊城市土地交易中心土地出让信息，参考聊城市阳谷县近年的土地交易价格，确定上述棚改项目土地出让价格。

计算土地价格的增速，按聊城市阳谷县 2021 年 GDP 目标预计增速，确定目标增长率为 4%。按上述方法确定聊城市阳谷县 2022 年 GDP 的目标增速如下：

表 2

县市区	2022 年 GDP 目标增 长率的 100%	2022 年 GDP 目标 增长率的 90%	2022 年 GDP 目标 增长率的 80%
聊城市阳谷县	4.0%	3.6%	3.2%

2.土地单价预测

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地（不含安置区占地面积）自债券存续期 2024 年出让土地面积 52,000.00 平方米，2027 年出让剩余土地面积 211,648.33 平方米。本次测算以收集到的聊城市阳谷县近年周边土地出让价格的平均价格 4,130.00 元/平方米，作为当前土地的出让价格。

表 3

宗地编号	宗地位置	成交时间	土地用途	面积 (万 m ²)	成交价 (万元)	单价 (元/m ²)
阳自然资规告字 [2021] 28 号 2021X-50	龙潭路南侧、经 七路西侧	2021-12	城镇 住宅 用地	5.43	23,227.50	4,278.00
阳自然资规告字 [2021] 28 号 2021X-59	金水湖路南侧、 大寺街东侧	2021-12		0.07	472.80	6,754.00
阳自然资规告字 [2021] 27 号 2021X-65	景阳路北侧、黄 山路西侧	2021-12		2.52	11,340.00	4,500.00
阳自然资规告字 [2021] 27 号 2021X-64	育才街北侧、狮 子楼路西侧	2021-12		2.77	9,540.00	3,444.00
阳自然资规告字 [2021]26 号 2021X —23	纬四路南侧、经 七路东侧	2021-12		2.79	11,691.00	4,190.00
阳自然资规告字 [2021] 24 号 2021X-55	金水湖路南、大 寺街西	2021-11		7.00	16,792.08	2,399.00
阳自然资规告字 [2021]21 号 2021X —51	黄山东路、景阳 路北	2021-10		1.06	5,555.00	5,241.00
阳自然资规告字 [2021] 18 号 2021X-49	银河路北、黄山 路东、疾控中心 西	2021-10		3.07	13,363.20	4,353.00
阳自然资规告字 [2021]11 号 2021X —14	酒厂西路东侧、 八号支路北	2021-7		6.78	20,350.00	3,001.00
阳自然资规告字 [2021] 10 号 2021X-20	黄山东路、燕山 路西、银河路南	2021-6		5.42	16,189.30	2,987.00
阳自然资规告字 [2020] 27 号 2020X-61	谷山南路西侧、 金河路南侧	2020-12		6.23	15,892.20	2,551.00
阳自然资规告字 [2020] 20 号 2020X-50	古阿井路北侧、 龙潭路南侧、谷 山东路东侧	2020-9		5.19	26,382.80	5,083.00

宗地编号	宗地位置	成交时间	土地用途	面积 (万m ²)	成交价 (万元)	单价 (元/m ²)
阳自然资规告字 [2020] 20 号 2020X-49	黄河路南侧、阳 谷兴阳城乡建设 有限公司西侧	2020-9		3.01	13,528.35	4,494.00
阳自然资规告字 [2020] 20 号 2020X-48	黄河路南侧、阳 谷兴阳城乡建设 有限公司西侧	2020-9		3.37	15,178.52	4,504.00
平均单价						4,130.00

3.土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况，结合土地价格增长率的 100%、90% 和 80%为土地价格增长率。目前假设指定的土地未售部分 5.2 万 m² 于 2024 年挂牌并当年完成交易，剩余未售部分 21.16 万 m² 于 2027 年挂牌并当年完成交易。

表 4

时间	项目	按 GDP 目标增速 的 100%(4%)	按 GDP 目标增速 的 90%(3.6%)	按 GDP 目标增速 的 80%(3.2%)
2024 年	可出让土地面积(万 m ²)	5.20	5.20	5.20
	预计土地单价(元/m ²)	4,467.01	4,432.71	4,398.55
	政府各类基金(万元)	1,893.00	1,821.06	1,810.60
	土地出让净收益(万元)	21,335.44	21,229.05	21,061.85
2027 年	可出让土地面积(万 m ²)	21.16	21.16	21.16
	预计土地单价(元/m ²)	5,024.78	4,928.89	4,834.47
	政府各类基金(万元)	8,666.88	8,241.65	8,099.78
	土地出让净收益(万元)	97,681.68	96,077.41	94,220.89
土地出让净收益合计		119,017.12	117,306.46	115,282.74

4.产生的净现金流入

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年聊城市阳谷县 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算未出让土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益，情况如下表：

表 5：单位（万元）

项目	2022 年 GDP 目标增长率的 100%	2022 年 GDP 目标增长率的 90%	2022 年 GDP 目标增长率的 80%
阳谷县 2021 年棚户区改造项目	119,017.12	117,306.46	115,282.74

按 2022 年 GDP 目标增速 100%计算可用于资金平衡的土地出让收益：

表 5-1：单位（万元）

项目	可出让土地面积（公顷）	土地出让收入（1）	规费及政策性基金（2）	GDP100%时可用收益（3）=（1）-（2）
阳谷县 2021 年棚户区改造项目	26.36	129,577.00	10,559.88	119,017.12

按 2022 年 GDP 目标增速 90%计算可用于资金平衡的土地出让收益：

表 5-2：单位（万元）

项目	可出让土地面积（公顷）	土地出让收入（1）	规费及政策性基金（2）	GDP90%时可用收益（3）=（1）-（2）
阳谷县 2021 年棚户区改造项目	26.36	127,369.17	10,062.71	117,306.46

按 2022 年 GDP 目标增速 80%计算可用于资金平衡的土地出让收益：

表 5-3：单位（万元）

项目	可出让土地面积（公顷）	土地出让收入（1）	规费及政策性基金（2）	GDP80%时可用收益（3）=（1）-（2）
阳谷县 2021 年棚户区改造项目	26.36	125,193.13	9,910.39	115,282.74

5.项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付。本次阳谷县 2021 年棚户区改造项目可以实现自行平衡。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项

目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下表:

表 6

项目	按 2022 年 GDP 目标增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按 2022 年 GDP 目标增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
阳谷县 2021 年棚户区改造项目	1.64	1.62	1.59

按 GDP 目标增速的 100% 预测的项目现金流量情况表:

单位: (万元)

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1. 现金流入	-	93,331.00	37,600.34	21,335.44	-
专项债券	-	58,900.00			
资本金		34,431.00	37,600.34		
土地收益				21,335.44	
2. 现金流出	-	93,331.00	36,924.27	4,524.61	1,924.27
工程费用		93,331.00	35,000.00	2,600.34	
债券利息	-	-	1,924.27	1,924.27	1,924.27
债券本金					
3. 期初现金	-	-	-	676.07	17,486.90
4. 期内现金变动	-	-	676.07	16,810.83	-1,924.27
5. 期末现金	-	-	676.07	17,486.90	15,562.63

(续表)

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1. 现金流入	-	97,681.68	-	-	249,948.46
专项债券					58,900.00
资本金					72,031.34
土地收益		97,681.68			119,017.12
2. 现金流出	1,924.27	1,924.27	1,924.27	60,824.27	203,301.23
工程费用					130,931.34
债券利息	1,924.27	1,924.27	1,924.27	1,924.27	13,469.89
债券本金		-	-	58,900.00	58,900.00
3. 期初现金	15,562.63	13,638.36	109,395.77	107,471.50	
4. 期内现金变动	-1,924.27	95,757.41	-1,924.27	-60,824.27	46,647.23
5. 期末现金	13,638.36	109,395.77	107,471.50	46,647.23	

表 6-1 阳谷县 2021 年棚户区改造项目按 2021 年 GDP 目标增速 4.00% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数。

表 6-1: 单位 (万元)

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年			-	
2022 年		-	-	
2023 年		880.00	880.00	
2024 年		880.00	880.00	21,335.44
2025 年		880.00	880.00	
2026 年		880.00	880.00	
2027 年		880.00	880.00	97,681.68
2028 年	-	880.00	880.00	
2029 年	22,000.00	880.00	22,880.00	
小计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	119,017.12
已发债券本息	36,900.00	7,309.89	44,209.89	
合计	58,900.00	13,469.89	72,369.89	119,017.12
本息覆盖倍数	1.64			

表 6-2 阳谷县 2021 年棚户区改造项目按 2022 年 GDP 目标增速 4.00% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数。

表 6-2：单位（万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	880.00	880.00	-
2024 年	-	880.00	880.00	21,229.05
2025 年	-	880.00	880.00	-
2026 年	-	880.00	880.00	-
2027 年	-	880.00	880.00	96,077.41
2028 年	-	880.00	880.00	-
2029 年	22,000.00	880.00	22,880.00	
小计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	117,306.46
已发债券本息	36,900.00	7,309.89	44,209.89	
合计	58,900.00	13,469.89	72,369.89	117,306.46
本息覆盖倍数	1.62			

表 6-3 阳谷县 2021 年棚户区改造项目按 2022 年 GDP 目标增速 4.00% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数。

表 6-3：单位（万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	880.00	880.00	-
2024 年	-	880.00	880.00	21,061.85
2025 年	-	880.00	880.00	-
2026 年	-	880.00	880.00	-
2027 年	-	880.00	880.00	94,220.89
2028 年	-	880.00	880.00	-
2029 年	22,000.00	880.00	22,880.00	
小计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	115,282.74
已发债券本息	36,900.00	7,309.89	44,209.89	
合计	58,900.00	13,469.89	72,369.89	115,282.74
本息覆盖倍数	1.59			

四、风险分析

根据 2022 年聊城市阳谷县 GDP 目标增速的 90%、80% 计算的本息覆盖倍数分别为 1.62、1.59，仍然大于 1，项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

（一）与项目建设有关的风险

1. 技术风险

主要是指项目建设方案和技术选择方面可能存在的风险。房地产建设项目主要的技术风险因素有：对技术发展趋势预测不足，出现了新型替代技术；对技术的适用性、经济性和可靠性分析不足，项目投产后达不到设计能力、质量难以满足使用要求。

2. 工程风险

工程风险主要包括建设方案、工程地质、施工方案、工期、地震等存在的各种不确定性给项目带来的风险。工程风险主要来自于以下

几方面：

- (1) 施工期间可能出现软弱地层、偏压等不良地质情况造成的风险；
- (2) 施工单位对于施工经验不足可能会带来一定风险；
- (3) 超出设计地震烈度带来施工期间和运营期间的风险；
- (4) 施工建筑材料质量瑕疵可能带来结构安全风险；
- (5) 人为破坏带来的风险。

3.环境影响风险

环境影响方面的风险主要是指工程建设和运营期间排气、噪声对周围水资源、文物古迹、风景名胜、自然环境等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行治理等。拟建项目区域未发现文物古迹，不在风景名胜区内。

(二) 与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部

环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4. 偿付风险

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自于土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益实现受土地出让价格，运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5. 税务风险

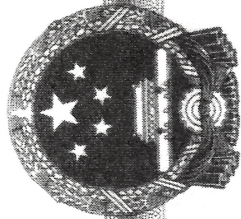
根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动

五、专项评价结论

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，认为本期债券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，为本次阳谷县2021年棚户区改造项目提供足够的资金支持。同时，腾空土地挂牌出让收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足阳谷县2021年棚户区改造项目专项债券还本付息要求。

六、使用限制

- 1.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。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.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风险与本所及注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91370883MA3TTX6728 2-2

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 新联谊会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

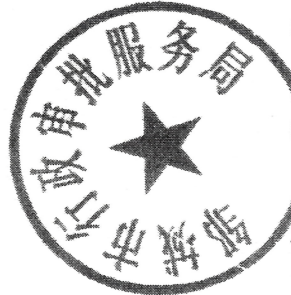
负责人 张黎楷

经营范围 一般项目：税务服务；财务咨询；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围外从事经营活动）

成立日期 2020 年 08 月 24 日

营业期限 2020 年 08 月 24 日至 年 月 日

经营场所 山东省济宁市邹城市兖山街道兖山路北首899号



登记机关

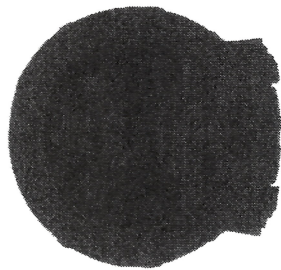
2020 年 08 月 24 日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



名称: 新联谊会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

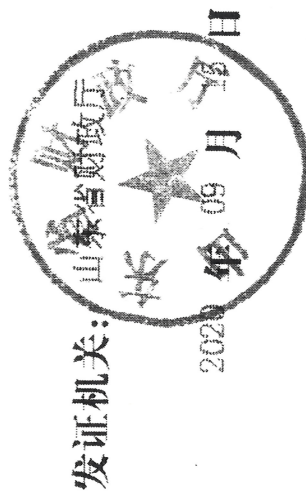
负责人: 张黎楷

经营场所: 山东省济宁市邹城市兖山街道兖山路北首889号

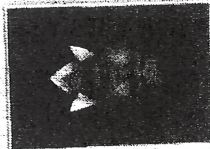
分所执业证书编号: 370100083701

批准执业文号: 鲁财协〔2001〕96号

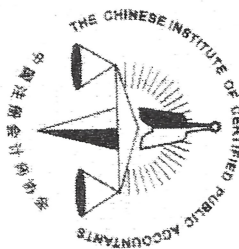
批准执业日期: 2001-12-31



中华人民共和国财政部制



姓名: 高树江
 Full name: 高树江
 Sex: 男
 出生日期: 1976-08-18
 Date of birth: 1976-08-18
 工作单位: 新联会计师事务所有限公司
 Working unit: 新联会计师事务所有限公司
 身份证号码: 370813760618151
 Identity card No: 370813760618151



证书编号: 370100060058
 No. of Certificate: 370100060058
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 山东省注册会计师协会
 发证日期: 2004 年 12 月 07 日
 Date of issuance: 2004 年 12 月 07 日

年度检验登记 2018 年
 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, 有效期为一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



新联会计师事务所 注册会计师
 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 转出所专用章
 Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

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
 年 月 日

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

事务所
CPAs

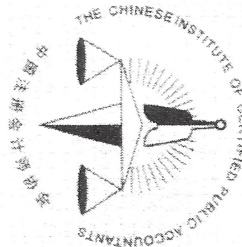
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 年 月 日

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
 年 月 日

姓名: 张雪梅
 Sex: 女
 出生日期: 1981-09-05
 工作单位 (特殊普通合伙): 济宁分所
 身份证号: 41021198109050755
 Identity card No.: 41021198109050755



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.



证书编号:
 No. of Certificate 37000110014

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 2004 12 07

年 月 日
 / /