

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）聊城市东昌府区五七里铺片区
棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 12 号

委托单位：聊城市民安控股建设有限公司

评价单位：聊城金石有限责任会计师事务所

评价日期：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）聊城市东昌府区五七里铺片区 棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 聊金石会咨字（2022）第12号

客户名称: 聊城市民安控股建设有限公司

报告日期: 2022-01-17



0106352022011711755203

报告文号: 聊金石会咨字（2022）第12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.sdcpcpvfw.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）聊城市东昌府区五七里铺片区

棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 12 号

我们接受委托，对聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造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。

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，认为聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造项目专项债券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 262,167.70 万元，资金来源：自筹资金 172,167.70 万元，资本金比例 65.67%，发行专项债券 90,000.00 万元，其中：2021 年 4 月已发行 12,000.00 万元，债券票面利率 3.39%，期限 7 年；本期计划发行 14,000.00 万元，2022 年剩余期间计划发行 54,000.00 万元，2023 年度发行 10000.00 万元，假设期限 7 年，债券票面利率 4%，在债券存续期，每年支付债券利息一次，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：

2021 年 4 月已发行 12,000.00 万元专项债券

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
2021 年		12,000.00		12,000.00	3.39%		
2022 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2028 年	12,000.00		12,000.00		3.39%	406.80	12,406.80
合计		12,000.00	12,000.00			2,847.60	14,847.60

2022 年 1 月计划发行 14,000.00 万元专项债券

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
2021 年							
2022 年		14,000.00		14,000.00	4.00%		

聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

2023 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2024 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2025 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2029 年	14,000.00		14,000.00		4.00%	560.00	14,560.00
合计		14,000.00	14,000.00			3,920.00	17,920.00

2022 年剩余期间计划发行 54,000.00 万元专项债券

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		54,000.00		54,000.00	4.00%		
2023 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2024 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2025 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2026 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2027 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2028 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2029 年	54,000.00		54,000.00		4.00%	2,160.00	56,160.00
合计		54,000.00	54,000.00			15,120.00	69,120.00

2023 年计划发行 10,000.00 万元专项债券

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
2023 年		10,000.00		10,000.00			
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00	12,800.00

专项债券还本付息总表

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
2021 年		12,000.00		12,000.00			
2022 年	12,000.00	68,000.00		80,000.00		406.80	406.80
2023 年	80,000.00	10,000.00		90,000.00		3,126.80	3,126.80
2024 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2025 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2026 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2027 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2028 年	90,000.00		12,000.00	78,000.00		3,526.80	15,526.80
2029 年	78,000.00		68,000.00	10,000.00		3,120.00	71,120.00
2030 年	10,000.00		10,000.00			400.00	10,400.00
合计		90,000.00	90,000.00			24,687.60	114,687.60

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造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金额的净现金流入 155,033.46 万元，能够覆盖专项债券本息金额 114,687.60 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.35 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，对未债券存续期内项目的收益及现金流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金额的净现金流入 147,281.79 万元，能够覆盖专项债券本息金额 155,033.46 万元，债务本息偿付保障倍数 1.28 倍。本项目具备较强的抗风险能力。

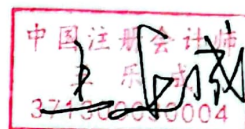
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

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）聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价说明

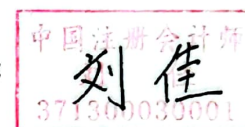
聊城金石有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

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）聊城市东昌府区五七里铺片区
棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

项目名称：聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造项目（以下简称“该项目”或“项目”）。

项目批复情况：聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局于 2019 年 11 月 12 日下发了《关于公布 2020 年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字〔2019〕120 号），将五七里铺片区棚户区改造项目列入 2020 年棚户区改造计划。

该项目由聊城市东昌府区行政审批服务局于 2019 年 10 月 15 日以东昌行审投资审〔2019〕11 号《关于聊城市民安置业有限公司五七里铺片区棚户区改造项目核准的意见》，同意五七里铺片区棚户区改造项目，项目代码为 2019-371502-70-02-068748。

项目申请报告：聊城市民安控股建设有限公司委托山东恒和工程咨询有限公司，2019 年 10 月出具《聊城市民安置业有限公司五七里铺片区棚户区改造项目申请报告》（项目编号：SDHH2019-10-60）。

项目建设地点：该项目位于聊城市东昌府区电大路以南、新水河路以西、运河以东、香江路以北。

项目建设规模及建设内容：该项目拆迁工程涉及五七里铺村，拆迁建筑面积 18.7 万平方米，拆迁户数 1100 户。项目安置区为原址建设，占地面

积 139200 平方米，总建筑面积 488155 平方米，其中：地上建筑面积 352127 平方米（住宅建筑面积 327522 平方米，公建建筑面积 24605 平方米），地下建筑面积 136028 平方米（地下车库面积 104988 平方米，地下储藏室面积 31040 平方米），容积率 2.53，绿化率 36.40%。主要建设内容包括建设 11 层住宅 3 栋、18 层住宅 12 栋、21 层住宅 2 栋、26 层住宅 15 栋及配套公建，可提供住宅 2916 套和 3163 个停车位。

项目总投资：该项目总投资 262,167.70 万元，其中：拆迁补偿费用 19,259.35 万元，土地费用 45,936.00 万元，工程费 152,022.92 万元，工程建设其他费用 7,987.73 万元，管理费用 2,252.06 万元，基本预备费 18,196.64 万元，建设期利息 16,513.00 万元。

项目资金来源：项目总投资 262,167.70 万元，其中资本金 172,167.70 万元，拟发行专项债券 90,000.00 万元。资本金比例 65.67%，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：该项目的实施单位为聊城市民安控股建设有限公司（历史名称聊城市民安置业有限公司），企业类型：国有企业，统一社会信用代码 91371500334366643W，法定代表人：王克宇，注册资本：22800.00 万元，成立日期：2015 年 04 月 08 日，登记机关：聊城市市场监督管理局，登记状态：在营（开业）企业，住所：聊城市陈口路 100 号锦绣香堤小区 12 号楼，经营范围：房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）。建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。（上述经营项目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）。公司股东：中国农发重点建设基金有限公司、聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司。

项目目前已经开工建设，项目计划建设期 2020 年 04 月至 2023 年 03 月。

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》”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造项目建成后能产生较稳定的收入。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发行的专项债券的本息和金融机构贷款本息。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）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）、《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）、《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）的规定，无重大不合规事项；

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）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；

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

(8) 本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；

(9) 项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券、贷款本息；

(10) 参考项目《聊城市民安控股建设有限公司五七里铺片区棚户区改造项目申请报告》的数据；

(11) 依据项目《聊城市民安控股建设有限公司五七里铺片区棚户区改造项目收益和融资平衡方案》；

(12) 其他相关资料。

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

根据聊城市民安控股建设有限公司提供的相关资料，项目2020年4月开工建设，2023年3月竣工验收。2023年开始出让土地；2023至2024年出售剩余资产，2023年出售50%，2024年出售50%。

项目在债券存续期的主要收入：

a. 土地出让收入：可转让土地面积211.95亩为腾空土地总面积420.75亩减去安置拆迁面积208.80亩，通过查询《中国土地市场网》《聊城公共资源交易中心》相近区域的交易案例，考虑到五七里铺片区不如该交易案

例位置优越，出于谨慎性，预计东昌府区五七里铺片区土地目前平均交易价格为 700 万元/亩。

序号	地块位置	土地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	地块单价(万元/亩)	成交日期	备注
1	花园路以西、电大路以北	住宅用地	27.0525	21770	804.73	2021/7	聊自然资规公示字〔2021〕0603号

b.住宅出售收入：预计可出售住宅面积 30052 平方米，参考周边小区商品房交易均价 10,000.00 元/平方米，考虑到该项目为回迁小区，根据市场情况预计该片区住宅售价为 8,800.00 元/平方米。

土地出让收入减去交纳的政府各类基金，住宅、商铺出售收入扣除相关的税费（增值税按 9%，附加税合计为增值税的 12.5%，土地增值税 2%，印花税税率为 0.05%）。预计净收益合计 155,033.46 万元。具体测算情况如下表：

五七里铺棚改项目预计净收益测算表

项目	数量或金额
(一) 出让土地净收益	
腾空土地总面积(亩)	420.75
安置区总占地面积(亩)	208.80
可出让土地面积(亩)	211.95
预计土地单价(万元/亩)	700.00
土地出让收入	148,365.00
缴纳政府各类基金	16,557.53
土地出让净收益	131,807.47
(二) 剩余资产处置净收益	
住宅预计可出售面积(平方米)	30,052.00
拟售单价(万元/平方米)	0.88
住宅预计出售收入(万元)	26,445.76
底商预计可售面积(平方米)	
拟售单价(万元/平方米)	
底商预计出售收入(万元)	
处置剩余资产相关税费	3,219.77

剩余资产处置净收益	23,225.99
预计净收益合计	155,033.46

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资成本

项目总投资：该项目总投资 262,167.70 万元，其中：其中：拆迁补偿费用 19,259.35 万元，土地费用 45,936.00 万元，工程费 152,022.92 万元，工程建设其他费用 7,987.73 万元，管理费用 2,252.06 万元，基本预备费 18,196.64 万元，建设期利息 16,513.00 万元。

(2) 在债券存续期间，需归还本息明细如下：

项目发行专项债券 90,000.00 万元，其中：2021 年 4 月已发行 12,000.00 万元，债券票面利率 3.39%，期限 7 年；本期计划发行 14,000.00 万元，2022 年剩余期间计划发行 54,000.00 万元，2023 年度发行 10,000.00 万元，假设期限 7 年，债券票面利率 4%，在债券存续期，每年支付债券利息一次，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：

2021 年 4 月已发行 12,000.00 万元专项债券

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
2021 年		12,000.00		12,000.00	3.39%		
2022 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.39%	406.80	406.80
2028 年	12,000.00		12,000.00		3.39%	406.80	12,406.80
合计		12,000.00	12,000.00			2,847.60	14,847.60

2022 年 1 月计划发行 14,000.00 万元专项债券

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		14,000.00		14,000.00	4.00%		
2023 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2024 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2025 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2028 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
2029 年	14,000.00		14,000.00		4.00%	560.00	14,560.00
合计		14,000.00	14,000.00			3,920.00	17,920.00

2022 年剩余期间计划发行 54,000.00 万元专项债券

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		54,000.00		54,000.00	4.00%		
2023 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2024 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2025 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2026 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2027 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2028 年	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2029 年	54,000.00		54,000.00		4.00%	2,160.00	56,160.00
合计		54,000.00	54,000.00			15,120.00	69,120.00

2023 年计划发行 10,000.00 万元专项债券

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
2023 年		10,000.00		10,000.00			
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

聊城市东昌府区五七里铺棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00	12,800.00

专项债券还本付息总表

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
2021 年		12,000.00		12,000.00			
2022 年	12,000.00	68,000.00		80,000.00		406.80	406.80
2023 年	80,000.00	10,000.00		90,000.00		3,126.80	3,126.80
2024 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2025 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2026 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2027 年	90,000.00			90,000.00		3,526.80	3,526.80
2028 年	90,000.00		12,000.00	78,000.00		3,526.80	15,526.80
2029 年	78,000.00		68,000.00	10,000.00		3,120.00	71,120.00
2030 年	10,000.00		10,000.00			400.00	10,400.00
合计		90,000.00	90,000.00			24,687.60	114,687.60

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

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近 10 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	2020 年 (建设期)	2021 年 (建设期)	2022 年 (建设期)	2023 年 (建设期)	2024 年	2025 年
一、经营活动净现金流量						

聊城市东昌府区五七里铺棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

二、投资活动净现金流量	-20,397.65	-83,766.48	-100,400.57	85,817.47	11,613.00	
现金流入				143,420.47	11,613.00	
1. 土地出让净收益				131,807.47		
2. 剩余资产处置源净收益				11,613.00	11,613.00	
现金流出	20,397.65	83,766.48	100,400.57	57,603.00		
1. 支付项目建设资金	20,397.65	83,766.48	100,400.57	57,603.00		
三、筹资活动净现金流量	20,397.65	83,766.48	100,400.57	54,069.40	-3,526.80	-3,526.80
现金流入	20,397.65	83,766.48	100,807.37	57,196.20		
1. 项目资本金投入	20,397.65	71,766.48	32,807.37	47,196.20		
2. 债券筹资款		12,000.00	68,000.00	10,000.00		
3. 其他流入						
现金流出			406.80	3,126.80	3,526.80	3,526.80
1. 债券利息支出			406.80	3,126.80	3,526.80	3,526.80
2. 偿还债券本金						
3. 偿还贷款利息						
4. 偿还贷款本金						
四、现金流总计						
1. 期初现金					139,886.87	147,973.06
2. 期内现金变动				139,886.87	8,086.20	-3,526.80
3. 期末现金				139,886.87	147,973.06	144,446.26
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量						
现金流入						
1. 土地出让净收益						
2. 剩余资产处置源净收益						
现金流出						
1. 支付项目建设资金						
三、筹资活动净现金流量	-3,526.80	-3,526.80	-15,526.80	-71,120.00	-10,400.00	
现金流入						
1. 项目资本金投入						
2. 债券筹资款						
3. 其他流入						
现金流出	3,526.80	3,526.80	15,526.80	71,120.00	10,400.00	
1. 债券利息支出	3,526.80	3,526.80	3,526.80	3,120.00	400.00	

2. 偿还债券本金			12,000.00	68,000.00	10,000.00	
3. 偿还贷款利息						
4. 偿还贷款本金						
四、现金流总计						
1. 期初现金	144,446.26	140,919.46	137,392.66	121,865.86	50,745.86	
2. 期内现金变动	-3,526.80	-3,526.80	-15,526.80	-71,120.00	-10,400.00	
3. 期末现金	140,919.46	137,392.66	121,865.86	50,745.86	40,345.86	

2、还本付息保障倍数

通过对聊城市东昌府区五七里铺片区棚户区改造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金额的净现金流入 155,033.46 万元，能够覆盖专项债券本息金额 114,687.60 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.35 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

3、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金额的净现金流入 147,281.79 万元，能够覆盖专项债券本息金额 114,687.60 万元，债务本息偿付保障倍数 1.28 倍。

由以上分析可以得出，该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自求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自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求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。

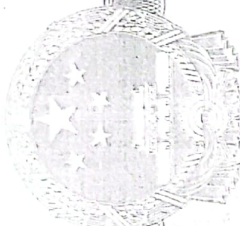
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息



名称
类型
法定代表人
经营范围

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 年 月 日

住所 聊城市湖南东路66号

审计报表；验资资本；单位改制、合并、分立、清算事宜
中的审计业务；审计；经济责任审计；项目预决算审核、竣
工决算审核、经济评价、验收；财政支出绩效评价；代理
记账、会计培训；财务、会计咨询服务。综合
涉诉讼、司法鉴定、评估鉴定。（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）



登记机关

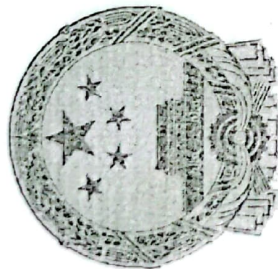
2020

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:

聊城华信会计师事务所

主任会计师:

高征

办公场所:

聊城市湖南东路86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

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》。



发证机关:

山东省财政厅

1999年12月08日

中华人民共和国财政部制

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.



2017年03月10日

年 /y 月 /m 日 /d

6

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.



2017年02月23日

日 /d

7



姓名	王乐成
性别	男
出生日期	1971-03-18
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	372501197103182056
Identity card No.	



证书编号: 371300030001
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: 2018 年 12 月 29 日
Date of Issuance

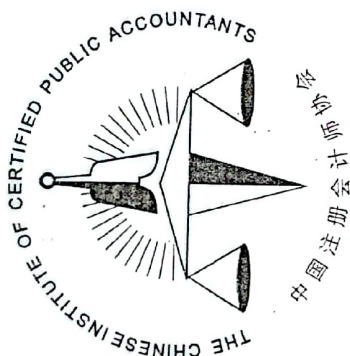
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



年 月 日
/y /m /d



姓名	刘佳
性别	女
出生日期	1988-06-12
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	371523198806125340
Identity card No.	

