

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）聊城市经济技术开发区
江北水镇三期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁新天地专审字（2022）第 1020 号

山东新天地会计师事务所有限公司

2022 年 1 月

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）聊城市经济技术开发区
江北水镇三期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告
鲁新天地专审字（2022）第 1020 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项目专项债券管理办法〉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（江北水镇三期棚户区改造项目）棚改专项债券（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，我们查阅了江北水镇三期棚户区改造项目（以下简称“项目”）资料及有关基础数据。

本项目分为 AB 两个区，B 区位于聊城经济技术开发区，北至牡丹江路、西至东外环路，东至滨河西路（又名东山路），南至蒋官屯中小学新校区；A 区位于聊城经济技术开发区，北至嫩江路、西至东外环路，东至滨河西路（又名东山路），南至江北水镇片区安置区。项目总占地 83960 平米，其中北地块（B 区）58997 平米，南地块（A 区）24963 平米，合 125.94 亩。项目共建设安置房 1632 套（B 区 1104 套，A 区 528 套），总建筑面积约 261169 平方米，其中北地块（B 区）总建筑面积约 169908 平米，南地块（A 区）总建筑面积约 91261 平米。共建 16 栋安置楼（约 210811 平方米）及地下车库（约 36065 平方米）、幼儿园、养老设施、商业服务、社区服务等配套用房（约 14293 平方米）及配套道路、绿化、配套水电暖气等市政公共设施等。项目总投资 120795 万元。项目从筹建阶段至项目建成投入使用，计划建设日期为 2018 年 9 月至 2023 年 12 月。

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表，公允的反映了本次棚改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，本次棚户区改造项目预期土地出让收入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、债券发行情况

发行人拟就江北水镇三期棚户区改造项目发行棚改专项债券。项目总投资 120795.00 万元，项目资本金 46795.00 万元，发行专项债券

74000.00 万元（其中 2021 年一期已发行 21000.00 万元，2021 年二期已发行 17000.00 万元，2021 年三期已发行 5000.00 万元，2022 年一期发行 6600.00 万元，预计 2022 年后续发行 12400.00 万元，2023 年发行 12000.00 万元）。每期期限 7 年；2021 年一期债券票面利率 3.39%，二期债券票面利率 3.06%，三期债券票面利率 3.19%，2022 年一期及后续发行债券（2022 年、2023 年）假设债券票面利率 4%，在债券存续期按年支付利息，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：

项目债券发行情况见下表：

表 1 项目债券发行情况单位：万元

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券						
			合计	2021 年一期 发行	2021 年二期 发行	2021 年三期 发行	2022 年一期 发行	预计 2022 年 后续发行	预计 2023 年 发行
江北水镇三期棚户区改造项目	120795.00	46795.00	74000.00	21000.00	17000.00	5000.00	6600.00	12400.00	12000.00
合计	120795.00	46795.00	74000.00	21000.00	17000.00	5000.00	6600.00	12400.00	12000.00

1、项目 2021 年一期发行专项债券存续期应付本息情况

江北水镇三期棚户区改造项目拟发行专项债券 74000.00 万元，项目 2021 年一期已发行债券 21000.00 万元，发行期限 7 年，票面利率为 3.39%，在债券存续期按年支付利息，到期一次性偿还本金，且最后利息随本金偿还时支付。自发行之日起 7 年一期债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 2 项目 2021 年一期债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		21000		21000		
2022 年	21000			21000	3.39%	711.9
2023 年	21000			21000	3.39%	711.9
2024 年	21000			21000	3.39%	711.9
2025 年	21000			21000	3.39%	711.9
2026 年	21000			21000	3.39%	711.9
2027 年	21000			21000	3.39%	711.9
2028 年	21000		21000		3.39%	711.9
合计		21000	21000			4983.3

2、项目 2021 年二期发行专项债券存续期应付本息情况

项目 2021 年二期发行专项债券 17000.00 万元，票面利率为 3.06%，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，且最后利息随本金偿还时支付。自发行之日起 7 年二期债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 3 项目 2021 年二期债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		17000		17000		
2022 年	17000			17000	3.06%	520.2
2023 年	17000			17000	3.06%	520.2

2024 年	17000			17000	3.06%	520.2
2025 年	17000			17000	3.06%	520.2
2026 年	17000			17000	3.06%	520.2
2027 年	17000			17000	3.06%	520.2
2028 年	17000		17000		3.06%	520.2
合计		17000	17000			3641.4

3、项目 2021 年三期发行专项债券存续期应付本息情况

项目 2021 年三期发行专项债券 5000.00 万元，票面利率为 3.19%，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，且最后利息随本金偿还时支付。自债券发行之日起项目三期债券存续期应还本付息情况如下：

表 4 项目 2021 年三期债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年		5000		5000		
2022 年	5000			5000	3.19%	159.5
2023 年	5000			5000	3.19%	159.5
2024 年	5000			5000	3.19%	159.5
2025 年	5000			5000	3.19%	159.5
2026 年	5000			5000	3.19%	159.5
2027 年	5000			5000	3.19%	159.5
2028 年	5000		5000		3.19%	159.5
合计		5000	5000			1116.5

4、项目 2022 年一期发行专项债券存续期应付本息情况

项目 2022 年一期发行债券 6600.00 万元，假设债券票面利率 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，自债券发行之日起项目后续发行债券存续期应还本付息情况如下：

表 5 项目 2022 年一期发行债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年		6600		6600		
2023 年	6600			6600	4.00%	264

2024 年	6600			6600	4.00%	264
2025 年	6600			6600	4.00%	264
2026 年	6600			6600	4.00%	264
2027 年	6600			6600	4.00%	264
2028 年	6600			6600	4.00%	264
2029 年	6600		6600		4.00%	264
合计		6600	6600			1848

5、预计 2022 年后续发行债券存续期应付本息情况

预计 2022 年后续发行债券 12400.00 万元，假设债券票面利率 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，自债券发行之日起项目后续发行债券存续期应还本付息情况如下：

表 6 项目预计 2022 年后续发行债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		12400		12400		
2023 年	12400			12400	4.00%	496
2024 年	12400			12400	4.00%	496
2025 年	12400			12400	4.00%	496
2026 年	12400			12400	4.00%	496
2027 年	12400			12400	4.00%	496
2028 年	12400			12400	4.00%	496
2029 年	12400		12400		4.00%	496
合计		12400	12400			3472

6、预计 2023 年发行债券存续期应付本息情况

预计 2023 年发行债券 12000.00 万元，假设债券票面利率 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，自债券发行之日起项目后续发行债券存续期应还本付息情况如下：

表 7 项目预计 2023 年发行债券存续期应还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2023 年		12000		12000		
2024 年	12000			12000	4%	480
2025 年	12000			12000	4%	480
2026 年	12000			12000	4%	480
2027 年	12000			12000	4%	480

**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）聊城市经济技术开发区
江北水镇三期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告**

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以聊城经济技术开发区建设管理部江北水镇三期棚户区改造项目腾空土地挂牌出让收入为基础，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，编制聊城经济技术开发区建设管理部江北水镇三期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；
- 7.参考政府相关部门对本项目批复的有关数据；
- 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.项目背景

江北水镇三期棚户区改造项目位于聊城经济技术开发区蒋官屯街道办事处辖区内。该区域建筑陈旧，基础设施配套条件差，不能满足居民对住房条件的需求，影响城市规划建设及城市形象的提升。聊城经济技术开发区建设管理部实施江北水镇三期棚户区改造项目是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件作出的重大决策。本项目建成后对提升居住水平、改善城市环境、完善城市功能等具有重要意义。

2.项目内容

项目总占地 83960 平米，其中北地块（B 区）58997 平米，南地块（A 区）24963 平米，合 125.94 亩。项目共建设安置房 1632 套（B 区 1104 套，A 区 528 套），总建筑面积约 261169 平方米，其中北地块（B 区）总建筑面积约 169908 平米，南地块（A 区）总建筑面积约 91261 平米。共建 16 栋安置楼(约 210811 平方米)及地下车库（约 36065 平方米）、幼儿园、养老设施、商业服务、社区服务等配套用房（约 14293 平方米）及配套道路、绿化、配套水电暖气等市政公共设施等。

本项目总投资 120795.00 万元，其中工程费用 81806.41 万元，工程建设其他费 30248.71 万元（含缴纳的土地出让金等费用），基本预备费 4652.08 万元，建设期利息 4087.80 万元。

3.项目工期

项目从筹建阶段至项目建成投入使用，计划建设日期为 2018 年 9

月至 2023 年 12 月。

4.项目单位

本项目的项目单位为聊城经济技术开发区建设管理部。聊城经济技术开发区建设管理部是聊城经济技术开发区管委会为全面落实省委、市委关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的部署要求，整合归并、依法成立的内设机构。聊城经济技术开发区建设管理部机构职能主要为：负责住房和城乡建设、人防等工作，贯彻执行上级城乡建设工作的法律法规和方针政策，参与拟订城市规划、村镇规划、国土资源发展规划；负责推进新型城镇化建设，组织实施房屋征收与补偿工作，组织落实棚户区改造相关政策工作；负责建筑市场管理工作，负责建设工程消防设计审查验收相关工作；负责物业服务企业经营活动的监督管理及公共维修基金的代管工作；负责公租房监督管理工作；负责规范房地产市场秩序等工作；负责建筑节能相关工作，负责装配式建筑和建设科技推广工作；负责指导、督促和协调建设领域拖欠农民工工资清欠工作；负责城市管理工作；负责除市场监管、应急管理领域外的综合行政执法等工作。

5.项目主要批复文件

2018 年 11 月取得山东省住房和城乡建设厅等 4 部门《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字【2018】25 号）；

2018 年 5 月取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（聊开经字【2018】11 号）同意江北水镇三期棚户区改造项目的建设；

2019 年 9 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务局《关于江北水镇三期棚户区改造项目建设内容变更的说明》。

6.项目投资及筹措

江北水镇三期棚户区改造项目总投资 120795 万元，项目资本金 46795.00 万元，发行专项债券 74000.00 万元（其中 2021 年一期已发行 21000.00 万元，2021 年二期已发行 17000.00 万元，2021 年三期已发行 5000.00 万元，2022 年一期发行 6600.00 万元，预计 2022 年后续发行 12400.00 万元，2023 年发行 12000.00 万元）。项目发行专项债券每期期限为 7 年；其中 2021 年一期债券票面利率 3.39%，二期债券票面利率 3.06%，三期债券票面利率 3.19%，2022 年一期及后续发行债券（2022 年、2023 年）假设债券票面利率 4%，在债券存续期按年支付利息，且最后利息随本金偿还时支付。

专项债券的还款资金主要来源是项目腾空土地挂牌出让收入。

表 1 债券发行情况单位：万元

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券						
			合计	2021 年一期 发行	2021 年二期 发行	2021 年三期 发行	2022 年一期 发行	预计 2022 年 后续发行	预计 2023 年 发行
江北水镇三期棚户区改造项目	120795.00	46795.00	74000.00	21000.00	17000.00	5000.00	6600.00	12400.00	12000.00
合计	120795.00	46795.00	74000.00	21000.00	17000.00	5000.00	6600.00	12400.00	12000.00

（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出让成交情况、聊城 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，计算未来土地出让收入、专项收入。

1.土地单价增速预测

本期债券募集资金投资项目现金流入由腾空土地挂牌出让实现。经查询聊城市公共资源交易中心查询土地出让信息，参考聊城市经济技术开发区近三年土地交易价格，确定项目土地出让价格。根据聊城市统计局《2020 年聊城市国民经济和社会发展统计公报》聊城 2018 年-2020 年 GDP 年均增速为 4%，计算土地价格的增速，按聊城市 2018 年-2020 年 GDP 年均增速进行测算，确定债券存续期内 GDP 目标增长率为 4%。

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（不含已出让）自债券存续期每年均有腾空土地出让。本次测算腾空土地价格根据聊城市公共资源交易中心公示的近期土地成交地价平均价格作为当前土地的出让价格。城镇住宅用地成交价平均值为 255.29 万元/亩，商服用地成交价平均值平均值为 57.57 万元/亩。

表 2 土地单价预测单位：万元

宗地编号	面积	土地用途	成交时间	成交价 (万元/亩)
聊自然资规告字[2020]0601号 2019--73	81630	城镇住宅用地	2020/7/6	280.40
聊自然资规告字[2019]1105号 2018-149	63328	城镇住宅用地	2019/12/16	173.74
聊自然资规告字[2019]1101号 2019-60	124205	城镇住宅用地	2019/12/9	311.73
城镇住宅用地成交价平均价格				255.29

聊国土告字[2018]1104号 2018--22	43178	其他商服用地	2018/12/21	61.61
聊自然资规告字[2019]0403 号 2018-89	9189	其他商服用地	2019/5/24	50.64
聊自然资规告字[2019]0403 号 2018-64	7243	其他商服用地	2019/5/24	60.47
商服用地成交价平均价格				57.57

3.项目收入预测

本项目收入主要来源于土地收益，即对居住用地、商业用地等利用招拍挂的形式出售。

本项目建设完成后，项目可得腾空出让土地 989.43 亩，其中居住住宅用地 598.35 亩，商业用地 391.08 亩，其中项目收益主要来源于居住用地及商业用地出让收益。根据聊城市土地成交价格，居住用地按照每亩 255.29 万元计算，商业用地按照每亩 57.57 万元计算，按照每年上涨 4%估算。

表 3 项目 GDP 目标增速的 100%时的土地出让收入（万元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2,025 年	2026 年	2027 年	2028 年	总计
1、商业用地收入	0.00	5987.28	6226.77	0	6734.88	0	0.00	6900.06	25848.98
商业用地出售量（亩）	0.00	100.00	100.00	0.00	100.00	0.00		91.08	391.08
商业用地价格（万元/亩）	57.57	59.87	62.27	64.76	67.35	70.04	72.84	75.76	
2、居住用地收入	0.00	0.00	27612.17	0.00	29865.32	0.00	0.00	133823.38	191300.87
居住用地出售量（亩）	0.00	0.00	100.00	0.00	100	0		398.35	598.35
居住用地价格（万元/亩）	255.29	265.501	276.121	287.17	298.65	310.599	323.02	0	
合计（1+2）	0.00	5987.28	33838.94	0.00	36600.19	0.00	0.00	140723.44	217149.85

表 4 项目 GDP 目标增速的 100%时的土地出让收益（万元）

序号	项目	计算依据	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1	土地出让收入		0.00	5987.28	33838.94	0.00	36600.19	0.00	0.00	140723.44	0.00	217149.85
2	老旧小区改造专项资金	土地出让收入的 1.5%	0.00	89.81	507.58	0.00	549.00	0.00	0.00	2110.85	0.00	3257.25
3	土地出让收益		0.00	5897.47	33331.35	0.00	36051.19	0.00	0.00	138612.59	0.00	213892.60

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，分别以聊城 GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算相应土地价格的增长，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，考虑政府收益、相关税费的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

表 5 项目不同 GDP 目标增长率产生的净现金流入（万元）

项目	2021 年 GDP 目标增长率的 100%	2021 年 GDP 目标增长率的 90%	2021 年 GDP 目标增长率的 80%
江北水镇三期棚户区改造项目	213892.60	209373.48	204946.18
合计	213892.60	209373.48	204946.18

按 2021 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 项目 GDP 目标增长率 100%产生的净现金流入（万元）

项目	可出让土地面积（亩）	城镇住宅用地出让收入（1）	商业用地出让收入（2）	老旧小区改造专项资金（3）	GDP100%时可用收益（4）=（1）-（3）+（2）
江北水镇三期棚户区改造项目	989.43	191300.87	25848.98	3257.25	213892.60
合计	989.43	191300.87	25848.98	3257.25	213892.60

按 2021 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 项目 GDP 目标增长率 90%产生的净现金流入（万元）

项目	可出让土地面积（亩）	城镇住宅用地出让收入（1）	商业用地出让收入（2）	老旧小区改造专项资金（3）	GDP90%时可用收益（4）=（1）-（3）+（2）
江北水镇三期棚户区改造项目	989.43	187070.42	25491.49	3188.43	209373.48
合计	989.43	187070.42	25491.49	3188.43	209373.48

按 2021 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 项目 GDP 目标增长率 80%产生的净现金流入（万元）

项目	可出让土地面积 (亩)	城镇住宅用地出让收入 (1)	商业用地出让收入(2)	老旧小区改造专项资金 (3)	GDP80%时可 用收益 (4)=(1)-(3)+(2)
江北水镇三期棚户区改造项目	989.43	182927.61	25139.57	3121.01	204946.18
合计	989.43	182927.61	25139.57	3121.01	204946.18

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。按照文件规定本次江北水镇三期棚户区改造项目可以实现区内自行平衡。

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 项目本息覆盖倍数计算

项目	按 2021 年 GDP 目标 增速的 100%计算的 本息覆盖倍数	按 2021 年 GDP 目标 增速的 90%计算的 本息覆盖倍数	按 2021 年 GDP 目标 增速的 80%计算的 本息覆盖倍数
江北水镇三期棚户区改造项目	2.31	2.27	2.22

按 GDP 目标增速的 100%预测的项目现金流量情况表：

表 7 项目现金流量情况表（万元）

项目运行期	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营活动净现金流量				-	5,897.47	33,331.35	-	36,051.19	-	-	138,612.59	-	-	213,892.60
现金流入				-	5,987.28	33,838.94	-	36,600.19	-	-	140,723.44	-	-	217,149.85
营业收入				-	5,987.28	33,838.94	-	36,600.19	-	-	140,723.44	-	-	217,149.85
现金流出				-	89.81	507.58	-	549.00	-	-	2,110.85	-	-	3,257.25
政策提留				-	89.81	507.58	-	549.00	-	-	2,110.85	-	-	3,257.25
二、投资活动净现金流量	-876	-22000	-18671	-44,200.00	-22,048.00	-13,000.00		-	-	-	-	-	-	-79,248.00
现金流入														-
现金流出	876	22000	18671	44,200.00	22,048.00	13,000.00	-		-	-	-	-	-	79,248.00
2021 年前建设资金流入														-
建设投资	876.00	22,000.00	18,671.00	44,200.00	22,048.00	13,000.00	-		-					79,248.00
三、筹资活动净现金流量	876	22000	18671	44,200.00	20,656.40	10,848.40	-2,631.60	-2,631.60	-2,631.60	-2,631.60	-45,631.60	-20,240.00	-12,480.00	-13,173.20
现金流入	876	22000	18671	44,200.00	22,048.00	13,000.00	-		-	-	-	-	-	79,248.00
项目资本金投入	876.00	22,000.00	18,671.00	1,200.00	3,048.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,248.00
银行借款投入					-				-					-
专项债券融资投入				43,000.00	19,000.00	12,000.00								74,000.00
现金流出				-	1,391.60	2,151.60	2,631.60	2,631.60	2,631.60	2,631.60	45,631.60	20,240.00	12,480.00	92,421.20
需支付的银行借款利息支出（万元）				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
需支付的专项债券利息支出（万元）				-	1,391.60	2,151.60	2,631.60	2,631.60	2,631.60	2,631.60	2,631.60	1,240.00	480.00	18,421.20
需支付的银行借款还本支出（万元）				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
需支付的专项债券还本支出（万元）				-	-	-	-	-	-	-	43,000.00	19,000.00	12,000.00	74,000.00
净现金流量				-	4,505.87	31,179.75	-2,631.60	33,419.59	-2,631.60	-2,631.60	92,980.99	-20,240.00	-12,480.00	121,471.40
期末资金余额				-	4,505.87	35,685.62	33,054.02	66,473.62	63,842.02	61,210.42	159,454.60	43,602.02	48,730.42	

表 7-1 江北水镇三期棚户区改造项目按 2021 年 GDP 目标增速 4% 的 100%比例计算土地出让收入情况下的本息覆盖倍数。

表 7-1 项目 GDP 目标增长率 100%时本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2021 年	—	0	0	0.00
2022 年	—	1391.6	1391.6	5897.47
2023 年	—	2151.6	2151.6	33331.35
2024 年	—	2631.6	2631.6	0.00
2025 年	—	2631.6	2631.6	36051.19
2026 年	—	2631.6	2631.6	0.00
2027 年	—	2631.6	2631.6	0.00
2028 年	43000	2631.6	45631.6	138612.59
2029 年	19000	1240	20240	0.00
2030 年	12000	480	12480	
合计	74000	18421.2	92,421.20	213,892.60
本息覆盖倍数		2.31		

表 7-2 江北水镇三期棚户区改造项目按 2021 年 GDP 目标增速 4% 的 90%比例计算土地出让收入情况下的本息覆盖倍数。

表 7-2 项目 GDP 目标增长率 90%时本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2021 年	—	0	0	0.00
2022 年	—	1391.6	1391.6	5874.79
2023 年	—	2151.6	2151.6	33075.45
2024 年	—	2631.6	2631.6	0.00
2025 年	—	2631.6	2631.6	35499.75
2026 年	—	2631.6	2631.6	0.00
2027 年	—	2631.6	2631.6	0.00

2028 年	43000	2631.6	45631.6	134923.49
2029 年	19000	1240	20240	
2030 年	12000	480	12480	
合计	74000	18421.2	92,421.20	209,373.48
本息覆盖倍数		2.27		

表 7-3 江北水镇三期棚户区改造项目按 2021 年 GDP 目标增速 4% 的 80%比例计算土地出让收入情况下的本息覆盖倍数。

表 7-3 项目 GDP 目标增长率 80%时本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2021 年	-	0	0	0.00
2022 年	-	1391.6	1391.6	5852.11
2023 年	-	2151.6	2151.6	32820.54
2024 年	-	2631.6	2631.6	0.00
2025 年	-	2631.6	2631.6	34954.66
2026 年	-	2631.6	2631.6	0.00
2027 年	-	2631.6	2631.6	0.00
2028 年	43000	2631.6	45631.6	131318.88
2029 年	19000	1240	20240	
2030 年	12000	480	12480	
合计	74000	18421.2	92,421.20	204,946.18
本息覆盖倍数		2.22		

四、风险分析

根据 2021 年开发区 GDP 目标增速的 90%、80%计算的本息覆盖倍数分别为 2.27 和 2.22，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。

1.由于受到国内外经济形势，尤其是当前新冠疫情的影响，房地产市场行情受到冲击，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，土地

流拍现象或将增加。项目预期土地出让要争取政府在政策、财政等方面的支持，使土地出让计划得到顺利实施。

2.棚改项目投资规模大，建设周期长。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨或劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大事件，则有可能使项目实际投资超出预算，或施工期限延长影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目单位要加强工程管理，科学施工，确保工程有序进行，以节省投资，按时竣工见效。

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 2022 年山东省江北水镇三期棚户区改造项目棚改专项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，为本次江北水镇三期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入作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足江北水镇三期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。

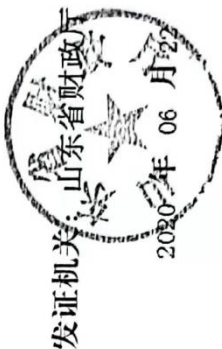
2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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。

证书序号: 0011659

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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: 山东新天地会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 段中明

经营场所: 山东省济南市历城区二环东路3966号东环国际D座1901



组织形式: 有限责任公司

执业证书编号: 37050034

批准执业文号: 鲁财会[2004]21号

批准执业日期: 2004-06-09



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.

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.

姓名: 元宝兴
Sex: 男
出生日期: 1952-05-30
工作单位: 山东国为会计师事务所(黄浦)
身份证号: 370121520530755

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.

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.

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

山东国为
CPA

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

山东国为
CPA

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

山东国为
CPA

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

山东国为
CPA


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会



姓名 王泽利
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1970-09-15
Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所（特殊普通
Working unit 合伙）山东分所

身份证号码 370102197009152136
Identity card No.

证书编号: 110004230148
No. of Certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010 年 11 月 02 日
Date of Issuance

年度检验 2018 年
Annual Renewal Registration of CPAs

2021 年
注册会计师
年检合格专用章

2017 年
注册会计师
年检合格专用章

2016 年
注册会计师
年检合格专用章

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

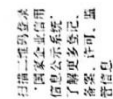
同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和
2019 年 11 月 12 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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东新天地
2019 年 11 月 12 日



照
执
业
证

(副本)

统一社会信用代码
91370112763674249J

名称 山东新天地会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

段中明
法定代理人

圖 范 哲 經

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年 06 月 21 日

营业期限 2004年 06 月 21 日至 年 月 日

住所 山东省济南市历城区二环东路3966号东环国际D座1901



登记机关

2020 年 12 月 28 日

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