

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）
聊城市东阿县大王片区棚户区改造
项目收益与融资平衡
专项评价报告
新联谊济审核字[2022]第 001 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）
Xin Lianyi Certified Public Accountants LLP

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省棚改专项债券（一期）—
2022年山东省政府专项债券（五期）聊
城市东阿县大王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：新联谊济审核字[2022]第001号

客户名称：东阿县汇民房地产开发有限公司

报告日期：2022-01-16

签字注册会计师：刘云良（CPA：370100080162）
张黎楷（CPA：370700130014）



0105372022011710755364
报告文号：新联谊济审核字[2022]第001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.sdcpcpvfw.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（一期）

—2022 年山东省政府专项债券（五期）

聊城市东阿县大王片区棚户区改造

项目收益与融资平衡

专项评价报告

新联谊济审核字[2022]第 001 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（聊城市东阿县大王片区棚户区改造项目）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

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聊城市东阿县大王片区棚户区改造项目(以下简称“大王片区棚改项目”或“项目”)资料及有关基础数据。

本项目拆迁范围为东阿县大王村,拆迁土地面积 153,334.00 m²(合 230 亩),拆迁总建筑面积 116,740.00 m²。安置区占地面积 71,971.00 m²(约合 107.96 亩),项目完成后可腾空土地 81,363.00 m²(合 122.04 亩)。

回迁安置区占地面积 71,971.00 m²(约合 107.96 亩),总建筑面积 190,652.58 m²,其中地上建筑面积 132,793.29 m²,地下建筑面积 57,839.29 m²。规划建设 17 层住宅楼 8 栋、11 层住宅楼 8 栋、10 层住宅楼 2 栋、3 层幼儿园 1 座、3 层社区活动中心 1 处及部分沿街二层商业公建用房。回迁安置区建成后可提供回迁安置住宅 951 套。

商业开发区占地面积 16,651.00 m²(约合 24.98 亩),总建筑面积 41,233.49 m²,其中地上建筑面积 37,566.56 m²,地下建筑面积 3,666.93 m²。规划建设 17 层住宅楼 4 栋及部分沿街商业公建用房,共计 244 套。

项目建成后,1#-18#住宅楼全部用于回迁安置,19#-22#住宅楼全部用于商业销售。

2017 年 7 月取得东阿县发展和改革局《关于东阿县惠民房地产开发中心建设东阿县大王片区棚户区改造项目的核准意见》(东发改核[2017]137 号)。该项目总投资 81,522.04 万元,其中:回迁安置部分投资 64,585.13 万元,商业开发部分投资 16,936.91 万元。

本项目于 2018 年 3 月开工建设,预计 2022 年 12 月竣工。目前总体施工进度为已完成整个片区的 90%,后期装饰完成室内外涂料、内

墙地板砖铺装，进行细部找补，车库装饰、室外配套正在施工。

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，公允的反映了本次大王片区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益和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

发行人拟就大王片区棚改项目发行棚改专项债券。项目回迁安置部分投资 64,585.13 万元，项目资本金 37,485.13 万元，发行专项债券 27,100.00 万元。其中：已发行专项债券 21,100.00 万元，本次拟继续发行专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 4.00%，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。

债券发行情况见下表：

表 1

（单位：万元）

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券		
			合计发行专项债券	已发行专项债券	本次拟发行
大王片区	64,585.13	37,485.13	27,100.00	21,100.00	6,000.00
合计	64,585.13	37,485.13	27,100.00	21,100.00	6,000.00

1.已发行专项债券存续期应付本息情况

表 2

（单位：万元）

棚改项目	2018 年 9 月金额， 3.83%/5 年期	2019 年 5 月金额， 3.40%/5 年期	2019 年 6 月金额， 3.31%/5 年期	已发债合计
大王片区	11,000.00	5,000.00	5,100.00	21,100.00

①2018 年 9 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-1

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2018 年		11,000.00		11,000.00	3.83%	
2019 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2020 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2021 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2022 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2023 年	11,000.00		11,000.00		3.83%	421.30
合计		11,000.00	11,000.00			2,106.50

②2019 年 5 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-2

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2019 年		5,000.00		5,000.00	3.40%	
2020 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2024 年	5,000.00		5,000.00		3.40%	170.00
合计		5,000.00	5,000.00			850.00

③2019 年 6 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-3

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2019 年		5,100.00		5,100.00	3.31%	
2020 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2021 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2022 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2023 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2024 年	5,100.00		5,100.00		3.31%	168.81
合计		5,100.00	5,100.00			844.05

2.拟继续发行专项债券存续期应付本息情况

大王片区棚改项目本次拟继续发行专项债券 6,000.00 万元。假定 2022 年发行债券期限 7 年，票面利率为 4%，在债券存续期按年支付利息，且最后一期利息随本金偿还时支付。自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 3

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2022 年		6,000.00		6,000.00	4.00%	
2023 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2029 年	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,680.00

3.项目整体债券本息

大王片区棚改项目共发行专项债券 27,100.00 万元，需支付利息 5,480.55 万元。

表 4

（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
2018 年		11,000.00		11,000.00	
2019 年	11,000.00	10,100.00		21,100.00	421.30
2020 年	21,100.00			21,100.00	760.11
2021 年	21,100.00			21,100.00	760.11
2022 年	21,100.00	6,000.00		27,100.00	760.11
2023 年	27,100.00		11,000.00	16,100.00	1,000.11
2024 年	16,100.00		10,100.00	6,000.00	578.81
2025 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2029 年	6,000.00		6,000.00		240.00
合计		27,100.00	27,100.00		5,480.55

二、本息覆盖倍数

本期债券募投项目主要收益为土地挂牌交易产生的现金净流入及回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售产生的净现金流入，土地未挂牌交易及配套商业设施未销售前需支付的债券利息由资本金支付。

大王片区棚改项目债券存续期内共产生项目收益 41,044.70 万元，债券本息 32,580.55 万元，按 2022 年 GDP 目标增速的 100%、90%、

80%计算的本息覆盖倍数分别为 1.26、1.25、1.24。

表 5

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
大王片区	1.26	1.25	1.24

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 年山东省聊城市东阿县大王片区棚户区改造项目棚改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。腾空土地挂牌出让收入和回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发销售产生的净现金流入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，能够满足大王片区棚改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 年山东省聊城市东阿县大王片区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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 16 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）
聊城市东阿县大王片区棚户区改造
项目收益与融资平衡方案
专项评价说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以项目立项单位聊城市东阿县汇民房地产开发有限公司（原东阿县惠民房地产开发中心）大王片区棚改项目腾空土地挂牌出让及配套商业设施销售收入为基础，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，编制聊城市东阿县汇民房地产开发有限公司本次大王片区棚改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、配套商业设施销售收入能够实现；
- 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) 立项单位及项目概况

1.项目单位基本情况

项目立项单位为东阿县汇民房地产开发有限公司(原东阿县惠民房地产开发中心),企业注册资本为11000万人民币,统一社会信用代码为913715245522131866,公司注册地址为山东省聊城市东阿县府前街南首路东光明大厦17楼。许可项目:房地产开发经营;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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:非居住房地产租赁;土地整治服务;市政设施管理;物业管理;住房租赁;停车场服务;以自有资金从事投资活动。(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)

2.项目背景及内容

本次大王片区棚改项目所在的片区居住条件较差、房屋质量差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差,严重阻碍了区域城市化的进程,对聊城市东阿县的城市发展造成不利影响。为进一步加强聊城市东阿县城市住房保障工作,加快改善片区内中低收入家庭住房条件问题,同时提高片区的城市承载能力、提高城市形象,拟实施该项目。

项目建成后将为东阿县居民构造美在外表、贵在内涵的时尚型居住区。

东阿县大王片区棚户区改造项目拆迁范围为东阿县大王村，拆迁土地面积 153,334.00 m²（合 230 亩），拆迁总建筑面积 116,740.00 m²。安置区占地面积 71,971.00 m²（约合 107.96 亩），项目完成后可腾空土地 81,363.00 m²（合 122.04 亩）。

回迁安置区占地面积 71,971.00 m²（约合 107.96 亩），总建筑面积 190,652.58 m²，其中地上建筑面积 132,793.29 m²，地下建筑面积 57,839.29 m²。规划建设 17 层住宅楼 8 栋、11 层住宅楼 8 栋、10 层住宅楼 2 栋、3 层幼儿园 1 座、3 层社区活动中心 1 处及部分沿街二层商业公建用房。回迁安置区建成后可提供回迁安置住宅 951 套。

商业开发区占地面积 16,651.00 m²（约合 24.98 亩），总建筑面积 41,233.49 m²，其中地上建筑面积 37,566.56 m²，地下建筑面积 3,666.93 m²。规划建设 17 层住宅楼 4 栋及部分沿街商业公建用房，共计 244 套。

项目建成后，1#-18#住宅楼全部用于回迁安置，19#-22#住宅楼全部用于商业销售。

该项目总投资 81,522.04 万元，其中：回迁安置部分投资 64,585.13 万元，其中：土地费用 6,735.55 万元，拆迁补偿费 6,965.34 万元，建筑工程费 38,743.98 万元，工程建设其他费用 4,459.07 万元，项目管理费用 569.04 万元，基本预备费 2,873.65 万元，财务费用 4,238.50 万元。

商业开发部分投资 16,936.91 万元，其中：土地费用 1,648.20 万元，建筑工程费 10,304.35 万元，工程建设其他费用 2,603.14 万元，项目管理费用 145.56 万元，销售费用 499.50 万元，基本预备费 760.03 万元，财务费用 976.13 万元。

3.项目主要批复文件

2017 年 7 月取得东阿县发展和改革局《关于东阿县惠民房地产开

发中心建设东阿县大王片区棚户区改造项目的核准意见》（东发改核[2017]137号）。

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，大王片区棚改项目回迁安置部分投资 64,585.13 万元，项目资本金 37,485.13 万元，发行专项债券 27,100.00 万元。其中：已发行专项债券 21,100.00 万元；本次拟继续发行专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 4.00%，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入和回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售收入。

除政府专项债券外，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		
			合计发行专项债券	已发行专项债券	本次拟发行
大王片区	64,585.13	37,485.13	27,100.00	21,100.00	6,000.00
合计	64,585.13	37,485.13	27,100.00	21,100.00	6,000.00

1.已发行专项债券存续期应付本息情况

表 2

（单位：万元）

棚改项目	2018 年 9 月金额，3.83%/5 年期	2019 年 5 月金额，3.40%/5 年期	2019 年 6 月金额，3.31%/5 年期	已发债合计
大王片区	11,000.00	5,000.00	5,100.00	21,100.00

①2018 年 9 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-1

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2018 年		11,000.00		11,000.00	3.83%	
2019 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2020 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2021 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2022 年	11,000.00			11,000.00	3.83%	421.30
2023 年	11,000.00		11,000.00		3.83%	421.30
合计		11,000.00	11,000.00			2,106.50

②2019 年 5 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-2

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2019 年		5,000.00		5,000.00	3.40%	
2020 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.40%	170.00
2024 年	5,000.00		5,000.00		3.40%	170.00
合计		5,000.00	5,000.00			850.00

③2019 年 6 月已发专项债券还本付息测算表

表 2-3

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2019 年		5,100.00		5,100.00	3.31%	
2020 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2021 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2022 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2023 年	5,100.00			5,100.00	3.31%	168.81
2024 年	5,100.00		5,100.00		3.31%	168.81
合计		5,100.00	5,100.00			844.05

2.拟继续发行专项债券存续期应付本息情况

大王片区棚改项目本次拟继续发行专项债券 6,000.00 万元，假定 2022 年发行债券发行期限 7 年，票面利率为 4%，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 年债券存续期应还本付息情况详见下表：

表 3

（单位：万元）

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	支付利息
2022 年		6,000.00		6,000.00	4.00%	
2023 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00
2029 年	6,000.00		6,000.00		4.00%	240.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,680.00

3.项目整体债券本息

大王片区棚改项目共发行专项债券 27,100.00 万元，需支付利息 5,480.55 万元。

表 4

（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
2018 年		11,000.00		11,000.00	
2019 年	11,000.00	10,100.00		21,100.00	421.30
2020 年	21,100.00			21,100.00	760.11
2021 年	21,100.00			21,100.00	760.11
2022 年	21,100.00	6,000.00		27,100.00	760.11
2023 年	27,100.00		11,000.00	16,100.00	1,000.11
2024 年	16,100.00		10,100.00	6,000.00	578.81
2025 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	240.00
2029 年	6,000.00		6,000.00		240.00
合计		27,100.00	27,100.00		5,480.55

（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净现金流入和回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售产生的净现金流入。结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年东阿县 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挂牌交易产生的净现金流入和回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售产生的净现金流入。

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、回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售实现。经查询聊城市土地交易中心土地出让、周边配套商业设施销售信息及商业开发产品预售信息，参考东阿县近年的土地交易价格、周边配套商业设施销售价格，确定上述棚改项目土地出让价格和配套商业设施销售价格和商业开发产品销售价格。

计算土地价格的增速，按东阿县 2022 年 GDP 预期增速 4%确定：

表 5

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%
东阿县	4%	3.6%	3.2%

2.土地收入和回迁安置商业配套及商业开发产品销售预测

大王片区棚改项目拆迁总面积 153,334.00 m²（合 230 亩）。安置区占地面积 71,971.00 m²（约合 107.96 亩），项目完成后可出让土地面积 81,363.00 m²（合 122.04 亩）。商业开发区占地面积 16,651.00 m²（约合 24.98 亩）已于 2018 年 10 月出让，假设本期债券募集资金投资项目对应的不考虑商业开发占地的腾空土地自 2023 年起开始以商住用途陆续挂牌交易，其中：2023 年出让 30%、2024 年出让 50%、2029 年出让 20%。

（1）土地单价预测

大王片区棚改项目商业开发区占地面积 16,651.00 m²以已出让合同约定 610 元/m²确定，不考虑商业开发占地的剩余腾空土地本次测算以收集到的东阿县近年土地出让价格的平均价格 4,211.00 元/m²作为当前土地的出让价格。

表 6

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积 (m ²)	土地出让收入 (元)	单价 (元/m ²)	出让用途
2021 年	(东自然资规告字〔2021〕0603) 2021-21	东阿县曙光街以北、S325 以东	9,242.00	43,798,600.00	4,739.08	住宅
2020 年	(东自然资规告字[2020]1104) 2020-40	东阿县大王村 S325 以西	40,924.00	196,494,800.00	4,801.46	住宅
2020 年	(东自然资规告字[2020]0701) 2020-25	东阿县工业街以西，S329 以南	32,656.00	105,336,000.00	3,225.62	住宅

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积 (m²)	土地出让收入 (元)	单价 (元/m²)	出让用途
2020 年	(东自然资规告字[2020]0701) 2020-24	东阿县工业街以西, S329 以南	29,973.00	96,763,800.00	3,228.37	住宅
2020 年	东自然资规告字[2020]0601 2020--11	东阿县曙光街以南、文化街以北	55,030.00	264,249,000.00	4,801.91	住宅
合计			167,825.00	706,642,200.00	4,211.00	

(2) 回迁安置商业配套及商业开发产品销售预测

大王片区棚改项目回迁安置商业配套和商业开发区域的住宅、商业配套建筑面积按照规划面积确定，销售价格参考公司预售合同平均价格以及备案价格进行确定，并考虑房地产行业销售利润率确定配套设施项目收益。

3. 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 年东阿县 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 7

(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%
大王片区	41,044.70	40,722.30	40,404.37
合计	41,044.70	40,722.30	40,404.37

按 2022 年 GDP 目标增速 100% 计算可用于资金平衡的土地出让和回迁安置商业配套及商业开发产品销售收益：

表 7-1

(单位：万元)

项目	可出让土地面积（万m ² ）	土地出让收入(1)	安置区商业配套销售和商业开发产品收入(2)	相关规费、税费及政策性基金(3)	GDP100%时可用收益 (4)=(1)-(3)+(2)
大王片区	8.14	31,426.59	12,205.20	2,587.09	41,044.70
合计	8.14	31,426.59	12,205.20	2,587.09	41,044.70

按 2022 年 GDP 目标增速 90% 计算可用于资金平衡的土地出让和回迁安置商业配套及商业开发产品销售收益：

表 7-2 (单位：万元)

项目	可出让土地面积（万m ² ）	土地出让收入(1)	安置区商业配套销售和商业开发产品收入(2)	相关规费、税费及政策性基金(3)	GDP90%时可用收益
大王片区	8.14	31,089.87	12,195.95	2,563.52	40,722.30
合计	8.14	31,089.87	12,195.95	2,563.52	40,722.30

按 2022 年 GDP 目标增速 80% 计算可用于资金平衡的土地出让和回迁安置商业配套及商业开发产品销售收益：

表 7-3 (单位：万元)

项目	可出让土地面积（万m ² ）	土地出让收入(1)	安置区商业配套销售和商业开发产品收入(2)	相关规费、税费及政策性基金(3)	GDP80%时可用收益
大王片区	8.14	30,757.96	12,186.70	2,540.29	40,404.37
合计	8.14	30,757.96	12,186.70	2,540.29	40,404.37

4. 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、配套商业设施销售产生的现金流入，土地未挂牌交易和配套商业设施未销售前需支付的资金利息由项目资本金支付。按照文件规定本次大王片区棚改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 8

项目	2022 年 GDP 目标增长率 100%	2022 年 GDP 目标增长率 90%	2022 年 GDP 目标增长率 80%
大王片区	1.26	1.25	1.24

按 GDP 目标增速的 100%预测的项目现金流量情况表：

表 8-1

（单位：万元）

项目	2022 年及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1.现金流入	63,224.85	22,183.35	13,531.79		
专项债券	27,100.00				
资本金	25,485.13	12,000.00			
项目收益	10,639.72	10,183.35	13,531.79		
2.现金流出	62,786.76	16,500.11	10,678.81	240.00	240.00
工程费用 2022 前	44,042.23				
工程费用	16,042.90	4,500.00			
债券利息	2,701.63	1,000.11	578.81	240.00	240.00
债券本金		11,000.00	10,100.00		
3.期初现金		438.09	6,121.33	8,974.31	8,734.31
4.期内现金变动	438.09	5,683.24	2,852.98	-240.00	-240.00
5.期末现金	438.09	6,121.33	8,974.31	8,734.31	8,494.31

（续表）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.现金流入			6,689.84	105,629.83
专项债券				27,100.00
资本金				37,485.13
项目收益			6,689.84	41,044.70
2.现金流出	240.00	240.00	6,240.00	97,165.68
工程费用 2022 前				44,042.23
工程费用				20,542.90
债券利息	240.00	240.00	240.00	5,480.55
债券本金			6,000.00	27,100.00
3.期初现金	8,494.31	8,254.31	8,014.31	
4.期内现金变动	-240.00	-240.00	449.84	
5.期末现金	8,254.31	8,014.31	8,464.15	

表 8-2-1 大王片区棚改项目按 2022 年 GDP 目标增速 4%的 100%比例计算土地价格及配套商业设施销售价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

（单位：万元）

表 8-2-1

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				10,639.72
2023 年		240.00	240.00	10,183.35
2024 年		240.00	240.00	13,531.79
2025 年		240.00	240.00	
2026 年		240.00	240.00	
2027 年		240.00	240.00	
2028 年		240.00	240.00	
2029 年	6,000.00	240.00	6,240.00	6,689.84
小计	6,000.00	1,680.00	7,680.00	41,044.70
已发债券本息	21,100.00	3,800.55	24,900.55	
合计	27,100.00	5,480.55	32,580.55	41,044.70
本息覆盖倍数	1.26			

表 8-2-2 大王片区棚改项目按 2022 年 GDP 目标增速 4% 的 90% 比例计算土地价格及配套商业设施销售价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

表 8-2-2

（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				10,639.72
2023 年		240.00	240.00	10,148.47
2024 年		240.00	240.00	13,430.44
2025 年		240.00	240.00	
2026 年		240.00	240.00	
2027 年		240.00	240.00	
2028 年		240.00	240.00	
2029 年	6,000.00	240.00	6,240.00	6,503.67
小计	6,000.00	1,680.00	7,680.00	40,722.30
已发债券本息	21,100.00	3,800.55	24,900.55	
合计	27,100.00	5,480.55	32,580.55	40,722.30
本息覆盖倍数	1.25			

表 8-2-3 大王片区棚改项目按 2022 年 GDP 目标增速 4% 的 80% 比例计算土地价格及配套商业设施销售价格的增长的情况下的本息覆盖倍数。

表 8-2-3

（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年				10,639.72
2023 年		240.00	240.00	10,113.49
2024 年		240.00	240.00	13,329.34
2025 年		240.00	240.00	
2026 年		240.00	240.00	
2027 年		240.00	240.00	
2028 年		240.00	240.00	
2029 年	6,000.00	240.00	6,240.00	6,321.82
小计	6,000.00	1,680.00	7,680.00	40,404.37
已发债券本息	21,100.00	3,800.55	24,900.55	
合计	27,100.00	5,480.55	32,580.55	40,404.37
本息覆盖倍数	1.24			

四、风险分析

根据 2022 年东阿县 GDP 目标增速的 90%、80% 计算的本息覆盖倍数分别为 1.25、1.24，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。

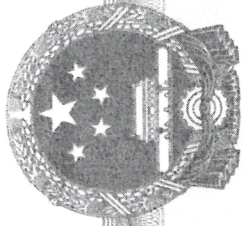
五、专项评价结论

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 年山东省聊城市东阿县大王片区棚户区改造项目棚改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，为本次大王片区棚改项目提供足够的资金支持。同时，腾空土地挂牌出让和回迁安置部分配套商业设施销售及商业开发产品销售产生的净现金流入作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足大王片区棚改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
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 日

营业场所 山东省济宁市邹城市兖山街道兖北路北首899号



登记机关

2020 年 08 月 24 日

<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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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》。

发证机关:



2020年05月13日

中华人民共和国财政部制

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

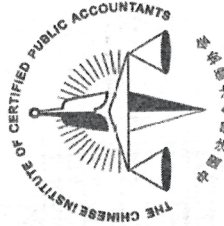
经营场所: 山东省济宁市邹城市凫山街道凫山路北首889号

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





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



姓名: 刘云
 性别: 女
 出生日期: 1988-04-23
 工作单位: 新联道会计师事务所有限公司
 身份证号: 370883198804231264
 Identity card No.



新联道会计师事务所
 山东注册会计师协会
 济南分所
 708833015

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 inspection.

2020年
 注册会计师
 年检合格专用章

2018年
 注册会计师
 年检合格专用章

证书编号: 370100080162
 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: 2017年12月21日
 Date of Issuance

新联道会计师事务所(特殊普通合伙)
 注册税务师变更事项登记
 Registration of Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 CPAs
 事务所

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 CPAs
 事务所

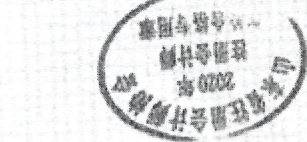
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 CPAs
 事务所

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 CPAs
 事务所

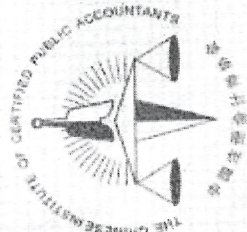
转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 CPAs
 事务所

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 CPAs
 事务所

证书编号: 37030310014
 批准注册协会: 山东注册会计师协会
 发证日期: 2004 12 07



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: 张永强
 性别: 男
 出生日期: 1981-09-05
 工作单位: 德盛源会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
 身份证号码: 1021198109050755

