

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）

聊城市度假区辛庄棚改项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜兴专审字（2022）第 M01-0145 号

山东舜兴会计师事务所（普通合伙企业）

二〇二二年一月六日



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）

聊城市度假区辛庄棚改项目 收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜兴会审字（2022）第 M01-0145 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（聊城市江北水城旅游度假区辛庄棚改项目）棚改专项债券（一期）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。

我们的审核的依据是《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。

专项债券发行计划：通过发行地方政府专项债募集建设资金 30000 万元，其中：本期发行 7 年期专项债券 2500 万元，具体计划如下表：

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	本期发行	发行期限
2022 年	30000	2500	7 年期
合计	30000	2500	

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辛庄棚改项目收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况，同时，我们查阅了发行人提供的有关基础数据，通过测算，未发现基础数据中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟就辛庄棚改项目总投资 60000 万元，其中：项目资本金 30000 万元，专项债券 30000 万元，2022 年一期拟发行 2500 万元，2022 年二期拟继续发行 27500 万元。

单位：人民币万元

棚改项目	总投资额	资本金	发行专项债券			
			合计发行专项债	已发行专项债	本次发行	拟继续发行
辛庄棚改项目	60000	30000	30000		2500	27500

辛庄棚改项目拟发行专项债券 30000 万元(本次发行 2500 万元)，票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本，且最后一期利息随本金支付。自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息情况详见下表。

单位：人民币万元

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（一期）		2500			4%	
2022 年（二期）		27500		30000	4%	
2023 年	30000			30000	4%	1200
2024 年	30000			30000	4%	1200
2025 年	30000			30000	4%	1200
2026 年	30000			30000	4%	1200
2027 年	30000			30000	4%	1200
2028 年	30000			30000	4%	1200
2029 年	30000		30000	0	4%	1200
合计		30000	30000			8400

二、项目贷款应付本息情况

辛庄棚改项目无贷款。

三、腾空土地挂牌交易产生的现金流入

(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辛庄棚改项目腾空土地挂牌交易产生的现金流入实现。经项目实施单位聊城望岳湖置业有限公司提供的预期收益净现金流入预测表，并综合考虑其他因素进行分析评价。

(2) 腾空土地挂牌交易产生的现金流入

假设辛庄棚改项目建成运营后自债券存续期内计算产生的预期收益，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	可用于资金平衡的项目收益
辛庄棚改项目	78440.23

四、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，本次辛庄棚改项目可以实现项目整体平衡。

辛庄棚改项目债券存续期内产生项目收益 78440.23 万元，债券本息 38400 万元，按 GDP 目标增速的 100%、90%、80% 计算的本息覆盖倍数分别为 2.04、1.84、1.63。

项目	按 GDP 目标增速的 100% 计算的本息覆盖倍数	按年 GDP 目标增速的 90% 计算的本息覆盖倍数	按 GDP 目标增速的 80% 计算的本息覆盖倍数
辛庄棚改项目	2.04	1.84	1.63

五、专项评价结论

基于财政对地方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（聊城市江北水城旅游度假区辛庄棚改项目）棚改专项债券（一期）专项债券可以相较银行贷款利率有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，能够满足辛庄棚改项目专

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。

山东舜兴会计师事务所
(普通合伙企业)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 01 月 06 日

2022 年山东省

（聊城市江北水城旅游度假区辛庄棚改项目）棚改专项债券

（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

项目名称：辛庄棚改项目

项目位置：聊城江北水城旅游度假区南二环路以北，云山路以西。

项目介绍：项目腾空土地约 133 亩，收益约 10.8 亿元。该项目计划安置约 1000 套，规划占地面积约 74.4 亩，总建筑面积约 18.6 万平方米，规划建设高层住宅建筑、文化活动中心、配套商业、幼儿园等

目前的状况：未开工。

项目总投资：本项目总投资 60000 万元。

项目建设的工期：本项目自 2021 年 3 月开始建设，至 2023 年 8 月建设完成使用，建设工期 30 个月。

项目收益来源：本项目收益来源主要为项目腾空土地挂牌交易产生的现金流入。

项目建设单位为聊城望岳湖建设有限公司，山东恒和工程咨询有限公司 2021 年 8 月对该项目出具了山东省建设项目备案证明，项目代码：2108-371593-04-01-490469。

二、融资计划

本项目计划总投资 60000 万元，其中专项债券 30000 万元。项目资本金比例为 50.00%，所占比例满足《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求。

三、 评价内容

2018 年财政部、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）（以下简称“《通知》”），提出：试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。辛庄棚改项目腾空土地挂牌交易产生的现金流入能产生较稳定的收入。《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）提出：健全专项债务预算管理，地方各级财政部门应当加强政府性基金预算管理。省级财政部门要指导和督促本地区各级财政部门，将专项债务收入、支出、还本付息及专项收入全部纳入政府性基金预算管理，按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面反映。坚持专项债券用于有一定收益的公益性项目，没有收益的公益性项目建设主要通过统筹使用地方本级财政收入或一般债券资金支持。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 7 年期专项债券的本息。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《地方政府债券发行管理办法》（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）的规定开展本项目，无重大不合规事项；

（2）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本原则）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；

- (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) 发行人预测的供水收入能够顺利执行;
- (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) 参考项目《可行性研报告》的数据。

2、特殊假设

- (1) 建设的项目符合区域社会发展及行业地区的规划;
- (2) 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;
- (3) 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。

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。

(二) 净现金流入

本次融资项目计划收益为 2024 年腾空 133 亩土地挂牌交易收入 79634.75 万元,项目政策提留 1194.52 万元,净收益 78440.23 万元。结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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,计算未来棚改项目土地出让收入。

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土地出让实现。经查询聊城市公共资源交易中心查询土地出让信息,参考聊城市江北水城旅游度假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%。

聊城近三年 GDP 增长情况表

单位：人民币亿元

年度	聊城 GDP （亿元）	年增长率（%）
2017 年	2060. 25	
2018 年	2163. 34	5. 00
2019 年	2259. 82	4. 46
2020 年	2316. 84	2. 52
平均增长率		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（不含已出售）自债券存续期 2023 年有腾空土地出售。本次测算腾空土地价格以收集到的聊城江北水城旅游度假区近年土地出让价格的平均价格为 553. 59 万元/亩，根据聊城 GDP 增长速度推测 2023 年的土地平均价格为 598. 76 万元/亩，作为当前土地的出让价格。并根据聊城 GDP 增长速度预测债券存续期内的土地出让价格。详见下表

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积（公顷）	土地用途	成交价（万	单价（万元/亩）
2020-233	湖南路以南、旅游大道以东、凤城街以北	2021 年 10 月	7. 6552	城镇住宅用地	34449	300. 16
2021-148	旅游大道以东、凤城街以北	2021 年 12 月	3. 9018	城镇住宅用地	47208	807. 01
平均单价 553. 59 万元/亩						

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让价格（万元/亩）	553. 59	575. 73	598. 76	622. 71	647. 62
GDP 增速（%）	4	4	4	4	4

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
土地出让价格（万元/亩）	673.52	700.46	728.48	757.62	
GDP 增速（%）	4	4	4	4	

3、政策提留

根据 2020 年 12 月 15 日住房和城乡建设部《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，山东省所有住宅用地、商服用地的土地出让收入，提取 1.5%作为老旧小区改造专项资金。

4、项目税费

本项目收入为国有土地出让收入，不涉及相关税费。

5、产生的净现金流入

根据对可行性研究报告中的预测的审核，分别以聊城市 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，考虑基本政策性成本、政策性基金等政策提留情况，可用于资金平衡土地相关收益，情况如下表：

单位：人民币万元			
项目	按 GDP 目标增速 的 100%计算	按 GDP 目标增速 的 90%计算	按 GDP 目标增速的 80%计算
辛庄棚改项目	78440.23	70596.21	62752.18

单位：人民币万元				
项目	可出让土地面积（亩）	土地出让收入	政策提留	可用于项目的收益
按 GDP 目标增速的 100%计算	133	79634.75	1194.52	78440.23
按 GDP 目标增速的 90%计算	133	71671.28	1075.07	70596.21
按 GDP 目标增速的 80%计算	133	63707.80	955.62	62752.18

6、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资本金支付。本次辛庄棚改项目可以实现自行平衡。

通过对近几年项目周边土地成交情况等的查询,本期债券募投项目收益和现金流覆盖还本付息情况如下表:

项目	按 GDP 目标增速的 100%计算的 本息覆盖倍数	按年 GDP 目标增速的 90%计算的 本息覆盖倍数	按 GDP 目标增速的 80%计算的 本息覆盖倍数
辛庄棚改项目	2.04	1.84	1.63

按 GDP 目标增速的 100%预测项目现金流量情况表

单位,人民币万元

项目运行期	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动净现金流量		78440.23			
现金流入		79634.75			
土地出让金		79634.75			
现金流出		1194.52			
政策性资金		1194.52			
二、投资活动净现金流量	-60000.00				
现金流入					
现金流出	60000.00				
建设投资	60000.00				
三、筹资活动净现金流量	60000.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00
现金流入	60000.00				
项目资本金投入	30000.00				
银行借款投入					
专项债券融资投入	30000.00				
现金流出		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
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)		1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
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)					
净现金流量		77240.23	-1200.00	-1200.00	-1200.00
期末资金余额		77240.23	76040.23	74840.23	73640.23

项目运行期	2027 年	2028 年	2029 年	合计	
一、经营活动净现金流量				78440.23	
现金流入				79634.75	
土地出让金				79634.75	
现金流出				1194.52	
政策性资金				1194.52	
二、投资活动净现金流量				-60000.00	
现金流入					
现金流出				60000.00	
建设投资				60000.00	
三、筹资活动净现金流量	-1200.00	-1200.00	-31200.00	21600.00	
现金流入				60000.00	
项目资本金投入				30000.00	
银行借款投入					
专项债券融资投入				30000.00	
现金流出	1200.00	1200.00	31200.00	38400.00	
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）	1200.00	1200.00	1200.00	8400.00	
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）			30000.00	30000.00	
净现金流量	-1200.00	-1200.00	-31200.00	40040.23	
期末资金余额	72440.23	71240.23	40040.23		

按 GDP 目标增速的 100%计算的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

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	
2022 年(一期)				
2022 年(二期)				
2023 年		1200	1200	78440.23

2024 年		1200	1200	
2025 年		1200	1200	
2026 年		1200	1200	
2027 年		1200	1200	
2028 年		1200	1200	
2029 年	30000	1200	31200	
合计	30000	8400	38400	78440.23
本息覆盖倍数		2.04		

按 GDP 目标增速的 90%计算的本息覆盖倍数

单位，人民币万元

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	
2022 年(一期)				
2022 年(二期)				
2023 年		1200	1200	70596.21
2024 年		1200	1200	
2025 年		1200	1200	
2026 年		1200	1200	
2027 年		1200	1200	
2028 年		1200	1200	
2029 年	30000	1200	31200	
合计	30000	8400	38400	70596.21
本息覆盖倍数		1.84		

按 GDP 目标增速的 80%计算的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

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	

2022 年(一期)				
2022 年(二期)				
2023 年		1200	1200	62752.18
2024 年		1200	1200	
2025 年		1200	1200	
2026 年		1200	1200	
2027 年		1200	1200	
2028 年		1200	1200	
2029 年	30000	1200	31200	
合计	30000	8400	38400	62752.18
本息覆盖倍数		1.63		

四、风险分析

根据聊城市 GDP 目标增速的 90%、80%计算的本息覆盖倍数分别为 1.84 和 1.63, 仍然大于 1.2, 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的要求,

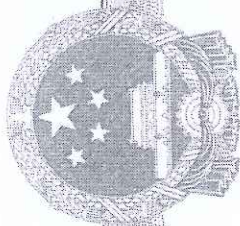
并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年山东省（聊城市江北水城旅游度假区辛庄棚改项目）棚改专项债券（一期）专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本次辛庄棚改项目提供足够的资金支持同时，腾空土地挂牌出让收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，能够满足辛庄棚改项目专项债券还本付息要求。

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)

2-1

统一社会信用代码
91370102582243706G

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 山东舜兴会计师事务所(普通合伙合伙企业)

成立日期 2012年01月05日

类型 普通合伙合伙企业

合伙期限 2012年01月05日至2031年03月19日

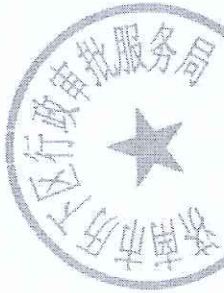
执行事务合伙人 吕耀华

主要经营场所

山东省济南市历下区经十路12111号中润世纪锋1号楼17层1710室

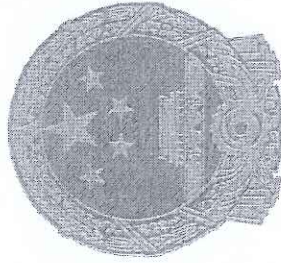
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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

2021年12月30日



会计师事务所 执业证书

名称：山东舜兴会计师事务所（普通合伙企业）

王卫芳

首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

山东省济南市历下区泉城路264号1311室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010075

批准执业文号：鲁财会（2011）64号

批准执业日期：2011-12-01

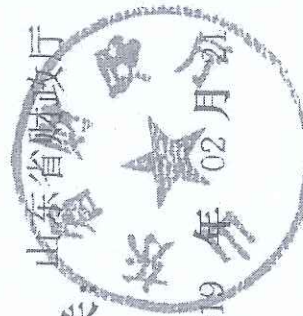


说明

- 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》。

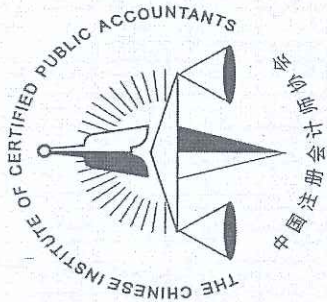
证书序号：0011703

山东省财政厅
发证机关



2019年02月01日

中华人民共和国财政部制

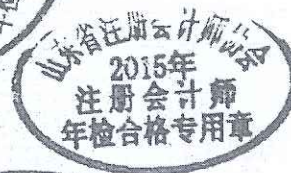
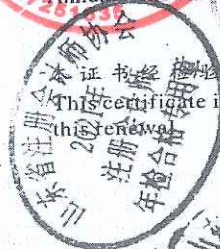


姓名	王卫芳
性别	女
出生日期	1969-09-08
工作单位	山东舜兴会计师事务所(普通)
身份证号码	370623196909080021
Identity card No.	



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: 370100140056
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: 2004 年 10 月 14 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



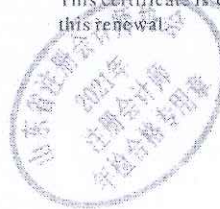
姓名 张福起
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-10-22
Date of birth
工作单位 山东舜兴会计师事务所(普通合伙企业)
Working unit
身份证号码 372523197310222178
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



证书编号:
No. of Certificate 370100750006

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 2019 年 07 月 29 日

年 月 日