

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）
聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

颂石专字〔2022〕150830 号

北京颂石会计师事务所（普通合伙）

**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）
聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

颂石专字[2022]150830 号

我们接受委托,对 2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券涉及的项目收益与融资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。

本项目总体评价仅供发行人本次发行高铁新城片区棚户区改造项目棚改专项债券项目收益与融资平衡评价之目的使用,不得

用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本次债券募集资金投资项目现金流入预测表（其中，土地出让收入分别以聊城市莘县 GDP 近三年平均增速及 GDP 目标增速孰低即 4.00% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了债券募集项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况。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：

1、本次发行债券应付本息情况

发行人拟就聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目发行专项债券，项目投资预计 350,000.00 万元，项目资本金 158,410.00 万元，预计发行政府专项债券 191,590.00 万元（分年度发行）。其中：本次拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券票面利率 3.50%，期限七年，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还金额	期末本金余额	债券利率	应付利息
2022 年		20,000.00		20,000.00	3.50%	
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700

2029 年	20,000.00		20,000.00	0	3.50%	700
合计		20,000.00	20,000.00			4,900.00

2、累计发行债券应付本息情况

本项目共计发行政府专项债券 191,590.00 万元，2021 年 7 月已发 56,000 万元，2021 年 11 月发 5,000 万元，发行调整专项债券 3,090.00 万元，本次发行 20,000 万元。2022 年续发行专项债券 107,500.00 万元。具体情况如下：

2021 年 7 月已发行专项债券 56,000.00 万元，发行期限七年，债券票面利率 3.18%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2021 年 11 月发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限七年，债券票面利率 3.13%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2021 年 11 月调整专项债券 3,090.00 万元，债券票面利率 3.89%，期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

本次拟发专项债券 20,000.00 万元，发行期限七年，假设债券票面利率 3.50%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2022 年续发 107,500.00 万元，发行期限七年，假设债券票面利率 3.50%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

专项债券累计还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	2021年7月发行专项债券			2021年11月发行专项债券			2021年11月调整专项债券			永续专项债券			2022年续发专项债券			累计本息支付金额		
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计
2021年																0.00	0.00	0.00
2022年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28							0.00	2,957.58	2,957.58
2023年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	0.00	6,528.08	6,528.08
2024年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	0.00	6,528.08	6,528.08
2025年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	0.00	6,528.08	6,528.08
2026年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	0.00	6,528.08	6,528.08
2027年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	0.00	6,528.08	6,528.08
2028年	56,080.80	1,780.80	57,780.80	5,000.80	156.50	5,156.50		128.28	128.28		300.00	706.08		3,762.56	3,762.56	61,800.00	6,528.08	67,528.08
2029年								128.28	128.28	20,800.00	300.00	20,706.08	107,500.00	3,762.56	111,262.56	127,500.00	6,582.74	132,082.74
2030年								128.28	128.28								0.00	128.28
2031-2041合计							3,098.08	1,322.20	4,412.20							3,896.00	1,322.28	4,412.20
合计	56,080.80	12,465.60	68,465.60	5,000.80	1,895.50	6,895.50	3,098.08	2,484.80	5,494.80	20,800.00	4,900.00	24,906.08	107,500.00	26,337.56	133,837.56	191,500.00	47,202.63	238,792.63

3、净现金流入

（1）基本假设条件及依据

①土地出让收入

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。本项目腾空土地位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。根据近年来莘县土地成交情况，参考 2021 年度莘县棚户区周边土地市场出让价格，选取地块土地平均出让价格为 292.44 万元/亩，结合棚户区改造项目地理位置，修正预测项目当前土地出让价格为 295.36 万元/亩。

根据聊城市 2018 年-2020 年《国民经济和社会发展统计公报》生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.4%、3.7%、2.8%，近三年平均增速为 4%，政府工作报告 GDP 目标增速为 6%，此次预测按照近三年平均增速与政府工作报告 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增长，即增长率为 4%。

②租金收入、停车费收入

在考虑当地发展情况的基础上，对租金收入的空置率进行了适当估算；停车费收入中，停车位营业时间为 24 小时，机动车停车费按 2 元/小时（1 小时以内免费）利用率按 85% 计算；晚上 21:00-次日 9:00 之间停车场利用率按 50% 考虑，工作日为 365 天。

（2）项目现金净现金流入

债券存续期用于项目资金平衡相关收益分为腾空地土地挂牌交易现金流入、租金收入和停车费收入。

①腾空地土地挂牌交易现金流入

根据《项目预测说明》预测，项目预计可腾空土地 1370.6 亩，按照莘县城镇规划腾空土地为商住混合用地。

假设债券募集资金投资项目腾空土地自债券存续期分两次挂牌出让（2024 年及 2028 年分批挂牌），并在当年出让完毕。根据对《项目预测说明》中预测的审核，同时考虑提取老旧小区改造基金（失地农民社会保障金等在列入项目总投资-拆迁工程费用中）。分别以近三年 GDP 平均增速（4.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增長，债券存续期土地挂牌交易现金流入，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 486,631.35 万元、437,968.22 万元、389,305.08 万元。

②租金收入

棚户区项目配套建设各类商铺等约 30 万 m^2 ，所在地段租金一般为 1500 元/ $m^2 \cdot$ 年，初始空置率按照 0.8 考虑，成熟后稳定空置率在 0.3 左右。本次债券存续期内（2022 年-2029 年）租金收入合计为 121500 万元。

③停车费收入

停车收入为 $2 \text{ 元/h} \times 9690 \times 0.85 \times 12h \times 365d + 2 \text{ 元/h} \times 9690 \times 0.5 \times 12h \times 365d = 2956.5 + 1971 = 11459.39$ 万元。以本次债券存续期内（2022 年-2029 年）的停车收费利润作为收益，合计为 21506.88 万元。

4、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

债券项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地尚未挂牌出让前支付的融资利息由项目建设资金支付。

项目腾空土地预计分两次挂牌出让（2024 年及 2028 年分批挂牌），接近三年 GDP 平均增速 4.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.64；接近三年 GDP 平均增速 4.00%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.43；接近三年 GDP 平均增速 4.00%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.23。详细情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付金额		
	偿还债券本金	债券利息	本息合计
2021 年	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	2,057.50	2,057.50
2023 年	0.00	6,520.00	6,520.00
2024 年	0.00	6,520.00	6,520.00
2025 年	0.00	6,520.00	6,520.00
2026 年	0.00	6,520.00	6,520.00
2027 年	0.00	6,520.00	6,520.00
2028 年	61,000.00	6,520.00	67,520.00
2029 年	127,500.00	4,582.70	132,082.70
2030 年	0.00	120.20	120.20
2031-2041 合计	3,090.00	1,322.20	4,412.20
合计	191,590.00	47,202.60	238,792.60
本次债券存续期总收益（土地出让收益增速 100%考虑）	629,638.23		
本息覆盖倍数	2.64		
本次债券存续期总收益（土地出让收益增速 90%考虑）	580,975.1		
本息覆盖倍数	2.43		
本次债券存续期总收益总收益（土地出让收益增速 80%考虑）	532,311.96		
本息覆盖倍数	2.23		

5、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 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让后续资金回笼手段、租金收入、停车收费等，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券还本付息的要求。

6、风险提示

（1）流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使莘县经济增速出现较大波动，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生土地出让收益的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（2）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

北京颂石会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：石玉洁



中国注册会计师：蒋秀玲



中国 北京

二〇二二年一月十五日

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） 聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目 专项债券项目收益与融资平衡专项评价说明

一、项目概况

1、项目建设地点

本项目建设地点位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。主要建设住宅楼、配套公共建筑和少量辅助设施。本项目总用地面积 2932.73 亩，其中 1562.13 亩用于高铁新城片区的 19 个村庄 5600 户 19623 人的回迁安置，安置居住总建筑面积约为 105.78 万平方米（共分六个安置区：左庄安置区占地约 135.14 亩，安置房的建筑面积约 136910 平方米；虞路口安置区占地约 261.89 亩，安置房的建筑面积约 277300 平方米（其中：二期 120000 平方米，二期 157300 平方米）；蔡庄安置区占地约 273.73 亩，安置房的建筑面积约 274380 平方米；前李庄安置区占地约 186.09 亩，安置房的建筑面积约 233090 平方米；尹营安置区占地约 87.79 亩，安置房的建筑面积约 32250 平方米；黄河安置区占地约 169.64 亩，安置房的建筑面积约 103840 平方米；六个安置区 10 分钟生活圈配套设施用地 447.85 亩），另外 1370.6 亩用于回迁安置配套的道路、绿地、公园、学校等基础设施建设，其中道路占地 263.15 亩，绿化公园占地 252.19 亩，学校、社区服务中心、环卫等配套设施 855.26 亩。

项目总投资 350,000.00 万元，其中工程费用 314,601.37 万

元，前期费用 2,641.69 万元，开发期间费用 14,589.32 万元，基本预备费 18,167.62 万元。项目已于 2020 年 12 月开工，建设期 3 年，2023 年 12 月竣工验收，建成即投入使用，目前项目正在建设中。

项目建设单位为山东方诚建设开发有限公司。山东方诚建设开发有限公司统一社会信用代码为 91371522MA3RB62814，类型：有限责任公司（国有独资），经营期限自 2019 年 12 月 30 日至长期，住所：山东省聊城市莘县莘州街道办事处六楼，法定代表人：王润凯；注册资金：贰亿元整；成立日期 2019 年 12 月 30 日；登记管理机关：莘县市场监督管理局；经营范围：以自有资金对铁路建设项目的投资、建设、运营、管理；铁路配套设施的建设、运营、管理；房地产开发、建设、施工；土地规划，受托实施土地储备、土地增减挂及市场运作，储备土地的补偿，土地综合运用、整治；市政工程建设施工；园林绿化工程施工。（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）。

山东智建工程咨询有限公司对该项目出具了《可行性研究报告》，可行性研究报告批复：莘县发展和改革局，《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资（2020）16 号）；

立项项目代码：2020-371522-70-01-097325；

建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号 202037152200001032；

用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁

新城 片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕 085 号；

社会稳定风险评估：莘县自然资源和规划局，社会稳定风险评估 报备表；

国有土地使用证：莘县自然资源和规划局，不动产权第 0005547 号、不动产权第 0005550 号、不动产权第 0005551 号、不动产权第 0005548 号、不动产权第 0009307 号、不动产权第 0005549 号、不动 产权第 0001632 号；

建设用地规划许可证：莘县行政审批服务局，莘地字第 3715222021-00004；地字第 371522202100032 号；地字第 371522202100037 号；地字第 371522202100039 号；地字第 371522202100044 号；371522202100038 号；地字第 371522202100040 号；地字第 371522202100044

建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第 371522202100117；

建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，3715222010070001-SX-001；

防空地下室（车库）建设许可证：莘县行政审批服务局，编号 3-2021-19。

二、融资计划

本项目共计发行政府专项债券 191,590.00 万元，2021 年 7 月已发 56,000 万元，2021 年 11 月已发 5,000 万元，2021 年 11

月发行调整专项债券 3,090.00 万元，本次发行 20,000 万元。2022 年续发行专项债券 107,500.00 万元。具体情况如下：

2021 年 7 月已发行专项债券 56,000.00 万元，发行期限七年，债券票面利率 3.18%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2021 年 11 月发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限七年，债券票面利率 3.13%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2021 年 11 月发行调整专项债券 3,090.00 万元，债券票面利率 3.89%，期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

本次拟发专项债券 20,000.00 万元，发行期限七年，假设债券票面利率 3.50%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

2022 年续发 107,500.00 万元，发行期限七年，假设债券票面利率 3.50%，在债券存续期内每满一年支付一次利息，到期一次性偿还本金。项目资本金比例为 45.26%，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、项目收益及现金流入预测编制基础及假设

（一）预测编制基础

本次预测以 2022 年山东省（高铁新城片区棚户区改造项目）

专项债券项目预期土地出让收入为基础，预期土地出让收入时结合项目的建设期、近几年项目周边土地成交情况、GDP 预计增速等，对预测期间经济环境、运营收入等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券土地出让收益测算表按照 GDP4.00%作为土地价格的增幅。

（二）数据预测的前提假设及评价

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、评价内容

2018 年财政部公布财预〔2018〕161 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》及财预〔2018〕28 号《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》中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平衡的专项债券，积极探索在有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。2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券项目建设完成后

被拆迁村庄腾空土地可用于公开出让，产生较稳定的土地出让收入。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已发行及本次发行专项债券的本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

（1）土地出让收入

根据2020年2月25日莘县县政府会议纪要要求（详见附件），山东方诚建设开发有限公司负责莘县新城建设的投融资工作，负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿等工作。土地出让各年收入预测如下：

表2：预期收入估算表（单位：万元）

年度	当前地价	腾空面积	比例 (增值)	土地出让收益（100%增值）		土地出让收益（90%增值）		土地出让收益（80%增值）	
				价格	金额	价格	金额	价格	金额
2020年	295.36	1370.6	4.00%						
2021年				295.36		265.82		236.29	
2022年				307.17		276.46		245.74	
2023年				319.46		287.52		255.57	
2024年				332.24	227683.96	299.02	204915.56	265.79	182147.16
2025年				345.53		310.98		276.42	
2026年				359.35		323.42		287.48	
2027年				373.72		336.35		298.98	
2028年				388.67	266358.03	349.81	239722.22	310.94	213086.42
1. 土地出让收益				494,041.98		444,637.78		395,233.59	
2. 提取老旧小区改造基金（1项*1.5%）			1.50%	7,410.63		6,669.57		5,928.50	
3. 项目预测土地收益				486,631.35		437,968.22		389,305.08	

收入预测方法说明：

①土地出让价格预测

经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关聊城市莘县的土地出让信息，参考近年莘县棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了莘县地块 3 宗，作为本次地价参考，详细情况如下：

单位：亩、万元

序号	文号	位置	地块	占地面积(亩)	成交总价(万元)	每亩地价(万元)
1	莘自然资规告字〔2021〕18号 莘县2020-158号	莘县昌盛街与文楼六街交叉口西北角	2020-158#	11.63	3491	300.07
2	莘自然资规告字〔2021〕20号 莘县2021-25#	莘县伊园街与甘泉路交叉口西北角	2021-25#	101.59	27209	267.84
3	莘自然资规告字〔2021〕14号 莘县2021-02号	莘县甘泉路北段西侧	2021-2#	11.09	5653	509.83
	合计（均价）			124.31	36,353.00	292.44
	调整后					295.36

如上表所示，2021 年度项目周边住宅商服地块土地出让共计 3 宗，成交面积合计 124.31 亩，成交价格合计 36,353.00 万元，计算平均地价 292.44 万元/亩，结合棚户区改造项目地理位置，修正预测项目当前土地出让价格为 295.36 万元/亩。

②GDP 增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格增长存在相关性假设，测算土地出让价格增速。经查询聊城市 2018 年-2020 年《国民经济和社会发展统计公报》GDP 增速及十三五规划 GDP 目标增速数据，计算近三年 GDP 平均增速，按照近三年平均增速与目标增速孰低确定土地价格的增速，预计土地出让价格增速为 4.00%，具体预测详见详细如下：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
各年度 GDP 增速	2.80%	3.70%	5.40%
经三年 GDP 平均增速	4%		
十三五规划 GDP 目标增速	6%		
预计土地价格增速	4%		

债券存续期用于项目资金平衡相关收益为腾空地土地挂牌交易现金流入。

根据《项目预测说明》预测，项目预计可腾空土地 1370.6 亩，依据上述近期土地市场情况确定价格，土地收益为 486,631.35 万元，按 100%、90%、80%比例计算用于项目资金平衡的相关收益分别为 486,631.35 万元、437,968.22 万元、389,305.08 万元。

（2）租金收入

棚户区项目配套建设各类商铺等约 30 万 m^2 ，所在地段租金一般为 1500 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ，初始空置率按照 0.8 考虑，成熟后稳定空置率在 0.3 左右，其收益情况如下表所示：

年份	空置率	租金收入（万元）
2024 年	0.8	9000
2025 年	0.7	13500
2026 年	0.6	18000
2027 年	0.5	22500
2028 年	0.4	27000
2029 年	0.3	31500
合计		121500

因此，本次债券存续期内（2022 年-2029 年）租金收入合计为 121500 万元。

（3）停车费收入

该项目停车场建设地点位于莘县振兴街与滨河南路交叉口、甘泉路与莘州街交叉口、武阳街与昌盛路交叉口、莘亭路与向阳街交叉口、甘泉路与南平街交叉口、任圣路与商贸街交叉口。建设智慧停车相关智能配套附属设施，同步引入集聚停车位 APP 端实时查询、停车智能引导与反向寻车、场区全方位实时监管、车辆智能充电、智能收费、事故预警及应急处理等多功能于一体的智慧停车管理系统，切实提高新城地上地下空间利用率，方便群众日常工作、生活出行。项目建成后可提供车位约 9690 个，智慧停车场总建筑面积约 343348.12m²。项目按当地工程造价估算约为 150558.15 万元，其他费合计 4420.80 万元，预备费为 1549.79 万元。

停车位自建成后就开始进行收费管理，停车位营业时间为 24 小时，机动车停车费按 2 元/小时（1 小时以内免费）利用率按 85% 计算；晚上 21:00-次日 9:00 之间停车场利用率按 50% 考虑，工作日为 365 天。停车场机动车位按 9690 个计算。则项目年停车收入为 $2 \text{ 元/h} \times 9690 \times 0.85 \times 12\text{h} \times 365\text{d} + 2 \text{ 元/h} \times 9690 \times 0.5 \times 12\text{h} \times 365\text{d} = 2956.5 + 1971 = 11459.39$ 万元。

根据停车场项目可研报告财务分析结果，项目收益情况如下表所示：

序号	名称	合计(万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	45837.56	11459.39	11459.39	11459.39	11459.39

2	总成本费用	14784.16	3696.04	3696.04	3696.04	3696.04
3	净利润	21506.88	5376.72	5376.72	5376.72	5376.72

通过测算可以发现，在本次偿债期内（2022 年-2029 年），停车项目合计净利润合计 21,506.88 万元。

2、项目支出预测

本项目为棚户区改造项目，项目支出为项目建设支出，不涉及运营支出。

项目建设总投资 350,000.00 万元，其中工程费用 31,4601.37 万元，前期费用 2,641.69 万元，开发期间费用 14,589.32 万元，基本预备费 18,167.62 万元。具体情况如下：

项目投资明细表

单位：万元

序号	费用名称	计算依据	总投资
一	工程费用		314601.37
二	前期费用		2641.69
三	开发期间费用		14589.32
四	基本预备费		18167.62

（二）项目投资支出预测评价

1. 项目投资资金来源

查阅项目批复文件和可行性研究报告，项目工程总投资额 350,000.00 万元，计划发行政府专项债券 191,590.00 万元，2021 年 7 月已发 56,000 万元，2021 年 11 月已发 5,000 万元，2021 年 11 月发行调整专项债券 3,090.00 万元，本次发行 20,000 万元。2022 年续发行专项债券 107,500.00 万元。参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 3.5%。项目资金按建

设实际需要投入使用。

资金投入情况表

单位：万元

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	350,000.00	100%	
一、资本金	158,410.00	45.26%	
自有资金	91,500.00	26.14%	
二、债务资金	191,590.00	54.74%	
专项债券	191,590.00	54.00%	2021年7月已发56,000万元，2021年11月已发5,000万元，2021年11月发行调整专项债券3,090.00万元，本次发行20,000万元。2022年续发行专项债券107,500.00万元

2. 财务费用

按照项目资金来源，主要涉及专项债券利息支出，各年支出情况如下表：

单位：万元

年度	2021年7月发行专项债券			2021年11月拟发行专项债券			2021年11月调整专项债券			本次专项债券			2022年续发专项债券			累计本息支付金额		
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计	偿还债券本金	债券利息	本息合计
2021年																0.00	0.00	0.00
2022年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20							0.00	2,457.58	2,457.58
2023年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	0.00	6,528.08	6,528.08
2024年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	0.00	6,528.08	6,528.08
2025年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	0.00	6,528.08	6,528.08
2026年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	0.00	6,528.08	6,528.08
2027年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	0.00	6,528.08	6,528.08
2028年	56,080.80	1,780.80	57,780.80	5,000.00	156.50	5,156.50		128.28	120.20		700.00	700.00		3,762.50	3,762.50	61,800.00	6,528.08	67,528.08
2029年								128.28	120.20	20,800.00	700.00	20,700.00		3,762.50	111,282.50	127,900.00	6,502.78	132,082.78
2030年								128.28	120.20							0.00	128.28	120.20
2031-2041合计							3,896.00	1,322.20	4,412.20							3,896.00	1,322.20	4,412.20
合计	56,080.80	12,465.60	68,465.60	5,000.00	1,495.50	6,495.50	3,896.00	2,494.90	5,994.90	20,800.00	4,900.00	24,900.00	107,500.00	26,337.50	133,837.50	191,296.00	47,202.60	238,792.60

(三)项目收益与融资平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的可用于资金平衡的经营活动现金流进行编制。项目近 20 年经营现金流量如下表：

项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	名称	合计	2022 年	2023 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031-2040 年	2041 年
1	现金流入	1,422,156.87	85,500.00	189,800.00	86,500.00	233,208.70	33,900.00	23,376.72	27,876.72	294,739.37	36,876.72	36,876.72	368,767.28	36,876.72
1.1	资金筹措	350,000.00	85,500.00	189,800.00	86,500.00	0.00	0.00	0.00						
1.1.1	项目资本金	158,418.89	19,418.89	52,508.00	86,500.00									
1.1.2	发行政府专项债券	191,580.00	64,990.00	127,500.00										
1.1.3	其他金融机构融资	0.00												
1.2	项目收益	1,072,156.87	0.00	0.00	0.00	233,208.70	33,900.00	23,376.72	27,876.72	294,739.37	36,876.72	36,876.72	368,767.28	36,876.72
1.2.1	土地出让收入	496,631.35	0.00	0.00	0.00	224,208.70	0.00	0.00	0.00	262,362.65	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	租金收入	496,580.00				0,000.00	33,900.00	33,900.00	22,580.00	27,080.00	31,580.00	31,580.00	315,800.00	31,580.00
1.2.3	停车费收益	98,827.52						8,376.72	8,376.72	8,376.72	8,376.72	8,376.72	83,767.28	8,376.72
2	现金流出	580,074.25	85,439.90	135,344.08	139,875.25	6,520.80	6,520.80	6,520.80	6,520.00	67,520.00	132,982.50	128.20	1,282.90	3,293.20
2.1	工程建设投资	341,281.65	85,439.90	134,296.58	143,555.25									
2.2	利息支出	47,282.60	0.00	2,057.50	6,520.80	6,520.80	6,520.80	6,520.80	6,520.00	6,520.00	4,582.78	128.20	1,282.90	128.28
2.2.1	专项债券利息	47,282.60		2,057.50	6,520.80	6,520.80	6,520.80	6,520.80	6,520.00	6,520.00	4,582.78	128.20	1,282.90	128.28
2.2.2	其他融资利息	0.00										0.00	0.00	
2.3	偿还债务本金	191,580.00								61,080.00	127,500.00	0.00	0.00	3,080.80
3	期初现金	0.00	0.00	80.10	63,716.33	148.85	228,889.55	233,869.55	230,726.27	272,982.99	499,302.36	494,896.36	449,832.96	808,418.18
4	本期现金变动	842,084.62	80.10	63,658.00	-63,575.25	228,738.76	6,989.80	39,856.72	21,356.72	227,219.37	-95,205.88	36,736.82	387,565.28	33,666.82
5	期末现金	842,084.62	80.10	63,716.33	148.85	228,889.55	233,869.55	239,726.27	272,982.99	499,302.36	494,896.36	449,832.96	889,418.18	942,084.62

2、还本付息保障倍数

根据上述测算，在 2021 年聊城市莘县 GDP4.00%增速计算土地价格增长，按 100%、90%、80%比例计算用于项目资金平衡土地相关收益分别 486,631.35 万元、437,968.22 万元、389,305.08 万元，加上租金收入、停车收费收入，总收益分别为 629,638.23 万元、580,975.1 万元、532,311.96 万元。本息覆盖倍数分别为 2.64、2.43、2.23，预期总收益能够合理保障偿还总融资本金、利息及费用，实现项目收益和融资平衡。

五、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 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2022 年项目提供足够的资金支持，保证顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省高铁新城片区棚户区改造项目专项债券还本付息的要求。

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。

附件：

莘 县 人 民 政 府



专题会议纪要

时 间：2020年2月25日

地 点：县政府二楼会议室

主 持 人：高志国

参加人员：顾 磊、解志超、古希良、张才兴、张景朝
徐启水、黄广范、徐风华、王运达、张路波
张君印、刘 龙、张春景

会议专题研究了莘县新城建设开发闭环运作问题，并形成一致意见。现纪要如下：

会议认为，郑济高铁在莘县设站，并将于2023年全线贯通。为抓住用好高铁站建设机遇，我县规划了位于东升路以西，南平街以北，滨河南路东南，面积约15平方公里的莘县新城，将进一步拉大城市框架、提升城市品质，形成莘县经济发展新的增长极。

会议决定，为保障莘县新城建设顺利推进，莘县新城开发建设要封闭运作。莘县人民政府授权莘县县属国企山东方诚建设开发有限公司全权负责莘县新城建设的投融资工作，主导新城内土

地一级开发、负责公共基础设施建设等工作。主要包括：涉莘铁路建设资金的筹措及管理；作为莘县铁路建设项目的出资人代表，代表莘县出资参入股涉莘铁路等建设项目；承担莘县辖区内铁路配套设施的建设管理及政府主导的铁路建设项目投资、融资和建设等；根据县政府工作安排，配合有关部门做好莘县辖区内铁路项目前期推进及铁路沿线的征地、拆迁等工作；按照上级要求，代表县政府与上级铁路部门共同开发建设管理铁路沿线站场周边土地及涉铁、涉站配套设施；统筹优化整合县内优势资源，配合县委、县政府搞好新城开发建设；负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿；储备土地前期开发整理、土地综合整治、未利用土地建设要素开发经营；房地产开发、投资房地产业和建筑业等；并给予体制机制保障和政策支持。

莘县新城的土地一级开发整理和城市的开发建设运营实行封闭运作和闭环开发，莘县新城范围内的土地出让金收益用于土地一级开发整理、平衡新城基础设施建设等支出，带动莘县新城滚动发展，包括土地整理、公共基础设施建设和城市运营等板块，主要涉及对铁路建设项目的投资、建设、运营管理，铁路配套设施的建设、运营管理，房地产开发、建设、施工，土地规划、储备、增减挂及市场运作，土地综合运用、整治，市政工程建设施工、园林绿化工程施工等。

授权山东方诚建设开发有限公司代表莘县人民政府签订新

城建设开发的有关合同协议，具有同等法律效力。

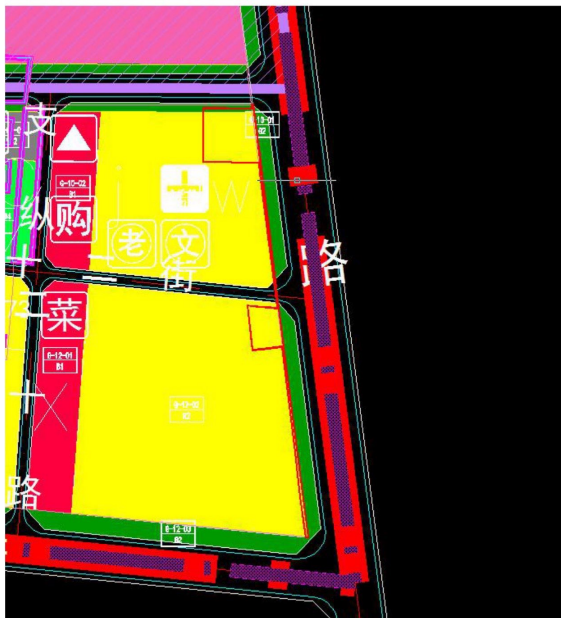
会议要求，县财政部门要按照要求，为莘县新城建设开发提供财税政策支持；县自然资源和规划局要按照要求，为莘县新城建设开发提供土地规划政策支持；县交通、住建、行政审批、综合执法、商务等相关单位要积极协调配合新城的开发建设，积极办理项目相关手续，同时，项目实施单位要积极向有关部门提供相关资料，确保莘县新城的开发建设稳步有序推进。

莘县人民政府办公室

2020年2月25日印发

可供出让土地大部分在 14 批次内。

1. 一中南：12 批次存量建设用地 8.8815 亩，其余为一中南 14 批次增减挂钩节余指标为 181.278 亩（其中商业 32.48 亩，居住 148.798 亩）



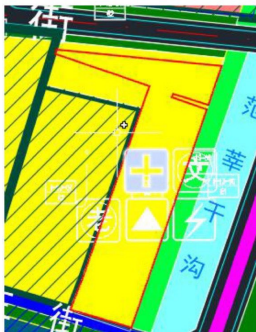
2. 黄河南 6 个地块带着任圣路 294.345 亩，其中 14 批次地块 50.4355 亩因为生态红线的影响以至于没有纳入成片开发方案，如果按照居住的话无法征地。



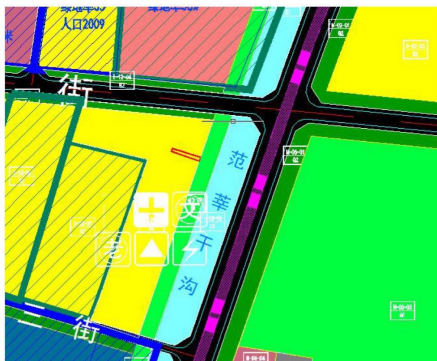
3. 民生西 25.479 亩（17 批次增减挂钩指标）。



4. 医院南 41.406 亩（14 批次增减挂钩节余指标）



5. 医院南（12 批次存量建设用地）0.3465 亩



6. 百盛花园南 17.2635 亩（15 批次工矿指标）





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108MA002L8W8D

名称 北京颂石会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区彩和坊10号1号楼12层1208

执行事务合伙人 石玉洁

成立日期 2015年06月24日

合伙期限 2015年06月24日至2035年06月23日

经营范围 从事会计师事务所业务。（下期出资时间2020年8月1日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



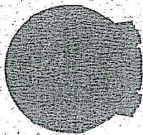
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015年 12月 21日



会计师事务所 执业证书



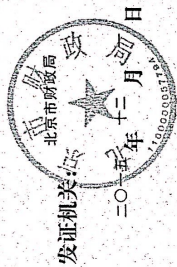
北京领石会计师事务所（普通合伙）
11010240

名称：北京领石会计师事务所（普通合伙）
主任会计师：石玉洁
办公场所：北京市海淀区彩和坊10号1号楼12层1208
组织形式：普通合伙
会计师事务所编号：11010240
注册资本(出资额)：0万元
批准设立文号：京财会许可[2015]0092号
批准设立日期：2015-12-01

证书序号: NO. 019687

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》。



中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年
This certificate is valid for one year after this date



姓名: 王磊
证书编号: 220300050723



姓名: 王磊
Full name: 王磊
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-01-20
Date of birth: 1972-01-20
工作单位: 吉林永泰会计师事务所
Working unit: 吉林永泰会计师事务所
身份证号码: 220202197201205122
Identity card No.: 220202197201205122



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

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

转出协会及章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会及章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

证书编号:
No. of Certificate

220300050723

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

吉林永泰会计师事务所

发证日期:
Date of Issuance

2016年12月24日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书继续检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





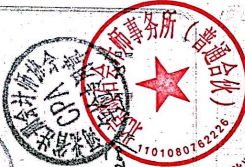
姓名 蒋秀玲
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1966-08-17
Date of birth _____
工作单位 唐山大众会计师事务所有限
Working unit _____
身份证号码 130203660817362
Identity card No. _____



年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册号: 130000421391
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记 2015.12.26
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.



北京嘉大会计师事务所(普通合伙)
J101080762226

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 to leave as a transferee from
130203660817362



事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transferee firm/CPAs
2015年12月

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必须按照有关规定办理。
- 本证书只限本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行业务时, 应持本证书向原注册地注册会计师协会办理注销手续。
- 本证书在有效期内, 如发生变动, 应及时向主管注册会计师协会办理变更登记。

转所专用章 NOTES
1. When practicing as a CPA, shall show the clear this certificate when necessary.

- This certificate will be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of change of the CPA's work unit, the CPA should go through the procedure of re-registration with the competent CPAs on the newspaper.

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: 130000421391
No. of Certificate
核准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2006年5月26日
Date of Issuance