

2022 年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）
专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 33 号

委托单位：山东九州高科建设有限公司

评价单位：聊城金石有限责任会计师事务所

评价时间：二〇二二年七月七日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2022年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）专项债券（一期调整）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33号

客户名称： 山东九州高科建设有限公司

报告日期： 2022-07-07



0106352022070711932015

报告文号：聊金石会咨字（2022）第33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： 0635-8381316

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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）

专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 33 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）专项债券（一期调整）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。

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，认为聊城市市本级新河社区项目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 157,470.92 万元。资金来源：项目资本金 79,468.92 万元（2018 年投入 3,247.09 万元，2019 投入 8,117.73 万元，2020 年投入 9,741.28 万元，2021 年投入 11,364.82 万元，2022 年投入 46,998.00 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78,002.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行专项债券 78,002.00 万元，分五期发行。

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3,400.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行，金额 7,600.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.98%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行，金额 7,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 2.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

四期本次拟调剂政府专项债券 1,302.00 万元【由聊城高新区引黄灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用金额：1,302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

五期拟于 2022 年 9 月发行政府债券 58,700.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，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：

专项债券还本付息表汇总表

金额单位：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	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年	0.00	78,002.00	0.00	78,002.00	23.18	23.18
2023 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2024 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2025 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2026 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2027 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2028 年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2029 年	78,002.00	0.00	76,700.00	1,302.00	2,625.85	79,325.85
2030 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2031 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2032 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2033 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2034 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2035 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2036 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2037 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2038 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2039 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2040 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2041 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2042 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2043 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2044 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2045 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2046 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2047 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2048 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2049 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2050 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2051 年	1,302.00	0.00	1,302.00	0.00	46.35	1,348.35
合计	-	78,002.00	78,002.00	-	19,423.86	97,425.86

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市市本级新河社区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的净现金流入金额 146,121.84 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,425.86 万元，债务本息偿付覆盖倍数 1.50 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，对债券存续期内项目的收益及现金流入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的净现金流入金额 138,815.75 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,425.86 万元，债务本息偿付保障倍数 1.42 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

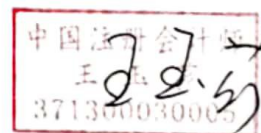
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）专项债券（一期调整）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：



二〇二二年七月七日

2022 年山东省（聊城市市本级新河社区棚改项目）

专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

项目名称：聊城市市本级新河社区项目（以下简称“该项目”或“项目”）。

山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅于 2017 年 8 月 9 日下发了《关于公布 2018 年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20 号），将新河社区项目列入 2018 年棚户区改造计划。

项目审批：该项目由聊城高新技术产业开发区经贸发展局于 2018 年 3 月 15 日以聊高新区经字〔2018〕20 号《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告批复意见》予以批复，同意项目建设。

项目可行性研究报告：山东九州高科建设有限公司委托山东正信节能环保与工程咨询有限公司出具了《山东九州高科建设有限公司新河社区项目可行性研究报告》（2018 年 2 月）。

项目位置：聊城高新技术产业开发区四新河以西、长江路以南、一级路以北、东外环以东。

项目建设内容和规模：该项目腾空土地总面积 1,358.43 亩，回迁安置区占地面积 379.43 亩（252957 平方米）。回迁安置区总建筑面积 40.66 万平方米，项目拟建住宅楼及幼儿园、商业服务、农贸市场、社区服务设施、社区办公、物业管理、医疗卫生、金融邮电、文化活动中心、养老设施、变电室、换热站、垃圾转运站等配套公建设施。截至目前该项目已完成 31 栋楼主体施工，48 栋楼正在基础工程筏板施工，车库完成 90%。

该项目总投资 157,470.92 万元，其中拆迁补偿费用 7,486.11 万元，土地出让金 45,531.6 万元，前期费用 981.58 万元，建安工程费用 87,061.34 万元，开发期间费用 3,412.02 万元，基本预备费 7,223.63 万元，其他费用 5,774.65 万元。

项目建设工期： 2018年11月至2022年12月。

项目资金来源：项目共需资金157,470.92万元，其中资本金79,468.92万元（2018年投入3,247.09万元，2019投入8,117.73万元，2020年投入9,741.28万元，2021年投入11,364.82万元，2022年投入46,998.00万元，均为自有资金），拟发行专项债券78,002.00万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

项目实施单位为山东九州高科建设有限公司，是聊城高新控股集团有限公司（唯一股东为聊城高新技术产业开发区管理委员会）的全资子公司，企业性质为国有企业。统一社会信用代码91371500750894365J；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人：左田军；注册资本：90533.2385万元；成立日期：2003年01月28日；登记机关：聊城高新技术产业开发区市场监督管理局；登记状态：在业；住所：山东省聊城市高新区庐山南路29号基金大厦15楼1501室。经营范围：土地开发整理；房地产开发经营；国有资产运营；承接政府购买服务；政府和社会资本合作及节能减排示范城市相关项目运营；国有自然资源及城市公共资源开发运营；企业注册代理服务、财务外包服务；办公租赁、物业管理、建筑工程项目管理；城乡统筹开发，城镇基础设施和重大项目建设，城中村及棚户区改造；安置房、配套基础设施建设；工业园区及厂房开发建设、经营管理；市政公用事业建设；工程项目招标代理，以自有资金开展投融资业务。（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）。

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》”），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专项债券本息。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）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）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）、《试点发行地方政府专项债券管理办法》（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，无重大不合规事项；

（4）预测期内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；

（5）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（6）发行人预测的收入能够顺利执行；

（7）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（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；

(9) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

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

根据项目实施单位提供的《新河社区项目收益与融资平衡方案》及《新河社区项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，本项目预计总净收益为146,121.84万元，包括以下内容：

(1) 土地出让净收益。可出让土地出让收入减去需缴纳的政府各项基金（包括国有土地收益基金、教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金和农业土地开发资金，共计为可出让土地收入的11.16%）为土地出让净收益。

根据山东九州高科建设有限公司提供的通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到相近区域的交易案例，测算高新区新河社区项目地块附近区域内目前住宅土地平均出让成交价格为324万元/亩，科研用地平均出让成交价格75.65万元/亩，商业用地平均出让成交价格129.18万元/亩。

出让年份	宗地号	位置	土地面积(m ²)	土地成交价(万元)	出让用途
2019	2019-99	长江路以南,华山路以东	14,280.00	8,353.00	住宅
2019	2019-84	东昌路以北、东外环路以东	81,630.00	34,333.00	住宅
2021	2021-47	东外环路以东、东昌路以北	23,106.00	10,454.00	住宅
2021	2020-130	长江路以南、湄河东路以东	54,000.00	6,152.00	科研
2021	2020-105	汉江东街以南、湄河东路以东	27,125.00	3,066.00	科研
2021	2017-47	湖南路北、中华路西、汉江西街南	31,767.00	10,166.00	商业
2021	2019-57	中华路以西、赣江街以北	45,646.00	6,163.00	商业
2021	2020-227	湖南路以南、东外环路以东	61,769.00	7,801.00	商业

本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩（腾空土地总面积 1,358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩），其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 324.00 万元/亩、科研用地出让单价 75.00 万元/亩、商业用地出让单价 100.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 79,704.00 万元、科研用地出让收入 28,875.00 万元、商业用地出让收入 34,800.00 万元。预计土地出让总收入 143,379.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 16,001.10 万元，预计土地出让净收益 127,377.90 万元。

（2）底商租赁净收益。底商租赁收入减去需缴纳的相关税费（增值税 9%、附加税费 12.5%、房产税 12%）为底商租赁净收益。本项目可出租底商面积共计 11,021.60 平方米，预计底商租赁第一年租金价格 350 元/平方米，以年每三年递增 5%。经测算，债券存续期间底商租赁收入为 12,773.63 万元，扣除需缴纳的相关税费为 2,592.80 万元，预计底商租赁净收益 10,180.81 万元。

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
底商租赁收入(万元)	192.88	231.45	270.03	324.04	364.54
租赁面积 (m²)	5,510.80	6,612.96	7,715.12	8,817.28	9,919.44
单价 (元/m²·年)	350.00	350.00	350.00	367.50	367.50
出租比率	50%	60%	70%	80%	90%
相关税费 (万元)	39.15	46.98	54.81	65.77	73.99
底商租赁净收益 (万元)	153.73	184.47	215.22	258.27	290.55
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
底商租赁收入(万元)	384.79	404.03	404.03	404.03	424.23
租赁面积 (m²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m²·年)	367.50	385.88	385.88	385.88	405.17
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	78.11	82.01	82.01	82.01	86.11
底商租赁净收益 (万元)	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
底商租赁收入(万元)	424.23	424.23	445.44	445.44	445.44
租赁面积 (m²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m²·年)	405.17	405.17	425.43	425.43	425.43
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	86.11	86.11	90.42	90.42	90.42
底商租赁净收益 (万元)	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
底商租赁收入(万元)	467.72	467.72	467.72	491.10	491.10
租赁面积 (m²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m²·年)	446.70	446.70	446.70	469.03	469.03
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	94.94	94.94	94.94	99.68	99.68
底商租赁净收益 (万元)	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
底商租赁收入(万元)	491.10	515.66	515.66	515.66	541.44
租赁面积 (m²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52
单价 (元/m²·年)	469.03	492.49	492.49	492.49	517.11
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
相关税费 (万元)	99.68	104.67	104.67	104.67	109.90
底商租赁净收益 (万元)	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
底商租赁收入(万元)	541.44	541.44	568.51	568.51	12,773.63
租赁面积 (m²)	10,470.52	10,470.52	10,470.52	10,470.52	-
单价 (元/m²·年)	517.11	517.11	542.96	542.96	-
出租比率	95%	95%	95%	95%	-
相关税费 (万元)	109.90	109.90	115.40	115.40	2,592.80
底商租赁净收益 (万元)	431.54	431.54	453.11	453.11	10,180.81

(3) 出售停车位净收益。出售停车位收入减去需要缴纳的相关税费（增值税 9%、附加税费 12.5%）为出售停车位净收益。本项目共建 2360 个车位，预计停车位出售单价 40,000.00 元/个，预计 3 年内出售完毕。出售停车位收入为 9,440.00 万元，扣除需缴纳的相关税费为 876.87 万元，预

计出售停车位净收益为 8,563.13 万元。

具体测算情况如下表：

新河社区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)	1,358.43
安置区总占地面积(亩)	379.43
住宅出让土地面积(亩)	246.00
预计住宅土地出让单价(万元/亩)	324.00
科研出让土地面积(亩)	385.00
预计科研土地出让单价(万元/亩)	75.00
商业出让土地面积(亩)	348.00
预计商业土地出让单价(万元/亩)	100.00
土地出让总收入(万元)	143,379.00
缴纳政府各类基金(万元)	16,001.10
土地出让净收益(万元)	127,377.90
(二) 底商租赁净收益	
底商租赁面积(平方米)	11,021.60
预计底商租赁单价(万元/平方米)	-
底商预计租赁收入(万元)	12,773.63
底商租赁相关税费(万元)	2,592.80
底商租赁净收益(万元)	10,180.81
(三) 出售停车位净收益	
停车位数量(个)	2,360.00
预计出售停车位单价(万元/个)	40,000.00
出售停车位收入(万元)	9,440.00
出售停车位相关税费(万元)	876.87
出售停车位净收益(万元)	8,563.13
预计净收益合计(万元)	146,121.84

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目总投资 157,470.92 万元。资金来源：项目资本金 79,470.92 万元（2018 年投入 3,247.09 万元, 2019 投入 8,117.73 万元, 2020 年投入 9,741.28 万元, 2021 年投入 11,364.82 万元, 2022 年投入 46,998.00 万元, 均为自有资金），拟发行专项债券 78,002.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行专项债券 78,002.00 万元，分五期发行。

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3,400.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行，金额 7,600.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.98%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行，金额 7,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 2.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

四期本次拟调剂政府专项债券 1,302.00 万元【由聊城高新区引黄灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用金额：1,302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

五期拟于 2022 年 9 月发行政府债券 58,700.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.5%，每年付息一次，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（金额单位：万元）：

一期 2022 年 1 月专项债券还本付息明细表

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 1 月	0.00	3,400.00		3,400.00	2.83%	-	0.00
2023 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2024 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2025 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2026 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2027 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2028 年	3,400.00			3,400.00	2.83%	96.22	96.22
2029 年	3,400.00		3,400.00	0.00	2.83%	96.22	3,496.22
合计	-	3,400.00	3,400.00	-	-	673.54	4,073.54

二期 2022 年 5 月专项债券还本付息明细表

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 5 月	0.00	7,600.00		7,600.00	2.98%	-	0.00
2023 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2024 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2025 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2026 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2027 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2028 年	7,600.00			7,600.00	2.98%	226.48	226.48
2029 年	7,600.00		7,600.00	0.00	2.98%	226.48	7,826.48
合计	-	7,600.00	7,600.00	-	-	1,585.36	9,185.36

三期 2020 年 6 月专项债券还本付息明细表

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 6 月	0.00	7,000.00		7,000.00	2.89%	-	0.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2024 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.89%	202.30	202.30

2029 年	7,000.00		7,000.00	0.00	2.89%	202.30	7,202.30
合计	-	7,000.00	7,000.00	-	-	1,416.10	8,416.10

四期本次专项债券（调剂）还本付息明细表

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	0.00	1,302.00		1,302.00	3.56%	23.18	23.18
2023 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2024 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2025 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2026 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2027 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2028 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2029 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2030 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2031 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2032 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2033 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2034 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2035 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2036 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2037 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2038 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2039 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2040 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2041 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2042 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2043 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2044 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2045 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2046 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2047 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2048 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2049 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2050 年	1,302.00			1,302.00	3.56%	46.35	46.35
2051 年	1,302.00		1,302.00	0.00	3.56%	46.35	1,348.35
合计	-	1,302.00	1,302.00	-	-	1,367.36	2,669.36

五期 2022 年 9 月专项债券还本付息明细表

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9月	0.00	58,700.00		58,700.00	3.50%	-	0.00
2023年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2024年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2025年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2026年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2027年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2028年	58,700.00			58,700.00	3.50%	2,054.50	2,054.50
2029年	58,700.00		58,700.00	0.00	3.50%	2,054.50	60,754.50
合计	-	58,700.00	58,700.00	-	-	14,381.50	73,081.50

专项债券还本付息表汇总表

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	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022年	0.00	78,002.00	0.00	78,002.00	23.18	23.18
2023年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2024年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2025年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2026年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2027年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2028年	78,002.00	0.00	0.00	78,002.00	2,625.85	2,625.85
2029年	78,002.00	0.00	76,700.00	1,302.00	2,625.85	79,325.85
2030年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2031年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2032年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2033年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2034年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2035年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2036年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2037年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2038年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2039年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2040年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2041年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2042年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2043年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2044年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2045年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2046年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35

2047 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2048 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2049 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2050 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2051 年	1,302.00	0.00	1,302.00	0.00	46.35	1,348.35
合计	-	78,002.00	78,002.00	-	19,423.86	97,425.86

(2) 项目投资预测

该项目总投资 157,470.92 万元，其中拆迁补偿费用 7,486.11 万元，土地出让金 45,531.6 万元，前期费用 981.58 万元，建安工程费用 87,061.34 万元，开发期间费用 3,412.02 万元，基本预备费 7,223.63 万元，其他费用 5,774.65 万元。

(二) 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现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	-3,247.09	-8,117.73	-9,741.28	-11,364.82	-124,976.82
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益					
3.出售停车位净收益					

4.建设投资	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	124,976.82
三、筹资活动净现金流量	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	124,976.82
1.项目资本金投入	3,247.09	8,117.73	9,741.28	11,364.82	46,998.00
2.发行专项债券					78,002.00
3.专项债券利息支出					23.18
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期初现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、期末现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	130,100.57	3,609.72	2,784.16	258.27	290.55
1.出让土地净收益	127,377.90				
2.底商租赁净收益	153.73	184.47	215.22	258.27	290.55
3.出售停车位净收益	2,568.94	3,425.25	2,568.94		
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85	-2,625.85
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	2,625.85	2,625.85	2,625.85	2,625.85	2,625.85
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	127,474.72	983.87	158.31	-2,367.58	-2,335.30
五、期初现金余额	0.00	127,474.72	128,458.59	128,616.90	126,249.32
六、期末现金余额	127,474.72	128,458.59	128,616.90	126,249.32	123,914.01
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	306.68	322.02	322.02	322.02	338.12

3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-2,625.85	-79,325.85	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	2,625.85	2,625.85	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金		76,700.00			
四、现金净增加额	-2,319.17	-79,003.83	275.67	275.67	291.77
五、期初现金余额	123,914.01	121,594.84	42,591.01	42,866.68	43,142.35
六、期末现金余额	121,594.84	42,591.01	42,866.68	43,142.35	43,434.12
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	338.12	338.12	355.02	355.02	355.02
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	291.77	291.77	308.67	308.67	308.67
五、期初现金余额	43,434.12	43,725.89	44,017.66	44,326.33	44,635.00
六、期末现金余额	43,725.89	44,017.66	44,326.33	44,635.00	44,943.67
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
1.出让土地净收益					

2.底商租赁净收益	372.78	372.78	372.78	391.42	391.42
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	326.43	326.43	326.43	345.07	345.07
五、期初现金余额	44,943.67	45,270.10	45,596.53	45,922.96	46,268.03
六、期末现金余额	45,270.10	45,596.53	45,922.96	46,268.03	46,613.10
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动净现金流量					
1.经营活动收到的现金					
2.经营活动支付的现金					
3.经营活动支付的各项税费					
二、投资活动净现金流量	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
1.出让土地净收益					
2.底商租赁净收益	391.42	410.99	410.99	410.99	431.54
3.出售停车位净收益					
4.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	345.07	364.64	364.64	364.64	385.19
五、期初现金余额	46,613.10	46,958.17	47,322.81	47,687.45	48,052.09
六、期末现金余额	46,958.17	47,322.81	47,687.45	48,052.09	48,437.28
项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	合计
一、经营活动净现金流量					0.00
1.经营活动收到的现金					0.00
2.经营活动支付的现金					0.00
3.经营活动支付的各项税费					0.00
二、投资活动净现金流量	431.54	431.54	453.11	453.11	-11,325.90

1.出让土地净收益					127,377.90
2.底商租赁净收益	431.54	431.54	453.11	453.11	10,180.81
3.出售停车位净收益					8,563.13
4.建设投资					157,447.74
三、筹资活动净现金流量	-46.35	-46.35	-46.35	-1,348.35	60,045.09
1.项目资本金投入					79,468.92
2.发行专项债券					78,002.00
3.专项债券利息支出	46.35	46.35	46.35	46.35	19,423.86
4.偿还专项债券本金				1,302.00	78,002.00
四、现金净增加额	385.19	385.19	406.76	-895.24	48,719.18
五、期初现金余额	48,437.28	48,822.47	49,207.66	49,614.42	
六、期末现金余额	48,822.47	49,207.66	49,614.42	48,719.18	

2、本次评价主要依据了该项目可行性研究报告、项目审批意见和项目实施单位提供的《新河社区项目收益与融资平衡方案》及《新河社区项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，未进行数据调整。

3、本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息的净现金流入金额 146,121.84 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,425.86 万元，债务本息偿付保障倍数 1.50 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

4、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的净现金流入金额 138,815.75 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,425.86 万元，债务本息偿

付保障倍数 1.42 倍。

由以上分析可以得出，本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

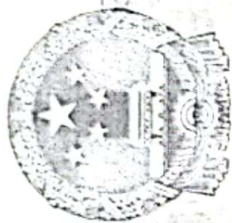
本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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
二〇二二年七月七日





照 執 業 者

统一社会信用代码

91371500720749175W

[illegible]

(副本) 1-1

名称 聊城金石有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

王乐成

图
范
指
经

审计报表、验证资本、单位改制、合并、分立、清算事宜
中的市业务、清产核资、经济审计、建设项目预、决算、综合
工财务决算、会计鉴定、验收、财政支出绩效评价、代理、经
涉涉税鉴证、会计培训、咨询服务及管理等批准的项目，经
有关部门批准后方可开展经营活动。

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



登记机关

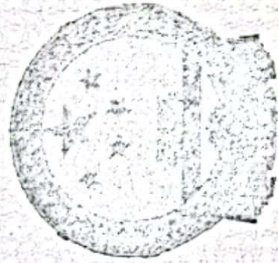
2022年02月16日

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

<http://www.fsv.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局



会计师事务所

执业证书



名称：聊城金石有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：王乐成

经营场所：聊城市湖南东路66号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37130003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]156号

批准执业日期：1999年12月08日

证书序号：0015916

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》。

发证机关：



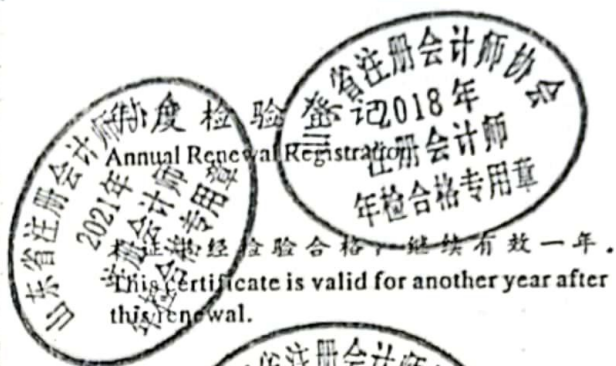
二〇二二年三月一日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 371300030005
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: 1995 年 08 月 27 日
Date of Issuance ly /m /d



姓名	王玉珍
性别	女
出生日期	1967-03-01
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	372501670301242
Identity card No.	



证书编号:
No. of Certificate: 371300030012

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2019 年 04 月 18 日

年度检验
Annual Renewal

2020年
注册会计师
This certificate is valid for another year after this renewal.



周书秀

姓名	周书秀
性别	女
出生日期	1989-05-24
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	371502198905246867

