

2022 年山东省（聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目）

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 34 号

委托单位：聊城市民安控股建设有限公司

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(聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目)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34号

客户名称: 聊城市民安控股建设有限公司

报告日期: 2022-07-07



0106352022070711932020

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第34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（聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目）

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 34 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目）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，认为聊城市东昌府区利民片区棚户区改造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 136,081.95 万元。资金来源：项目资本金 58,081.95 万元（2021 年投入 5,808.20 万元，2022 投入 14,520.49 万元，2023 年投入 20,328.68 万元，2024 年投入 17,424.59 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年-2023 年拟发行专项债券 78,000.00 万元，分三期发行。

一期本次拟调剂政府专项债券 948.00 万元【由聊城东昌府区繁森精神传承教育基地项目调剂而来。原项目主管部门：山东聊城第六中学；项目单位：山东聊城第六中学；债券全称：2021 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021 年山东省政府专项债券（八期）；发行金额：1000 万元；发行日期：2021 年 4 月 27 日；到期日期：2041 年 4 月 28 日；期限：20 年；年利率 3.89%，半年付息一次，到期一次性还本】，剩余期限 18 年 10 个月，票面利率 3.89%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；

二期拟于 2022 年 9 月发行政府债券 37,052.00 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；

三期拟于 2023 年发行政府债券 40,000.00 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	38,000.00	0.00	38,000.00	18.44	18.44
2023 年	38,000.00	40,000.00	0.00	78,000.00	1,333.70	1,333.70
2024 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2025 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2026 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70

2027 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2028 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2029 年	78,000.00	0.00	37,052.00	40,948.00	2,733.70	39,785.70
2030 年	40,948.00	0.00	40,000.00	948.00	1,436.88	41,436.88
2031 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2032 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2033 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2034 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2035 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2036 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2037 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2038 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2039 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2040 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2041 年	948.00	0.00	948.00	0.00	18.44	966.44
合计	-	78,000.00	78,000.00	-	19,578.41	97,578.41

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市东昌府区利民片区棚户区改造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 125,645.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,578.41 万元，债务本息偿付覆盖倍数 1.29 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 119,363.53 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,578.41 万元，债务本息偿付保障倍数 1.22 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

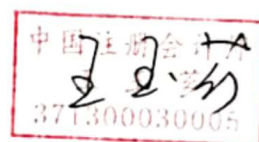
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省（聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目）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（聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目）

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：聊城市东昌府区利民片区棚户区改造项目（以下简称“该项目”或“项目”）。

项目审批：该项目由聊城市东昌府区发展和改革局于 2018 年 12 月 4 日以东昌发改审〔2018〕45 号《关于聊城市民安置业有限公司利民片区棚户区改造项目核准的意见》予以批复，同意项目建设。

项目可行性研究报告：聊城市民安置业有限公司委托山东恒和工程咨询有限公司出具了《聊城市民安置业有限公司利民片区棚户区改造项目可行性研究报告》（2018 年 9 月）。

项目位置：位于聊城市东昌府区花园路以西，育新街以南，利民路以北。

项目建设内容和规模：本项目主要内容包括三部分利民片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设内容及规模如下：①本项目拆迁范围包含两个片区，A 片区东至花园路，南至利民路，西至韩国不夜城东南北路，北至育新东街；B 片区东至农业发展银行，南至利民路，西至生资公司家属院，北至糖酒站北墙。两个片区共涉及居民 818 户，项目拆迁安置全部采用统筹购买安置房的方式。②项目腾空土地 13.14 万 m²，并进行土地整理。③根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，该项目后期在原地块进行建设，地上总建筑面积 238318.00 m²，其中住宅建筑面积 115408.00 m²，公建商业面积 108591.00 m²，地上车库面积 12119.00 m²，

幼儿园面积 2200.00 m²；地下总建筑面积 99883.00 m²。

该项目总投资 136,081.95 万元，其中：征地拆迁补偿费用 35,582.81 万元，建安工程费 80,840.57 万元，工程建设其他费用 10,688.11 万元，开发期间费用 2,811.80 万元，基本预备费 3,667.48 万元，建设期利息 2,491.18 万元。

项目建设工期：2021 年 4 月至 2024 年 5 月。

项目资金来源：项目共需资金 136,081.95 万元，其中资本金 58,081.95 万元（2021 年投入 5,808.20 万元，2022 投入 14,520.49 万元，2023 年投入 20,328.68 万元，2024 年投入 17,424.59 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

项目实施单位为聊城市民安控股建设有限公司（历史名称聊城市民安置业有限公司，为国有企业），统一社会信用代码 91371500334366643W，类型：有限责任公司，法定代表人：张蒙，注册资本：22800.00 万元，成立日期：2015 年 04 月 08 日，登记机关：聊城市市场监督管理局，登记状态：在营（开业）企业，住所：聊城市陈口路 100 号锦绣香堤小区 12 号楼，经营范围：房地产开发经营（凭有效的资质证书经营）。建筑节能技术及新能源技术研发、技术推广服务。政府授权范围内的土地综合整治、棚户区改造、保障性住房建设、城镇化建设。（上述经营项目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）。公司股东：中国农发重点建设基金有限公司、聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司。

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《利民片区棚户区改造项目收益与融资平衡方案》及《利民片区棚户区改造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 125,645.82 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。

根据聊城市民安控股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，测算高新区利民片区棚户区改造项目地块附近区域内目前住宅土地平均出让成交价格为 993.14 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
2021	2021-104	光岳路以西、平山卫路以南	37,113.19	50,153.00	住宅
2020	2020-104	中华路以东、淮河路以北	31,540.16	45,243.00	住宅
2020	2020-125	西关街以北、湖滨西路以西	13,123.00	20,795.00	住宅
2019	2019-009	柳园路东、后菜市街北	51,326.26	82,092.00	住宅

本项目预计 2024 年可出让土地面积 132 亩（腾空土地总面积 197.16 亩减去安置拆迁面积 65.16 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 993.14 万元/亩，预计住宅土地出让收入 131,094.48 万元，扣除需缴纳政府各类基金 14,630.14 万元，预计土地出让净收益 116,464.34 万元。

(2) 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 982 个车位，预计停车位出售单价 100,000.00 元/个，预计 3 年内出售完毕。出

售停车位收入为 9,820.00 万元，扣除需缴纳的相关税费为 638.52 万元，预计出售停车位净收益为 9,181.48 万元。

具体测算情况如下表：

利民片区棚户区改造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)	197.16
安置区总占地面积(亩)	65.16
住宅出让土地面积(亩)	132.00
预计住宅土地出让单价(万元/亩)	993.14
土地出让收入(万元)	131,094.48
缴纳政府各类基金(万元)	14,630.14
土地出让净收益(万元)	116,464.34
(二) 出售停车位净收益	
停车位数量(个)	982
预计出售停车位单价(万元/个)	10.00
出售停车位收入(万元)	9,820.00
出售停车位相关税费(万元)	638.52
出售停车位净收益(万元)	9,181.48
预计净收益合计(万元)	125,645.82

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目总投资 136,081.95 万元。资金来源：项目资本金 58,081.95 万元（2021 年投入 5,808.20 万元，2022 投入 14,520.49 万元，2023 年投入 20,328.68 万元，2024 年投入 17,424.59 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 78,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年-2023 年拟发行专项债券 78,000.00 万元，分三期发行。

一期本次拟调剂政府专项债券 948.00 万元【由聊城东昌府区繁森精神传承教育基地项目调剂而来。原项目主管部门：山东聊城第六中学；项目

单位：山东聊城第六中学；债券全称：2021年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2021年山东省政府专项债券（八期）；发行金额：1000万元；发行日期：2021年4月27日；到期日期：2041年4月28日；期限：20年；年利率3.89%，半年付息一次，到期一次性还本】，剩余期限18年10个月，票面利率3.89%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金；

二期拟于2022年9月发行政府债券37,052.00万元，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；

三期拟于2023年发行政府债券40,000.00万元，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	948.00		948.00	3.89%	18.44	18.44
2023年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2024年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2025年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2026年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2027年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2028年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2029年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2030年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2031年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2032年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2033年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2034年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2035年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2036年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2037年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2038年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88

2039 年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2040 年	948.00			948.00	3.89%	36.88	36.88
2041 年	948.00		948.00	0.00	3.89%	18.44	966.44
合计	-	948.00	948.00	-	-	700.67	1,648.67

二期 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	37,052.00		37,052.00	3.50%	-	0.00
2023 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2024 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2025 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2026 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2027 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2028 年	37,052.00			37,052.00	3.50%	1,296.82	1,296.82
2029 年	37,052.00		37,052.00	0.00	3.50%	1,296.82	38,348.82
合计	-	37,052.00	37,052.00	-	-	9,077.74	46,129.74

三期 2023 年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
2023 年	0.00	40,000.00		40,000.00	3.50%	-	0.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.50%	1,400.00	1,400.00
2030 年	40,000.00		40,000.00	0.00	3.50%	1,400.00	41,400.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-	-	9,800.00	49,800.00

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	38,000.00	0.00	38,000.00	18.44	18.44
2023 年	38,000.00	40,000.00	0.00	78,000.00	1,333.70	1,333.70
2024 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2025 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2026 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2027 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70
2028 年	78,000.00	0.00	0.00	78,000.00	2,733.70	2,733.70

2029 年	78,000.00	0.00	37,052.00	40,948.00	2,733.70	39,785.70
2030 年	40,948.00	0.00	40,000.00	948.00	1,436.88	41,436.88
2031 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2032 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2033 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2034 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2035 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2036 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2037 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2038 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2039 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2040 年	948.00	0.00	0.00	948.00	36.88	36.88
2041 年	948.00	0.00	948.00	0.00	18.44	966.44
合计	-	78,000.00	78,000.00	-	19,578.41	97,578.41

(2) 项目投资预测

该项目总投资 136,081.95 万元，其中：征地拆迁补偿费用 35,582.81 万元，建安工程费 80,840.57 万元，工程建设其他费用 10,688.11 万元，开发期间费用 2,811.80 万元，基本预备费 3,667.48 万元，建设期利息 2,491.18 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 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	-5,808.20	-52,502.05	-58,994.99	105,336.58	2,672.35
1.出让土地净收益				116,464.34	
2.出售停车位净收益				3,563.13	2,672.35
3.建设投资	5,808.20	52,502.05	58,994.99	14,690.89	
三、筹资活动净现金流量	5,808.20	52,502.05	58,994.99	14,690.89	-2,733.70
1.项目资本金投入	5,808.20	14,520.49	20,328.68	17,424.59	-
2.发行专项债券		38,000.00	40,000.00		
3.专项债券利息支出		18.44	1,333.70	2,733.70	2,733.70
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	0.00	0.00	0.00	120,027.47	-61.35
五、期初现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00	120,027.47
六、期末现金余额	0.00	0.00	0.00	120,027.47	119,966.12
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 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	2,946.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.出让土地净收益					
2.出售停车位净收益	2,946.00				
3.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-2,733.70	-2,733.70	-2,733.70	-39,785.70	-41,436.88
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	2,733.70	2,733.70	2,733.70	2,733.70	1,436.88
4.偿还专项债券本金				37,052.00	40,000.00
四、现金净增加额	212.30	-2,733.70	-2,733.70	-39,785.70	-41,436.88
五、期初现金余额	119,966.12	120,178.42	117,444.73	114,711.03	74,925.33
六、期末现金余额	120,178.42	117,444.73	114,711.03	74,925.33	33,488.45
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.出让土地净收益					
2.出售停车位净收益					
3.建设投资					

三、筹资活动净现金流量	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	36.88	36.88	36.88	36.88	36.88
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88
五、期初现金余额	33,488.45	33,451.58	33,414.70	33,377.82	33,340.95
六、期末现金余额	33,451.58	33,414.70	33,377.82	33,340.95	33,304.07
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.出让土地净收益					
2.出售停车位净收益					
3.建设投资					
三、筹资活动净现金流量	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88
1.项目资本金投入					
2.发行专项债券					
3.专项债券利息支出	36.88	36.88	36.88	36.88	36.88
4.偿还专项债券本金					
四、现金净增加额	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88	-36.88
五、期初现金余额	33,304.07	33,267.19	33,230.31	33,193.44	33,156.56
六、期末现金余额	33,267.19	33,230.31	33,193.44	33,156.56	33,119.68
项目	2041 年	合计			
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	0.00	-6,350.30			
1.出让土地净收益		116,464.34			
2.出售停车位净收益		9,181.48			
3.建设投资		131,996.12			
三、筹资活动净现金流量	-966.44	38,503.54			
1.项目资本金投入		58,081.95			
2.发行专项债券		78,000.00			
3.专项债券利息支出	18.44	19,578.41			
4.偿还专项债券本金	948.00	78,000.00			
四、现金净增加额	-966.44	32,153.24			

五、期初现金余额	33,119.68				
六、期末现金余额	32,153.24				

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《利民片区棚户区改造项目收益与融资平衡方案》及《利民片区棚户区改造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 125,645.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,578.41 万元，债务本息偿付保障倍数 1.29 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 119,363.53 万元，能够覆盖专项债券本息金额 97,578.41 万元，债务本息偿付保障倍数 1.22 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

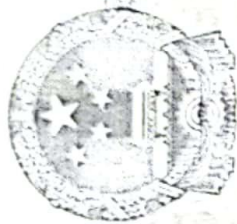
本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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





营业执照

统一社会信用代码

91371500720749175W



扫描二维码
登录“国家企业信用
信息公示系统”或
“国家企业信用信息公示
系统”查询、验证
企业信息

(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 王东成

经营范围

审计报表、验证资本、单位改制、合并、分立、清算事宜
中的审计业务、清算审计、经济责任审计、政府性债务审
计、专项资金审计、税务鉴证、基本建设项目预决算审核、竣
工财务决算审核、绩效评价、验收、财政支出绩效评价、代理
记账、会计培训、财务、会计咨询服务、管理咨询项目，经
涉诉讼法鉴证公证中的评估鉴定。(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)

注册资本 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

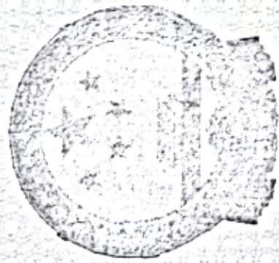
2022年02月16日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过网
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.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监制



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：



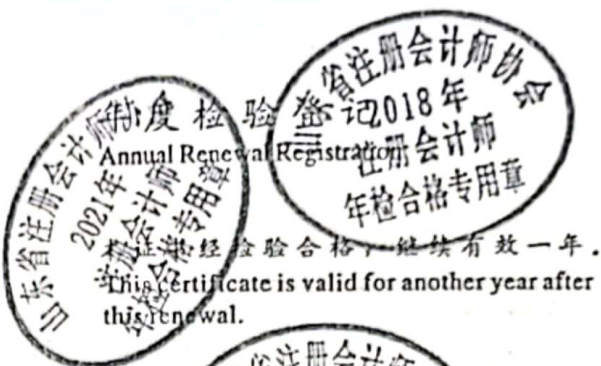
二〇〇二年三月一日

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 06 月 27 日
Date of Issuance



姓名 王玉芳

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

Working unit 372501670301242

身份证号码 372501670301242

Identity card No.



37130030012
1486-02-37

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



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 月 日



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
执业证书编号	

