

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）——

2022 年山东省政府专项债券（十六期）

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

信拓专字（2022）第 AK215 号

北京信拓致信会计师事务所有限公司

**2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）——
2022 年山东省政府专项债券（十六期） 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

信拓专字（2022）第 AK215

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 5.00%的 80%比例计算土地价格的增長)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350000.00万元，项目资本金152410.00万元，预计发行政府专项债券117590.00万元（分年度发行），银行借款80000.00万元。其中：本次拟发行专项债券33500.00万元，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：

金额单位：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		33500.00		33500.00	3.50%	
2023年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2024年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2025年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2026年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2027年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2028年	33500.00			33500.00	3.50%	1172.50
2029年	33500.00		33500.00	0	3.50%	1172.50
合计		33500.00	33500.00			8207.5

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117590.00万元，2021年7月已发56000.00万元，2021年11月已发5000.00万元，2021年11月发行调整专项债券3,090.00万元，2022年提前批发行调整专项债券20000.00万元，本次拟发行专项债券33500.00万元。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。

2022 年提前批发行专项债券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。

本次发行专项债券33500.00万元，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：人民币万元

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			2022 年提前批专项债券			本次拟发行专项债券			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	0	0
2022 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20							0	2,057.50	2,057.50
2023 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2024 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2025 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2026 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2027 年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2028 年	56,000.0	1,780.80	57,780.80	5,000.00	156.50	5,156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	61,000.00	3,930.00	64,930.00
2029 年								120.20	120.20	20,000.00	700.00	20,700.00	33,500.00	1172.5	34672.5	53,500.00	1,992.70	55,492.70
2030 年								120.20	120.20							0	120.20	120.20
2031-2041 合计							3,090.00	1,322.20	4,412.20							3,090.00	1,322.20	4,412.20
合计	56,000.00	12,465.60	68,465.60	5,000.00	1,095.50	6,095.50	3,090.00	2,404.00	5,494.00	20,000.00	4,900.00	24,900.00	33,500.00	8,207.50	41,707.50	117,590.00	29,072.60	146,662.60

3、项目银行贷款应付本息情况

本项目共计拟申请银行贷款80000.00万元，预计2022年6月取得授信，期限十年，贷款利率 5.88%，还款来源为租金收入与停车费收入，不包含土地出让收益，还款本息及可偿还贷款本息资金具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计	可用于偿还贷款资金
2022年	0	40000.0	0	40000.00			0	
2023年	40000.00	40000.0	0	80000.00	5.88%	2352.00	2352.00	
2024年	80000.00		3000.00	77000.00	5.88%	4659.90	7659.90	9581.26
2025年	77000.00		4000.00	73000.00	5.88%	4468.80	8468.80	11296.81
2026年	73000.00		6000.00	67000.00	5.88%	4204.20	10204.20	13060.86
2027年	67000.00		8000.00	59000.00	5.88%	3822.00	11822.00	14789.50
2028年	59000.00		10000.00	49000.00	5.88%	3322.20	13322.20	16488.22
2029年	49000.00		12000.00	37000.00	5.88%	2704.80	14704.80	16544.30
2030年	37000.00		14000.00	23000.00	5.88%	1969.80	15969.80	16337.50
2031年	23000.00		23000.00	0	5.88%	603.80	23603.80	16546.05
合计		80000.00	80000.00			28107.50	108107.50	114644.50

4、项目所有融资应付本息情况

本项目拟申请银行贷款80000.00万元，共计发行政府专项债券117590.00万元，其中2021年7月已发56000.00万元，2021年11月已发5000.00万元，2021年11月发行调整专项债券3,090.00万元,2022年提前批发行调整专项债券20000.00万元，本次拟发行专项债券33500.00万元。具体情况如下：

年度	累计发行债券本息支付金额			银行贷款本息支付金额			融资本息合计		
	偿还本金	债券利息	本息合计	偿还本金	贷款利息	本息合计	偿还本金	偿还利息	本息合计
2021年	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022年	0	2,057.50	2,057.50	0	0	0	0	2057.5	2057.5
2023年	0	3,930.00	3,930.00	0	2352.00	2352.0	0	6282	6282
2024年	0	3,930.00	3,930.00	3000.00	4659.90	7659.9	3000	8589.9	11589.9
2025年	0	3,930.00	3,930.00	4000.00	4468.80	8468.8	4000	8398.8	12398.8
2026年	0	3,930.00	3,930.00	6000.00	4204.20	10204.2	6000	8134.2	14134.2
2027年	0	3,930.00	3,930.00	8000.00	3822.00	11822.0	8000	7752	15752
2028年	61,000.00	3,930.00	64,930.00	10000.00	3322.20	13322.2	71000	7252.2	78252.2
2029年	53,500.00	1,992.70	55,492.70	12000.00	2704.80	14704.8	65500	4697.5	70197.5
2030年	0	120.20	120.20	14000.00	1969.80	15969.8	14000	2090	16090
2031年	0	120.20	120.20	23000.00	603.80	23603.8	23000	724	23724
2032-2041合计	3,090.00	1,202.20	4,298.20	0	0	0	3090	1202.2	4298.2
合计	117,590.00	29,072.60	146,662.60	80000	28107.5	108107.5	197590	57180.1	254770.1

5、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 2019 年-2021 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 3.7%、2.8%、8.4%，近三年平均增速为 5%，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的增长，即增长率为 5%。

②租金收入

在考虑当地发展情况的基础上，对租金收入的出租率进行了适当估算，初始出租率按照0.5考虑，成熟后稳定出租率在0.9左右。所在地段租金一般为730元/m²·年。

③停车费收入

停车位营业时间为 24 小时，初始使用率按照0.2考虑，成熟后稳定使用率在0.8左右。停车收入为每个车位 10元/d，一年按360天计算。

（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每年挂牌出让，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)。以近三年GDP 平均增速(5.00%)的 80%比例计算土地价格的增
长,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为
409072.9万元。

②租金收入

棚户区项目配套建设各类商铺等约30万平方米,所在地段租金一
般为730元/m²·年,初始使用率按照0.5考虑,成熟后稳定使用率在0.9
左右。在所有批次债券存续期内(2021年-2041年)租金收入合计为
332880.0万元。

③停车费收入

停车收入为每个车位 10元/d,一年按360天计算,初始使用率按
照0.2考虑,成熟后稳定使用率在0.8左右。在所有批次债券存续期内
(2021年-2041年)的停车收费利润作为收益,合计为42558.5万元。

6、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

根据上述测算,得出本项目可用于资金平衡的项目的息税前利润
724534.37万元,融资本息合计为251286.17万元,项目收益对融资本
息的覆盖倍数为2.88,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。

现金流覆盖倍数表(金额单位:人民币万元)

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	117590.00	29072.62	146662.62	
银行借款	80000.00	24623.55	104623.55	
融资合计	197590.00	53696.17	251286.17	724534.37
覆盖倍数				2.88

7、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。

8、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。

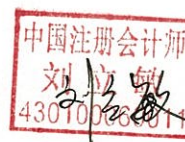
(2) 利率波动风险

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。

北京信拓致信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十五日

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）——

2022 年山东省政府专项债券（十六期）

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，其中建设投资 337364.29 万元，建设期利息 12635.71 万元。建设投资中工程费用 301965.66 万元，工程建设

其他费用17231.01万元，基本预备费18167.62万元。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 号。

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

本项目估算工程总投资350,000.00万元，自有资金152410.00万元，银行贷款80000.00万元，剩余117590.00万元资金通过发行政府专项债券筹措，其中2021年7月已发56000.00万元，2021年11月已发5000.00万元，2021年11月发行调整专项债券3,090.00万元，2022年提前批发行调整专项债券20000.00万元，本次拟发行专项债券33500.00万元。债券发行具体情况如下：

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。

2022年提前批发专项债券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。

本次拟发专项债券 33,500.00 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43.55%，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 GDP5.00%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等无重大变化；

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。土地出让各年单价预测如下:

各年度预期单价估算表(单位:人民币万元)

年度	当前地价(万元/亩)	腾空面积(亩)	比例(增速)	土地出让单价(万元/亩)
2020年	295.36	1370.6	5.00%	
2021年				295.36
2022年				310.13
2023年				325.63
2024年				341.92
2025年				359.01
2026年				376.96
2027年				395.81
2028年				415.60
2029年				436.38

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：

序号	文号	位置	地块	占地面积 (亩)	成交总地价 (万元)	每亩地价 (万元)
1	莘自然资规告字【2021】18号 莘县2020-158号	莘县昌盛路与支横六街交叉口西北角	2020-158#	11.63	3491.00	300.17
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	27209.00	267.83
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	5653.00	509.74
	合计（均价）			124.31	36353.00	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 36353.00 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。

② GDP 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 2019 年-2021 年《国民经济和社会发展统计公报》GDP 增速及十四五规划 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 5.00%，具体预测详见详细如下：

项目	2021年	2020年	2019年
各年度GDP增速	8.40%	2.80%	3.70%
经三年GDP增速	5.00%		
十四五规划GDP目标增速	6.00%		
预计土地价格增速	5.00%		

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。

假设债券募集资金投资项目腾空土地自债券存续期每年挂牌出让，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 (5.00%) 的 80%比例计算土地价格的增长，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为 409072.9 万元。

(2) 租金收入

棚户区项目配套建设各类商铺等约 30 万 m²，所在地段租金一般为 730 元/m²·年，初始出租率按照 0.5 考虑，成熟后稳定出租率在 0.9 左右，其收益情况如下表所示：

年份	出租率	租金收入(万元)
2024 年	0.5	10950.00
2025 年	0.6	13140.00
2026 年	0.7	15330.00
2027 年	0.8	17520.00
2028 年	0.9	19710.00
2029年-2041年 合计	0.9	256230.00
合计		332880.00

因此，在所有批次债券存续期内(2021年-2041年)租金收入合计为332880.00万元。

(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。

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，停车收入为每个车位 10元/d，一年按360天计算。初始使用率按照0.2考虑，成熟后稳定使用率在0.8左右。在所有批次债券存续期内（2021年-2041年）的停车收费利润作为收益，合计为42558.50万元。

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表如下：

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，运营支出中的燃料、动力费已经考虑，此处只需要考虑人员薪资、修理费、折旧费及利息支出等。

项目总投资350,000.00万元，其中建设投资337364.29万元，建设期利息12635.71万元。建设投资中工程费用301965.66万元，工程建设其他费用17231.01万元，基本预备费18167.62万元。总成本费用估算表如下：

（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、可行性研究报告以及相关资料,项目工程总投资350000.00万元,拟申请银行贷款80000.00万元,发行政府专项债券117590.00万元,其中2021年7月已发56000.00万元,2021年11月已发5000.00万元,2021年11月发行调整专项债券3090.00万元,2022年提前批发行20000.00万元。

本次发行专项债券 33,500.00 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:人民币万元

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	350000	100%	
一、资本金	152410	43.55%	
自有资金	152410	43.55%	
二、债务资金	197590	56.45%	
往期已发专项债券	84090	24.03%	2021年7月已发56000.00万元,2021年11月发5000.00万元,2021年11月调整专项债券3090.00万元,2022年提前批已发20000.00万元。
本期拟发专项债券	33500	9.57%	
银行借款	80000	22.86%	

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和银行借款本息支出,具体支出情况如下表:

专项债券累计还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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			2022年提前批专项债券			本次拟发行专项债券			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	0	0
2022年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20							0	2,057.50	2,057.50
2023年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2024年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2025年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2026年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2027年		1,780.80	1,780.80		156.50	156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	0	3,930.00	3,930.00
2028年	56,000.0	1,780.80	57,780.80	5,000.00	156.50	5,156.50		120.20	120.20		700.00	700.00		1172.5	1172.5	61,000.00	3,930.00	64,930.00
2029年								120.20	120.20		700.00	20,700.00		1172.5	34672.5	53,500.00	1,992.70	55,492.70
2030年								120.20	120.20							0	120.20	120.20
2031-2041合计							3,090.00	1,322.20	4,412.20							3,090.00	1,322.20	4,412.20
合计	56,000.00	12,465.60	68,465.60	5,000.00	1,095.50	6,095.50	3,090.00	2,404.00	5,494.00	20,000.00	4,900.00	24,900.00	33,500.00	8,207.50	41,707.50	117,590.00	29,072.60	146,662.60

本项目共计拟申请银行贷款80000.00万元，预计2022年6月取得授信，期限十年，贷款利率 5.88%，还款来源为租金收入与停车费收入，不包含土地出让收益，还款本息及可偿还贷款本息资金具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初借款余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计	可用于偿还贷款资金
2022年	0	40000.0	0	40000.00			0	
2023年	40000.00	40000.0	0	80000.00	5.88%	2352.00	2352.00	
2024年	80000.00		3000.00	77000.00	5.88%	4659.90	7659.90	9581.26
2025年	77000.00		4000.00	73000.00	5.88%	4468.80	8468.80	11296.81
2026年	73000.00		6000.00	67000.00	5.88%	4204.20	10204.20	13060.86
2027年	67000.00		8000.00	59000.00	5.88%	3822.00	11822.00	14789.50
2028年	59000.00		10000.00	49000.00	5.88%	3322.20	13322.20	16488.22
2029年	49000.00		12000.00	37000.00	5.88%	2704.80	14704.80	16544.30
2030年	37000.00		14000.00	23000.00	5.88%	1969.80	15969.80	16337.50
2031年	23000.00		23000.00	0	5.88%	603.80	23603.80	16546.05
合计		80000.00	80000.00			28107.50	108107.50	114644.50

项目所有融资应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	累计发行债券本息支付金额				银行贷款本息支付金额				融资本息合计			
	偿还本金	债券利息	本息合计		偿还本金	贷款利息	本息合计		偿还本金	偿还利息	本息合计	
2021年	0	0	0		0	0	0		0	0	0	
2022年	0	2,057.50	2,057.50		0	0	0		0	2057.5	2057.5	
2023年	0	3,930.00	3,930.00		0	2352.00	2352.0		0	6282	6282	
2024年	0	3,930.00	3,930.00		3000.00	4659.90	7659.9		3000	8589.9	11589.9	
2025年	0	3,930.00	3,930.00		4000.00	4468.80	8468.8		4000	8398.8	12398.8	
2026年	0	3,930.00	3,930.00		6000.00	4204.20	10204.2		6000	8134.2	14134.2	
2027年	0	3,930.00	3,930.00		8000.00	3822.00	11822.0		8000	7752	15752	
2028年	61,000.00	3,930.00	64,930.00		10000.00	3322.20	13322.2		71000	7252.2	78252.2	
2029年	53,500.00	1,992.70	55,492.70		12000.00	2704.80	14704.8		65500	4697.5	70197.5	
2030年	0	120.20	120.20		14000.00	1969.80	15969.8		14000	2090	16090	
2031年	0	120.20	120.20		23000.00	603.80	23603.8		23000	724	23724	
2032-2041	3,090.00	1,202.20	4,298.20		0	0	0		3090	1202.2	4298.2	
合计	117,590.00	29,072.60	146,662.60		80000	28107.5	108107.5		197590	57180.1	254770.1	

(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。项目截至2041年经营现金流量如下表：

序号	项目	合计	计算期																	
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	经营活动净现金流量	636434.1	48233.1	54399.2	58114.2	61892.1	65743.5	67584.6	69302.3	19250.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5	19191.5
1.1	现金流入	815510.9	62851.7	68112.3	73498.4	79016.5	84673.1	88104.2	91310.4	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6	24358.6
1.1.1	营业收入	784511.4	61889.9	66940.9	72117.5	77425.9	82872.8	86275.2	89481.3	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7	22500.7
1.1.2	增值税销项税额	30999.5	961.7	1171.4	1381.0	1590.6	1800.3	1829.1	1829.1	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9
1.2	现金流出		14618.5	13713.0	15384.3	17124.4	18929.6	20519.6	22008.1	5108.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1	5167.1
1.2.1	经营成本		681.0	966.7	1039.8	1114.2	1190.0	1245.4	1277.4	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0	646.0
1.2.2	增值税进项税额	179076.8	217.7	326.6	435.4	544.3	653.2	762.0	762.0											
1.2.3	营业税金及附加	14620.4	78.1	88.7	99.3	109.9	120.4	112.0	112.0	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1	195.1
1.2.4	增值税	3701.2	744.0	844.8	945.6	1046.3	1147.1	1067.0	1067.0	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9	1857.9
1.2.5	所得税	2866.3	12897.7	11486.2	12864.2	14309.7	15818.9	17333.2	18789.6	2409.1	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2	2468.2
2	投资活动净现金流量	-350000.0																		
2.1	现金流入																			
2.2	现金流出	350000.0																		
2.2.1	建设投资	350000.0																		
2.2.2	维持运营投资																			
2.2.3	流动资金																			
3	筹资活动净现金流量	107053.3	-13067.9	-14773.9	-16854.9	-18296.3	-80620.1	-70418.4	-15266.8	-9356.5	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-120.2	-3210.2
3.1	现金流入	350000.0																		
3.1.1	项目资本金投入	152410.0																		
3.1.2	建设投资借款	197590.0																		
3.1.3	流动资金借款																			
3.1.4	债券																			
3.2	现金流出	242946.7	13067.9	14773.9	16854.9	18296.3	80620.1	70418.4	15266.8	9356.5	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	3210.2
3.2.1	各种利息支出	45356.7	8567.9	8273.9	7854.9	7296.3	6620.1	3918.4	1266.8	356.5	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2	120.2
3.2.2	偿还债务本金	197590.0	4500.0	6500.0	9000.0	11000.0	74000.0	66500.0	14000.0	9000.0										3090.0
3.2.3	应付利润(股利分配)																			
3.2.4	其他流出																			
4	净现金流量	393487.4	35165.3	39625.4	41259.3	43595.8	-14876.6	-2833.8	54035.5	9894.1	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	19071.3	15981.3
5	累计盈余资金	4178669.3	35165.3	74790.7	116049.9	159645.8	144769.1	141935.3	195970.8	205864.8	224936.1	244007.4	263078.6	282149.9	301221.1	320292.4	339363.6	358434.9	377506.2	393487.4

2、还本付息保障倍数

根据上述测算，得出本项目可用于资金平衡的项目的息税前利润724534.37万元，融资本息合计为251286.17万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为2.88，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。

现金流覆盖倍数表（金额单位：人民币万元）

融资方式	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	117590.00	29072.619	146662.619	
银行借款	80000.00	24623.55	104623.55	
融资合计	197590.00	53696.17	251286.17	724534.37
覆盖倍数				2.88

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

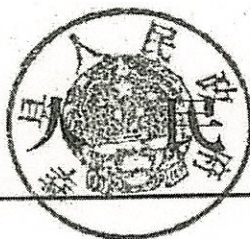
1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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 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、徐凤华、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，代表莘县出资参股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。

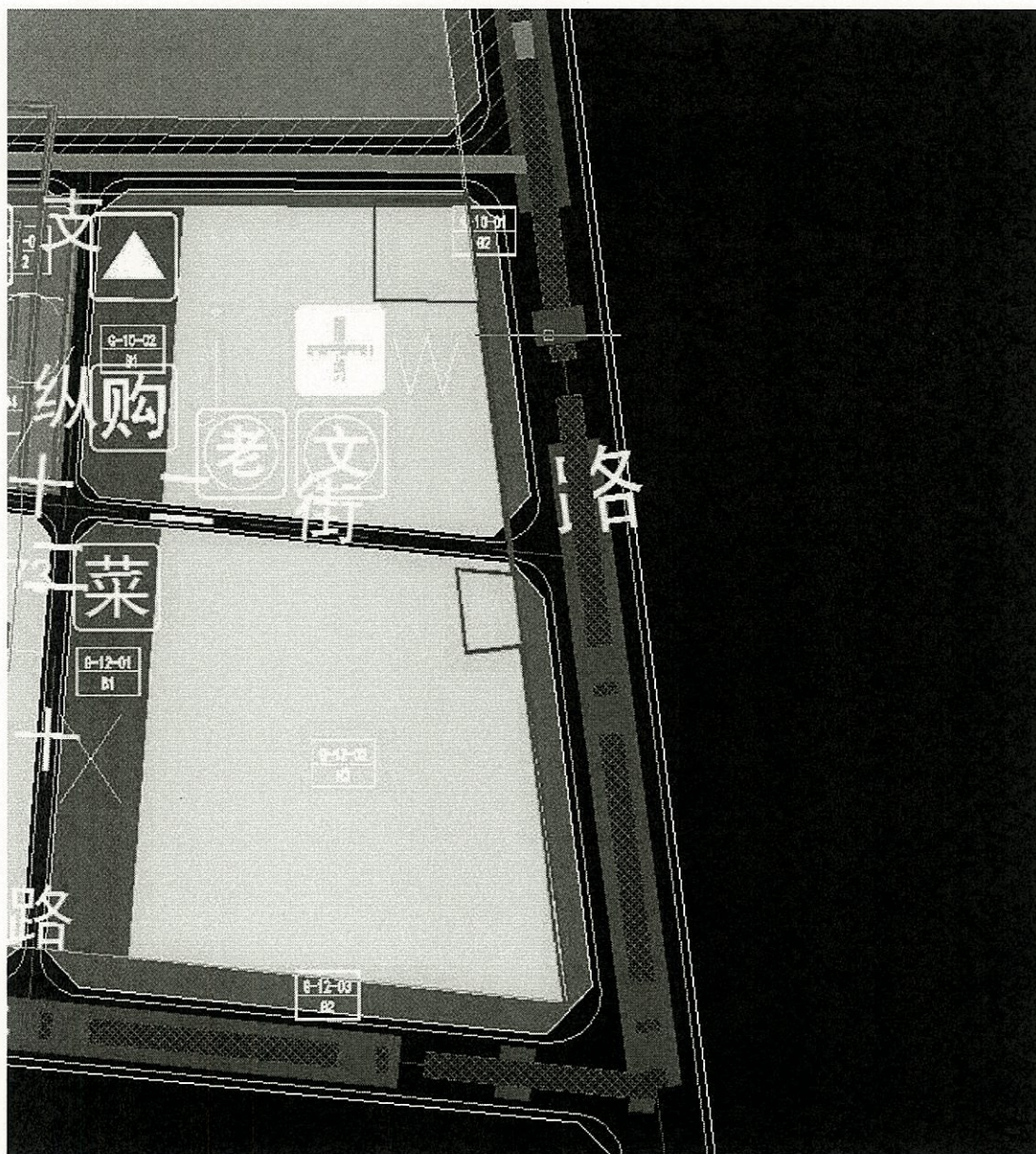
会议要求，县财政部门要按照要求，为莘县新城建设开发提供财税政策支持；县自然资源和规划局要按照要求，为莘县新城建设开发提供土地规划政策支持；县交通、住建、行政审批、综合执法、商务等相关单位要积极协调配合新城的开发建设，积极办理项目相关手续，同时，项目实施单位要积极向有关部门提供相关资料，确保莘县新城的开发建设稳步有序推进。

莘县人民政府办公室

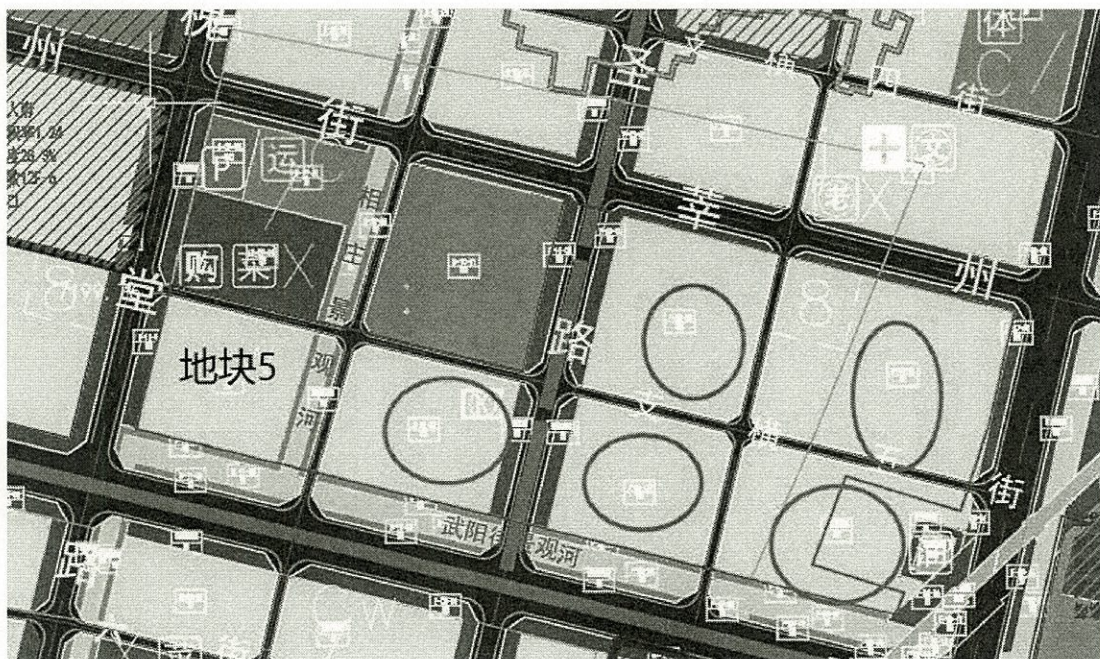
2020年2月25日印发

可供出让土地大部分在 14 批次内。

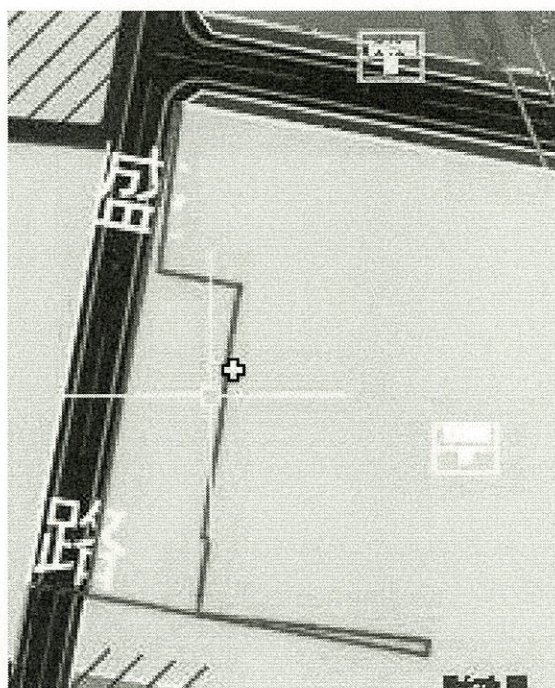
1. 一中南：12 批次存量建设用地 8.8815 亩，其余为一中南 14 批次增减挂钩节余指标为 181.278 亩（其中商业 32.48 亩，居住 148.798 亩）



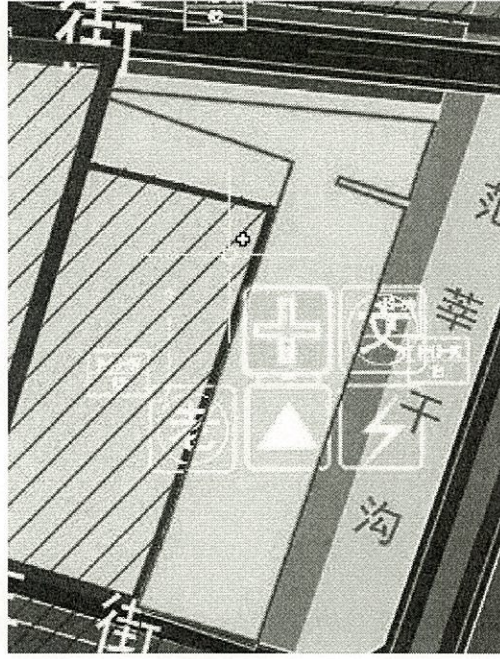
2. 黄河南 6 个地块带着任圣路 294.345 亩，其中 14 批次地块 540.4355 亩因为生态红线的影响以至于没有纳入成片开发方案，如果按照居住的话无法征地。



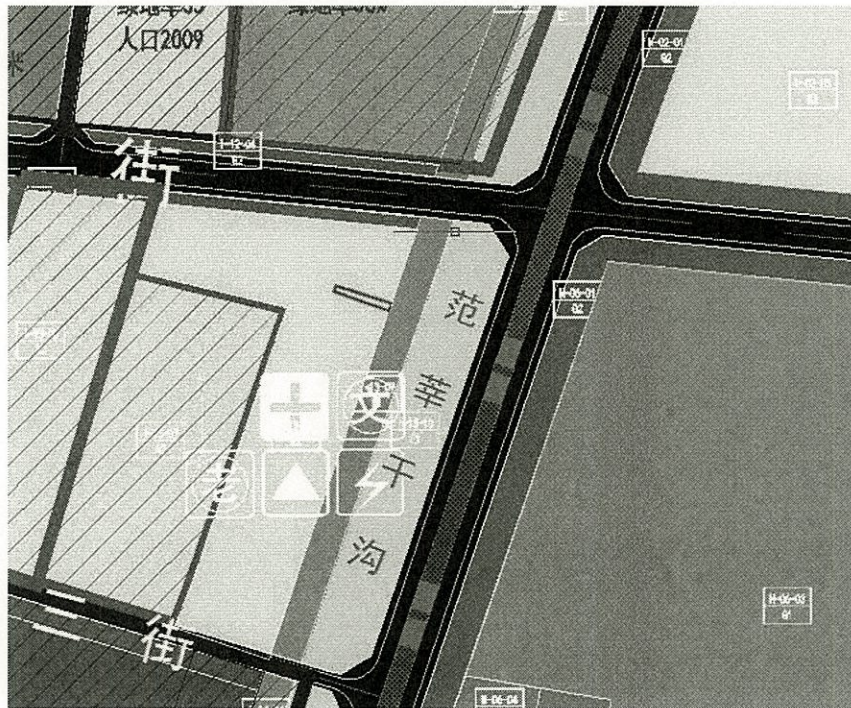
3. 民生西 25.479 亩（17 批次增减挂钩指标）。



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)

