

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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡
心苑（陈屯棚户区改造）项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁泰源会审核字〔2022〕004 号

山东泰源会计师事务所有限公司

Shandong Taiyuan Certified Public Accountants CO. LTD

山东省注册会计师行业报告防伪页

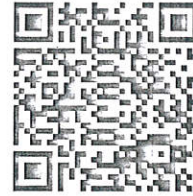
报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目收益与融资平衡 专项评价报告

报告文号：鲁泰源会审核字（2022）004号

客户名称：聊城泰岳置业有限公司

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：刘丽伟（CPA：371300170007）
戴立辉（CPA：371300170011）



0106352022011710755199

报告文号：鲁泰源会审核字（2022）004号

事务所名称：山东泰源会计师事务所有限责任公司

事务所电话：13508920562

传真：0635-7115777

通讯地址：山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳路
路东西安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号

电子邮件：zdm8158@126.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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁泰源会审核字（2022）004 号

我们接受委托,对 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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目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。

本项目总体评价仅供发行人本次发行 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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）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（分别以 2021 年聊城市江北水城旅游度假区 GDP 近三年平均增速及 GDP 目标增速孰低 4% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的 growth）公允的反映了债券募集项目收益和现金流量覆盖债券及银行贷款全部融资还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目可行性报告》以及相关基础数据，通过测算，未发现《项目可行性报告》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

发行人拟就聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目发行专项债券，项目计划总投资 228,000.00 万元，其中：项目建设投入资本金 62,000.00 万元，已申请银行贷款 27,400.00 万元，发行政府专项债券 138,600.00 万元（分次发行）。本次拟发行政府专项债券 8,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，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。本次拟发行债券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		8,000.00		8,000.00	4.00%	
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00
2029 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.00%	320.00
合计						2,240.00

2、累计发行债券应付本息情况

本项目累计发行政府专项债券 138,600.00 万元，其中：已发行政府专项债券 78,600.00 万元，本次拟发行政府专项债券 8,000.00 万元，预计续发政府专项债券 52,000.00 万元。具体情况如下：

①已发行政府专项债券情况

已发行政府专项债券 78,600.00 万元（分 6 期发行）。

其中：2019 年 2 月 22 日已发行专项债券 7,000.00 万元，发行期限 5 年期，债券票面利率 3.16%；

2019 年 5 月 16 日已发行专项债券 5,800.00 万元，发行期限 5 年期，债券票面利率 3.40%；

2020 年 8 月 1 日已发行专项债券 14,000.00 万元，发行期限 7 年期，债券票面利率 3.25%；

2021年4月已发行政府专项债券19,200.00万元，发行期限7年，债券票面利率3.39%；

2021年8月已发行政府专项债券14,600.00万元，发行期限7年，债券票面利率3.06%。

2021年11月已发行政府专项债券18,000.00万元，发行期限7年，债券票面利率4.00%。

②本次拟发行政府专项债券情况

本次拟发行政府专项债券8,000.00万元，假设债券票面利率4.00%，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。

③预计后期续发政府专项债券情况

项目预计后期续发专项债券52,000.00万元，假设债券票面利率4.00%，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。

综合上述政府债券发行情况，专项债券累计还本付息情况如下：

政府专项债券累计还本付息情况表

金额：万元

年度	专项债券累计本息支付情况					
	期初本金余额（累计）	新增本金（累计）	偿还债券本金（累计）	期末本金余额（累计）	债券利息（累计）	专项债券本息金额（累计）
2019年		12,800.00		12,800.00		
2020年	12,800.00	14,000.00		26,800.00	418.40	418.40
2021年	26,800.00	51,800.00		78,600.00	873.40	873.40

2022 年	80,600.00	60,000.00		138,600.00	2,771.04	2,771.04
2023 年	138,600.00			138,600.00	5,171.04	5,171.04
2024 年	138,600.00		12,800.00	125,800.00	5,171.04	17,971.04
2025 年	125,800.00			125,800.00	4,752.64	4,752.64
2026 年	125,800.00			125,800.00	4,752.64	4,752.64
2027 年	125,800.00		14,000.00	111,800.00	4,752.64	18,752.64
2028 年	111,800.00		51,800.00	60,000.00	4,297.64	58,097.64
2029 年	60,000.00		60,000.00		2,400.00	62,400.00
合计		138,600.00	138,600.00		34,800.48	173,400.48

3、项目贷款应付本息情况

本项目存在 2019 年 7 月申请国开行等金融机构贷款 27,400.00 万元，贷款期限 5 年，贷款利率 5.39%（基准利率上浮 10%），在贷款存续期每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。银行贷款一次性发放，银行本息还款来源为项目单位自筹项目资本金及土地出让金收入。具体还本付息情况如下表：

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
2019 年		27,400.00		27,400.00	5.39%	
2020 年	27,400.00			27,400.00	5.39%	1,476.86
2021 年	27,400.00			27,400.00	5.39%	1,476.86
2022 年	27,400.00			27,400.00	5.39%	1,476.86
2023 年	27,400.00			27,400.00	5.39%	1,476.86
2024 年	27,400.00		27,400.00		5.39%	1,476.86
合计						7,384.30

4、土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

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聊城市江北水城旅游度假区水城大道以西、徒骇河以南。根据近年来聊城市江北水城旅游度假区土地成交情况，参考近2年聊城市江北水城旅游度假区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测算项目土地出让价格，预测当前土地平均出让价格为395.57万元/亩，修正后土地出让价格为399.53万元/亩。

根据聊城市2018-2020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長，即增长率为4%。

（2）土地出让产生的净现金流入

根据《项目预测说明》预测，项目预计可腾空土地1140.00亩，按照聊城市江北水城旅游度假区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内分两次挂牌出让，并在挂牌当年出让完毕。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已列入项目总投资-拆迁工程费用中），分别以GDP预计增速（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569,407.26万元、512,466.53万元、455,525.81万元。

5、债券募投项目收益和现金流覆盖债券及银行贷款还本付息情况

债券募投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 2.74；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 2.46；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 2.19。

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的本息覆盖倍数为 2.74，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			银行贷款本息支付金额			全部借贷本息合计			净现金流入
	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	本金	利息	本息合计	
2020 年		418.40	418.40		1476.86	1476.86		1895.26	1895.26	
2021 年		873.40	873.40		1476.86	1476.86		2350.26	2350.26	
2022 年		2691.04	2691.04		1476.86	1476.86		4167.90	4167.90	
2023 年		5091.04	5091.04		1476.86	1476.86		6567.90	6567.90	
2024 年	12800.00	5091.04	17891.04	27400.00	1476.86	28876.86	40200.00	6567.90	46767.90	262,416.76
2025 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2026 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2027 年	14000.00	4672.64	18672.64				14000.00	4672.64	18672.64	
2028 年	51800.00	4217.64	56017.64				51800.00	4217.64	56017.64	306,990.50
2029 年	60000.00	2400.00	62400.00				60000.00	2400.00	62400.00	
合计	138600.00	34800.48	173400.48	27400.00	7384.30	34784.30	166000.00	42184.78	208184.78	569,407.26

本息覆盖倍数	2.74
--------	------

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的本息覆盖倍数为2.46，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			银行贷款本息支付金额			全部借贷本息合计			净现金流入
	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	本金	利息	本息合计	
2020年		418.40	418.40		1476.86	1476.86		1895.26	1895.26	
2021年		873.40	873.40		1476.86	1476.86		2350.26	2350.26	
2022年		2691.04	2691.04		1476.86	1476.86		4167.90	4167.90	
2023年		5091.04	5091.04		1476.86	1476.86		6567.90	6567.90	
2024年	12800.00	5091.04	17891.04	27400.00	1476.86	28876.86	40200.00	6567.90	46767.90	236,175.09
2025年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2026年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2027年	14000.00	4672.64	18672.64				14000.00	4672.64	18672.64	
2028年	51800.00	4217.64	56017.64				51800.00	4217.64	56017.64	276,291.45
2029年	60000.00	2400.00	62400.00				60000.00	2400.00	62400.00	
合计	138600.00	34800.48	173400.48	27400.00	7384.30	34784.30	166000.00	42184.78	208184.78	512,466.53
本息覆盖倍数		2.46								

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的本息覆盖倍数为2.19，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			银行贷款本息支付金额			全部借贷本息合计			净现金流入
	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	本金	利息	本息合计	
2020年		418.40	418.40		1476.86	1476.86		1895.26	1895.26	
2021年		873.40	873.40		1476.86	1476.86		2350.26	2350.26	
2022年		2691.04	2691.04		1476.86	1476.86		4167.90	4167.90	
2023年		5091.04	5091.04		1476.86	1476.86		6567.90	6567.90	

2024 年	12800.00	5091.04	17891.04	27400.00	1476.86	28876.86	40200.00	6567.90	46767.90	209,933.41
2025 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2026 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64	
2027 年	14000.00	4672.64	18672.64				14000.00	4672.64	18672.64	
2028 年	51800.00	4217.64	56017.64				51800.00	4217.64	56017.64	245,592.40
2029 年	60000.00	2400.00	62400.00				60000.00	2400.00	62400.00	
合计	138600.00	34800.48	173400.48	27400.00	7384.30	34784.30	166000.00	42184.78	208184.78	455,525.81
本息覆盖倍数		2.19								

6、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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目提供足够的资金支持，保证 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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目的顺利施工。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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目专项债券全部融资还本付息的要求。

5、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，致使旅游度假区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。

山东泰源会计师事务所有限公司



注册会计师：



注册会计师：



山东

聊城

二〇二二年一月十七日

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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目位于聊城市江北水城旅游度假区水城大道以西、徒骇河以南，主要建设陈屯项目回迁安置住房。本项目总占地面积约 201166 平方米，约 304 亩（A 区 125.98 亩、B 区 151.85 亩、C 区 25.47 亩），总建筑面积约为 590805 m²，涉及拆迁户数 1148 户，分别为陈屯、明堤、白堤、姜庄、杨湖五个村，共建设回迁房 3596 套，分为 A、B、C 三区。

项目计划总投资 228,000.00 万元，其中：土地出让金（含契税）46,620.00 万元，建筑工程费用 122,295.25 万元，前期工程费用 10,548.84 万元，基本预备费 14,500.70 万元，其他费用 34,035.21 万元。

项目建设单位为聊城泰岳置业有限公司，聊城泰岳置业有限公司统一社会信用代码 91371500494470757N，类型为有限责任公司（国有独资），法定代表人邓启增，注册资金 10000 万元，成立日期 2014 年 06 月 17 日。主要经营范围为房地产开发经营。

聊城市吉发工程咨询有限公司对该项目出具了《可行性研究

报告》，2015年8月3日聊城江北水城旅游度假区发展和改革局下达《关于金龍·怡心园（陈屯棚户区改造）项目核准的批复》（聊江发改审〔2015〕15号）文件对项目建设出具了立项批复。

聊城市环境保护局于2015年6月2日对本项目出具了《聊城泰岳置业有限公司陈屯棚户区改造项目环境影响报告书的批复》（聊环审〔2015〕16号）。

2016年至现阶段本项目A区、B区、C区均已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可》及《施工许可证》等前期手续。

截止目前，陈屯A区508套房屋已交付老百姓入住，陈屯B区竣工验收，陈屯A区二期施工正常推进，主体框架已经完成，相应配套的幼儿园已竣工验收，陈屯C区正在主体施工，项目预计2022年底全部竣工交付。

二、融资计划

本项目计划总投资228,000.00万元，其中：投入项目资本金62,000.00万元，已申请金融机构借款27,400.00万元，共计发行政府专项债券138,600.00万元。本次拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金8,000.00万元，期限7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。项目资本金比例为27.19%，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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，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等的最佳估计假设为前提，编制 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）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目土地出让收益测算表按照 GDP 4.00%预计增速的 100%、90%、80%比例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

融资自求平衡的专项债券,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)聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑(陈屯棚户区改造)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

本项目未来产生的土地挂牌出让净收益用于偿还本次7年期专项债券的本息及已发行债券及银行贷款本息。关于收入、支出预测数据及评价如下:

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江北水城旅游度假区的土地出让信息,参考近年聊城市江北水城旅游度假区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,选取了聊城市江北水城旅游度假区地块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	地块	占地面积(亩)	成交总地价(万元)	每亩地价(万元)	备注
1	聊自然资规告字[2020]1001号 2020-129	新屯路西、松桂大街南	58.35	35,302.00	605.05	
2	聊自然资规告字[2020]1001号 2020-118	南二环路北、滨河东路东	117.48	51,948.00	442.19	
3	聊自然资规告字[2019]1105号 2019-62	郭屯街南、启文街北、清泽路西、和源路东	95.20	19,961.00	209.67	
	合计(均价)		271.03	107,211.00	395.57	

	调整后				399.53	
--	-----	--	--	--	--------	--

如上表所示，近年来项目周边住宅商服地块土地出让共计 3 宗，成交面积合计 271.03 亩，成交价格合计 107,211.00 万元，结合棚户区改造项目地理位置等因素，计算平均地价，预测项目当前土地出让价格为 399.53 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 2018-2020 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%，具体预测见下表：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
各年度 GDP 增速	2.80%	3.70%	5.40%
近三年 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%		

3、项目收益预测

项目腾空土地预计分两次挂牌出让（2024 年及 2028 年分批挂牌），具体出让计划如下表：

年度	出让面积	单价	金额
2024	570	467.39	266412.96
2028	570	546.78	311665.48

根据上述近期土地市场情况确定价格，分别以 GDP 预计增速

为 4.00%的 100%、90%、80%为土地价格增长。用于项目资金平衡土地相关收益分别为 569,407.26 万元、512,466.53 万元、455,525.81 万元，详细情况如下：

单位：万元

年度	当前地价	面积	比例 (增 速)	土地出让收益（100% 增速）		土地出让收益（90% 增速）		土地出让收益（80% 增速）	
				价格	金额	价格	金额	价格	金额
2020 年	399.53	1,140.00	4%	399.53		359.58		319.62	
2021 年				415.51		373.96		332.41	
2022 年				432.13		388.92		345.70	
2023 年				449.41		404.47		359.53	
2024 年				467.39	266,412.96	420.65	239,771.66	373.91	213,130.37
2025 年				486.09		437.48		388.87	
2026 年				505.53		454.98		404.42	
2027 年				525.75		473.18		420.60	
2028 年				546.78	311,665.48	492.10	280,498.93	437.43	249,332.38
1. 土地出让收益				578,078.43		520,270.59		462,462.75	
2. 提取老旧小区改造基金(1项*1.5%)			1.5%	8,671.18		7,804.06		6,936.94	
3. 项目预测土地收益				569,407.26		512,466.53		455,525.81	

4、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及偿还债务本息支出，不涉及后期运营支出。

项目计划总投资 228,000.00 万元，其中：土地出让金（含契税）46,620.00 万元，建筑工程费用 122,295.25 万元，前期工程费用 10,548.84 万元，基本预备费 14,500.70 万元，其他费用（含建设期利息）34,035.21 万元。

（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 228,000.00 万元,其中:项目建设投入资本金 62,000.00 万元,已申请银行贷款 27,400.00 万元,发行政府专项债券 138,600.00 万元(分次发行,已发行专项债券 78,600.00 万元,本次拟发行专项债券 8,000.00 万元,预计续发专项债券 52,000.00 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 4.00%。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

年份	投资合计	资本金	发行债券金额	银行贷款金额
2016 年	3,000.00	3,000.00		
2017 年	5,000.00	5,000.00		
2018 年	30,000.00	30,000.00		
2019 年	56,200.00	16,000.00	12,800.00	27,400.00
2020 年	22,000.00	8,000.00	14,000.00	
2021 年	51,800.00		51,800.00	
2022 年	60,000.00		60,000.00	
合计	228,000.00	62,000.00	138,600.00	27,400.00

2. 财务费用

项目 2019 年 7 月已申请银行贷款 27,400.00 万元,发行政府专项债券 138,600.00 万元(分次发行,已发行专项债 78,600.00 万元,本次拟发行专项债券 8,000.00 万元,预计续发专项债券 52,000.00 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 4.00%,各年利息支出情况如下表:

全部债务利息测算表

单位: 万元

年度	专项债券本息支付金额			银行贷款本息支付金额			全部借贷本息合计		
	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	本金	利息	本息合计
2020 年		418.40	418.40		1476.86	1476.86		1895.26	1895.26
2021 年		873.40	873.40		1476.86	1476.86		2350.26	2350.26
2022 年		2691.04	2691.04		1476.86	1476.86		4167.90	4167.90
2023 年		5091.04	5091.04		1476.86	1476.86		6567.90	6567.90
2024 年	12800.00	5091.04	17891.04	27400.00	1476.86	28876.86	40200.00	6567.90	46767.90
2025 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64
2026 年		4672.64	4672.64					4672.64	4672.64
2027 年	14000.00	4672.64	18672.64				14000.00	4672.64	18672.64
2028 年	51800.00	4217.64	56017.64				51800.00	4217.64	56017.64
2029 年	60000.00	2400.00	62400.00				60000.00	2400.00	62400.00
合计	138600.00	34800.48	173400.48	27400.00	7384.30	34784.30	166000.00	42184.78	208184.78

(三) 项目收益与融资自求平衡性评价

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 22 年经营现金流量如下表：

现金流量表

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	现金流入	797407.26	3000.00	5000.00	30000.00	56200.00	22000.00	51800.00	60000.00
1.1	资金来源	228000.00	3000.00	5000.00	30000.00	56200.00	22000.00	51800.00	60000.00
1.1.1	项目资本金	62000.00	3000.00	5000.00	30000.00	16000.00	8000.00		
1.1.2	发行政府专项债券	138600.00				12800.00	14000.00	51800.00	60000.00
1.1.3	其他金融机构融资	27400.00				27400.00			
1.2	项目收益	569407.26							
1.2.1	土地出让收入	569407.26							
2	现金流出	415924.42	3000.00	5000.00	30000.00	25000.00	46895.26	47350.26	58907.54
2.1	工程建设投资	207739.64	3000.00	5000.00	30000.00	25000.00	45000.00	45000.00	54739.64
2.2	利息支出	42184.78					1895.26	2350.26	4167.90
2.2.1	专项债券利息	34800.48					418.40	873.40	2691.04
2.2.2	其他融资利息	7384.30					1476.86	1476.86	1476.86
2.3	偿还债务本金	166000.00							

2.3.1	偿还专项债券本金	138600.00							
2.3.2	偿还其他融资本金	27400.00							
3	期初现金						31200.00	6304.74	10754.48
4	本期现金变动					31200.00	-24895.26	4449.74	1092.46
5	期末现金					31200.00	6304.74	10754.48	11846.94
序号	名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	现金流入		262416.76				306990.50		
1.1	资金来源								
1.1.1	项目资本金								
1.1.2	发行政府专项债券								
1.1.3	其他金融机构融资								
1.2	项目收益		262416.76				306990.50		
1.2.1	土地出让收入		262416.76				306990.50		
2	现金流出	6567.90	46767.90	4672.64	4672.64	18672.64	56017.64	62400.00	
2.1	工程建设投资								
2.2	利息支出	6567.90	6567.90	4672.64	4672.64	4672.64	4217.64	2400.00	
2.2.1	专项债券利息	5091.04	5091.04	4672.64	4672.64	4672.64	4217.64	2400.00	
2.2.2	其他融资利息	1476.86	1476.86						
2.3	偿还债务本金		40200.00			14000.00	51800.00	60000.00	
	偿还专项债券本金		12800.00			14000.00	51800.00	60000.00	
	偿还其他融资本金		27400.00						
3	期初现金	11846.94	5279.04	220927.90	216255.26	211582.62	192909.98	443882.84	
4	本期现金变动	-6567.90	215648.86	-4672.64	-4672.64	-18672.64	250972.86	-62400.00	
5	期末现金	5279.04	220927.90	216255.26	211582.62	192909.98	443882.84	381482.84	

2、还本付息保障倍数

根据上述测算，在 2021 年聊城市江北水城旅游度假区 GDP4.00%增速(100%、90%、80%)计算土地价格增长，用于项目资金平衡土地相关收益分别为 569,407.26 万元、512,466.53 万元、455,525.81 万元。本息覆盖倍数分别为 2.74、2.46、2.19，预期土地挂牌交易收入对应的政府性基金收入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自求平衡。

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

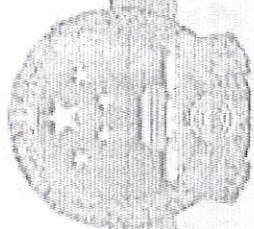
券（五期）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目提供足够的资金支持，保证2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）聊城市江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）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。



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272



扫描二维码，
验证企业信用信息，
请认准“国家企业信用信息公示系统”标志。

(副本)

1-1

名称 山东泰霖设计商务咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑殿明

经营范围 资本(金)验资、审计、会计报表审计、工程造价、决算审计、工程造价咨询、会计培训、财政支出绩效评价、(上述经营范围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)



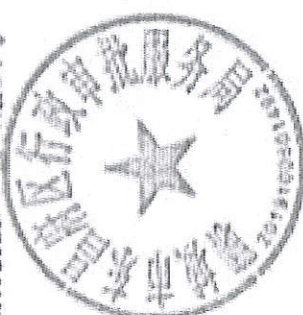
注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年08月13日至 年 月 日

住所

山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳路东西安交通大学聊城科技园9号楼13层01号



登记机关

2021年10月15日

证书序号: NO. 023704

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》。

发证机关:

2015 05 21
年 月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 山东泰昌会计师事务所有限公司

主任会计师: 郑成建

办公场所: 山东省潍坊市奎文区北海路13号

西安亮马 37150158810013

组织形式: 有限责任

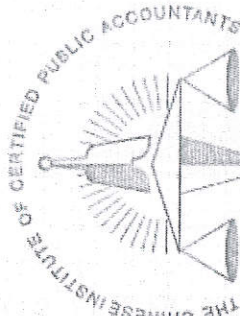
会计师事务所编号: 37130017

注册资本(出资额): 50万元

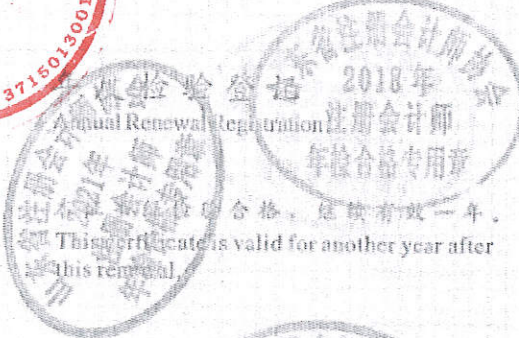
批准设立文号: 鲁财会(2004) 38号

批准设立日期: 2004-03-13

63



姓 名	刘丽梅
性 别	女
出 生 日 期	1987-06-22
Date of birth	
工 作 单 位	山东泰源会计师事务所有限公司
Working unit	
身 份 证 号	37158119870625428
Identity card No.	

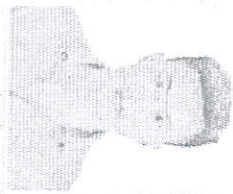


证书编号: 371300170007
No. of Certificate

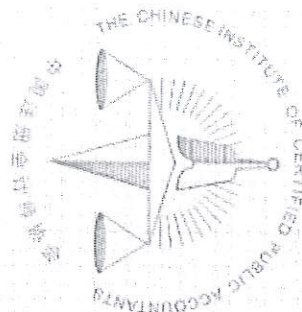
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓 名 Full name 魏立峰
性 别 Sex 男
出 生 日 期 Date of birth 1988-07-12
工 作 单 位 Working unit 山东泰源会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码 Identity card No. 374502498807125559



年度检验合格
Annual Renewal Registration

2021年

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 371300170011

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 2020 年 06 月 03 日

年 月 日