

2022 年山东省（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

专项债券项目实施方案



聊城泰岳置业有限公司



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

聊城江北水城旅游度假区金龍·怡心苑（陈屯棚户区改造）项目

（二）项目单位

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），法定代表人赵汝深，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。

（三）项目规划审批

2015 年 8 月 3 日，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》，聊城江北水城旅游度假区发展和改革局下达《关于金龍·怡心苑（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。

2015 年 6 月 2 日，聊城市环境保护局对本项目出具了《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。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 201166.00 m²，总建筑面积 590805.00 m²，其中：住宅建筑面积 370120.00 m²、公建建筑面积 40150.00 m²、地下

建筑面积 180535.00m²。容积率 2.0、建筑密度 16.00%、绿化率 38.00%，地下停车位 3870 个，可入住居民 3632 户（其中 A 地块 1028 户中的 1000 户列入省棚改计划），居住人数 11624 人。项目分 A、B、C 三个地块。

（五）项目建设期限

本项目自 2016 年完成立项、环评等前期手续，计划自 2016 年度开工建设，2022 年底全部竣工交付。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；

（2）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

（3）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2017〕24 号）；

（4）《山东省建设厅等关于加快城市棚户区改造和旧住宅区整治的意见》（鲁建发〔2007〕9 号）；

（5）《投资项目可行性研究指南》；

（6）《建设项目经济评价方法与参数（第二版）》；

（7）《聊城市城市总体规划（2001-2020 年）》；

（8）《2014 年聊城市政府工作报告》；

（9）项目单位提供的基础资料和数据；

(10) 《可行性研究报告》项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 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。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	228,000.00	100%	
一、资本金	62,000.00	27.19%	
自有资金	62,000.00		
二、债务资金	166,000.00	72.81%	
专项债券	138,600.00		
银行借款	27,400.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益预测

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	

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用为利息支出。年度运营支出预测如下: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) 项目资金测算平衡表

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	

（四）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（五）小结

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 2.18。

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								

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位(包括项目单位的管理单位)保证严格按照《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)等政府债券管理规定履行相应义务,接受财政部门的监督和管理,并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理,根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排,项目单位(包括项目单位的管理单位)应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政,按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

(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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

山东省（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），项目主管部门为聊城市江北水城旅游度假区住房和城乡建设局，实施单位为聊城泰岳置业有限公司，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，预计还将续发专项债券52,000.00万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性。

符合国务院关于加强棚户区改造工作的意见（国发〔2013〕25号）；项目建设是改善城市棚户区人居环境的重大举措；项目建设是完善聊城市城市发展功能的客观要求。为教育、医疗卫生、无障碍设施等配套公共服务设施的建设，促进以改善民生为重点的社会建设提供后续保障。

2、项目实施的公益性。

该项目建成后，将以全新的姿态献以当地居民，将大大提高居民生活质量，改善人民的精神面貌，提升居民档次和品位。集约型居住条件可以节省大量原来被浪费的土地资源，进而对这些资源加以利用，将强化地区发展基础，更好

的带动聊城的经济的发展,该项目可以有效的拉动当地消费需求,同时房地产市场关联度大,能带动建材、建筑行业、装饰行业、家电行业的发展,为当地社会稳定,经济平稳发展做出贡献,通过住宅集约型规划,可以有大批土地被集中利用,可以进行农业生产,也可以招商引资。

3、项目实施的收益性。

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长,即增长率为4%。

4、项目投资建设合规性。

2015年8月3日,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》,聊城江北水城旅游度假区发展和改革局下达《关于金龍·怡心苑(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

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分别为 569,407.26 万元、512,466.53 万元、455,525.81 万元。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。

8、债券资金需求合理性。项目共需资金 228,000.00 万元，自有资本金为 62,000.00 万元，资本金比例 27.19%，所占比例符合国发〔2019〕26 号文《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施。

(1) 本项目由聊城市旅游度假区管委会以项目总成本费用额上浮 15%的额度，拨付给聊城泰岳置业有限公司，

息覆盖倍数为 2.74，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能棚户区改造不但使居民的居住环境得以改善，居民的生活质量得以提高，也能够使城市面貌得到改善，土地资源得到充分合理利用，促进可持续发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。