

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）-2022 年山东省政府
专项债券（十期）聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二
里营片区、八里庄片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 18 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：二〇二二年二月十六日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府棚改专项债券(二期)聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目受益与自求平衡专项评价报告书

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第18号

客户名称: 聊城市民安控股建设有限公司

报告日期: 2022-02-16



0106352022021611765159

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第18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: 13863513338

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 年山东省政府棚改专项债券（二期）-2022 年山东省政府
专项债券（十期）聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二
里营片区、八里庄片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 18 号

我们接受委托，对聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营
片区、八里庄片区棚户区改造项目收益与融资自求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。

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付庄

片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目专项债券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、聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目，总投资537,154.25万元，其中：项目资本金362,154.25万元，（其中：2020年投入55,911.73万元，2021年投入77,215.64万元，2022年投入128,782.89万元，2023年投入100,244.00万元，均为自有资金投入），拟发行专项债券175,000.00万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

本项目拟发行政府专项债券175,000.00万元，分四期发行。一期已于2021年9月发行5,000.00万元（付庄片区棚户区改造项目5,000.00万元），债券期限为7年，债券票面利率3.10%，在债券存续期，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。二期已于2022年1月发行21,000.00万元（八东八西、十二里营片区棚户区改造项目9,000.00万元，八里庄片区棚户区改造项目12,000.00万元），债券期限为7年，债券票面利率为2.83%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。三期本次拟2022年2月发行5,000.00万元（付庄片区棚户区改造项目5,000.00万元），假设债券期限为7年，债券票面利率为3.5%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；四期拟2022年5月发行144,000.00万元，假设债券期限为7年，债券票面利率为3.5%，在债券存续期每年支付一次债券利息，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
2021 年		5,000.00		5,000.00		
2022 年	5,000.00	170,000.00		175,000.00	155.00	155.00
2023 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2024 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2025 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2026 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2027 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2028 年	175,000.00		5,000.00	170,000.00	5,964.30	10,964.30
2029 年	170,000.00		170,000.00		5,809.30	175,809.30
合计		175,000.00	175,000.00		41,750.10	216,750.10

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄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金额的净现金流入 305,060.20 万元，能够覆盖专项债券本息金额 216,750.10 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.41 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，在专项债券存续期间的收益及现金流进行预测存在一定的不确定性，其中收入的变动对本项目的影响最为重要。经测算收入下降 5%时，累计可用于还本付息金额的净现金流入

289,807.19 万元，能够覆盖专项债券本息金额 216,750.10 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

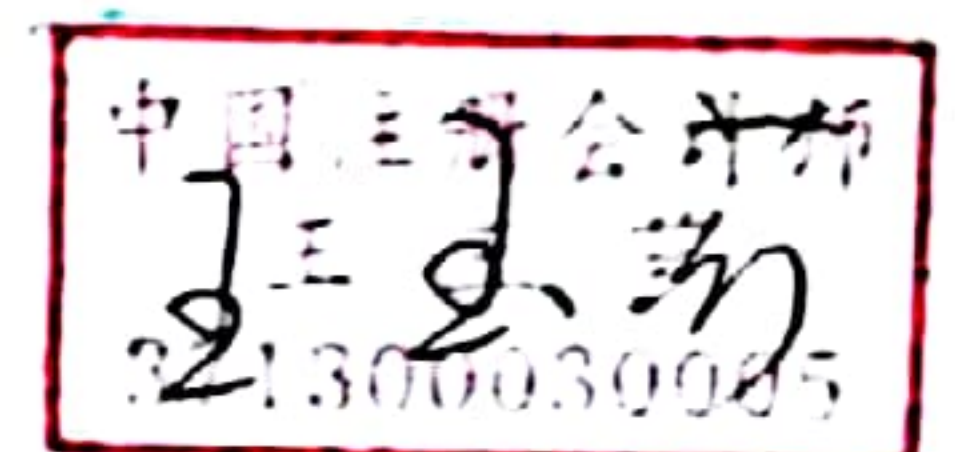
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）-2022 年山东省政府专项债券（十期）聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡

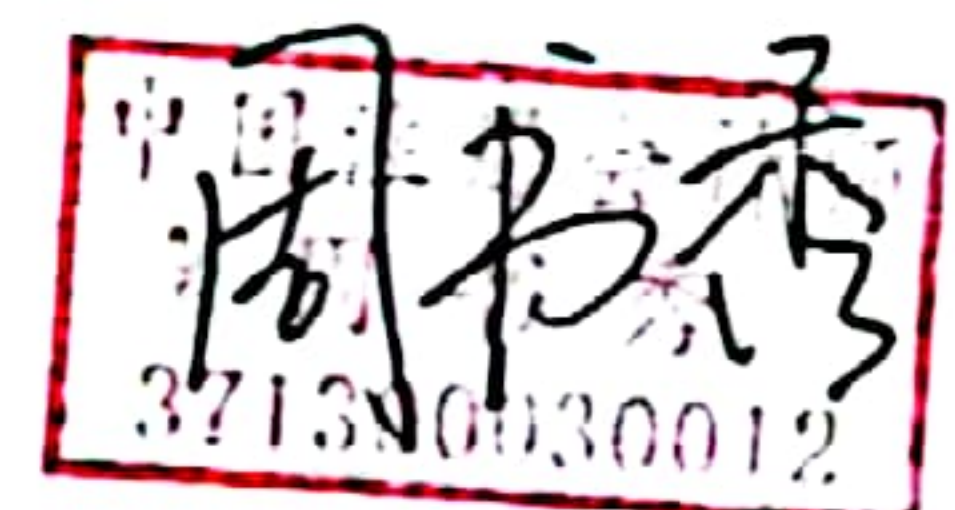
聊城金石有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日

2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）-2022 年山东省政府专项债券（十期）聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目概况

该项目包括：聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目。

（一）项目审批情况或可行性研究

1、聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目

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日联合下发了《关于公布2018年棚户区改造项目的通知》（鲁建住字〔2017〕20号），将付庄片区棚户区改造项目列入2018年棚户区改造计划。

项目审批：该项目由聊城市东昌府区发展和改革局于2017年12月29日以东昌发改审〔2017〕84号《关于聊城市民安置业有限公司付庄片区棚户区改造项目核准的意见》予以批复。

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付庄片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2、聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目

聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局于2019年11月12日下发了《关于公布

2020 年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字〔2019〕120 号），将八东八西、十二里营片区棚户区改造项目列入 2020 年棚户区改造计划。

项目审批：该项目由聊城东昌府区行政审批服务局于 2019 年 10 月 15 日以东昌行审投资审〔2019〕4 号《关于聊城市民安置业有限公司八东八西、十二里营片区棚户区改造项目核准的意见》予以批复，同意项目建设，项目代码为 2019-371502-70-02-068870。

项目申请报告：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八东八西、十二里营片区棚户区改造项目申请报告》（2019 年 10 月，项目编号：SDHH2019-10-61）。

3、聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目

聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局于 2019 年 11 月 12 日下发了《关于公布 2020 年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字〔2019〕120 号），将八里庄片区棚户区改造项目列入 2020 年棚户区改造计划。

项目审批：该项目由聊城市东昌府区行政审批服务局于 2019 年 10 月 15 日以东昌行审投资审〔2019〕10 号《关于聊城市民安置业有限公司八里庄片区棚户区改造项目核准的意见》予以批复，同意建设八里庄片区棚户区改造项目，项目代码为 2019-371502-70-02-068866。

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八里庄片区棚户区改造项目可行性研究报告》（2019 年 8 月，项目编号：SDHH2019-10-42）。

（二）项目建设地点、内容及规模、建设工期

1、聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目

项目位置：位于聊城市东昌府区聊位路以东，松桂大街以北。

项目建设内容和规模：项目腾空土地总面积 270708 平方米，项目安置区总占地面积 50748 平方米，总建筑面积 205800 平方米。其中：住宅建筑面积 130000 平方米，公建建筑面积 5000 平方米，地下建筑面积 70800 平方米。规划建设 18 层住宅楼 3 栋，24 层住宅楼 2 栋，26 层住宅楼 5 栋及其他配套公建，容积率 2.66，建筑密度 18%，绿地率 35%。项目建成后可提供安置房源 1200 套，停车位 650 个。

项目建设工期：2020 年 3 月至 2023 年 3 月。

2、聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目

项目位置：位于聊城市东昌府区古楼街道辖区内，西关街以南、崇文街以北、摄城路以东。

项目建设内容和规模：本项目主要包括三部分：八东八西、十二里营片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设内容及规模如下：① 本项目拆迁工程涉及八东八西、十二里营村，拆迁合法建筑面积 19.14 万平方米，拆迁户数 1126 户。项目拆迁安置采用货币化安置和实物安置相结合的方式，其中：实物安置 1070 户，货币化安置 56 户。② 项目腾空土地 28.71 万 m^2 ，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，本项目安置区为原址建设，地块总占地 201132.32 平方米，总建筑面积 767567.95 平方米。其中：地上计容建筑面积 490230.44 平方米（住宅建筑面积 411994.92 平方米，公建面积 20435.57 平方米，商业办公面积 52190.63 平方米，幼儿园面积 5609.32 平方米），地上不计容面积 103.44 平方米，地下建筑面积 277234.07 平

方米。

项目建设工期：2020年4月至2023年11月。

3、聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目

项目位置：位于聊城市东昌府区前田街以南，海源路以西，郭庄路以东，冷庄街以北。

项目建设内容和规模：本项目拆迁工程涉及八里庄，拆迁合法建筑面积 42200 平方米，拆迁户数 234 户。本项目安置区为原址建设，占地面积 58055 平方米，总建筑面积 198673 平方米，地上计容建筑面积 144068 平方米，其中：住宅建筑面积 129021 平方米，公建建筑面积 15047 平方米，地上不计容建筑面积 900 平方米，地下不计容建筑面积 53705 平方米。容积率 2.5，建筑密度 16%，绿地率 35%。建设内容主要包括建设 26 层住宅楼 2 栋、24 层住宅楼 6 栋、18 层住宅楼 2 栋、11 层住宅楼 1 栋及其他配套公建。项目建成后可提供住宅 1200 套，地下停车位 1351 个。

项目建设工期：2020 年 4 月至 2023 年 10 月。

（三）项目总投资及资金来源

1、聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目

该项目总投资 91,747.88 万元，其中：拆迁补偿费用 32,566.28 万元，建安工程费 50,029.58 万元，工程建设其他费用 2,860.84 万元，管理费用 590.86 万元，基本预备费 1,790.32 万元，建设期利息 3,910.00 万元。

其中项目资本金 51,747.88 万元（2020 年投入 9,350.77 万元，2021 年投入 15,134.36 万元，2022 年投入 22,217.96 万元，2023 年 5,044.79 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债 40,000.00 万元。资本金比

例 56.40%，符合国发〔2015〕51 号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中“保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%”的要求。

2、聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目

该项目总投资 368,860.45 万元，其中：拆迁补偿费用 15,248.55 万元，土地费用 51,288.74 万元，建安工程费 23,8919.56 万元，工程建设其他费用 12,551.90 万元，管理费用 3,180.09 万元，基本预备费 25,695.11 万元，建设期利息 21,976.50 万元。

其中项目资本金 268,860.45 万元（2020 年投入 40,329.06 万元，2021 年投入 53,772.09 万元，2022 年投入 94,101.16 万元，2023 年投入 80,658.14 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 100,000.00 万元。资本金比例 72.89%，符合国发〔2015〕51 号文《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中“保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%”的要求。

3、聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目

该项目总投资 76,545.92 万元，其中：拆迁补偿费用 2,631.38 万元，土地费用 10,449.90 万元，建安工程费 55,285.78 万元，工程建设其他费用 3,934.75 万元，管理费用 578.41 万元，基本预备费 1,093.20 万元，建设期利息 2,572.50 万元。

其中项目资本金 41,545.92 万元（2020 年投入 6,231.89 万元，2021 年投入 8,309.18 万元，2022 年投入 12,463.78 万元，2023 年投入 14,541.07 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债 35,000.00 万元。资本金比例 54.28%，符合国发〔2015〕51 号文《国务院关于调整和完善固定资

产投资项目资本金制度的通知》中“保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%”的要求。

（四）项目单位基本情况

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：王克宇，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

该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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（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

(1) 聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目

根据项目实施单位提供的《付庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》及《付庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》，本项目净收益包括以下两部分。

a.可出让土地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，测算东昌府区付庄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 767.01 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
2020	2020-117	奥森路东、平山卫路南、东郡路北、姚庄路西	67,197.00	90,739.00	住宅
2021	2021-88	柳园路以东、松桂大街以北	41,651.00	39,596.00	住宅

本项目预计 2023 年可转让土地面积 329.98 亩（腾空土地总面积 406.06 亩减去安置拆迁面积 76.08 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，预计土地出让单价 750 万元/亩，预计土地出让收入 247,485.00 万元；需缴纳政府各类基金 27,619.33 万元，预计净收益 219,865.67 万元。

b.出售剩余资产净收益。剩余资产出售收入减去需缴纳的相关税费（增值税 9%、附加税费 12.5%、土地增值税 2%、印花税 0.05%、棚改项目非营利项目，不考虑企业所得税）为出售剩余资产净收益。

本项目批复住宅建筑面积 130,000.00 平方米，回迁安置住宅面积 125,101.76 平方米，可出售住宅面积 4,898.24 平方米，拟售单价 0.85 万元/平方米（参考周边在售房源单价），预计住宅出售收入 4,163.50 万元；

预计处置剩余资产相关税费 506.91 万元，预计剩余资产处置净收益 3,656.60 万元。预计处置资产时间为 2023-2024 年。

(2) 聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目

根据项目实施单位提供的《八东八西、十二里营片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》及《八东八西、十二里营片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》，本项目净收益包括以下两部分。

a.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，测算东昌府区八东八西、十二里营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 409.49 万元/亩。

出让年份	宗地号	位置	土地面积 (㎡)	土地成交价 (万元)	出让用途
2019	2019-101	郭屯街北、昌润路东、和源路西	32,894.00	29,868.00	住宅
2020	2020-88	昌润路以西、堤口路以南	22,300.00	10,808.00	住宅
2021	2020-76	摄城路以东、海源路以西、香江路以南	22,242.00	10,009.00	住宅

本项目预计 2024 年可转让土地面积 128.95 亩（腾空土地总面积 430.65 亩减去安置拆迁面积 301.70 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，预计土地出让单价 400 万元/亩，预计土地出让收入 51,580.00 万元；需缴纳政府各类基金 5,756.33 万元，预计净收益 45,823.67 万元。

b.出售剩余资产净收益。剩余资产出售收入减去需缴纳的相关税费

(增值税 9%、附加税费 12.5%、土地增值税 2%、印花税 0.05%、棚改项目非营利项目，不考虑企业所得税) 为出售剩余资产净收益。

本项目批复住宅建筑面积 411,994.92 平方米，回迁安置住宅面积 377,408.68 平方米，可出售住宅面积 34,586.24 平方米，拟售单价 0.68 万元/平方米 (参考周边在售房源单价)，预计住宅出售收入 23,518.64 万元；预计处置剩余资产相关税费 2,863.39 万元，预计剩余资产处置净收益 20,655.25 万元。预计处置资产时间为 2024-2025 年。

(3) 聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目

根据项目实施单位提供的《八里庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》及《八里庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》，本项目净收益包括以下两部分。

a.土地出让净收益。可出让土地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，测算东昌府区八里庄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 311.56 万元/亩。

出让年份	宗地号	位置	土地面积 (m²)	土地成交价 (万元)	出让用途
2020	2020-88	昌润路以西、堤口路以南	22,300.00	10,808.00	住宅
2021	2020-76	摄城路以东、海源路以西、香江路以南	22,242.00	10,009.00	住宅

本项目预计 2024 年可转让土地面积 7.87 亩 (腾空土地总面积 94.95 亩减去安置拆迁面积 87.08 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，预计土地出让单价 310 万元/亩，预计土地出让收入 2,439.70 万元；需缴纳政府各类基金

272.27 万元，预计净收益 2,167.43 万元。

b.出售剩余资产净收益。剩余资产出售收入减去需缴纳的相关税费（增值税 9%、附加税费 12.5%、土地增值税 2%、印花税 0.05%。棚改项目非营利项目，不考虑企业所得税）为出售剩余资产净收益。

本项目批复住宅建筑面积 129,021.00 平方米，回迁安置住宅面积 115,088.13 平方米，可出售住宅面积 13,932.87 平方米，拟售单价 0.65 万元/平方米（参考周边在售房源单价），预计住宅出售收入 9,056.37 万元；预计可出售停车位 1351 个，拟售单价 4.00 万元/个，预计停车位出售收入 5,404.00 万元；需缴纳各类税费 1,604.59 万元，预计净收益 12,855.78 万元。

具体测算情况如下表：

项目	付庄片区	八东八西、十二里营片区	八里庄片区	合计
a.出让土地净收益				
腾空土地总面积(亩)	406.06	430.65	94.95	931.66
安置区总占地面积(亩)	76.08	301.70	87.08	464.86
可出让土地面积(亩)	329.98	128.95	7.87	466.80
预计土地单价(万元/亩)	750	400.00	310.00	-
土地出让收入	247,485.00	51,580.00	2,439.70	301,504.70
缴纳政府各类基金	27,619.33	5,756.33	272.27	33,647.93
土地出让净收益	219,865.67	45,823.67	2,167.43	267,856.77
b.剩余资产处置源净收益				
住宅预计可出售面积(平方米)	4,898.24	34,586.24	13,932.87	53,417.35
拟售单价（万元/平方米）	0.85	0.68	0.65	-
住宅预计出售收入（万元）	4,163.50	23,518.64	9,056.37	36,738.51
车位预计可售个数（个）			1,351	1,351.00
拟售单价（万元/个）			4.00	-
车位预计出售收入（万元）			5,404.00	5,404.00
出售剩余资产相关税费	506.91	2,863.39	1,604.59	4,974.89
出售剩余资产净收益	3,656.60	20,655.25	12,855.78	37,167.63
预计净收益合计	223,522.27	66,478.92	15,059.01	305,060.20

3、项目支出评价：

(1) 项目投资支出

① 聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目总投资 91,747.88 万元，其中：拆迁补偿费用 32,566.28 万元，建安工程费 50,029.58 万元，工程建设其他费用 2,860.84 万元，管理费用 590.86 万元，基本预备费 1,790.32 万元，建设期利息 3,910.00 万元。

② 聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目总投资 368,860.45 万元，其中：拆迁补偿费用 15,248.55 万元，土地费用 51,288.74 万元，建安工程费 23,8919.56 万元，工程建设其他费用 12,551.90 万元，管理费用 3,180.09 万元，基本预备费 25,695.11 万元，建设期利息 21,976.50 万元。

③ 聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目总投资 76,545.92 万元，其中：拆迁补偿费用 2,631.38 万元，土地费用 10,449.90 万元，建安工程费 55,285.78 万元，工程建设其他费用 3,934.75 万元，管理费用 578.41 万元，基本预备费 1,093.20 万元，建设期利息 2,572.50 万元。

聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造项目总投资 537,154.25 万元，其中：拆迁补偿费用 50,446.21 万元，土地费用 61,738.64 万元，建安工程费 344,234.92 万元，工程建设其他费用 19,347.49 万元，管理费用 4,349.36 万元，基本预备费 28,578.63 万元，建设期利息 28,459.00 万元。

(2) 在债券存续期间，需归还本息明细如下：

① 聊城市东昌府区付庄片区棚户区改造项目总投资 91,747.88 万元。其中：项目资本金 51,747.88 万元（2020 年投入 9,350.77 万元，2021 年投入 15,134.36 万元，2022 年投入 22,217.96 万元，2023 年 5,044.79 万元，

均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 40,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

本项目拟发行政府专项债券 40,000.00 万元，分三期发行。一期 2021 年 9 月已发行 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率 3.10%，在债券存续期，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。二期拟 2022 年 2 月发行 5,000.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 3.5%，在债券存续期，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；三期拟 2022 年 5 月发行 30,000.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 3.5%，在债券存续期，每年支付一次债券利息，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：

2021 年 9 月专项债券还本付息表

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	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.10%		0.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.10%	155.00	5,155.00
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,085.00	6,085.00

2022 年 2 月专项债券还本付息表

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	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年 2 月	0.00	5,000.00		5,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00

2028 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00	175.00
2029 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.50%	175.00	5,175.00
合计	-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,225.00	6,225.00

2022 年 5 月专项债券还本付息表

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	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年 5 月	0.00	30,000.00		30,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00		30,000.00	0.00	3.50%	1,050.00	31,050.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	-	7,350.00	37,350.00

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
2021 年	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00
2022 年	5,000.00	35,000.00	0.00	40,000.00	155.00	155.00
2023 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,380.00	1,380.00
2024 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,380.00	1,380.00
2025 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,380.00	1,380.00
2026 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,380.00	1,380.00
2027 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,380.00	1,380.00
2028 年	40,000.00	0.00	5,000.00	35,000.00	1,380.00	6,380.00
2029 年	35,000.00	0.00	35,000.00	0.00	1,225.00	36,225.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-	9,660.00	49,660.00

②聊城市东昌府区八东八西、十二里营片区棚户区改造项目总投资 368,860.45 万元。资金来源：项目资本金 268,860.45 万元（2020 年投入 40,329.06 万元，2021 年投入 53,772.09 万元，2022 年投入 94,101.16 万元，2023 年投入 80,658.14 万元，均为自有资金），拟发行专项债券 100,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

拟发行政府债券 100,000.00 万元，分两期发行。一期已于 2022 年 1 月发行 9,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；2022 年 5 月拟发行 91,000.00 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：

2022 年 1 月专项债券一期还本付息明细表

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	融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年 1 月	0.00	9,000.00		9,000.00	2.83%	-	0.00
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.83%	254.70	254.70
2029 年	9,000.00		9,000.00	0.00	2.83%	254.70	9,254.70
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	-	1,782.90	10,782.90

2022 年 5 月专项债券还本付息明细表

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	融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年 5 月	0.00	91,000.00		91,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2024 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2025 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2026 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2027 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2028 年	91,000.00			91,000.00	3.50%	3,185.00	3,185.00
2029 年	91,000.00		91,000.00	0.00	3.50%	3,185.00	94,185.00
合计	-	91,000.00	91,000.00	-	-	22,295.00	113,295.00

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	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
2023 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2024 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2025 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2026 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2027 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2028 年	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	3,439.70	3,439.70
2029 年	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	3,439.70	103,439.70
合计	-	100,000.00	100,000.00	-	24,077.90	124,077.90

③ 聊城市东昌府区八里庄片区棚户区改造项目总投资 76,545.92 万元。其中：项目资本金 41,545.92 万元（2020 年投入 6,231.89 万元，2021 年投入 8,309.18 万元，2022 年投入 12,463.78 万元，2023 年投入 14,541.07 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 35,000.00 万元（专项债券资金不用于商业设施建设）。

2022 年拟发行政府专项债券 35,000.00 万元，分两期发行。一期已于 2022 年 1 月发行 12,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金；二期拟 2022 年 5 月发行 23,000.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 3.5%，在债券存续期，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：

2022 年 1 月专项债券还本付息明细表

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	融资 利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
2022 年 1 月	0.00	12,000.00		12,000.00	2.83%	-	0.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60
2024 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60
2025 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60

2027 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.83%	339.60	339.60
2029 年	12,000.00		12,000.00	0.00	2.83%	339.60	12,339.60
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	-	2,377.20	14,377.20

2022 年 5 月专项债券还本付息明细表

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	融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年 5 月	0.00	23,000.00		23,000.00	3.50%	-	0.00
2023 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2024 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2025 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2026 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	3.50%	805.00	805.00
2029 年	23,000.00		23,000.00	0.00	3.50%	805.00	23,805.00
合计	-	23,000.00	23,000.00	-	-	5,635.00	28,635.00

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	35,000.00		35,000.00	-	0.00
2023 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2024 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2025 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2026 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2027 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2028 年	35,000.00			35,000.00	1,144.60	1,144.60
2029 年	35,000.00		35,000.00	0.00	1,144.60	36,144.60
合计	-	35,000.00	35,000.00	-	8,012.20	43,012.20

聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区
棚户区改造项目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
2021 年		5,000.00		5,000.00		

2022 年	5,000.00	170,000.00		175,000.00	155.00	155.00
2023 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2024 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2025 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2026 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2027 年	175,000.00			175,000.00	5,964.30	5,964.30
2028 年	175,000.00		5,000.00	170,000.00	5,964.30	10,964.30
2029 年	170,000.00		170,000.00		5,809.30	175,809.30
合计		175,000.00	175,000.00		41,750.10	216,750.10

(二) 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在债券存续期内现金流量情况如下表：

金额单位：万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 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	-55,911.73	-82,215.64	-298,627.89	127,779.94
1.出让土地净收益	0.00	0.00	0.00	219,865.67
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	0.00	2,193.96
3.建设投资	55,911.73	82,215.64	298,627.89	94,279.70
三、筹资活动净现金流量	55,911.73	82,215.64	298,627.89	94,279.70
1.项目资本金投入	55,911.73	77,215.64	128,782.89	100,244.00
2.发行专项债券	0.00	5,000.00	170,000.00	0.00
3.专项债券利息支出	0.00	0.00	155.00	5,964.30
4.偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额	0.00	0.00	0.00	222,059.63
五、期初现金余额	0.00	0.00	0.00	0.00

六、期末现金余额	0.00	0.00	0.00	222,059.63
项目	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	71,965.04	11,035.53	0.00	0.00
1.出让土地净收益	48,026.90	0.00	0.00	0.00
2.剩余资产处置净收益	23,938.14	11,035.53	0.00	0.00
3.建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动净现金流量	-5,964.30	-5,964.30	-5,964.30	-5,964.30
1.项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00
2.发行专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00
3.专项债券利息支出	5,964.30	5,964.30	5,964.30	5,964.30
4.偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00
四、现金净增加额	66,000.74	5,071.23	-5,964.30	-5,964.30
五、期初现金余额	222,059.63	288,060.37	293,131.60	287,167.30
六、期末现金余额	288,060.37	293,131.60	287,167.30	281,203.00
项目	2028 年	2029 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	0.00	-225,974.75	
1.出让土地净收益	0.00	0.00	267,892.58	
2.剩余资产处置净收益	0.00	0.00	37,167.62	
3.建设投资	0.00	0.00	531,034.95	
三、筹资活动净现金流量	-10,964.30	-175,809.30	320,404.15	
1.项目资本金投入	0.00	0.00	362,154.25	
2.发行专项债券	0.00	0.00	175,000.00	
3.专项债券利息支出	5,964.30	5,809.30	41,750.10	
4.偿还专项债券本金	5,000.00	170,000.00	175,000.00	
四、现金净增加额	-10,964.30	-175,809.30	94,429.40	
五、期初现金余额	281,203.00	270,238.70		
六、期末现金余额	270,238.70	94,429.40		

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《付庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》和《付

庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》、《八东八西、十二里营片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》和《八东八西、十二里营片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》、《八里庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案》和《八里庄片区棚改项目收益与融资自求平衡方案部分内容注释》，未进行数据调整。

3、通过对聊城市东昌府区付庄片区、八东八西、十二里营片区、八里庄片区棚户区改造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金额的净现金流入 305,060.20 万元，能够覆盖专项债券本息金额 216,750.10 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.41 倍。

4、项目收益抗压能力分析

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金额的净现金流入 289,807.19 万元，能够覆盖专项债券本息金额 216,750.10 万元，债务本息偿付保障倍数 1.34 倍。

由以上分析可以得出，该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自求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自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、使用限制

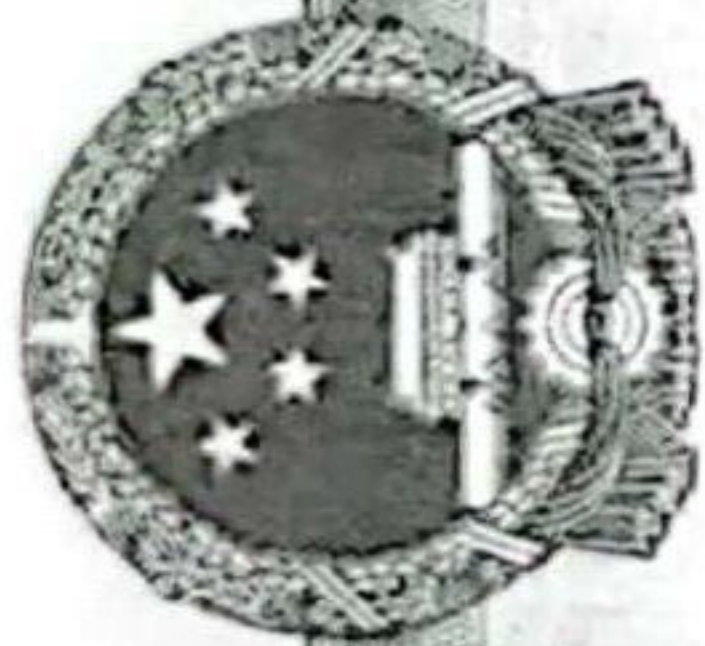
本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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

二〇二二年二月十六日

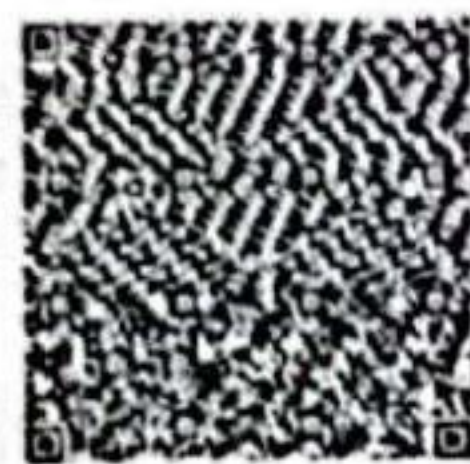


营业执照

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
了解更多登记、备案、许可、监管信息



(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

法定代表人 高征

经营范围

审计账目报表，验证资本，单位改制、合并、分立、清算事宜
中的审计业务，净资产审计，经济责任审计，政府性债务审
计，专项资金审核，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。（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

住所 聊城市湖南东路66号

登记机关



2020

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：聊城金石有限责任公司会计师事务所

主任会计师：高征

办公场所：聊城市凝南东路66号

有限责任

37130003

108万

鲁财会协字(1999)156号

1999年12月08日

批准设立日期：

批准设立文号：

注册资本(出资额)：

会计师事务所编号：

组织形式：



证书序号：NO 022087

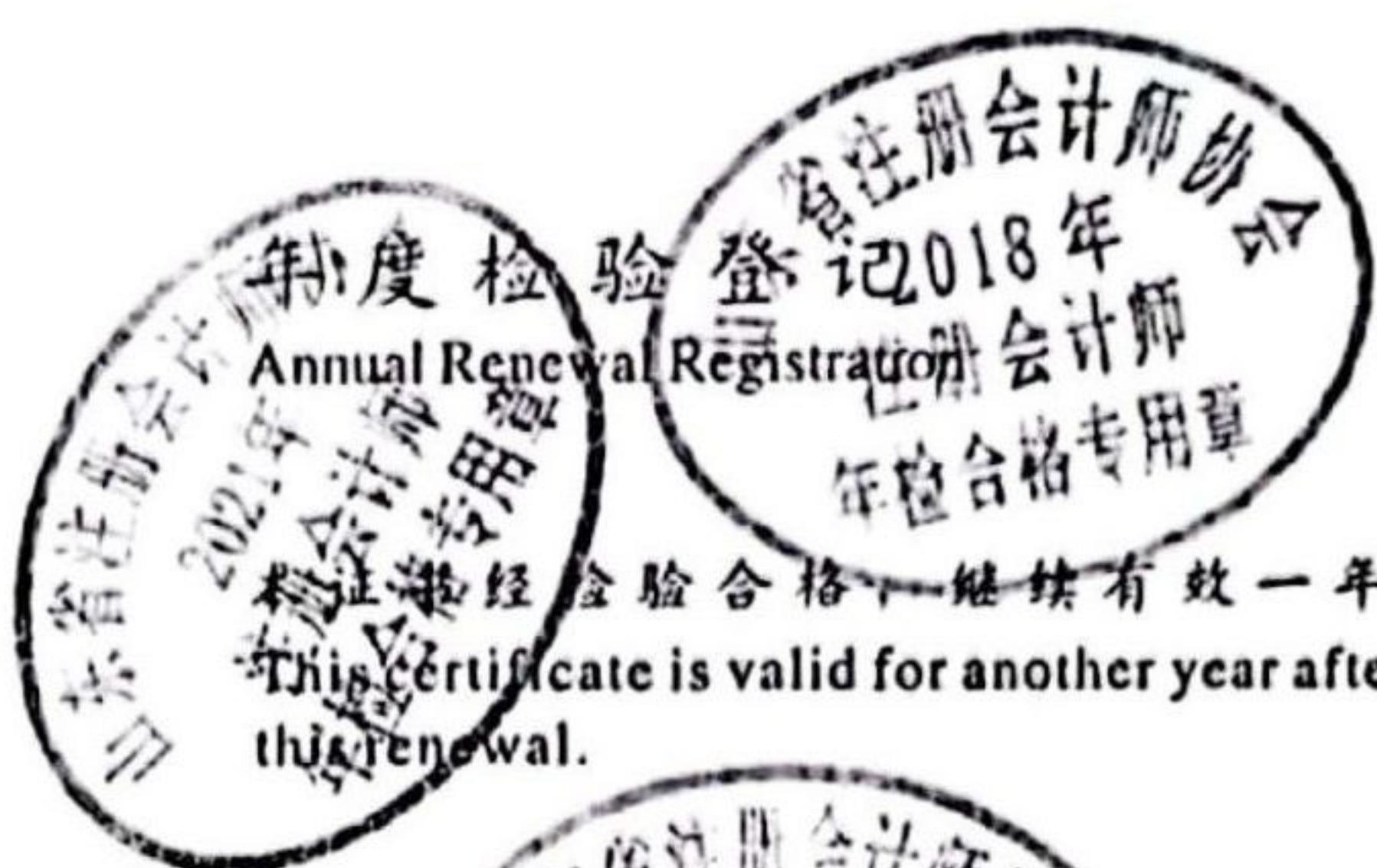
说明

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》。



1999年12月08日

中华人民共和国财政部制



此证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年 3月9日

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



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.	



K

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2020年

注册会计师

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



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 /y 04 /m 18 /d

年 /y 月 /m 日 /d



周书秀

姓名	周书秀
性别	女
出生日期	1989-05-24
工作单位	聊城金石会计师事务所
身份证号码	371502198905246867
Identity card No.	

