

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）-2022 年山东省
政府专项债券（三十四期）聊城市东昌府区罗庄三期棚户
区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 32 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：二〇二二年六月十八日

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（六期）-2022年山东省政府专项债券（三十四期）聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造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32号

客户名称：聊城市民安控股建设有限公司

报告日期：2022-06-18



0106352022061811913500

报告文号：聊金石会咨字（2022）第32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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）-2022 年山东省政府
专项债券（三十四期）聊城市东昌府区罗庄三期棚户区

改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 32 号

我们接受委托，对聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（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罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（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. 聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）总投资 107,635.62 万元，其中：资本金 54,535.62 万元，资本金比例 51.67%，共发行专项债券 53,100.00 万元，其中本期计划发行专项债 5,000.00 万元用于聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）。在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

2019 年 8 月已发行 1400 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		1,400.00		1,400.00	3.33%		
2020 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2021 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2022 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2023 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2024 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2025 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2026 年	1,400.00		1,400.00		3.33%	46.62	1,446.62
合计		1,400.00	1,400.00			326.34	1,726.34

2020 年 9 月已发行 4500 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2020 年		4,500.00		4,500.00	3.42%		
2021 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2022 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2023 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2024 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2025 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2026 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2027 年	4,500.00		4,500.00		3.42%	153.90	4,653.90
合计		4,500.00	4,500.00			1,077.30	5,577.30

2021 年 4 月已发行 15000 万元债券

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.39%		
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.39%	508.50	508.50
2028 年	15,000.00		15,000.00		3.39%	508.50	15,508.50
合计		15,000.00	15,000.00			3,559.50	18,559.50

2021 年 8 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本 金余额	本年增 加金额	本年偿还 金额	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.06%		
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.06%	30.60	1,030.60
合计		1,000.00	1,000.00			214.20	1,214.20

2021 年 9 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本 金余额	本年增 加金额	本年偿还 金额	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.10%		
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.10%	31.00	1,031.00

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

合计		1,000.00	1,000.00			217.00	1,217.00
----	--	----------	----------	--	--	--------	----------

2021 年 11 月已发行 4200 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		4,200.00		4,200.00	3.13%		
2022 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2023 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2024 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2025 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2026 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2027 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2028 年	4,200.00		4,200.00		3.13%	131.46	4,331.46
合计		4,200.00	4,200.00			920.22	5,120.22

2022 年 1 月已发行债券 11000 万元

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		11,000.00		11,000.00	2.83%		
2023 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2024 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2025 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2026 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2027 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2028 年	11,000.00			11,000.00	2.83%	311.30	311.30
2029 年	11,000.00		11,000.00		2.83%	311.30	11,311.30
合计		11,000.00	11,000.00			2,179.10	13,179.10

2022 年 5 月已发行债券 6000 万元

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		6,000.00		6,000.00	2.92%		
2023 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

2027 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.92%	175.20	175.20
2029 年	6,000.00		6,000.00		2.92%	175.20	6,175.20
合计		6,000.00	6,000.00			1,226.40	7,226.40

本期计划发行债券 5000 万元

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00	5,200.00
合计			5,000.00	5,000.00			1,400.00

2022 年下半年计划发行债券 4000 万元

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		4,000.00		4,000.00	4.00%		
2023 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
2029 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,120.00	5,120.00

罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）

专项债还本付息汇总表

单位：万元

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

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
2019年		1,400.00		1,400.00			
2020年	1,400.00	4,500.00		5,900.00		46.62	46.62
2021年	5,900.00	21,200.00		27,100.00		200.52	200.52
2022年	27,100.00	26,000.00		53,100.00		902.08	902.08
2023年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2024年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2025年	53,100.00			53,100.00		1,748.58	1,748.58
2026年	53,100.00		0,400.00	51,700.00		1,748.58	3,148.58
2027年	51,700.00		4,500.00	47,200.00		1,701.96	6,201.96
2028年	47,200.00		21,200.00	26,000.00		1,548.06	22,748.06
2029年	26,000.00		26,000.00			846.50	26,846.50
合计		53,100.00	53,100.00			12,240.06	65,340.06

2.收入预测评价

聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）在债券存续期的净收入主要为：a.土地出让收入减去和土地出让相关的政府各类基金，可转让土地面积为腾空土地总面积 328.50 亩减去安置拆迁面积 127.03 亩，可出让土地面积 201.47 亩；b.剩余房源住宅预计可售面积 8500 平方米。

①根据项目单位提供的相关资料，罗庄三期（棚户区改造项目）2019 年 2 月开工建设，2022 年 9 月竣工验收，2022 年开始腾空地块可以产生收入；剩余房源预计 2022 年出售完毕。

②根据项目单位提供的相关资料，缤纷日月城四期（棚户区改造项目）2019 年 5 月开工建设，2022 年 11 月竣工验收。项目拆迁期为 1 年，2021 年开始腾空地块可以产生收入。

具体明细如下：

罗庄三期、缤纷日月城四期棚改项目预计净收益测算表

项目	罗庄三期	缤纷日月城四期	收入合计
（一）出让土地净收益			

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

腾空土地总面积(亩)	202.50	126.00	328.50
安置区总占地面积(亩)	100.48	26.55	127.03
可出让土地面积(亩)	102.02	99.45	201.47
预计土地单价(万元/亩)	354.95	750.00	
土地出让收入	36,212.00	74,587.50	110,799.50
缴纳政府各类基金	4,041.26	8,323.97	12,365.23
土地出让净收益	32,170.74	66,263.53	98,434.27
(二) 剩余资产处置净收益			
住宅预计可出售面积(平方米)	8,500.00		8,500.00
拟售单价(万元/平方米)	0.71		0.71
住宅预计出售收入(万元)	6,035.00		6,035.00
出售剩余房源相关税费	734.76		734.76
出售剩余房源净收益	5,300.24		5,300.24
预计净收益合计	37,470.98	66,263.53	103,734.51

3.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债券存续期内现金流量情况如下表：

单位：万元

收支项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目运行期						
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量	-22,888.48	-17,453.38	-2,614.01	40,203.97		
现金流入			33,131.77	70,602.74		
1. 土地出让净收益			33,131.77	65,302.50		
2. 剩余资产处置源净收益				5,300.24		
现金流出	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
1. 支付项目建设资金	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
三、筹资活动净现金流量	22,888.48	17,500.00	31,200.00	34,897.92	-1,748.58	-1,748.58
现金流入	22,888.48	17,546.62	31,400.52	35,800.00		
1. 项目资本金投入	21,488.48	13,046.62	10,200.52	9,800.00		
2. 债券筹资款	1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00		
3. 银行借款						
现金流出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58
1. 债券利息支出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

2.偿还债券本金						
3.银行借款利息支出						
4.偿还银行本金						
四、现金流总计						
1.期初现金			46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93
2.期内现金变动		46.62	28,586.00	75,101.89	-1,748.58	-1,748.58
3.期末现金		46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93	100,237.35
收支项目						
项目运行期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量						
现金流入						
1.土地出让净收益						
2.剩余资产处置源净收益						
现金流出						
1.支付项目建设资金						
三、筹资活动净现金流量	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
现金流入						
1.项目资本金投入						
2.债券筹资金						
3.银行借款						
现金流出	1,748.58	3,148.58	6,201.96	22,748.06	26,846.50	
1.债券利息支出	1,748.58	1,748.58	1,701.96	1,548.06	846.50	
2.偿还债券本金		1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00	
3.银行借款利息支出						
4.偿还银行本金						
四、现金流总计						
1.期初现金	100,237.35	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	
2.期内现金变动	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
3.期末现金	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	39,543.67	

4.覆盖本金和利息情况

通过对聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）未来数据的合理预测，在专项债券发行期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 103,734.51 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.59 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

5.风险分析

依据当前的市场状况及数据，在专项债券发行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的净现金流入金额 98,547.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.51 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。

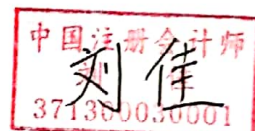
附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月十八日

附件：

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）-2022 年山东省政府
专项债券（三十四期）聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

该项目包括：聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、聊城市东昌府区缤纷日月城四期（棚户区改造项目）。

（一）项目建设地点、内容及规模

1.聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）概况

项目建设地点：位于湖南路以南，西环路以东。

项目建设规模及内容：根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，项目安置区为原址建设，项目规划总用地面积 66988 平方米，规划总建筑面积 167997 平方米，其中：住宅建筑面积 156342 平方米，公建建筑面积 11655 平方米；建设居住户数 1500 套。

2.聊城市东昌府区缤纷日月城四期（棚户区改造项目）概况

项目建设地点：位于聊城市东昌府区电大路以北、柳园路以西、水城小学以东。

项目主要包括三部分：缤纷日月城四期的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。具体建设内容及规模如下：

项目拆迁工程涉及缤纷日月城四期片区，拆迁合法建筑面积 5.6 万平方米，拆迁户数 400 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 360 户，货币化安置 40 户。项目腾空土地 8.40 万 m²，并进行土地整理。

根据项目区域规划要求，结合建设地址的实际情况，该项目安置区为原址建设，地块总占地 17,700.00 平方米，总建筑面积 63,334.00 平方米。地上建筑面积 50,632.00 平方米，其中：住宅建筑面积 46,322.00 平方米，公建建筑面积 4,310.00 平方米。地下建筑面积 12,702.00 平方米。

（二）项目总投资及资金来源

1.罗庄三期棚户区改造项目总投资 79,542.59 万元，其中：拆迁补偿费用 6,261.85 万元，土地费用 18,086.67 万元，建安工程费 47,717.54 万元，工程建设其他费用 4,737.77 万元，管理费用 597.89 万元，基本预备费 1,121.05 万元，建设期利息 1,019.82 万元。其中资本金 40,442.59 万元，拟发行专项债券 39,100.00 万元，资本金比例 50.84%。

2.缤纷日月城四期棚户区改造项目总投资 28,093.03 万元，其中：拆迁补偿费用 6,445.35 万元，土地费用 1,725.74 万元，建安工程费 17,746.25 万元，工程建设其他费用 1,040.33 万元，管理费用 251.49 万元，基本预备费 754.47 万元，建设期利息 129.40 万元。其中资本金 14,093.03 万元，拟发行专项债券 14,000.00 万元，资本金比例 50.17%。

（三）项目审批或可行性研究

1.聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）

2018 年 5 月 16，聊城市东昌府区发展和改革局以《关于聊城市民安置业有限公司罗庄三期片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕23 号）文件，同意聊城市民安置业有限公司罗庄三期片区棚户区改造项目，项目代码为 2018-371502-70-02-027361。

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 2018 年 6 月 25 日下发了《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15 号），将罗庄三期棚户区改造项目列入 2018 年棚户区改造计划。

山东恒和工程咨询有限公司接受聊城市民安置业有限公司委托，于2018年3月出具《聊城市民安置业有限公司罗庄三期片区棚户区改造项目申请报告》（项目编号：SDHH2018-01-008）。

2.聊城市东昌府区缤纷日月城四期（棚户区改造项目）

聊城市东昌府区缤纷日月城四期（棚户区改造项目）2018年6月22日，聊城市东昌府区发展和改革局以《关于聊城市民安置业有限公司缤纷日月城四期棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕29号）文件，同意聊城市民安置业有限公司缤纷日月城四期改造项目，项目代码为2018-371502-70-02-036494。

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2018年6月25日下发了《关于公布2018年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15号），将缤纷日月城四期棚户区改造项目列入2018年棚户区改造计划。

山东恒和工程咨询有限公司接受聊城市民安置业有限公司委托，于2018年6月出具《聊城市民安置业有限公司缤纷日月城四期棚户区改造项目可行性研究报告》（项目编号：SDHH2018-10-017）。

（四）项目单位基本情况

该项目的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）。

聊城市民安控股建设有限公司，企业性质：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：22,800.00万元，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

发行人遵照《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)规定进行债券发行使用管理,无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测,即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值。聊城市民安置业有限公司罗庄三期、缤纷日月城四期片区棚户区改造项目建成后能产生较稳定的收入。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

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) 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;

(2) 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;

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(5) 发行人预测的收入能够顺利执行;

(6) 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;

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(8) 项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息;

(9) 参考《聊城市民安置业有限公司罗庄三期片区棚户区改造项目申请报告》、《聊城市民安置业有限公司缤纷日月城四期棚户区改造项目可行性研究报告》的数据。

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根据项目单位提供的相关资料, 罗庄三期(棚户区改造项目)于2019年2月开工建设, 2022年9月竣工验收, 2022年开始腾空地块可以产生收入, 2022年出售剩余房源。项目在债券存续期的主要收入为: 土地出让收入; 剩余房源出售收入。

a.可转让土地面积102.02亩为腾空土地总面积202.50亩减去安置拆迁面积100.48亩, 通过查询《聊城公共资源交易中心》相近区域的交易案例, 测算罗庄三期棚改地块附近区域内目前平均成交价格354.95万元/亩, 土地出让收入减去交纳的政府各类基金预计净收益合计32,170.74万元。

序号	地块位置	土地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	地块单价(万元/亩)	成交日期	备注
1	湖南路以南、西环路以东	住宅用地	33.1125	11,192.00	338.00	2021/6/10	

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

2	柳园路以西、 凤城街以北、 湖南路以南	住宅用地	217.1670	80,765.00	371.90	2020/9/9	
	平均地价				354.95		

b.住宅预计可出售面积 8500 平方米，参考周围小区的出售均价 0.85 万元/平方米，考虑到罗庄三期棚改片区周边配套设施不完善，预计罗庄三期住宅单价 0.70 万元/平方米。住宅、出售收入扣除相关的税费（增值税按 9%，附加税合计为增值税的 12.5%，土地增值税 2%，印花税税率为 0.05%）。预计净收益合计 5,300.24 万元。

②根据项目单位提供的相关资料，缤纷日月城四期（棚户区改造项目）2019 年 5 月开工建设，2022 年 11 月竣工验收。项目拆迁期为 1 年，2021 年开始腾空地块可以产生收入。项目在债券存续期的主要收入为土地出让收入。

可转让土地面积 99.45 亩为腾空土地总面积 84,000 m²平方米（126 亩）减去安置拆迁面积 17,700（26.55 亩）平方米，通过查询《中国土地市场网》及《聊城公共资源交易中心》相近区域的交易案例，测算缤纷日月城四期棚改地块附近区域内目前平均成交价格 842.01 万元/亩。

序号	地块位置	土地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	地块单价（万元/亩）	成交日期	备注
1	花园路以西、电大路以北	住宅用地	27.0525	21,770.00	804.73	2021/7/27	
2	建设路以南、二干路以西	住宅用地	113.6910	99,967.00	879.29	2020/12/21	
	平均地价				842.01		

上述交易地块位置比缤纷日月城四期棚改片区位置优越，其周边配套设施较为完善，综上两项因素，按照谨慎性原则预测缤纷日月城四期棚改项目地块交易单价按 750 万元/亩测算。土地出让收入减去交纳的政府各类基金预计净收益合计 66,263.53 万元。

具体明细如下：

罗庄三期、缤纷日月城四期棚改项目预计净收益测算表

项目	罗庄三期	缤纷日月城四期	收入合计
(一) 出让土地净收益			
腾空土地总面积(亩)	202.50	126.00	328.50
安置区总占地面积(亩)	100.48	26.55	127.03
可出让土地面积(亩)	102.02	99.45	201.47
预计土地单价(万元/亩)	354.95	750.00	
土地出让收入	36,212.00	74,587.50	110,799.50
缴纳政府各类基金	4,041.26	8,323.97	12,365.23
土地出让净收益	32,170.74	66,263.53	98,434.27
(二) 剩余资产处置净收益			
住宅预计可出售面积(平方米)	8,500.00		8,500.00
拟售单价(万元/平方米)	0.71		0.71
住宅预计出售收入(万元)	6,035.00		6,035.00
出售剩余房源相关税费	734.76		734.76
出售剩余房源净收益	5,300.24		5,300.24
预计净收益合计	37,470.98	66,263.53	103,734.51

3. 项目支出评价：

(1) 项目投资支出

①罗庄三期棚户区改造项目总投资 79,542.59 万元，其中：拆迁补偿费用 6,261.85 万元，土地费用 18,086.67 万元，建安工程费 47,717.54 万元，工程建设其他费用 4,737.77 万元，管理费用 597.89 万元，基本预备费 1,121.05 万元，建设期利息 1,019.82 万元。

②缤纷日月城四期棚户区改造项目总投资 28,093.03 万元，其中：拆迁补偿费用 6,445.35 万元，土地费用 1,725.74 万元，建安工程费 17,746.25 万元，工程建设其他费用 1,040.33 万元，管理费用 251.49 万元，基本预备费 754.47 万元，建设期利息 129.40 万元。

聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）总投资 107,635.62 万元，其中：拆迁补偿费用 12,707.20 万

元，土地费用 19,812.41 万元，建安工程费 65,463.79 万元，工程建设其他费用 5,778.10 万元，管理费用 849.38 万元，基本预备费 1,875.52 万元，建设期利息 1,149.22 万元。

(2) 在债券存续期间，需还本付息明细如下：

①罗庄三期棚户区改造项目发行专项债券 39,100.00 万元。2019 年 8 月已发行 1,400.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.33%；2020 年 9 月已发行 4,500.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.42%；2021 年 4 月已发行 13,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.39%；2021 年 11 月已发行 4,200.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.13%，2022 年 1 月已发行 5,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 2.83%；2022 年 5 月已发行 3,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 4.00%；本次计划发行 5,000.00 万元，期限 7 年，假设债券票面利率 4.00%，剩余额度 3,000.00 万元在 2022 年度发行完毕，期限 7 年，假设债券票面利率 4.00%。

在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

2019 年 8 月已发行 1400 万元专项债券

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
2019 年		1,400.00		1,400.00	3.33%		
2020 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2021 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2022 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2023 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2024 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2025 年	1,400.00			1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2026 年	1,400.00		1,400.00		3.33%	46.62	1,446.62
合计		1,400.00	1,400.00			326.34	1,726.34

2020 年 9 月已发行 4500 万元专项债券

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
2020 年		4,500.00		4,500.00	3.42%		
2021 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2022 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2023 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2024 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2025 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2026 年	4,500.00			4,500.00	3.42%	153.90	153.90
2027 年	4,500.00		4,500.00		3.42%	153.90	4,653.90
合计		4,500.00	4,500.00			1,077.30	5,577.30

2021 年 4 月已发行 13000 万元专项债券

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		13,000.00		13,000.00	3.39%		
2022 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2023 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2024 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2025 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2026 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2027 年	13,000.00			13,000.00	3.39%	440.70	440.70
2028 年	13,000.00		13,000.00		3.39%	440.70	13,440.70
合计		13,000.00	13,000.00			3,084.90	16,084.90

2021 年 11 月已发行 4200 万元债券

单位：万元

年度	期初本 金余额	本年增 加金额	本年偿 还金额	期末本 金余额	融资利 率	应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年		4,200.00		4,200.00	3.13%		
2022 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2023 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2024 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2025 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2026 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2027 年	4,200.00			4,200.00	3.13%	131.46	131.46
2028 年	4,200.00		4,200.00		3.13%	131.46	4,331.46

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

合计		4,200.00	4,200.00			920.22	5,120.22
----	--	----------	----------	--	--	--------	----------

2022 年 1 月已发行 5000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	2.83%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.83%	141.50	141.50
2029 年	5,000.00		5,000.00		2.83%	141.50	5,141.50
合计		5,000.00	5,000.00			990.50	5,990.50

2022 年 5 月份已发行 3000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.92%		
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2029 年	3,000.00		3,000.00		2.92%	87.60	3,087.60
合计		3,000.00	3,000.00			613.20	3,613.20

本期计划发行 5000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%		
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	200.00	5,200.00
合计						1,400.00	6,400.00

2022 年下半年计划发行 3000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	4.00%		
2023 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00		3,000.00		4.00%	120.00	3,120.00
合计		3,000.00	3,000.00			840.00	3,840.00

罗庄三期（棚户区改造项目）专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		1,400.00		1,400.00			
2020 年	1,400.00	4,500.00		5,900.00		46.62	46.62
2021 年	5,900.00	17,200.00		23,100.00		200.52	200.52
2022 年	23,100.00	16,000.00		34,100.00		772.68	772.68
2023 年	34,100.00			34,100.00		1,321.78	1,321.78
2024 年	34,100.00			34,100.00		1,321.78	1,321.78
2025 年	34,100.00			34,100.00		1,321.78	1,321.78
2026 年	34,100.00		1,400.00	32,700.00		1,321.78	2,721.78
2027 年	32,700.00		4,500.00	28,200.00		1,275.16	5,775.16
2028 年	28,200.00		17,200.00	11,000.00		1,121.26	18,321.26
2029 年	11,000.00		16,000.00			549.10	16,549.10
合计		39,100.00	39,100.00			9,252.46	48,352.46

②缤纷日月城四期棚户区改造项目发行专项债券 14,000.00 万元。2021 年 4 月已发行 2,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.39%；2021 年 8

月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.06%；2021 年 9 月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 3.10%；2022 年 1 月份已发行 6,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 2.83%；2022 年 5 月已发行 3,000.00 万元，期限 7 年，债券票面利率 2.92%；剩余额度 1,000.00 万元在 2022 年度发行完毕，期限 7 年，假设债券票面利率 4.00%。

在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

2021 年 4 月已发行 2000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.39%		
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.39%	67.80	67.80
2028 年	2,000.00		2,000.00		3.39%	67.80	2,067.80
合计		2,000.00	2,000.00			474.60	2,474.60

2021 年 8 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.06%		
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.06%	30.60	30.60
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.06%	30.60	1,030.60
合计		1,000.00	1,000.00			214.20	1,214.20

2021 年 9 月已发行 1000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		1,000.00		1,000.00	3.10%		
2022 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	3.10%	31.00	31.00
2028 年	1,000.00		1,000.00		3.10%	31.00	1,031.00
合计		1,000.00	1,000.00			217.00	1,217.00

2022 年 1 月份已发行 6000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		6,000.00		6,000.00	2.83%		
2023 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.83%	169.80	169.80
2029 年	6,000.00		6,000.00		2.83%	169.80	6,169.80
合计		6,000.00	6,000.00			1,188.60	7,188.60

2022 年 5 月已发行 3000 万元债券

单位：万元

年度	期初本金余额	本年增加金额	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.92%		
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

2026年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2027年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2028年	3,000.00			3,000.00	2.92%	87.60	87.60
2029年	3,000.00		3,000.00		2.92%	87.60	3,087.60
合计		3,000.00	3,000.00			613.20	3,613.20

2022年下半年计划发行1000万元债券

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增 加金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	当年还 本付息 合计
2022年		1,000.00		1,000.00	4.00%		
2023年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2024年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2025年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029年	1,000.00		1,000.00		4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			280.00	1,280.00

缤纷日月城四期（棚户区改造项目）专项债券还本付息表汇总表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年增加 金额	本年偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	当年还本付 息合计
2021年		4,000.00		4,000.00			
2022年	4,000.00	10,000.00		14,000.00		129.40	129.40
2023年	14,000.00			14,000.00		426.80	426.80
2024年	14,000.00			14,000.00		426.80	426.80
2025年	14,000.00			14,000.00		426.80	426.80
2026年	14,000.00			14,000.00		426.80	426.80
2027年	14,000.00			14,000.00		426.80	426.80
2028年	14,000.00		4,000.00	10,000.00		426.80	4,426.80
2029年	10,000.00		10,000.00			297.40	10,297.40
合计		14,000.00	14,000.00			2,987.60	16,987.60

（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债券存续期内现金流量情况如下表：

单位：万元

收支项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目运行期						
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量	-22,888.48	-17,453.38	-2,614.01	40,203.97		
现金流入			33,131.77	70,602.74		
1. 土地出让净收益			33,131.77	65,302.50		
2. 剩余资产处置源净收益				5,300.24		
现金流出	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
1. 支付项目建设资金	22,888.48	17,453.38	35,745.77	30,398.77		
三、筹资活动净现金流量	22,888.48	17,500.00	31,200.00	34,897.92	-1,748.58	-1,748.58
现金流入	22,888.48	17,546.62	31,400.52	35,800.00		
1. 项目资本金投入	21,488.48	13,046.62	10,200.52	9,800.00		
2. 债券筹资款	1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00		
3. 银行借款						
现金流出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58
1. 债券利息支出		46.62	200.52	902.08	1,748.58	1,748.58
2. 偿还债券本金						
3. 银行借款利息支出						
4. 偿还银行本金						
四、现金流总计						
1. 期初现金			46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93
2. 期内现金变动		46.62	28,586.00	75,101.89	-1,748.58	-1,748.58
3. 期末现金		46.62	28,632.62	103,734.51	101,985.93	100,237.35
收支项目						
项目运行期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动净现金流量						
二、投资活动净现金流量						
现金流入						
1. 土地出让净收益						
2. 剩余资产处置源净收益						
现金流出						
1. 支付项目建设资金						
三、筹资活动净现金流量	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
现金流入						

聊城市东昌府区罗庄三期棚户区改造项目

1.项目资本金投入						
2.债券筹资款						
3.银行借款						
现金流出	1,748.58	3,148.58	6,201.96	22,748.06	26,846.50	
1.债券利息支出	1,748.58	1,748.58	1,701.96	1,548.06	846.50	
2.偿还债券本金		1,400.00	4,500.00	21,200.00	26,000.00	
3.银行借款利息支出						
4.偿还银行本金						
四、现金流总计						
1.期初现金	100,237.35	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	
2.期内现金变动	-1,748.58	-3,148.58	-6,201.96	-22,748.06	-26,846.50	
3.期末现金	98,488.77	95,340.19	89,138.23	66,390.17	39,543.67	

2.还本付息保障倍数

通过对聊城市东昌府区罗庄三期（棚户区改造项目）、缤纷日月城四期（棚户区改造项目）未来数据的合理预测，在专项债券发行期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 103,734.51 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.59 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

3.项目收益抗压能力分析

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。

经测算收入下降 5%时，累计可用于还本付息的净现金流入金额 98,547.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 65,340.06 万元，债务本息偿付保障倍数 1.51 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

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

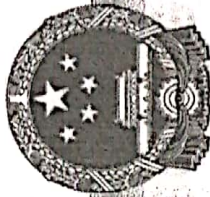
本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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

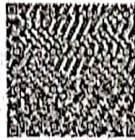
二〇二二年六月十八日



照 执 业 证

统一社会信用代码

91371500720749175W



扫描二律码量
采集信系家公示更
录用照统息了备
统经记可，监
多案许见

(副本) 1-1

名称 聊城金石有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王乐成

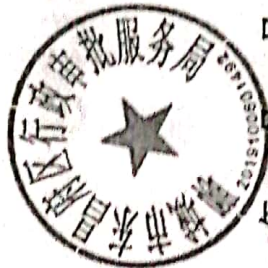
圍
堤
管
經

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月22日

營業期限 1999 年 12 月 22 日至 日

住所 聊城市湖南东路66号

[illegible]

登记机关

2022 年 02 月 16 日

告 據 實 牛 張 公 地 稅 務 署 示 公 息 但 用 經 查 合 務
照 九 期 日 30 年 6 月 1 日 年 終 十 初 創 建 州 廣 隆

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

国家企业信用信息公示系统网址:

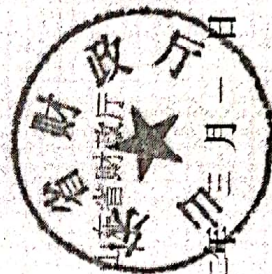
西區為數加細細表格圖

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:



二〇二二年三月一日

中华人民共和国财政部制

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

证书编号: 371300030004
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

年度检验
Annual Renewal Registration



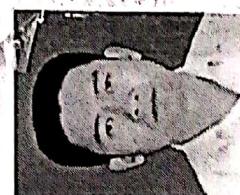
This certificate is valid for another year after renewal.



2019 年 3 月 9 日



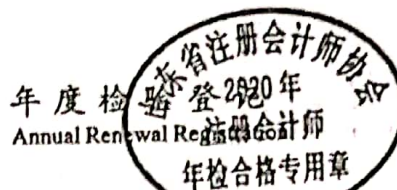
姓名	王乐成
性别	男
出生日期	1971-03-18
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	372501197103182058



证书编号: 371300030001
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 12 月 29 日
Date of Issuance



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



姓名	刘佳
性别	女
出生日期	1988-06-12
工作单位	聊城金石会计师事务所
身份证号码	371523198806125340

