

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）  
——2023 年山东省政府专项债券（一期）  
聊城市东昌府区代庄片区棚户区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
鲁泰源会审核字〔2023〕002 号

2023 年 01 月



我们接受委托,对本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。

我们的审核依据是《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》及相关部门提供的资料,由于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。

## 一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

## 二、基本假设

(一)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;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影



响。

### 三、项目基本情况

#### （一）项目情况简介

##### 1、项目名称

代庄片区棚户区改造项目

##### 2、立项单位

该项目立项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，原名为聊城市民安置业有限公司，统一社会信用代码：91371500334366643W，法定代表人：张蒙，注册资本：22800 万元，企业类型：有限责任公司，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；进出口代理；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### 3、项目规划审批

2018 年 4 月 16 日，聊城市东昌府区发展和改革委员会出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕15 号）；



2018年5月28日，聊城市环境保护局东昌府区分局出具《关于聊城市民安置业有限公司代庄片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（聊东环审〔2018〕133号）；

2019年4月11日，聊城市自然资源和规划局东昌府区分局出具《关于代庄片区棚户区改造项目建设用地预审意见》（东昌自然资规预字〔2019〕14号）；

2021年1月14日取得《不动产权证书》（鲁（2021）聊城市不动产权第0002070号）；

2021年2月2日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字371501202100007号）；

2021年6月29日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第371500202100042号）；

2021年6月29日，聊城市东昌府区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》（编号：3715022106290002-SX-001）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

代庄片区棚户区改造项目主要包括代庄片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。

拆迁规模：拆迁合法建筑面积9.5万平方米，拆迁户数850户。本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807户，货币化安置43户。

土地平整：项目腾空土地14.25万m<sup>2</sup>，并进行土地整理。



安置房建设：项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区柳园南路以东，经一路以北，南环辅路以南。安置区占地 75490 平方米，总建筑面积 170899 平方米，其中：住宅建筑面积 161641 平方米，公建建筑面积 9258 平方米。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 08 月至 2023 年 12 月。

### （二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 34,259.92 万元，已发行专项债券 30,900.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 12,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	87,159.92	100.00%	
一、资本金	34,259.92	39.31%	
（一）自有资金	34,259.92	39.31%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	52,900.00	60.69%	
（一）已发行专项债券	30,900.00	35.45%	



(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00	11.47%	
(三) 后续拟发行专项债券	12,000.00	13.77%	
(四) 银行融资			

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### (一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让和项目自身处置房屋等。

##### 1、土地出让

##### (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东昌府区的土地出让信息,参考近年东昌府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,选取了地块3宗,作为本次地价参考,详细情况如下:

表2 周边地块参考地价

单位:亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积(平方米)	面积(亩)	土地用途	成交价(万元)	亩成交单价
1	2021-89	奥体路以南,柳园路以东	33137.00	49.71	住宅用地	33757	679.14
2	2021-88	柳园路以东,松桂大街以北	41651.00	62.48	住宅用地	39596	633.77
3	2021-107	奥体路以南,明德路以东	41296.00	61.94	住宅用地	34539	557.58
平均值			116084.00	58.04		35964	619.62



## （2）土地出让预期现金流入预测

根据项目可行性研究报告，该项目腾空可出让土地 100.52 亩，经参考周边地块地价，预计土地单价 619.62 万元，项目预计在 2024 年挂牌出售，项目预计实现的土地出让预期现金流入为 62,284.20 万元。

### 2、项目自身处置房屋

项目预计住宅可售面积 22,500.00 平方米，处置单价 0.91 万元/平方米；项目预计底商可售面积 15,000.00 平方米，处置单价 2.1 万元/平方米。预计 2024 年可出售总面积的 60%，2025 年可出售总面积的 30%，2026 年可出售总面积的 10%。经测算，预计处置住宅现金流入 20,475.00 万元，预计处置底商现金流入 31,500.00 万元。

## （二）项目成本预测

### 1、应交老旧小区改造基金

根据相关要求需缴纳老旧小区改造基金，按土地出让现金流入的 1.5% 测算老旧小区改造基金为 934.26 万元。

### 2、处置房屋相关税费

附加费按应交增值税的 12.5% 测算，土地增值税为处置房屋现金流入的 2% 测算，印花税为房产销售合同的 0.05%。经测算，应交税费合计金额为 1650.21 万元。

## （三）应付本息情况



本项目 2021 年 4 月份已发行专项债券 14,000.00 万元，利率为 3.39%；2022 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率为 2.87%；2022 年 5 月已发行专项债券 6,900.00 万元，利率为 2.92%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，后续拟发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金金额	新增本金金额	本期偿还本金金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2021 年		14,000.00		14,000.00		
2022 年	14,000.00	16,900.00		30,900.00	474.60	474.60
2023 年	30,900.00	22,000.00		52,900.00	963.08	963.08
2024 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2025 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2026 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2027 年	52,900.00				1,733.08	1,733.08
2028 年	52,900.00		14,000.00	38,900.00	1,733.08	15,733.08
2029 年	38,900.00		16,900.00	22,000.00	1,258.48	18,158.48
2030 年	22,000.00		22,000.00		770.00	22,770.00
合计		52,900.00	52,900.00		12,131.56	65,031.56

#### （四）项目资金平衡测算表



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	114259.20				93469.20	15592.50	5197.50				
经营活动支出	B	934.26				934.26						
支付的各项税费	C	1650.21				990.12	495.06	165.02				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	111674.73				91544.82	15097.44	5032.48				
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	85722.24	17432.00	20753.40	47536.84							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-85722.24	-17432.00	-20753.40	-47536.84							
三、融资活动产生的现金	—	87159.92	17432.00	21228.00	48499.92							
资本金（自有资金）	H	34259.92	3432.00	4328.00	26499.92							
专项债券	I	52900.00	14000.00	16900.00	22000.00							
银行借款	J	0.00										
偿还债券本金	K	52900.00								14000.00	16900.00	22000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	12131.56	0.00	474.60	963.08	1733.08	1733.08	1733.08	1733.08	1733.08	1258.48	770.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K L-M-N	22128.36	17432.00	20753.40	47536.84	-1733.08	-1733.08	-1733.08	-1733.08	-15733.08	-18158.48	-22770.00
四、期初现金	P	612146.77				0.00	89811.74	103176.09	106475.49	104742.41	89009.33	70850.85
期内现金变动	Q=D+G+O	48080.85				89811.74	13364.36	3299.40	-1733.08	-15733.08	-18158.48	-22770.00
五、期末现金	R=P+Q	660227.63				89811.74	103176.09	106475.49	104742.41	89009.33	70850.85	48080.85



### (五) 本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10,000.00	2,450.00	12,450.00	111,674.73
已发行债券	30,900.00	6,741.56	37,641.56	
后续拟发行债券	12,000.00	2,940.00	14,940.00	
银行贷款				
融资合计	52,900.00	12,131.56	65,031.56	
覆盖倍数	1.72			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 111,674.73 万元,融资本息合计 65,031.56 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.72。

### 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



(此页无正文)

山东泰源会计师事务所有限公司

山东 聊城

注册会计师: 刘丽伟

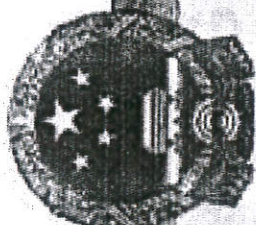


注册会计师: 王妍



2023年1月17日





统一社会信用代码

913715007657734272

营业执照

(副本)

1-1



扫描二维码  
即可查询企业  
信用信息  
了解更多  
政策、法规、  
管理信息

名称 山东泰源会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑顺明

经营范围 资本(金)验证、审计、会计报表审计、工程预、决算审计、会  
计咨询、会计培训、财政支出绩效评价、(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)



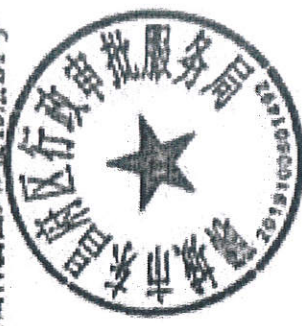
注册资本 壹佰零陆万元整

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城路西  
安交通大学聊城科技园9号楼13层B1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: 山东省财政厅  
2015 05 24 日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东泰源会计师事务所有限责任公司

主任会计师: 郑殿明

办公场所: 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#楼13层B1号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37130017

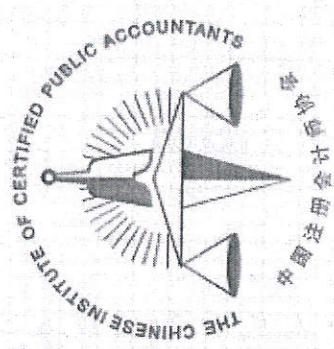
注册资本(出资额): 50 万元

批准设立文号: 鲁财会(2004) 38 号

批准设立日期: 2004-08-13



63



姓 名	刘丽伟
Full name	女
性 别	
Sex	
出 生 日 期	1987-08-22
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 码	371581198708225428
Identity card No.	



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



年 / 月 / 日

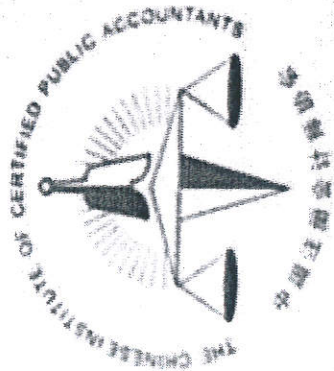


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 / 月 / 日





姓 Full name 王娟  
 性 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1987-09-04  
 工作单位 Working unit 山东安泰源会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 371502198709044040



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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: 371306170012  
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
 发证日期: 2022 年 02 月 18 日  
 Date of issuance: