

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）
聊城市东昌府区郑官屯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〕004 号

2023 年 1 月

我们接受委托,对郑官屯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

郑官屯片区棚户区改造项目。

2、立项单位

项目立项单位名称：聊城市民安控股建设有限公司，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：张蒙，注册资本：22800.00 万元，成立日期：2015 年 04 月 08 日。公司登记机关：聊城市市场监督管理局。公司住所：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）。

3、项目规划审批

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），将郑官屯片区棚户区改造项目列入2018年棚户区改造计划；

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郑官屯片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018年4月16日，聊城市东昌府区发展和改革局出具《关于聊城市民安置业有限公司郑官屯片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕20号）；

2018年5月，聊城市自然资源和规划局环境保护局东昌府区分局出具《郑官屯片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（聊东环审（2018）131号）；

2020年10月，取得聊城市自然资源和规划局颁发的编号为鲁（2020）聊城市不动产权第0065298号《不动产权证》。

4、项目规模与主要建设内容

郑官屯片区棚户区改造项目主要包括郑官屯片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。

拆迁补偿：拆迁合法建筑面积15.3万平方米，拆迁户数1099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1044户，货币化安置55户。

土地平整：项目腾空土地22.95万m²，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松

桂大街以南、清平路以北、平原路以东、博州路以西。安置区占地 75112 平方米，总建筑面积 245185 平方米。地上建筑面积 186152 平方米，其中：住宅建筑面积 172072 平方米，公建建筑面积 14080 平方米。地下建筑面积 59033 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 5 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 57,008.38 万元，已发行专项债券 36,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,800.00 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	121,808.38	100.00%	
一、资本金	57,008.38	46.80%	
（一）自有资金	57,008.38	46.80%	
（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）	64,800.00	53.20%	
（一）已发行专项债券	36,000.00	29.55%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	16.42%	
（三）后续拟发行专项债券	8,800.00	7.22%	
（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

1、土地出让现金流入：转让土地面积为腾空土地总面积 344.25 亩减去安置拆迁面积 112.67 亩，通过查询《中国土地市场网》《聊城公共资源交易中心》相近区域的交易案例，聊城市东昌府区郑官屯片区地块附近区域内目前平均成交价格 760.63 万元/亩。

表 2 周边地块参考地价明细表

序号	地块位置	土地性质	面积	成交价	单价（亩/万元）	成交日期
1	奥体路东平山卫路南、东郡路北、姚庄路西	住宅用地	100.7955	90739	900.23	2020 年 10 月 23 日
2	松桂大街南、清平路北、聊位河西	住宅用地	58.0395	40753	702.16	2020 年 5 月 15 日
3	奥体路以南、平原路以西	住宅用地	65.505	44511	679.51	2022 年 9 月 9 日
	平均地价				760.63	

本项目预计 2023 年可转让土地面积 50 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 760.63 万元/亩，预计 2023 年土地出让现金流入 38,031.56 万元；2024 年可转让土地面积 181.58 亩，预计土地出让单价 760.63 万元/亩，预计 2024 年土地出让现金流入 138,115.43 万元，土地出让现金流入共计 176,146.99 万元。

2、住宅出售现金流入：地上建筑面积 186152 平方米，其中：住宅建筑面积 172072 平方米，公建建筑面积 14080 平方米，安置建筑面积 153000 平方米，预计可出售住宅面积 13942 平方

米，参考周围住宅小区房价，松桂嘉苑住宅均价 11,500.00 元/平方米、东昌天悦住宅均价 12,000.00 元/平方米，考虑到郑官屯棚改片区周边配套设施不完善，预计郑官屯住宅单价 10,000.00 元/平方米，预计住宅出售现金流入为 13,942.00 万元。

3、商铺出售现金流入:公建建筑面积 14080 平方米，预计底商可出售面 8500 平方米，参考周围商住小区的底商出售均价 20,000.00 元/平方米，考虑到郑官屯棚改片区周边配套设施不完善，预计郑官屯底商单价 19,000.00 元/平方米，预计商铺出售现金流入为 16,150.00 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（按土地出让金的 1.5%）2071.73 万元。

2、应交税费：附加费按应交增值税的 12.5%测算，土地增值税为房产销售现金流入的 2%测算，印花税为房产销售合同的 0.05%。应交税费合计金额为 955.42 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2018 年 9 月已发行专项债券 34,000.00 万元，债券期限为 5 年，利率为 3.83%；2021 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.06%。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，

后续拟发行专项债券 8,800.00 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	期初本金合计	本期新增合计	本期偿还本金合计	期末本金合计	应付利息	本息合计
2018 年		34000.00		34000.00		
2019 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2020 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2021 年	34000.00	2000.00		36000.00	1302.20	1302.20
2022 年	34000.00			34000.00	1302.20	1302.20
2023 年	34000.00	28800.00	34000.00	30800.00	1517.40	35517.40
2024 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2025 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2026 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2027 年	28800.00			30800.00	1069.20	1069.20
2028 年	28800.00		2000.00	28800.00	1069.20	3069.20
2029 年	28800.00			28800.00	1069.20	1069.20
2030 年	28800.00		28800.00		854.00	29654.00
合计		64800.00	64800.00		13995.40	78795.40

（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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	206238.99						38031.56
经营活动支出	B	3027.15						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	203211.84						38031.56
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	115082.18	45000.00	3697.80	3697.80	23697.80	8697.80	30290.98
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-115082.18	-45000.00	-3697.80	-3697.80	-23697.80	-8697.80	-30290.98
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	57008.38	11000.00	5000.00	5000.00	23000.00	10000.00	3008.38
专项债券	I	64800.00	34000.00			2000.00		28800.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	64800.00						34000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	13995.40		1302.20	1302.20	1302.20	1302.20	1517.40
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	43012.98	45000.00	3697.80	3697.80	23697.80	8697.80	-3709.02
四、期初现金	P	963712.80						0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	131142.64						4031.56
五、期末现金	R=P+Q	1094855.44						4031.56

项目/年度	公式	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	138115.43	30092.00					
经营活动支出	B	2071.73	955.42					
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	136043.69	29136.58					
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					2000.00		28800.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	1069.20	854.00
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	-1069.20	-1069.20	-1069.20	-1069.20	-3069.20	-1069.20	-29654.00
四、期初现金	P	4031.56	139006.06	167073.44	166004.24	164935.04	161865.84	160796.64
期内现金变动	Q=D+G+O	134974.49	28067.38	-1069.20	-1069.20	-3069.20	-1069.20	-29654.00
五、期末现金	R=P+Q	139006.06	167073.44	166004.24	164935.04	161865.84	160796.64	131142.64

(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	20,000.00	4,900.00	24,900.00	203,211.84
已发行债券	36,000.00	6,939.40	42,939.40	
后续拟发行债券	8,800.00	2,156.00	10,956.00	
银行贷款				
融资合计	64,800.00	13,995.40	78,795.40	
覆盖倍数	2.58			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 203,211.84 万元,融资本息合计 78,795.40 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.58。

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



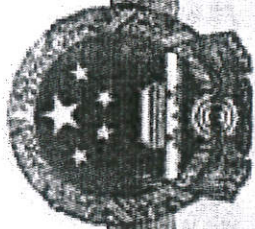
注册会计师:



注册会计师:



2023 年 1 月 17 日



统一社会信用代码

913715007657734272

照



扫描二维码
即可查询企业
信用信息
了解更多
企业信息

(副本)

1-1

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、税务筹划、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)

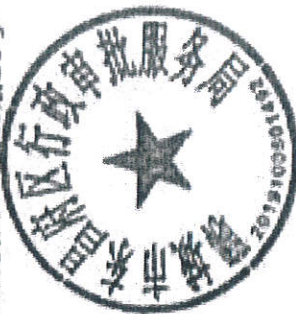
注册资本 壹佰零叁万元整

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#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:

2015 05 24 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308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



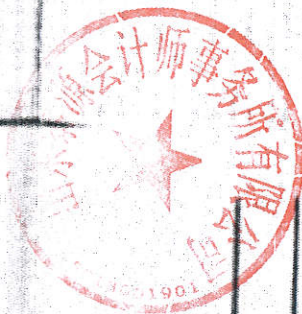
中国注册会计师协会

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.

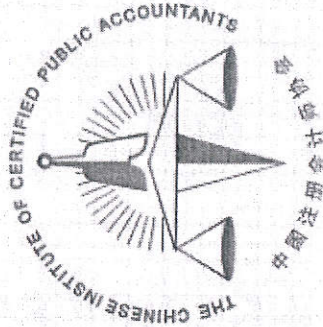


姓 名 王 新
Full name 王 新
性 别 女
Sex 女
出生日期 1987-02-04
Date of birth 1987-02-04
工作单位 山东泰源会计师事务所有限
Working unit 山东泰源会计师事务所有限
身份证号 371502198709044046
Identity card No. 371502198709044046



证书编号: 371308170012
No. of Certificate
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会
发证日期: 2022 年 02 月 18 日
Date of Issuance

63



姓 名	刘丽伟
Full name	女
性 别	1987-08-22
Sex	山东泰源会计师事务所有限公司
出生日期	任公司
Date of birth	371581198708225426
工作单位	身份证书号
Working unit	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