

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）
聊城市东昌府区郭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〕003 号

2023 年 1 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

郭庄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，公司成立于 2015 年 4 月 8 日，统一社会信用代码 91371500334366643W，注册资金贰亿贰仟捌佰万元整，公司类型为有限责任公司，法定代表人：张蒙，经营范围为房地产开发经营(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

2018 年 4 月 16 日，聊城市东昌府区发展和改革局出具了《关于聊城市民安置业有限公司聊城市东昌府区郭庄片区棚户区改造项目核准的意见》（东昌发改审〔2018〕17 号），项目代码为 2018-371502-70-02-018600；

2018 年 3 月，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聊城市东昌府区郭庄片区棚户区改造项目申请报告》（项目编号：SDHH2018-01-007）；

2018年5月28日，聊城市环境保护局东昌府区分局出具了《聊城市环境保护局东昌府区分局关于聊城市民安置业有限公司郭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〕134号）；

2019年04月11日，聊城市自然资源和规划局东昌府区分局于出具了《关于郭庄片区棚户区改造项目建设用地预审意见》（东昌自然规预字〔2019〕15号）；

2020年2月2日，聊城市行政审批服务局出具了建设用地规划许可证（地字第371501202100008）；

2021年6月29日，聊城市行政审批服务局出具了建设工程规划许可证（建字第371500202100043号）；

2021年6月30日，聊城市东昌府区行政审批服务局出具了建筑工程施工许可证（编号3715022106290001-sx-001）。

2021年1月13日，聊城市自然资源和规划局颁发了土地证（鲁（2021）聊城市不动产权第0001863号）；

4、项目规模与主要建设内容

郭庄片区棚户区改造项目主要包括郭庄片区的拆迁补偿、土地平整和安置房建设。

拆迁补偿：拆迁合法建筑面积10万平方米，拆迁户数556

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 528 户，货币化安置 28 户。

土地平整：项目腾空土地 15 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香江西路以南、前田路以北、郭庄路以东、海源路以西。安置区占地 54840 平方米，总建筑面积 162321 平方米。地上建筑面积 124062 平方米，其中：住宅建筑面积 121357 平方米，公建建筑面积 2705 平方米，地下建筑面积 38259 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 07 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 22079.32 万元，已发行专项债券 26600 万元，本期拟发行专项债券 20000 万元，后续拟发行专项债券 6200 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	74879.32	100.00%	
一、资本金	74879.32	100.00%	
（一）自有资金	22079.32	29.49%	
（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）	52800	70.51%	
（一）已发行专项债券	26600	35.52%	
（二）本期拟发行专项债券	20000	26.71%	
（三）后续拟发行专项债券	6200	8.28%	
（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、剩余房源出售。

1、土地转让现金流入

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，测算东昌府区郭庄片区棚改项目地块附近区域近期住宅土地平均出让成交价格约为 686.00 万元/亩。

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	2020-119	明堤路以东、陈屯路以西、姜庄街以南	42880.00	64.32	住宅用地	49426.00	768.00
2	2022-113	花园北路以东、香江东路以南	23542.00	35.31	住宅用地	18933.00	536.00
	平均值		66422.00	99.63		68359.00	686.00

本项目预计 2024 年可转让土地面积 142.74 亩（腾空土地总面积 225 亩减去安置拆迁面积 82.26 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，预计住宅土地出让单价 686 万元/亩，预计土地出让现金流入 97935.55 万元。

2、剩余房源出售现金流入

本项目批复住宅建筑面积 121357 平方米，回迁安置住宅面积 104990 平方米，可出售住宅面积 16367 平方米，拟售单价 0.85 万元/平方米(参考周边在售房源单价)，预计剩余房源出售现金流入 13911.95 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 (1.5%) 1469.03 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收入的 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 435.44 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月已发行 8,600.00 万元，期限 7 年，票面利率 3.39%；2021 年 8 月已发行 10,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 3.06%；2021 年 9 月已发行 4,000.00 万元，期

限 7 年，票面利率 3.10%；2022 年 5 月已发行 4,000.00 万元，假设期限为 7 年，债券票面利率 2.92%。本期拟发行专项债券 20000.00 万元，假设债券期限为 7 年，债券票面利率为 3.5%；后续拟发行专项债券 6200.00 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。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息合计
2021 年		22600.00		22600.00	721.54	721.54
2022 年	22600.00	4000.00		26600.00	838.34	838.34
2023 年	22600.00	26200.00		52800.00	1755.34	1755.34
2024 年	52800.00			52800.00	1755.34	1755.34
2025 年	52800.00			52800.00	1755.34	1755.34
2026 年	52800.00			52800.00	1755.34	1755.34
2027 年	52800.00			52800.00	1755.34	24355.34
2028 年	52800.00		22600.00	30200.00	1033.80	5033.80
2029 年	30200.00		4000.00	26200.00	917.00	27117.00
2030 年	26200.00		26200.00	26200.00	721.54	721.54
合计		52800.00	52800.00		12287.38	65087.38

（四）项目资金平衡测算表

表3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—	0					
经营活动收入	A	111847.50					
经营活动支出	B	1469.03					
支付的各项税费	C	435.44					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	109943.02					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-73319.44	-6000.00	-10000.00	-28679.32	-3278.46	-25361.66
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-73319.44	-6000.00	-10000.00	-28679.32	-3278.46	-25361.66
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	22079.32	6000.00	10000.00	6079.32		
专项债券	I	52800.00			22600.00	4000.00	26200.00
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	52800.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	12287.38				721.54	838.34
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	9791.94	6000.00	10000.00	28679.32	3278.46	25361.66
四、期初现金	P	560841.02		0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	46415.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q	607256.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	97935.55	13911.95					
经营活动支出	B	1469.03	0.00					
支付的各项税费	C	0.00	435.44					
经营活动现金流量	D=A-B-C	96466.51	13476.51					
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					22600.00	4000.00	26200.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1755.34	1755.34	1755.34	1755.34	1755.34	1033.80	917.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1755.34	-1755.34	-1755.34	-1755.34	-24355.34	-5033.80	-27117.00
四、期初现金	P	0.00	94711.17	106432.34	104677.00	102921.66	78566.32	73532.52
期内现金变动	Q=D+G+O	46415.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
五、期末现金	R=P+Q	607256.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	20000.00	4900.00	24900.00	109943.02
已发行债券	26600.00	5868.38	32468.38	
后续拟发行债券	6200.00	1519.00	7719.00	
银行贷款				
融资合计	52800	12287.38	65087.38	
覆盖倍数	1.69			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 109943.02 万元，融资本息合计 65087.38 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.69。

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



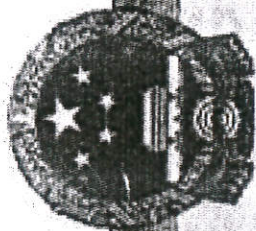
注册会计师:



注册会计师:



2023 年 1 月 17 日



统一社会信用代码

913715007657734272

章

照

(副本)

1-1



扫描二维码
验证企业信用信息
信息不真实
了请多留意
各案、群、直
管区是

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)

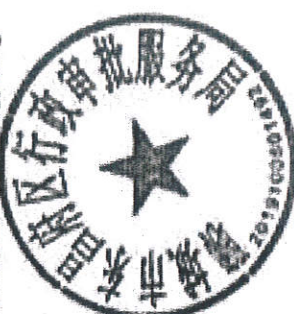
注册资本 壹佰零陆万元整

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#楼13层B1号



登记机关

2021年10月15日

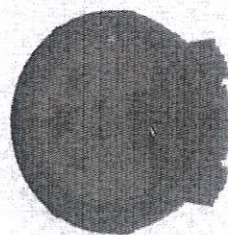
证书序号: NO. 023704

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》。



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



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 王妍
Sex 女
出生日期 1987-09-04
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 371502498709040040



证书编号: 371308170012
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

年 月 日



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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓 名	刘丽伟
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1987-03-22
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	371581198706225428
Identity card No.	