

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）
聊城经济技术开发区江北水镇三期棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
鲁泰源会审核字〔2023〕006 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

江北水镇三期棚户区改造项目

2、立项单位

项目立项单位是聊城经济技术开发区建设管理部，聊城经济技术开发区建设管理部是聊城经济技术开发区管委会为全面落实省委、市委关于推动开发区体制机制改革创新促进高质量发展的部署要求，整合归并、依法成立的内设机构。

聊城经济技术开发区建设管理部机构职能主要为：负责住房和城乡建设、人防等工作，贯彻执行上级城乡建设工作的法律法规和方针政策，参与拟订城市规划、村镇规划、国土资源发展规划；负责推进新型城镇化建设，组织实施房屋征收与补偿工作，组织落实棚户区改造相关政策工作；负责建筑市场管理工作，负责建设工程消防设计审查验收相关工作；负责物业服务企业经营活动的监督管理及公共维修基金的代管工作；负责公租房监督管理工作；负责规范房地产市场秩序等工作；负责建筑节能相关工作，负责装配式建筑和建设科技推广工作；负责指导、督促和协调建设领域拖欠农民工工资清欠工作；负

责城市管理工作；负责除市场监管、应急管理领域外的综合行政执法等工作。

3、项目规划审批

2018 年 5 月取得聊城经济技术开发区经贸发展局《关于江北水镇三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复意见》（聊开经字〔2018〕11 号）同意江北水镇三期棚户区改造项目的建设。

2018 年 5 月 28 日取得了聊城市环保局经济技术开发区分局关于《江北水镇三期棚户区改造项目》环境影响报告表的批复。

2019 年 7 月 19 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的建设用地规划许可证，地字第 371501201910025 号，建设规模 58997 平方米。

2019 年 8 月 1 日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2019）聊城市不动产权第 0019709 号，坐落位置为东外环路东、牡丹江路南、滨河路西，用途为城镇住宅用地，面积为 58997.00 m²，使用期限为 2019 年 7 月 17 日至 2089 年 7 月 16 日。

2019 年 9 月取得聊城经济技术开发区行政审批服务局《关于江北水镇三期棚户区改造项目建设内容变更的说明》。

2019年9月17日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170401，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目 B 区 B1#、B2#、B6#、B7#、B8#、B9#、物业楼及地下车库。

2019年9月17日取得聊城经济技术开发区行政审批服务局颁发的建筑工程施工许可证，编号 371577201909170301，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目 B 区 B3#、B4#、B5#、B10、B11#、幼儿园、老年人日间照料中心及地下车库。

2021年10月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设用地规划许可证，地字第 371500202110012 号，用地面积 24963 平方米。

2021年11月2日取得聊城市自然资源和规划局颁发的不动产权证书鲁（2021）聊城市不动产权第 0049890 号，坐落位置为嫩江路以南、东环路东，用途为城镇住宅用地，面积为 24963.00 m²，使用期限为 2021 年 10 月 14 日至 2091 年 10 月 13 日。

2021年12月取得聊城市行政审批服务局颁发的建设工程规划许可证，建字第 371500202110031 号，建设规模 91577.5 平方米。

2022年3月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202203110101，工程名

称：江北水镇三期棚户区改造项目（A区）A1#、A2#、A22#楼。

2022年4月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190101，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目（A区）A24#、A25#楼。

2022年4月取得聊城经济技术开发区行政审批服务部颁发的建筑工程施工许可证，编号 371582202204190201，工程名称：江北水镇三期棚户区改造项目（A区）地下车库。

4、项目规模与主要建设内容

江北水镇三期棚户区改造项目位于聊城经济技术开发区牡丹江路以南、东外环路以东。项目总占地 83960 m²（其中北地块(B区)58997 平米，南地块(A区)24963 平米，总计 125.94 亩，总建筑面积为 261169 m²，其中北地块（B区）总建筑面积 169909 m²（计容建筑面积 141036 m²，不计容建筑面积 28872 m²），容积率 2.4。南地块(A区)总建筑面积 91261 m²，其中地上建筑面积 69707 m²，地下建筑面积 21554 m²，容积率 2.8。本项目建设 16 栋高层住宅及地下车库、社区服务、垃圾转运站、公共配套等公共设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 9 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和发行专项债券方式。其

中，项目单位自有资金 39795 万元，已发行专项债券 62000 万元，本期拟发行专项债券 6000 万元，后续拟发行专项债券 13000 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	120795	100%	
一、资本金	39795	32.94%	
（一）自有资金	39795	32.94%	
（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）	81000	67.06%	
（一）已发行专项债券	62000	51.33%	
（二）本期拟发行专项债券	6000	4.97%	
（三）后续拟发行专项债券	13000	10.76%	
（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腾空土地挂牌交易产生的现金流入。

根据聊城经济技术开发区建设管理部提供的通过《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，测算江北水镇三期棚户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 255.29 万元/亩，商服土地平均出让成交价格为 57.57 万元/亩。

周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	宗地编号	面积（平方米）	面积（亩）	土地用途	成交价（万元/亩）
1	聊自然资规告字[2020]0601 号 2019--73	81630	122.44	城镇住宅用地	280.40
2	聊自然资规告字[2019]1105 号 2018-149	63328	94.99	城镇住宅用地	173.74
3	聊自然资规告字[2019]1101 号 2019-60	124205	186.31	城镇住宅用地	311.73
城镇住宅用地成交价平均价格					255.29

序号	宗地编号	面积（平方米）	面积（亩）	土地用途	成交价（万元/亩）
1	聊国土告字[2018]1104 号 2018--22	43178	64.77	其他商服用地	61.61
2	聊自然资规告字[2019]0403 号 2018-89	9189	13.78	其他商服用地	50.64
3	聊自然资规告字[2019]0403 号 2018-64	7243	10.86	其他商服用地	60.47
商服用地成交价平均价格					57.57

本项目建设完成后，项目可得腾空出让土地 989.43 亩，其中居住住宅用地 598.35 亩，商业用地 391.08 亩，根据聊城

市土地成交价格，居住用地按照每亩 255.29 万元计算，商业用地按照每亩 57.57 万元计算，按照每年上涨 4%估算。

2022 年出让商业用地 100 亩，单价 59.87 万元/亩，土地出让现金流入为 5987.00 万元；2023 年出让商业用地 100 亩，单价 62.26 万元/亩，出让居住用地 100 亩，单价 276.12 万元/亩，土地出让现金流入 33838.00 万元；2025 年出让商业用地 100 亩，单价 67.34 万元/亩，出让居住用地 100 亩，单价 298.65 万元/亩，土地出让现金流入 36599.00 万元；2028 年出让商业用地 91.08 亩，单价 75.74 万元/亩，出让居住用地 398.35 亩，单价 335.94 万元/亩，土地出让现金流入 140720.10 万元；累计预计土地出让现金流入 217144.10 元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括可出让土地需缴纳的老旧小区改造基金（1.5%）。

本项目预计可转让土地面积 989.43 亩，预计土地出让现金流入 217144.10 万元，需缴纳老旧小区改造基金（1.5%）3257.17 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行政府专项债券 81,000.00 万元。2021 年 5 月已发行专项债券 21000 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 9 月已发行专项债券 17000 万元，期限 7 年，利率 3.06%；

2021年12月已发行专项债券5000万元，期限7年，利率3.19%；
2022年2月已发行专项债券6600万元，期限7年，利率2.98%；
2022年6月已发行专项债券12400万元，期限7年，利率2.89%；
本期拟发行专项债券6000.00万元，假设债券期限为7年，利率为3.5%；后续拟发行专项债券13000万元，假设债券期限为7年，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。

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	0.00	43000.00	0.00	43000.00	0.00	0.00
2022年	43000.00	19000.00	0.00	62000.00	1391.60	1391.60
2023年	62000.00	19000.00	0.00	81000.00	1946.64	1946.64
2024年	81000.00	0.00	0.00	81000.00	2611.64	2611.64
2025年	81000.00	0.00	0.00	81000.00	2611.64	2611.64
2026年	81000.00	0.00	0.00	81000.00	2611.64	2611.64
2027年	81000.00	0.00	0.00	81000.00	2611.64	2611.64
2028年	81000.00	0.00	43000.00	38000.00	2611.64	45611.64
2029年	38000.00	0.00	19000.00	19000.00	1220.04	20220.04
2030年	19000.00	0.00	19000.00	0.00	665.00	19665.00
合计		81000.00	81000.00		18281.48	99281.48

（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	—	0.00						
经营活动收入	A	217144.10			0.00	0.00	5987.00	33838.00
经营活动支出	B	3257.17			0.00	0.00	89.81	507.57
支付的各项税费	C	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	213886.93			0.00	0.00	5897.19	33330.43
二、投资活动产生的现金	—	0.00						
建设成本支出	E	-95580.76	-876.00	-21000.00	-11919.00	-44500.00	-19508.40	-19653.36
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-117456.76	-876.00	-21000.00	-11919.00	-44500.00	-19508.40	-19653.36
三、融资活动产生的现金	—	0.00						
资本金 (自有资金)	H	39795.00	876.00	21000.00	11919.00	1500.00	1900.00	2600.00
专项债券	I	81000.00				43000.00	19000.00	19000.00
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	81000.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	18281.48					1391.60	1946.64
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	21513.52	876.00	21000.00	11919.00	44500.00	19508.40	19653.36
四、期初现金	P	579506.34			0.00	0.00	0.00	5897.19
期内现金变动	Q=D+G+O	117943.69	0.00	0.00	0.00	0.00	5897.19	33330.43
五、期末现金	R=P+Q	697450.02		0.00	0.00	0.00	5897.19	39227.62

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		36599.00	0.00	0.00	140720.10	0.00	0.00
经营活动支出	B		548.99	0.00	0.00	2110.80	0.00	0.00
支付的各项税费	C			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C		36050.01	0.00	0.00	138609.30	0.00	0.00
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					43000.00	19000.00	19000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2611.64	2611.64	2611.64	2611.64	2611.64	1220.04	665.00
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	-2611.64	-2611.64	-2611.64	-2611.64	-45611.64	-20220.04	-19665.00
四、期初现金	P	39227.62	36615.98	70054.35	67442.71	64831.07	157828.73	137608.69
期内现金变动	Q=D+G+O	-2611.64	33438.37	-2611.64	-2611.64	92997.66	-20220.04	-19665.00
五、期末现金	R=P+Q	36615.98	70054.35	67442.71	64831.07	157828.73	137608.69	117943.69

(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	6000.00	1470.00	7470.00	213886.93
已发行债券	62000.00	13626.48	75626.48	
后续拟发行债券	13000.00	3185.00	16185.00	
银行贷款				
融资合计	81000.00		99281.48	
覆盖倍数	2.15			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 213886.93 万元,融资本息合计 99281.48 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.15。

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:

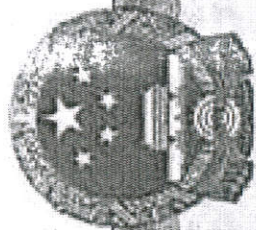


注册会计师:



山东 聊城

2023年1月17日



统一社会信用代码

913715007657734272

照

扫描二维码
获取企业信用
信息公示系统
了解更多企业
信息，请
留意。



(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、会计核算、工程预、决算审计、会议咨询、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)

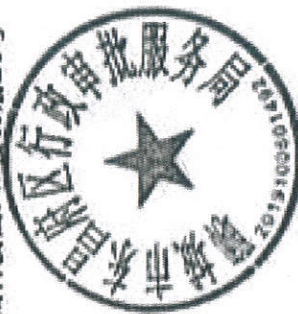
注册资本 壹佰零陆万元整

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荆州路北魏阳路东西安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号



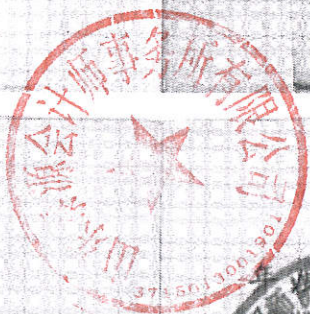
登记机关

2021年10月15日

63



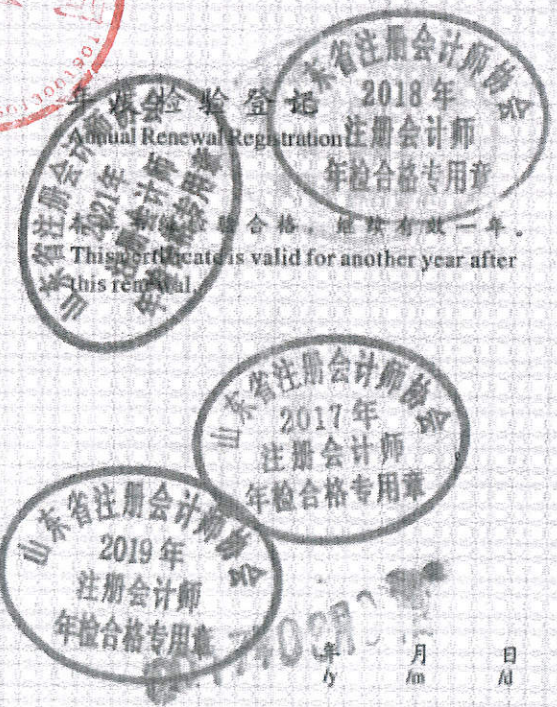
姓 名	刘丽伟
Full name	刘丽伟
性 别	女
Sex	女
出 生 日 期	1987-08-22
Date of birth	1987-08-22
工 作 单 位	山东泰源会计师事务所有限公司
Working unit	任公司
身 份 证 号 码	371581198706225428
Identific card No.	371581198706225428



证书编号: 371300170007
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: 2018 年 05 月 19 日
Date of Issuance



2018年 注册会计师 年检合格专用章
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年 注册会计师 年检合格专用章

2019年 注册会计师 年检合格专用章



中国注册会计师协会



姓名 Full name 王刚
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-09-04
工作单位 Working unit 山东泰源会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 371502198709044046



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 371300170012

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

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 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 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