

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）
聊城市冠县三里片区二期棚户区改造项目收益与融资
平衡专项评价报告
鲁舜诚冠会专评字【2023】第 002 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

2023 年 1 月 17 日



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

冠县三里片区二期棚户区改造项目

2、立项单位

冠县安居置业有限公司

成立于 2012 年 5 月 25 日,注册地址位于山东省聊城市冠县崇文街道办事处冉子路建安商贸城 2 幢商 E-B,法定代表人杜兴瑞,注册资本 10000.00 万元,经营范围涉及房地产开发经营;物业管理及廉租房和公租房的管理;安置房、廉租房、经济适用房建设;经政府授权的城区建设改造服务;城市基础设施和公共设施建设投资;国有土地综合开发利用项目及棚户区改造;政府授权的其它城建国有资产经营开发。(国家限制的除外,上述项目涉及许可或审批的凭许可证或批准文件经营)(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

根据聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局 2019 年 9 月 25 日印发的《关于公布 2019 年聊城市棚户区改造调整项目的通知》(聊建字[2019]103 号),冠县三里片区二期棚户区改造

项目被纳入 2019 年聊城市棚户区改造项目清单中。

冠县安居置业有限公司已经委托山东鼎信工程项目管理咨询有限公司就冠县三里片区二期棚户区改造项目编制了项目的可行性研究报告，并于 2019 年 12 月 23 日取得冠县发改局出具的冠发改审批[2019]12 号《关于冠县安居置业有限公司冠县三里片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

冠县自然资源和规划局已于 2019 年 12 月 20 日出具《关于冠县三里片区二期棚户区改造项目用地情况说明》，冠县三里片区二期棚户区改造项目位于振兴路以北、红旗路以东、和平路以西，该项目拟原地回迁安置 976 户，安置区位于白杨路以南、和平路以西，规划用地面积约 56293 平方米，土地利用现状为建制镇，土地规划用途为城镇建设用地区，不涉及新增占地。

冠县安居置业有限公司已取得坐落于白杨路南侧、和平路西侧的土地使用权，证书编号为鲁（2021）冠县不动产权第 0007471 号。

冠县行政审批服务局于 2022 年 3 月 4 日出具地字第 371525202200008 号建设用地规划许可证，用地单位为冠县安居置业有限公司，项目为冠县三里片区二期棚户区改造项目。

冠县行政审批服务局于 2023 年 1 月 6 日出具建字第 371525202300001 号建设工程规划许可证，建设单位冠县安居

置业有限公司，建设项目冠县三里片区二期棚户区改造项目。

项目实施单位于 2020 年 3 月 13 日填报《建设项目环境影响登记表》，已有备案回执：该项目环境影响登记表已完成备案，备案号：202037152500000228。

4、项目规模与主要建设内容

该项目拆迁范围为聊城市冠县振兴路以北、红旗路以东、和平以西区域，包括白杨路以北、汽车站以南区域，安置区建设地点位于白杨路以南。项目合计拆迁及整理土地约 200000 平方米，合计拆迁合法住宅建筑面积 49672 平方米，配房建筑面积 10250 平方米，合计拆迁户数 499 户，实物安置 976 户。安置区占地面积 56293 平方米，总建筑面积 167188 平方米，地上总建筑面积 124158 平方米。地下总建筑面积 43030 平方米，其中，储藏室建筑面积 5300 平方米，地下车库建筑面积 37730 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 6 月至 2023 年 6 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 15459 万元，已发行专项债券 45411 万元，本期拟发行专项债券 16400 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	77270	100%	
一、资本金	15459	20%	
（一）自有资金	15459	20%	
（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）	61811	80%	
（一）已发行专项债券	45411	58.77%	
（二）本期拟发行专项债券	16400	21.23%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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。

经查询《聊城公共资源交易中心》查询到相近区域的交易案例，测算冠县三里片区二期棚户区改造项目地块附近区域内目前住宅土地平均出让价格为 5539.40 元/平方米。

出让 年份	宗地号	位置	土地出让面积 (平)	土地出让收入(元)	单价(元/平)
2019	2019-13号	滨河北侧、红旗路西侧	34,750.32	176,490,000.00	5,078.84
2021	2021-03号	冠县白杨路以南	56293	337756311.2	5999.97

本项目土地位置在冠县振兴路以北、红旗路以东、和平以西区域，建设完成后，项目可得腾空出让土地 200000 平方米，其中居住住宅用地 200000 平方米，根据聊城市土地成交价格，居住用地按 5539.40 元/平方米计算，按照每年上涨 4%估算，2022 年出让住宅用地 66667 平方米，土地出让收入为 38406.70 万元；2023 年出让住宅用地 33000 平方米，土地出让收入为 19771.67 万元；2024 年出让住宅用地 100333 平方米，土地出让收入为 62518.21 万元；以上出让土地共预计收入 120696.58 万元。

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目前期已发行 45,411.00 万元，其中：2019 年发行债券 10000.00 万元，债券利率 3.30%，债券期限 5 年；2020 年 9 月份从后唐古三期棚户区改造项目调整 1411 万元至三里片区二期棚户区改造项目，债券利率 3.25%，债券期限 7 年；2021 年 9 月份发行债券 34000 万元，债券利率 3.22%，债券期限 5 年。本期拟发行专项债券 16400 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019 年		10,000.00		10,000.00	3.3%		
2020 年	10,000.00	1,411.00		11,411.00	3.3%	330.00	330.00
2021 年	11,411.00	34,000.00		45,411.00	3.29%	375.86	375.86
2022 年	45,411.00			45,411.00	3.24%	1470.66	1470.66
2023 年	45,411.00	16,400.00		61,811.00	3.24%	1470.66	1470.66
2024 年	61,811.00		10000	51,811.00	3.3%	2044.66	12044.66
2025 年	51,811.00			51,811.00	3.31%	1714.66	1714.66
2026 年	51,811.00		34000	17811.00	3.31%	1714.66	35714.66
2027 年	17,811.00		1411	16,400.00	3.48%	619.86	2030.86
2028 年	16,400.00			16,400.00	3.5%	574.00	574.00
2029 年	16,400.00			16,400.00	3.5%	574.00	574.00
2030 年	16,400.00		16,400	0.00	3.5%	574.00	16974.00
合计		61,811.00	61,811			11463.02	73274.02

（四）项目资金测算平衡表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	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	—	0												
经营活动收入	A	120696.58				38406.7	19771.67	62518.21						
经营活动支出	B	0												
支付的各项税费	C	0												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	120696.58				38406.7	19771.67	62518.21						
二、投资活动产生的现金	—	0												
建设成本支出	E	77270.64	2125.6	9952.4	9976	26852	12972.8	15391.84						
流动资金支出	F	0												
投资活动现金净流量	G=E-F	-77270.64	-2125.6	-9952.4	-9976	-26852	-12972.8	-15391.84						
三、融资活动产生的现金	—	0												
资本金 (自有资金)	H	15459	15459											
专项债券	I	61811	10000	1411	34000		16400							
银行借款	J	0												
偿还债券本金	K	61811						10000		34000	1411			16400
偿还银行借款本金	L	0												
支付债券利息	M	11463.02												
支付银行借款利息	N	0		330	375.86	1470.66	1470.66	2044.66	1714.66	1714.66	619.86	574	574	574
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3995.98	25459	1081	33624.14	-1470.66	14929.34	-12044.66	-1714.66	-35714.66	-2030.86	-574	-574	-16974
四、期初现金	P			23333.4	14462	38110.14	48194.18	69922.39	105004.1	103289.44	67574.78	65543.92	64969.92	64395.92
期内现金变动	Q=D+G+O		23333.4	-8871.4	23648.14	10084.04	21728.21	35081.71	-1714.66	-35714.66	-2030.86	-574	-574	-16974
五、期末现金	R=P+Q		23333.4	14462	38110.14	48194.18	69922.39	105004.1	103289.44	67574.78	65543.92	64969.92	64395.92	47421.92

(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	16400	4018	20418	120696.58
已发行债券	45411	7445.02	52856.02	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	61811	11463.02	73274.02	
覆盖倍数	1.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 120696.58 万元,融资本息合计 73274.02 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

五、评估结论

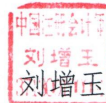
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)

山东舜天信诚会计师事务所
(特殊普通合伙)冠县分所



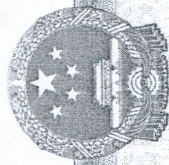
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年01月17日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91371525MA3UWQ179C



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称	山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所	成立日期	2021年01月21日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2021年01月21日至
负责人	刘增玉	营业场所	山东省聊城市冠县崇文街道红旗北路公路局院内
经营范围	许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围从事经营活动）		



2021年01月21日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

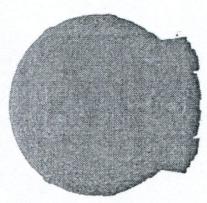
证书序号: 5004109

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅
二〇一二年二月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所
执业证书

名称: 山东舜天信诚会计师事务所 (特殊普通合伙) 冠县分所

负责人: 刘增玉

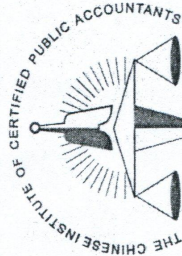
经营场所: 山东省聊城市冠县崇文街道红旗北路公路局院内

分所执业证书编号: 370100413715

批准执业文号: 鲁财会[2012]38

批准执业日期: 2012年12月05日





中国注册会计师协会



姓名 冯洪亮

性别 男

出生日期 1968-12-16

工作单位 山东舜天信诚会计师事务所

身份证号码 372501681216203

Identity card No.

证书编号: 37130360002

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: 2005 年 10 月 19 日

Issued Date

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 3 月 3 日

3/3

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 3 月 3 日

3/3

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 3 月 3 日

3/3

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

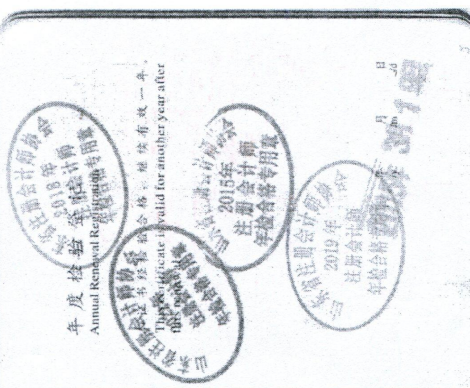
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 3 月 3 日

3/3



年度检验合格

Annual Renewal Registration

2019 年

注册会计师

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

注册有效期: 自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

