

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）
聊城市冠县朱霍三里三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 001 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

二〇二三年一月十七日



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

冠县朱霍三里三期棚户区改造项目

2、立项单位

冠县安居置业有限公司

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

1. 立项批复方面

(1) 项目列入棚改计划情况

根据聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会

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），朱霍三里三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。

（2）立项批复

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朱霍三里三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）13 号《关于冠县安居置业有限公司冠县朱霍三里三期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》。

2.土地手续方面

（1）用地情况说明

冠县自然资源和规划局已于 2019 年 12 月 20 日出具《关于冠县朱霍三里三期棚户区改造项目用地情况说明》，冠县朱霍三里三期棚户区改造项目位于振兴路以北、教育路以西。该项目拟原地回迁安置 481 户，安置区位于振兴路以北、教育路以西、规划青年路以东、规划三里街以南，规划用地面积约 24570 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。

（2）国有土地使用权证

冠县安居置业有限公司已取得坐落于朱霍三里庄村回迁安置区北侧、教育路西侧的土地使用权，证书编号为鲁(2021)冠县不动产权第 0000751 号不动产权证书。

3.其他

(1) 建设工程规划许可证

冠县行政审批服务局于 2022 年 12 月 19 日出具建字第 371525202200062 号建设工程规划许可证，建设单位为冠县安居置业有限公司，建设项目为冠县朱霍三里三期棚户区改造项目。

(2) 建设项目环境影响登记

冠县安居置业有限公司于 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：202037152500000229。

4、项目规模与主要建设内容

冠县朱霍三里三期棚户区改造项目已列入 2019 年棚户区改造计划。安置区占地面积 24570 平方米。拟建设安置房 481 套，总建筑面积 68475.95 平方米，其中地上建筑面积 58981.31 平方米，地下建筑面积 9497.64 平方米。同步实施小区给排水基础设施建设、专业管线等附属工程。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 12 月至 2024 年 04 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 10000.00 万元，已发行专项债券 5000.00 万元，本期拟发行专项债券 15000.00 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	30000.00	100%	
一、资本金	10000.00	33.33%	
（一）自有资金	10000.00	33.33%	
（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）	20000	66.67%	
（一）已发行专项债券	5000.00	16.67%	
（二）本期拟发行专项债券	15000.00	50.00%	
（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土地挂牌交易产生的现金流入。

土地单价预测：冠县朱霍三里三期棚改项目涉及的土地出让收益本次测算以收集到的冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3227.65 元/m² 的 70% 作为当前土地的出让价格，即 2259.36 元/m²。见表 2：

出让年份	宗地号	位置	土地出让面积 (m ²)	土地出让收入 (万元)	单价 (元/平方米)	出让用途
2018	2018-13 号	冠县东海房地产开发有限公司南侧、北侧	2,473.50	538.00	2175.06	商住
2018	2018-6 号	白杨路南侧、三里街北侧、兴华路西侧	60,547.40	16,355.00	2701.78	商住
2019	2019-3 号	冠宜春西路南侧、规划青年路西侧、清泉河北	38,668.60	11,598.00	3002.49	商住
2019	2019-23 号	白杨路南侧、聊城民博置业西侧	27,068.02	7,300.00	2699.74	住宅
2019	2019-6 号	兴贸东路北侧、和平路东侧	23,334.50	5,825.00	2498.93	商住
2019	2019-31 号	振兴路北侧、规划道路东侧	55,176.09	14,886.00	2700.74	商住
2020	2020-15 号	朱霍三里庄村回迁安置区北侧、教育路西侧	28,801.44	8,632.00	2995.72	商住
2020	2020-37 号	武训大道西侧、团结路南侧	50,815.87	19,797.00	3894.08	商住
2020	2020-22 号	班桑路北侧、山东新元纺织有限公司西侧	131,939.93	49,840.00	3775.78	商住
			888646.58	286824.00	3227.65	

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地自债券存续期起开始以商住用途陆续挂牌交易。冠县朱霍三里三期棚改项目拆迁总面积 290000.00 m²，其中腾空土地 174000.00 m²，

土地出让收益用于偿还朱霍三里三期棚改项目收益本金及利息；根据冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3227.65 元/m²的 70%作为当前土地的出让价格，即 2259.36 元/m²计算，按照每年上涨 4%估算。

2022 年出让住宅用地 30000.00 m²，单价 3356.76 元/m²，土地出让收入为 10070.28 万元；2024 年出让住宅用地 70000.00 m²，单价 3630.67 元/m²，土地出让收入为 25414.69 万元；2026 年出让住宅用地 40000.00 m²，单价 3926.94 元/m²，土地出让收入为 15707.76 万元；2028 年出让住宅用地 34000.00 m²，单价 4247.38 元/m²，土地出让收入为 14441.09 万元；综合以上土地出让总收入总计 65633.82 万元。

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 9 月已发行专项债券 5000.00 万元，期限 7 年，利率 3.10%。本期拟发行专项债券 15000.00 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 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
2021 年 9 月		5000.00		5000.00	3.10%		
2022 年	5000.00			5000.00	3.10%	155.00	155.00
2023 年	5000.00	15000.00		20000.00	3.10%	155.00	155.00
2024 年	20000.00			20000.00	3.4%	680.00	680.00
2025 年	20000.00			20000.00	3.4%	680.00	680.00
2026 年	20000.00			20000.00	3.4%	680.00	680.00
2027 年	20000.00			20000.00	3.4%	680.00	680.00
2028 年	20000.00		5000.00	15000.00	3.4%	680.00	5680.00
2029 年	15000.00			15000.00	3.5%	525.00	525.00
2030 年	15000.00		15000.00		3.5%	525.00	15525.00
合计		20000.00	20000.00			4760.00	24760.00

（三）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	65633.82		10070.28		25414.69		15707.76		14441.09		
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	65633.82		10070.28		25414.69		15707.76		14441.09		
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	30000.00	5041.00	5039.00	8791.31	11128.69						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-30000.00	-5041.00	-5039.00	-8791.31	-11128.69						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	10000.00	10000.00									
专项债券	I	20000.00	5000.00		15000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	20000.00								5000.00		15000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	4760.00		155.00	155.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	525.00	525.00
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	5240.00	15000.00	-155.00	14945.00	-680.00	-680.00	-680.00	-680.00	-5680.00	-525.00	-15525.00
四、期初现金	P	324321.29		9959.00	14835.28	20888.97	34494.97	33814.97	48842.73	48162.73	56923.82	56398.82
期内现金变动	Q=D+G+O	40873.82	9959.00	4876.28	6053.69	13606.00	-680.00	15027.76	-680.00	8761.09	-525.00	-15525.00
五、期末现金	R=P+Q	365195.11	9959.00	14835.28	20888.97	34494.97	33814.97	48842.73	48162.73	56923.82	56398.82	40873.82

(四) 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	15000.00	3675.00	18675.00	65633.82
已发行债券	5000.00	1085.00	6085.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20000.00	4760.00	24760.00	
覆盖倍数	2.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 65633.82 万元, 融资本息合计 24760.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.65。

五、评估结论

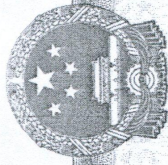
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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
3715253003013

中国注册会计师: 刘增玉

中国注册会计师: 冯洪亮
371300180002



营业执照

(副本) 3-1

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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

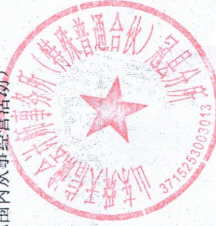
负责人 刘增玉

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）

成立日期 2021年 01 月 21 日

营业期限 2021年 01 月 21 日至 年 月 日

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



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》。

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

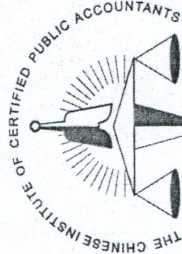
批准执业日期: 2012年12月05日



发证机关:

二〇一二年八月八日

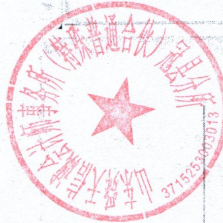
中华人民共和国财政部制



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有限公司冠县分所
身份证号码 372501881210203



证书编号: 37130080002

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institution of CPAs

发证日期: 2005 年 10 月 19 日
Date of Issuance

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

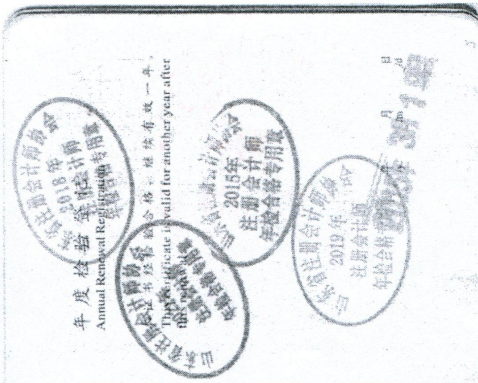
同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名: 山东舜天信诚会计师事务所
(原冠县信诚会计师事务所)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 3 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 3 月 3 日



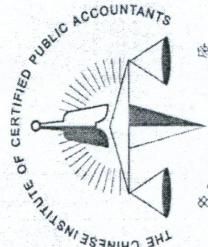
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 3 月 3 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 3 月 3 日



姓 名 刘增玉
Full name 男
Sex 男
出生日期 1955-08-01
Date of birth
工作单位 山东舜天信诚会计师事务所有限公司冠县分所
Working unit
身份证号 132622550801361
Identity card No.



注册编号: 3713010001
No. of Certificate
注册单位: 山东舜天信诚会计师事务所
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance

山东舜天信诚会计师事务所
2020年 注册会计师 年检合格专用章
山东舜天信诚会计师事务所
2015年 注册会计师 年检合格专用章

本证书自注册之日起有效, 有效期一年。
This certificate is valid for another year after the registration date.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

同意调出
Agree to be transferred from
山东舜天信诚会计师事务所
Shandong Shuntian Xincheng CPAs
2020 年 11 月 11 日

同意调入
Agree to be transferred to
山东舜天信诚会计师事务所
Shandong Shuntian Xincheng CPAs
2020 年 11 月 11 日

山东舜天信诚会计师事务所
2015年 注册会计师 年检合格专用章

山东舜天信诚会计师事务所
2020年 注册会计师 年检合格专用章