

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）
聊城市茌平区顺河片区棚改项目
收益与融资平衡专项评价报告
鲁泰源会审核字〔2023〕5 号

2023 年 01 月

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：鲁23FKC5H75F



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

茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目

2、立项单位

该项目立项单位为聊城市茌平区土地发展集团有限公司
(历史名称: 茌平县土地储备开发集团有限公司)。

聊城市茌平区土地发展集团有限公司, 统一社会信用代码: 91371523MA3DN2YT96; 类型: 有限责任公司(国有独资); 注册资本: 20000 万; 法定代表人: 刘成俊, 成立日期: 2017 年 05 月 15 日; 住所: 山东省聊城市茌平区振兴街道办事处综合服务中心 4 楼, 经营范围: 政府授权的项目投资管理; 政府授权的土地储备、储备土地前期开发整理; 土地增减挂钩市场化运作; 土地综合整治、土地后备资源开发整理; 土地要素、工业地产开发经营; 房地产开发、经营; 工程测绘评估及咨询服务; 市政工程、建筑工程、园林绿化工程、公共设施工程施工; 生态农业技术推广、应用、基地建设。(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 10 月 16 日, 茌平县住房和城乡建设局出具《关



于茌平县顺河片区棚户区改造项目的规划选址意见》；

2018年11月19日，茌平县发展和改革局下发《关于茌平县土地储备开发集团有限公司顺河片区棚改项目的核准意见》（茌发改审〔2018〕37号）；

2018年11月19日，茌平县国土资源局出具《关于茌平县2018年棚户区改造项目顺河片区建设用地预审意见》；

2018年12月4日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：201837152300001449。

2019年7月26日取得《不动产权证书》（鲁（2019）茌平县不动产权第0002898号、鲁（2019）茌平县不动产权第0002899号）；2019年8月8日取得《不动产权证书》（鲁（2019）茌平县不动产权第0003119号）

2019年9月5日，项目大李安置区建设工程规划许可证经茌平县自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第3715042019029号；2020年1月15日，项目大柳建设工程规划许可证经聊城市茌平区自然资源和规划局审批通过，建设工程规划许可证号：建字第371504202000002号；

2020年1月20日，聊城市茌平区行政审批服务局出具《建设工程施工许可证》（编号：371523201909050105-SX-D02）。

4、项目规模与主要建设内容

顺河片区棚改项目分大李村和大柳村两个地块进行回迁



安置,其中大李村安置区位于茌平县民生路以北,龙山南街以西;大柳村安置区位于茌平县建设路以北,龙山南街以西。大李村和大柳村两个安置区,总占地面积 87802 m² (约合 131.7 亩),总建筑面积 277194.12 m²。规划建设 11 层住宅 6 栋,18 层住宅 17 栋,2 层社区养老服务设施 1 栋,6 层社区服务中心 1 栋,并配套基础设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 10 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、发行专项债券等方式。其中,项目单位自有资金 15,561.90 万元,已发行专项债券 36,800.00 万元,本期拟发行专项债券 23,000.00 万元,后续拟发行专项债券 2,000.00 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	77,361.90	100.00%	
一、资本金	15,561.90	20.12%	
(一) 自有资金	15,561.90	20.12%	
(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）	61,800.00	79.88%	
（一）已发行专项债券	36,800.00	47.57%	
（二）本期拟发行专项债券	23,000.00	29.73%	
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00	2.58%	
（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。

1、土地出让价格预测

经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关聊城市茌平区的土地出让信息，参考近年茌平区棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了地块5宗，作为本次地价参考，详细情况如下：

表2 周边地块参考地价

单位：m²、万元

出让年份	宗地号	宗地位置	土地出让面积（m ² ）	土地出让收入（元）	单价（元/m ² ）	出让用途
2021	茌自然资规告字[2021]1001号	新政东路南、规划马周路西	6694.00	44730000.00	6682.10	住宅
2021	茌自然资规告字[2021]2202号	建设路以西、三中东	15050.00	108360000.00	7200.00	住宅
2021	茌自然资规告字[2021]1701号	东环路以东，前曹村	56072.00	301110000.00	5370.06	住宅
2021	茌自然资规告字[2021]1602号	文化南路以南、湖东路以东	30247.00	208710000.00	6900.19	住宅



2020	在自然资规告字 [2020] 1601 号	汇鑫路以南、文昌街以西、 规划支路以东	32969.00	153310000.00	4650.13	住宅
	平均值		141032	816220000	5787.48	
	调整后				5700.00	

2、土地出让预期现金流入预测

根据项目可行性研究报告，该项目腾空可出让土地 266,864.67 m²，经参考周边地块地价，预计土地单价 5,700.00 元，项目预计以 2024 年 25%，2026 年 20%，2029 年 55% 的比例挂牌出售，项目预计实现的土地出让预期现金流入为 152,112.86 万元。

（二）项目成本预测

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，按土地出让现金流入的 1.5% 测算老旧小区改造基金为 2,281.69 万元。

（三）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 61,800.00 万元，还本付息情况如下：

2019 年 6 月份已发行 5 年期政府专项债券 16,300.00 万元，利率为 3.31%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2020 年 8 月隅东片区调来已发行 7 年期政府专项债券 8,000.00 万元，利率为 3.25%，每年支付一次债券利息，到期



一次性偿还本金。

2022 年 1 月已发行 7 年期政府专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.83%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 5 月已发行 7 年期政府专项债券 6,000.00 万元，利率为 2.98%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 7 月已发行 7 年期政府专项债券 1,500.00 万元，利率为 2.92%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本期发行专项债券 23,000.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

后续拟发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

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	应付利息	还本付息合计
2019 年		16300		16300		
2020 年	16300	8000		24300	539.53	539.53
2021 年	24300	0		24300	799.53	799.53
2022 年	24300	12500		36800	799.53	799.53
2023 年	36800	25000		61800	1163.63	1163.63
2024 年	61800		16300	45500	2038.63	18338.63
2025 年	45500			45500	1499.1	1499.1
2026 年	45500			45500	1499.1	1499.1
2027 年	45500		8000	37500	1499.1	9499.1
2028 年	37500			37500	1239.1	1239.1
2029 年	37500		12500	25000	1239.1	13739.1



2030 年	25000		25000		875	25875
合计		61800	61800		13191.35	74991.35

(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	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	152112.86					
经营活动支出	B	2281.69					
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	149831.17					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	74059.68	16300.00	13022.37	3200.47	13700.47	27836.37
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-74059.68	-16300.00	-13022.37	-3200.47	-13700.47	-27836.37
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	15561.90		5561.90	4000.00	2000.00	4000.00
专项债券	I	61800.00	16300.00	8000.00		12500.00	25000.00
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	61800.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	13191.35		539.53	799.53	799.53	1163.63
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	2370.55	16300.00	13022.37	3200.47	13700.47	27836.37
四、期初现金	P	258780.55					
期内现金变动	Q=D+G+O	78142.04					
五、期末现金	R=P+Q	336922.59					



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	38028.22		30422.57			83662.07	
经营活动支出	B	570.42		456.34			1254.93	
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37457.79		29966.23			82407.14	
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	0.00						
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	16300.00			8000.00		12500.00	25000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2038.63	1499.10	1499.10	1499.10	1239.10	1239.10	875.00
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	-18338.63	-1499.10	-1499.10	-9499.10	-1239.10	-13739.10	-25875.00
四、期初现金	P	0.00	19119.16	17620.06	46087.20	36588.10	35349.00	104017.04
期内现金变动	Q=D+G+O	19119.16	-1499.10	28467.13	-9499.10	-1239.10	68668.04	-25875.00
五、期末现金	R=P+Q	19119.16	17620.06	46087.20	36588.10	35349.00	104017.04	78142.04



（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	23,000.00	5,635.00	28,635.00	149,831.17
已发行债券	36,800.00	7,066.35	43,866.35	
后续拟发行债券	2,000.00	490.00	2,490.00	
银行贷款				
融资合计	61,800.00	13,191.35	74,991.35	
覆盖倍数	2.00			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 149,831.17 万元，融资本息合计 74,991.35 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.00。

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:

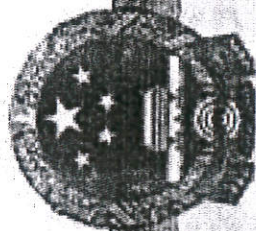


注册会计师:



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
即可查询
企业信息
是否真实
可靠
如有疑问
请拨打
12315
投诉

(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 郑耀明

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。(上述经营范围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)

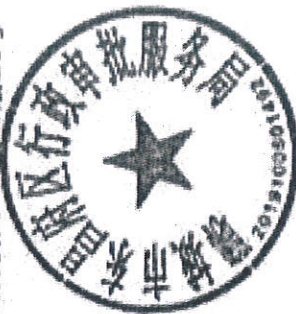
注册资本 壹佰零陆万元整

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阳路东西安交通大学聊城科技园9号楼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: 郑毅明

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

63



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 刘丽伟

Sex 女

1997-08-22

Date of birth 1997-08-22

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

Identity card No. 371581198706225428



山东省注册会计师协会
年度检验合格专用章
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.

2022年
注册会计师
年检合格专用章

年 / 月 / 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

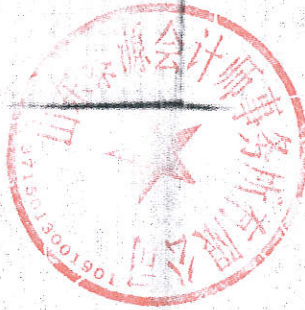
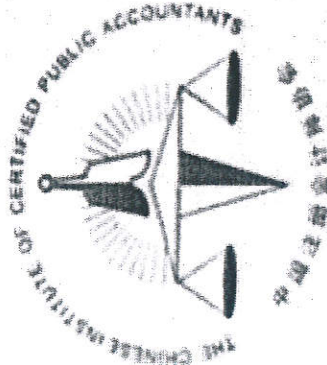
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 / 月 / 日

7



姓 Full name 王妍
性 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 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
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