

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）
聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

2030 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

高铁新城片区棚户区改造项目。

2、立项单位

项目单位山东方诚建设开发有限公司，类型：有限责任公司（国有独资），住所：山东省聊城市莘县莘州街道办事处六楼；法人代表：王润凯；注册资本：20000 万元人民币；成立日期：2019 年 12 月 30 日；经营范围：以自有资金对铁路建设项目的投资、建设、运营、管理；铁路配套设施的建设、运营、管理；房地产开发、建设、施工；土地规划，受托实施土地储备、土地增减挂及市场运作，储备土地的补偿，土地综合运用、整治；市政工程建设施工；园林绿化工程施工。（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)可行性研究报告批复：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资〔2020〕16号）；

(2)项目代码：2020-371522-70-01-097325；

(3)建设项目环境影响登记：莘县行政审批服务局，备案号 202037152200001032；





(4)用地预审和选址意见书：莘县自然资源和规划局，关于高铁新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕085号；

(5)社会稳定风险评估：莘县自然资源和规划局，社会稳定风险评估报备表；

(6)国有土地使用证：莘县自然资源和规划局，不动产权第0005547号、不动产权第0005550号、不动产权第0005551号、不动产权第0005548号、不动产权第0009307号、不动产权第0005549号、不动产权第0001632号；

(7)建设用地规划许可证：莘县行政审批服务局，莘地字第3715222021-00004；地字第371522202100032号；地字第371522202100037号；地字第37152220210003号；地字第371522202100044号；地字第37152220210003号；地字第371522202100040号；地字第371522202100044号；

(8)建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第371522202100117；

(9)建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，3715222010070001-SX-001；

(10)防空地下室（车库）建设许可证：莘县行政审批服务局，编号3-2021-19。

4、项目规模与主要建设内容





高铁新城片区棚户区改造项目建设地点位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。主要建设住宅楼、配套公共建筑和少量辅助设施。项目总占地面积 2932.73 亩，其中 1562.13 亩用于高铁新城片区的 19 个村庄 5600 户 19623 人的还迁安置，棚改套数为 8864 套、安置户数为 5600 户；建设左庄、虞路口、蔡庄、前李庄、尹营、黄河安置区，建设面积为 105.78 万 m²；建设保障房内部物业和管理服务用房面积 20157 m²、幼儿园面积 19654 m²、变配电所面积 8915 m²、供电设施（强电、路灯等）面积 1943453 m²、供水、排水、消防管道长 132288 米、供气管道长 30465 米、弱电管道长 29855 米等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 82410.00 万元，2021 年 4 月发行专项债券 3090.00 万元，利率 3.89%，每半年付息一次；期限 20 年；2021 年 7 月发行专项债券 61000.00 万元，利率 3.18%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 1 月发行专项债券 20000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 5 月发行专项债券 33500.00 万元，利率 2.98%；2023 年拟发行专项债券 70000.00 万元，利率 3.5%，期限 15 年。已通过银行融资 80000.00



万元，贷款利率 5.88%，期限 10 年。

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	350000	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	82410	23.55%	
（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）	267590	76.45%	
（一）已发行专项债券	117590		
（二）本期拟发行专项债券	33800		
（三）后续拟发行专项债券	36200		
（四）银行融资	80000		

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。根据 2020 年 2 月 25 日莘县县政府会议纪要要求（详见附件），山东方诚建设开发有限公司负责莘县新城建设的投融资工作，负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿等工作。



土地出让各年单价预测如下:

各年度预期单价估算表 (单位: 人民币万元)

年度	当前地价 (万元 / 亩)	腾空面积 (亩)	比例 (增速)	土地出让单价 (元 / 亩)
2020年	295.36	13 0.6	5.00%	
2021年				295.36
2022年				310.13
2023年				325.63
2024年				341.92
2025年				359.01
2026年				376.96
2027年				395.81
2028年				415.60
2029年				436.38
2030年				458.12

收入预测方法说明:

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莘县的土地出让信息,参考近年莘县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,选取了莘县地块3宗,作为本次地价参考,详细情况如下:

序号	文号	位置	地块	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	每亩地价 (万元)
1	莘自然资规告字【2021】18号莘县2020-158#	莘县昌盛路与支横六街交叉口西北角	2020-158#	11.63	4 1.00	300.17
2	莘自然资规告字【2021】20号莘县2021-25#	莘县伊口街与甘泉路交叉口西北角	2021-25#	101.59	27209.00	267.83
3	莘自然资规告字【2021】14号莘县2021-02号	莘县甘泉路北段西侧	2021-2#	11.09	5653.00	509.74
	合计 (均价)			124.31	36353.00	292.44
	调整后					295.36





如上表所示，2021 年度项目周边住宅商服地块土地出让共计 3 宗，成交面积合计 124.31 亩，成交价格合计 36353.00 万元，计算平均地价 292.44 万元/亩，结合棚户区改造项目地理位置，修正预测项目当前土地出让价格为 295.36 万元/亩。

②GDP 增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格增长存在相关性假设，测算土地出让价格增速。经查询聊城市 2019 年至 2021 年《国民经济和社会发展统计公报》GDP 增速及十四五规划 GDP 目标增速数据，计算近三年 GDP 平均增速，按照近三年平均增速与目标增速孰低确定土地价格的增速，预计土地出让价格增速为 5.00%，具体预测详见详细如下：

项目	2021年	2020年	2019年
各年度GDP增速	8.40%	2.80%	3.70%
近三年GDP增速	5.00%		
十四五规划GDP目标增速	6.00%		
预计土地价格增速	5.00%		

5、净现金流入

为棚改后腾空土地出让收入。腾空土地自债券存续期每年挂牌出让收入，用于项目资金平衡土地相关的现金流入为 409072.91 万元。





(二) 项目成本预测

本项目为棚户区改造项目，项目支出为土地出让成本为提取老旧小区改造基金（土地出让收益的*1.5%）7,786.92 万元、土地出让成本 102268.05 万元及利息支出 77090.22 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月发行专项债券 3090.00 万元，利率 3.89%，每半年付息一次，期限 20 年；2021 年 7 月发行专项债券 61000.00 万元，利率 3.18%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 1 月发行专项债券 20000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年，每年付息一次；2022 年 5 月发行专项债券 33500.00 万元，利率 2.98%。本次拟发行 33800 万元，利率 4%，期限 7 年，每年付息一次；后续拟发行 36200 万元，利率 4%，期限 7 年，每年付息一次。

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
2021 年 4 月		3,090.00		3,090.00	3.89%	60.1005	
2021 年 9 月	3,090.00	61,000.00		64,090.00	3.13%		
2022 年 1 月	64,090.00	20,000.00		84,090.00	2.83%	2060.0010	
2022 年 5 月	84,090.00	33,500.00		117,590.00	2.98%		
2023 年	117,590.00	70,000.00		187,590.00	4%	3624.3010	
2024 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2025 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2026 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2027 年	187,590.00			187,590.00		6774.3010	
2028 年	187,590.00		61,000.00	126,590.00		6774.3010	
2029 年	126,590.00		53,500.00	73,090.00		4834.5010	
2030 年	73,090.00		70,000.00	3,090.00		3270.2010	





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
2031 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2032 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2033 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2034 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2035 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2036 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2037 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2038 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2039 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2040 年	3,090.00			3,090.00		120.2010	
2041 年	3,090.00		3,090.00	-		60.1005	
合计		187,590.00				48982.7200	236,572.72

2、银行借款

已通过银行融资 40000 万元，贷款利率 5.88%，期限 10 年；

本期拟通过银行融资 40000 万元，贷款利率 5.88%，期限 10 年。

银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（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
2022 年		40,000.00		40,000.00	5.88%		
2023 年	40,000.00	40,000.00		80,000.00	5.88%	2,352.00	
2024 年	80,000.00		3,000.00	77,000.00	5.88%	4,659.90	
2025 年	77,000.00		4,000.00	73,000.00	5.88%	4,468.80	
2026 年	73,000.00		6,000.00	67,000.00	5.88%	4,204.20	
2027 年	67,000.00		8,000.00	59,000.00	5.88%	3,822.00	
2028 年	59,000.00		10,000.00	49,000.00	5.88%	3,322.20	
2029 年	49,000.00		12,000.00	37,000.00	5.88%	2,704.80	
2030 年	37,000.00		14,000.00	23,000.00	5.88%	1,969.80	
2031 年	23,000.00		23,000.00	-	5.88%	603.80	
		80,000.00				28,107.50	108,107.50

（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	合计	建设期				经营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	519,128.08					63,759.22	66,947.18	70,294.54	
经营活动支出	110,055.17					13,516.96	14,192.81	14,902.45	
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	409,072.91					50,242.26	52,754.37	55,392.09	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
流动资金支出									
投资活动现金净流量	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
三、融资活动产生的现金	350,000.00	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00				
资本金 (自有资金)	82,410.00	2,000.00	30,000.00	30,000.00	20,410.00				
专项债券	187,590.00		64,090.00	53,500.00	70,000.00				
银行借款	80,000.00			40,000.00	40,000.00				
偿还债券本金	187,590.00								
偿还银行借款本金	80,000.00					3,000.00	4,000.00	6,000.00	
支付债券利息	38,338.32					6,074.30	6,074.30	6,074.30	
支付银行借款利息	25,755.50					4,659.90	4,468.80	4,204.20	
融资活动现金净流量	18,316.18	2,000.00	94,090.00	123,500.00	130,410.00	13,734.20	-14,543.10	-16,278.50	
四、期初现金		-	-	-	-	-	36,508.06	74,719.33	
期内现金变动	77,389.09					36,508.06	38,211.27	39,113.56	
五、期末现金	77,389.09					36,508.06	74,719.33	113,832.92	



项目/年度	经营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	73,809.26	77,499.72	81,374.71	85,443.45						
经营活动支出	15,647.56	16,429.94	17,251.44	18,114.01						
支付的各项税费										
经营活动现金净流量	58,161.70	61,069.78	64,123.27	67,329.44	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出										
流动资金支出										
投资活动现金净流量										
三、融资活动产生的现金										
资本金（自有资金）										
专项债券										
银行借款										
偿还债券本金		61,000.00	53,500.00	70,000.00						
偿还银行借款本金	8,000.00	10,000.00	12,000.00	14,000.00	23,000.00					
支付债券利息	6,074.30	6,074.30	4,134.50	2,570.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20
支付银行借款利息	3,822.00	3,322.20	2,704.80	1,969.80	603.80					
融资活动现金净流量	-17,896.30	-80,396.50	-72,339.30	-88,540.00	-23,724.00	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20
四、期初现金	113,832.92	154,098.32	134,771.60	126,555.56	105,345.00	81,621.00	81,500.80	81,380.60	-120,380.60	-120,380.60
期内现金变动	40,285.40	-19,326.72	-8,216.03	-21,210.56	-23,724.00	-120.20	-120.20	-120.20	-120,380.60	-120,380.60
五、期末现金	154,098.32	134,771.60	126,555.56	105,345.00	81,621.00	81,500.80	81,380.60	81,260.40	81,140.20	81,020.00



项目/年度	经营期						
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量							
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金							3,090.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	60.10
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
四、期初现金	81,260.40	81,140.20	81,020.00	80,899.80	80,779.59	80,659.39	80,539.19
期内现金变动	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
五、期末现金	81,140.20	81,020.00	80,899.80	80,779.59	80,659.39	80,539.19	77,389.09



（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	33800	8,281.00	42,081.00	409,072.91
已发行债券	117590	26,932.72	144,522.72	
后续拟发行债券	36200	8,869.00	45,069.00	
银行贷款	80000	28,107.50	108,107.50	
融资合计	267590	72190.22	339780.22	
覆盖倍数	1.20			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 409,072.91 万元，融资本息合计 339780.22 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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。



(本页为签字盖章页无正文)

聊城华越有限责任会计师事务所



中国 聊城

中国注册会计师: 王运国

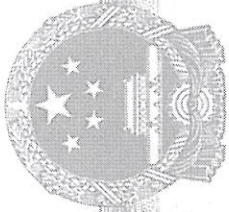


中国注册会计师: 姚型可



2023 年 1 月 12 日





营业执照

统一社会信用代码
91371500720732429T



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

(副本) 1-1

名称 聊城华越有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

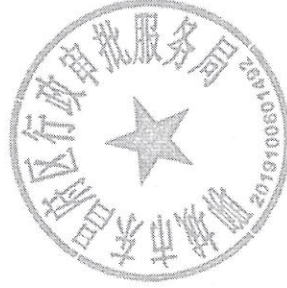
法定代表人 李广源

经营范围 企业会计准则、基本建设预算决算审计、企业资本验证、会计咨
询、会计培训业务。(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)

注册资本 壹佰零玖万元整

成立日期 1999年12月08日

住所 聊城市兴华西路46号(林业局临街楼四楼)




登记机关

2022年09月21日

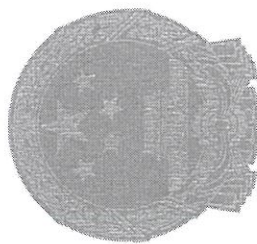
证书序号: NO.000375

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:  年 月 日
一九九

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称:

主任会计师:

办公场所:

组织形式:

会计师事务所编号:

注册资本(出资额):

批准设立文号:

批准设立日期:

有限责任

37130001

109. 万元

鲁财会协字[1999]111号

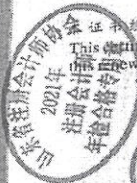
1999-12-08



姓名 王运国
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-11-28
Date of birth
工作单位 聊城华越有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号 372501197211284519
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2020年
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370103410071
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2011年11月14日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2020年
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

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

年 月 日



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.



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.

证书编号:
No. of Certificate 371300010030

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2022 年 05 月 13 日

年 月 日
y m d