

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2023 年山东省
政府棚改专项债券（一期）滨州市滨城区棚改（含 3 个项目）
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2023）第 010010 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二三年一月

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2023 年山东省 政府棚改专项债券（一期）滨州市滨城区棚改（含 3 个项目） 项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2023）第 010010 号

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

（1）滨城区学府新居项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

滨城区学府新居项目

2、立项单位

项目单位名称：滨州市惠众置业有限公司，滨州市惠众置业有限公司成立于2011年04月20日，注册地位于山东省滨州市滨城区黄河十六路997号，法定代表人为李振峰。经营范围包括新农村建设、村镇土地整理开发；道路桥梁及基础设施建设；建筑室内外装潢工程及材料销售；园林绿化；房屋租赁；房地产开发、销售、管理。（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

2019年9月北京中金万瑞工程咨询有限公司为该项目出具了《滨州市学府新居项目可行性研究报告》；

2019年10月该项目取得项目代码为2019-371602-70-03-065995的《山东省建设项目备案证明》。

4、项目规模与主要建设内容

滨城区学府新居项目位于滨州市滨城区渤海十一路以西、渤海十二路以东、长江二路以北，南杨市场以南。本项目规划总用地面积88488 m²（约合132.73亩），总建筑面积263353.76 m²，其中地上建筑面积196141.5 m²，地下建筑面积67212.26 m²（地下车库建筑面积52482.26 m²，地下储藏室建筑面积14730 m²），绿化率为35%，建筑密度为20%。项目拟安置户数为992户，建设停车位1641个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2019年10月至2023年8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50,300.00万元，已发行专项债券39,000.00万元，本期拟发行专项债券27,300.00万元，后续发行17,000.00万元。

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	133,600.00		
一、资本金	50,300.00	37.65%	
（一）自有资金	50,300.00	37.65%	
（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）	83,300.00		
（一）已发行专项债券	39,000.00	29.19%	
（二）本期拟发行专项债券	27,300.00	20.43%	
（三）后续拟发行专项债券	17,000.00	12.72%	
（四）银行融资			

（2）滨城区北海馨居项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

滨城区北海馨居项目

2、立项单位

项目单位名称：滨州市惠众置业有限公司，滨州市惠众置业有限公司成立于2011年04月20日，注册地位于山东省滨州市滨城区黄河十六路997号，法定代表人为李振峰。经营范围包括新农村建设、村镇土地整理开发；道路桥梁及基础设施建设；建筑室内外装潢工程及材料销售；园林绿化；房屋租赁；房地产开发、销售、管理。（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

2019年5月北京中金万瑞工程咨询有限公司为该项目出具了《滨州市北海馨居项目可行性研究报告》；

2019年5月该项目取得项目代码为2019-371602-70-03-025913的《山东省建设项目备案证明》。

4、项目规模与主要建设内容

本项目规划总用地面积73210.09 m²，总建筑面积251618.22 m²，住宅建筑面积173437.5 m²，配套公共建筑面积7074.72 m²，社区幼儿园建筑面积2508 m²，地下建筑面积68598 m²（地下车库建筑面积55822 m²，地下储藏室建筑面积12776 m²）。项目拟安置套数1290套，建设停车位1639个（住宅停车位地上46个，地下1500个，商业停车位地上94个），容积率为2.50，绿化率为38.52%，建筑密度为12.30%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 5 月至 2023 年 8 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 24,241.12 万元，本期拟发行专项债券 41,000.00 万元，后续拟发行专项债券 55,500.00 万元。

表 2 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	120,741.12		
一、资本金	24,241.12	20.08%	
（一）自有资金	24,241.12	20.08%	
（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）	96,500.00	79.92%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	41,000.00	33.96%	
（三）后续拟发行专项债券	55,500.00	45.97%	
（四）银行融资			

（3）滨城区惠众伯禹嘉苑项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

滨州市惠众伯禹嘉苑项目

2、立项单位

项目单位名称：滨州市魅力城乡建设有限公司，滨州市魅力城乡建设有限公司成立于 2010 年 06 月 30 日，注册地位于山东省滨州市滨城区黄河十六路 997 号，法定代表人为曹方明。经营范围包括城市道路、市政基础设施、治污减排、供水（生活用水除外）供热、棚户区及城中村改造，房地产开发，水利建设，城乡建设用地增减挂钩项目以及经区政府授权的其他重大工程项目的投资、建设和运营管理；市政工程、景观及园林绿化工程设计施工、雕塑设计施工；亮化工程；绿化养护；苗木花卉培育种植及销售、中药材种植及销售；园林设施维护；花卉租赁；农业观光项目开发；展览展示服务；初级农产品、园林工具及器材销售；

从事农业科技领域内技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；钢管、弯头、三通、接头及不锈钢制品、金属板材、不锈钢板销售；仓储服务（不含危险品）；装卸服务。（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）。

3、项目规划审批

2020年3月山东辰安环保科技股份有限公司为该项目出具了《滨州市惠众伯禹嘉苑项目可行性研究报告》；

2020年3月该项目取得项目代码为 2020-371602-47-03-010514 的《山东省建设项目备案证明》。

4、项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积 36677.34 m²，总建筑面积 98570.41 m²，其中地上总建筑面积约 70059.66 m²，地下总建筑面积约 28510.75 m²，容积率 1.91，新建住宅 624 套，配套幼儿园 1 栋。建筑密度 13.4%，绿化率 48.0%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 5 月至 2023 年 8 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 20,085.21 万元，本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,200.00 万元。

表 2 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	49,285.21		
一、资本金	20,085.21	40.75%	
（一）自有资金	20,085.21	40.75%	
（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）	29,200.00	59.25%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	28.41%	
（三）后续拟发行专项债券	15,200.00	30.84%	
（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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询滨城区土地交易中心土地出让信息,参考滨城区出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格,参考地价如下表:

表 3 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (m ²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m ²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2019	2019-B008	黄河十五路以北、渤海五路以西	滨州市惠众置业有限公司	133,564.00	64,122.00	0.48	商住用地
2	2022	2022-0010	黄河十五路以北、渤海五路以西	滨州市惠众置业有限公司	80,271.00	35,301.00	0.44	商住用地
3	2022	2022-0007	黄河十六路以北、渤海四路以东	滨州市魅力城乡建设有限公司	6,151.00	2,046.00	0.33	商住用地
合计					219,986.00	101,469.00	0.46	

计算土地价格的增速,按三个增速(即2021年、2020年、2019年滨城区三年平均GDP增速(6.20%)、2021年、2020年、2019年滨州市三年平均GDP增速(3.10%)、滨州市2021年GDP增速(6.00%)中孰低确定增长率。按上述方法确定滨城区预计GDP的增速如表所示:

项目	按预计GDP增长率的100%	按预计GDP增长率的90%	按预计GDP增长率的80%
滨城区项目	3.10%	2.79%	2.48%

(2) 项目产生的净现金流入

根据滨城区自然资源局2023年1月14日出具的《滨城区学府新居项目腾空地块情况说明》,根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积243.86亩,腾空地块位于长江四路以南、新立河东路以东,土地等级四级,未来规划用途为居住用地。假设土地于2030年出让。

根据滨城区自然资源局2023年1月14日出具的《滨城区北海馨居项目腾空地块情况说明》,根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积808.08

亩，其中已出让 369 亩，剩余 278.72 亩可出让，其余公园用地以及其设施用地不再考虑，腾空地块位于黄河十八路至黄河 19 路，规划支路之间，土地等级三级，未来规划用途为居住用地和商业用地。假设未出让土地于 2030 年出让。

根据滨城区自然资源局 2023 年 1 月 14 日出具的《滨城区惠众伯禹嘉苑项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 133.08 亩，腾空地块位于盛华路北侧，渤海十路两侧，未来规划用途为居住用地。假设土地于 2030 年出让。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增长，参考上表地价，债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率 的 90%	按预计 GDP 增长率 的 80%
滨城区项目	345,426.94	341,309.39	337,220.26

（二）应付本息情况

1、滨城区学府新居项目债券情况：

滨城区学府新居项目 2021 年 8 月已发行专项债券 29,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 11 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%；本期拟发行专项债券 27,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 17,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

2、滨城区北海馨居项目债券情况：

滨城区北海馨居项目本期拟发行专项债券 41,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 55,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

3、滨城区北海馨居项目债券情况：

滨城区惠众伯禹嘉苑项目本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 15,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

综述专项债券还本付息情况如下：

表 4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	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		39,000.00		39,000.00	3.02%-4%		
2022	39,000.00	-	-	39,000.00	3.02%-4%	1,200.40	1,200.40
2023	39,000.00	170,000.00	-	209,000.00	3.02%-4%	1,200.40	1,200.40
2024	209,000.00	-	-	209,000.00	3.02%-4%	8,000.40	8,000.40
2025	209,000.00	-	-	209,000.00	3.02%-4%	8,000.40	8,000.40
2026	209,000.00	-	-	209,000.00	3.02%-4%	8,000.40	8,000.40
2027	209,000.00	-	-	209,000.00	3.02%-4%	8,000.40	8,000.40
2028	209,000.00	-	39,000.00	170,000.00	3.02%-4%	8,000.40	47,000.40
2029	170,000.00	-	-	170,000.00	3.02%-4%	6,800.00	6,800.00
2030	170,000.00	-	170,000.00	-	3.02%-4%	6,800.00	176,800.00
合计	-	209,000.00	209,000.00	-		56,002.80	265,002.80

（三）项目资金平衡测算表

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。按照文件规定滨城区实行区内自行平衡。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表：

项目	按预计 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
滨城区项目	1.30	1.29	1.27

下表为滨城区项目按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2023 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2024 年	-	8,000.40	8,000.40	84,312.18
2025 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2026 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2027 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2028 年	39,000.00	8,000.40	47,000.40	-

2029 年	-	6,800.00	6,800.00	-
2030 年	170,000.00	6,800.00	176,800.00	261,114.76
小计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	345,426.94
融资本息	-	-	-	-
合计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	345,426.94
本息覆盖倍数	1.30			

下表为滨城区项目按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2023 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2024 年	-	8,000.40	8,000.40	84,312.18
2025 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2026 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2027 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2028 年	39,000.00	8,000.40	47,000.40	-
2029 年	-	6,800.00	6,800.00	-
2030 年	170,000.00	6,800.00	176,800.00	256,997.21
小计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	341,309.39
融资本息	-	-	-	-
合计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	341,309.39
本息覆盖倍数	1.29			

下表为滨城区项目按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2023 年	-	1,200.40	1,200.40	-
2024 年	-	8,000.40	8,000.40	84,312.18
2025 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2026 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2027 年	-	8,000.40	8,000.40	-
2028 年	39,000.00	8,000.40	47,000.40	-
2029 年	-	6,800.00	6,800.00	-
2030 年	170,000.00	6,800.00	176,800.00	252,908.08

小计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	337,220.26
贷款本息	-	-	-	-
合计	209,000.00	56,002.80	265,002.80	337,220.26
本息覆盖倍数	1.27			

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。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023 年 1 月 18 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
或用手机
摄像头
对准企业
信息公示
系统
二维码
即可
获取
信息



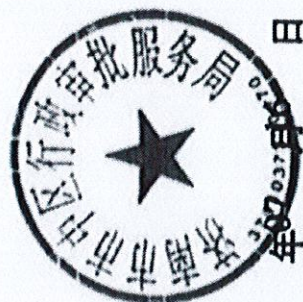
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营) 01030690342410

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019

日

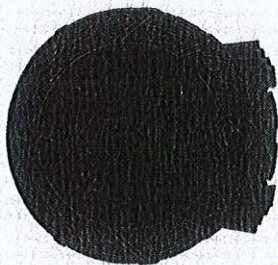
证书序号: 5000814

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，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》。



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:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

赵卫华

负责人:

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24



姓名 赵卫华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.

证书编号: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



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

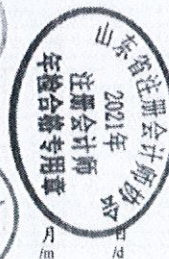


2015年 3月 20日
年 / 月 / 日



年度检验至2010年
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

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



75



姓 名 孟庆福

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期 1984-10-12

Date of birth

工 作 单 位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

Working unit

身份证号 371521198410125237

Identity card No.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 09 月 08 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

年检合格专用章

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

