

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）滨州市经济技术
开发区朝阳小区四期项目收益与融资平衡专项评价
报告

和信咨字(2023)第 010036 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 年山东省政府专项债券（一期）滨州市经济技术开发区朝阳小区四期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字(2023)第 010036 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

（一）项目情况简介

1、项目名称

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目

2、立项单位

项目单位名称：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司，公司成立于

2017 年 12 月 29 日，注册地位于山东省滨州经济技术开发区渤海十八路 667 号中海大厦裙楼 338 办公室，法定代表人为时国滨。经营范围包括政府授权范围内的国有资产运营；为企业筹集资金；风险投资；城市建设开发投资；对外投资；股权投资；股权投资管理；资产管理；受托资产管理；政府投融资项目管理；城乡基础设施建设投资；棚户区改造；保障性住房及其他房地产开发与销售；土地储备开发经营；旅游开发；新农村、小城镇建设投资；道路桥梁、水利工程承建建设；工程项目管理；建材经营与销售；受托管理股权引导基金及其他财政性资金。（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）滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司对外投资 6 家公司。

3、项目规划审批

2021 年 10 月 20 日，滨州市行政审批服务局出具《滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目用地预审及选址意见书》（用字第 371600202100027 号）

2020 年 11 月 17 日，滨州经济技术开发区经贸发展局出具《关于滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目的立项批复》（滨开经投资〔2020〕21 号）；

2021 年 10 月 20 日，滨州经济技术开发区生态环境服务中心出具《不需编制环境影响评价文件的证明》。

4、项目规模与主要建设内容

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目计划拆迁滨州市经济技术开发区饮马、信家、西李、洼梁等城中村，拆迁区总占地面积 502 亩，拆迁总建筑面积 152962.25 m²，拆迁总户数 850 户，人口 2247 人。新建集中安置小区 1 个，安置区规划总占地面积 289.6 亩，总建筑面积 607985 m²，其中建设住房 3240 套，住宅及地下建筑面积 576280 m²，配套用房、幼儿园及商业用房 31705 m²，总安置套数 1860 套，剩余住房及商业用房等面向社会销售。

5、项目建设期限

本项目预计工期自 2022 年 6 月起至 2024 年 6 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 327200 万元，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 147,200.00 万元，已发行专项债券 25,100.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后期拟发行 149,900.00 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	327,200.00	100.00%	
一、资本金	147,200.00	44.99%	
（一）自有资金	147,200.00	44.99%	
（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）	180,000.00	55.01%	
（一）已发行专项债券	25,100.00	7.67%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	1.53%	
（三）后续拟发行专项债券	149,900.00	45.81%	
（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。经查询滨州市经济开发区土地交易中心土地出让信息，参考当地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 2-1 参照已出让土地价格情况（商住）

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积（m²）	土地出让收入（元）	单价（元/m²）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2021	2020-K020	二级	长江二路以南、渤海二十四路以东	滨州经济技术开发区财金投资有限公司	41,531.00	126,340,000.00	3,042.06	住宅
2	2021	2020-K022	二级	长江二路以南、渤海二十四路以东	滨州经济技术开发区财金投资有限公司	16,886.00	53,030,000.00	3,140.47	住宅
3	2020	2020-K023	一级	长江二路以南、渤海二十四路以东	滨州经济技术开发区财金投资有限公司	23,873.00	80,530,000.00	3,373.26	住宅
合计						82,290.00	259,900,000.00	3,158.34	

表 2-2 参照已出让土地价格情况（工业）

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积 (m²)	土地出让收入 (元)	单价 (元/m²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2022	2021-K114		黄河十路以北、渤海二十五路以东	山东安华生物医药股份有限公司	14,724.00	4,330,000.00	294.08	工业
合计						14,724.00	4,330,000.00	294.08	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2022 年上半年、2021 年、2020 年滨州市经济开发区三年平均 GDP 增速（5.60%）、滨州市经济开发区 2023 年预计 GDP 增速（5.37%）、滨州市 2023 年预计 GDP 增速（5.50%）中孰低确定增长率。按上述方法确定项目预计 GDP 的增速如表所示：

表 3-1 项目预期 GDP 增长率

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%
滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目	5.37%	4.83%	4.30%

（2）项目产生的净现金流入

假设本期债券滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目安置后剩余住宅于项目建成后对外销售，腾空土地于债券存续期第七年挂牌出让，并于一年内出让完毕，根据腾空土地周边土地出让价格，分别以项目预期 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，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，可用于资金平衡相关收益情况如下表：

表 3-2 按项目预期 GDP 增长率计算的项目收益（单位：万元）

项目	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目	341,981.83	333,634.86	325,540.53

（二）应付本息情况

滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目 2022 年 5 月已发行专项债券 22,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%；2022 年 10 月已发行专项债券 3,000.00

万元，实际利率 2.81%，债券发行期限 7 年；本期拟发行专项债券 5,000.00 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 149,900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年/半年支付债券利息，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）

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	0.00	25,100.00		25,100.00			0.00
2023 年	25,100.00	154,900.00		180,000.00		729.62	25,100.00
2024 年	180,000.00			180,000.00		6,925.62	180,000.00
2025 年	180,000.00			180,000.00		6,925.62	180,000.00
2026 年	180,000.00			180,000.00		6,925.62	180,000.00
2027 年	180,000.00			180,000.00		6,925.62	180,000.00
2028 年	180,000.00			180,000.00		6,925.62	180,000.00
2029 年	180,000.00		25,100.00	154,900.00		6,925.62	180,000.00
2030 年	154,900.00		154,900.00	5,000.00		6,196.00	154,900.00
合计		180,000.00	180,000.00			48,479.34	228,479.34

（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。按照文件规定滨州经济技术开发区实行单个项目实现平衡。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：

表 5 按预计 GDP 增速计算的本息覆盖倍数

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
滨州经济技术开发区 朝阳小区四期项目	1.50	1.46	1.42

下表为滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目按预计 GDP 增速的 100%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	
2022 年				
2023 年		729.62	729.62	
2024 年		6,925.62	6,925.62	107,614.68
2025 年		6,925.62	6,925.62	
2026 年		6,925.62	6,925.62	
2027 年		6,925.62	6,925.62	
2028 年		6,925.62	6,925.62	
2029 年	25,100.00	6,925.62	32,025.62	234,367.15
2030 年	154,900.00	6,196.00	161,096.00	
小计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	341,981.83
贷款本息	-	-	-	
合计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	341,981.83
本息覆盖倍数	1.50			

下表为滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目按预计 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	
2022 年	-			
2023 年	-	729.62	729.62	
2024 年	-	6,925.62	6,925.62	107,614.68
2025 年	-	6,925.62	6,925.62	
2026 年	-	6,925.62	6,925.62	
2027 年	-	6,925.62	6,925.62	
2028 年	-	6,925.62	6,925.62	
2029 年	25,100.00	6,925.62	32,025.62	226,020.18
2030 年	154,900.00	6,196.00	161,096.00	
小计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	333,634.86
贷款本息	-	-	-	
合计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	333,634.86
本息覆盖倍数	1.46			

下表为滨州经济技术开发区朝阳小区四期项目按预计 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	
2022 年	-			
2023 年	-	729.62	729.62	

2024 年	-	6,925.62	6,925.62	107,614.68
2025 年	-	6,925.62	6,925.62	
2026 年	-	6,925.62	6,925.62	
2027 年	-	6,925.62	6,925.62	
2028 年	-	6,925.62	6,925.62	
2029 年	25,100.00	6,925.62	32,025.62	217,925.85
2030 年	154,900.00	6,196.00	161,096.00	
小计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	325,540.53
贷款本息	-	-	-	
合计	180,000.00	48,479.34	228,479.34	325,540.53
本息覆盖倍数	1.42			

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

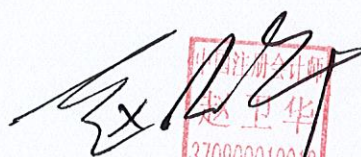
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所


中国·济南



中国注册会计师：


中国注册会计师
赵卫华
3709000100/0

中国注册会计师：


中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2023 年 1 月 18 日

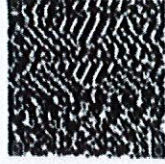


营业执照

(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



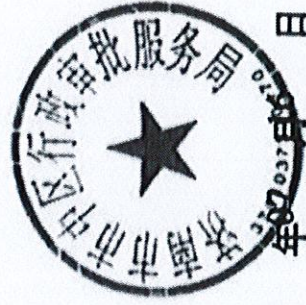
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

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)

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 年 07 月 10 日

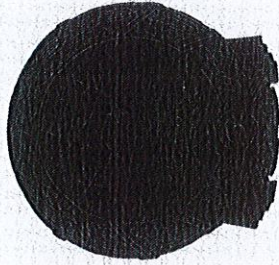
证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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

负责人:

赵卫华

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:

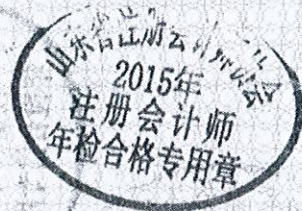
2013-06-24



姓 名 赵卫华
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1970-06-30
 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.

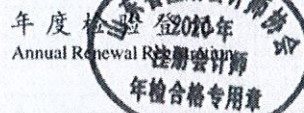


本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

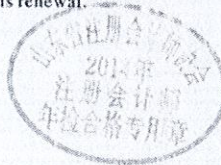


2015年 3月 20日

日/d



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

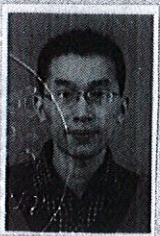


证书编号: 370900010010
 No. of Certificate

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 06 月 01 日
 Date of Issuance





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

发证日期: 2014 年 09 月 06 日
Date of Issuance

年度检验登记 2018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.



山东省注册会计师协会
2022年 3月11日
注册会计师
年检合格专用章