



2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）
——2023 年山东省政府专项债券（十五期）
济南市章丘区新建双山街道办事处城中村、
城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、
南涧溪旧村改造安置房建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

华兴专字[2023]23000620690 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）
——2023 年山东省政府专项债券（十五期）
济南市章丘区新建双山街道办事处城中村、
城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、
南涧溪旧村改造安置房建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

2023 年 3 月





2023 年山东省政府棚改专项债券（三期）
——2023 年山东省政府专项债券（十五期）
济南市章丘区新建双山街道办事处城中村、
城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、
南涧溪旧村改造安置房建设项目

华兴专字[2023]23000620690 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

新建双山街道办事处城中村、城边村改造二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目。

2、立项单位

本项目的立项单位为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司为济南章丘控股集团有限公司持股 45.23%、济南市章丘区建设投资有限公司持股 43.46%、济南章丘中惠基础设施投资管理中心(有限合伙)持股 7.41%、山东省章控泰民城市建设发展有限公司持股 2.82%、山东省章控泰众城市建设发展有限公司持股 1.08% 共同出资成立的，济南章丘控股集团有限公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有独资公司，济南市章丘区建设投资有限





公司为济南市章丘区财政局出资成立的国有控股公司。章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司穿透后为济南市章丘区财政局国有控股公司。

章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司，统一社会信用代码 91370181568121809D，注册资本为 50000.00 万元，公司住所：山东省济南市章丘区双山街道龙泉大厦三楼西 3038 室，法定代表人：皇甫海螺。业务范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；工程管理服务；农村集体经济组织管理；政府采购代理服务；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、项目规划审批

1、2018 年 7 月 31 日，济南市章丘区国土资源局出具《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目土地规划审查意见的函》（章国土函字（2018）80 号），本项目拟选地块在章丘土地利用总体规划图中规划为允许建设用地中的城镇建设用地区。

2、2018 年 8 月 1 日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于章丘市国有资产运营有限公司新建双山街道办事处城





中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目的批复》（章发改投资（2018）44号）。

3、2018年11月21日，济南市章丘区规划局发布《关于双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目的规划初审意见》。

4、2018年11月22日，济南市章丘区发展和改革委员会出具《关于同意双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目变更建设单位的意见》，将本项目建设单位变更为章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司。

5、2019年4月10日，济南住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源和规划局出具《关于公布2019年第一批棚户区改造计划的通知》（济建发（2019）5号），本项目列入其中。

6、2019年7月24日，济南市生态环境局章丘分局出具《关于章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目环境影响报告表的批复》（章环报告表（2019）217号），从环境保护的角度同意本项目建设。

7、2020年3月，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2020）章丘区不动产权第0020778





号)，章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（95228 平方米）享有使用权。

8、2020 年 4 月 1 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202000009 号），项目建设用地面积 95228 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

9、2021 年 7 月 15 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100084 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

10、2021 年 8 月 20 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202108200601（2021090）），建设规模 198868.02 m²。

11、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100161 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

12、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项





目取得《建设工程规划许可证》（建字第 370181202100160 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

13、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210401），建设规模 33477.4 m²。

14、2021 年 12 月 21 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 370181202112210501），建设规模 77532.94 m²。

15、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100093 号），项目建设用地面积 2598 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

16、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100091 号），项目建设用地面积 3020 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

17、2021 年 12 月 17 日，双山街道办事处城中村、城边





村改造项目二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪安置房建设项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370181202100092 号），项目建设用地面积 3243 平方米符合国土空间规划及用途管制要求。

18、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027924 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（2598 平方米）享有使用权。

19、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027922 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3243 平方米）享有使用权。

20、2021 年 12 月 21 日，济南市章丘区自然资源局颁发了《不动产权证书》（编号：鲁（2021）章丘区不动产权第 0027916 号），章丘市惠农新农村建设投资开发有限公司对项目土地（3020 平方米）享有使用权。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于章丘区绣水大街以西，怡和家园以东，唐王山路以北，鲁宏大道以南。该项目规划用地面积为 104499.57 平方米（156.75 亩），规划总建筑面积 403760 平方米，其中，地上建筑面积 263340 平方米，地下建筑面积 140420 平方米。





5、项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 11 月至 2023 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 203,807.84 万元，其中，项目单位自有资金 146,807.84 万元，已发行专项债券 21,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

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	203,807.84	100.00%	
一、资本金	146,807.84	72.03%	
（一）自有资金	146,807.84	72.03%	
（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）	57,000.00	27.97%	
（一）已发行专项债券	21,000.00	10.30%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	2.95%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	14.72%	
（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腾空土地出让现金流入。

(1) 预测参考地价明细

参照项目腾空地周边已出让的地块信息(双山街道办事处三涧溪村旧址,亿达花园以北),考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2021 年土地出让单价为 260.00 万元。

(2) 土地出让收入预测

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地 2024 年开始土地挂牌交易,项目涉及的土地全部于一年内出售完毕。根据对预测资料的审核,分别以济南市近三年平均 GDP 增速(6.37%)的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长,2024 年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后,新建双山街道办事处城中村、城边村改造二期贺套村、绣水大街沿街、南涧溪旧村改造安置房建设项目可用于资金平衡的土地收益情况如下:

表 2 土地出让现金流入预测表

序号	项目	单位	金额
—	出让土地回款	万元	90,540.00
1	可出让土地面积	亩	300.00
2	预计土地单价	万元/亩	301.80





(二) 项目成本预测

扣除政策性成本, 明细如下: 国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设基金、教育资金、廉租住房保障资金。

- 1、国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%。
- 2、农业土地开发资金为 7 元/m²。
- 3、农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%。(暂按)
- 4、教育基金为出让土地净收益的 10%。(暂按)
- 5、廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%。(暂按)

表 3 政策性成本扣除预测表

项目	金额
国有土地收益基金(5%)	4527.00
农业土地开发资金	140.00
合计	4667.00

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目已发行专项债券 21,000.00 万元, 其中 2021 年 9 月已发行专项债券 14,000.00 万元, 期限 7 年, 利率 3.10%; 2022 年 1 月已发行专项债券 7,000.00 万元, 期限 7 年, 利率 2.83%。本期拟发行专项债券 6,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.50%, 后续拟发行专项债券 30,000.00 万元(预





计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。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 4-1 本项目 2021 年 9 月已发行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		14,000.00		14,000.00	3.10%		
2022 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2023 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2024 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2025 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2027 年	14,000.00			14,000.00	3.10%	434.00	434.00
2028 年	14,000.00		14,000.00	0.00	3.10%	434.00	14,434.00
合计		14,000.00	14,000.00			3,038.00	17,038.00

表 4-2 本项目 2022 年 1 月已发行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		7,000.00		7,000.00	2.83%	0.00	0.00
2023 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10





2024 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.83%	198.10	198.10
2029 年	7,000.00		7,000.00		2.83%	198.10	7,198.10
合计		7,000.00	7,000.00			1,386.70	8,386.70

表 4-3 本项目拟发行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
2023 年	0.00	6,000.00		6,000.00	3.50%	0.00	0.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	3.50%	210.00	210.00
2030 年	6,000.00		6,000.00	0.00	3.50%	210.00	6,210.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,470.00	7,470.00

表 4-4 本项目后续拟发行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
2023 年		30,000.00		30,000.00	3.50%		
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2030 年	30,000.00		30,000.00		3.50%	1,050.00	31,050.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,350.00	37,350.00

(四) 项目资金测算平衡表





表 5 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2018 年	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	90,540.00						
经营活动支出	B	4,667.00						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,873.00						
二、投资活动产生的现金	—			-	-	-	-	-
建设成本支出	E	202,741.74						
流动资金支出	F		20,274.17	40,548.35	40,548.35	14,000.00	6,566.00	80,804.87
投资活动现金净流量	G=-E-F	-202,741.74						
三、融资活动产生的现金	—		-20,274.17	-40,548.35	-40,548.35	-14,000.00	-6,566.00	-80,804.87
资本金(自有资金)	H	146,807.84						
专项债券	I	57,000.00	20,274.17	40,548.35	40,548.35			45,436.97
银行借款	J	-				14,000.00	7,000.00	36,000.00
偿还债券本金	K	57,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	13,244.70						
支付银行借款利息	N	-		-	-		434.00	632.10
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	133,563.14				-	-	-
四、期初现金	P	-	20,274.17	40,548.35	40,548.35	14,000.00	6,566.00	80,804.87
期内现金变动	Q=D+G+O	16,694.40	-	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	16,694.40	-	-	-	-	-	-





(续)表5 项目资金测算平衡表(单位:万元)

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	90,540.00						-
经营活动支出	B	4,667.00						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,873.00	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
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					14,000.00	7,000.00	36,000.00
偿还银行借款本金	L						-	
支付债券利息	M	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,892.10	1,458.10	1,260.00
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	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-15,892.10	-8,458.10	-37,260.00
四、期初现金	P	-	83,980.90	82,088.80	80,196.70	78,304.60	62,412.50	53,954.40
期内现金变动	Q=D+G+O	83,980.90	-1,892.10	-1,892.10	-1,892.10	-15,892.10	-8,458.10	-37,260.00
五、期末现金	R=P+Q	83,980.90	82,088.80	80,196.70	78,304.60	62,412.50	53,954.40	16,694.40





(五) 本息覆盖倍数

表 6 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	6,000.00	1,470.00	7,470.00	85,873.00
已发行债券	21,000.00	4,424.70	25,424.7	
后续拟发行债券	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
银行贷款				
融资合计	57,000.00	13244.70	70,244.70	
覆盖倍数	1.22			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85,873.00 万元,融资本息合计 70,244.70 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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。

华兴会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国注册会计师

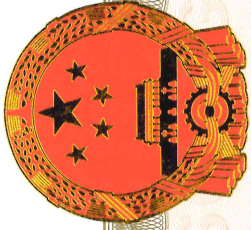
中国注册会计师

二〇二三年三月十日

勤郑印永

王萍





营业执照

统一社会信用代码

91350100084343026U

(副本) 副本编号: 1-1



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 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年12月09日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月09日至 长期

执行事务合伙人 林宝明

主要经营场所

福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表、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；法律、法规规定的其他业务。（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）

登记机关

2022 年 7 月 15 日





会计师事务所
执业证书

名称:	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人:	林宝明
主任会计师:	福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 6-9 楼
组织形式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	35010001
批准执业文号:	闽财会（2013）46 号
批准执业日期:	2013 年 11 月 29 日



证书序号: 0001939

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制