

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）
德州市临邑县铜牛片区棚户区改造项目收益与融资平
衡专项评价报告

和信咨字（2024）第 010675 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二四年九月

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）德州市临邑县铜牛片区 棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2024）第 010675 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

1、项目名称

临邑县铜牛片区棚户区改造项目

2、立项单位

临邑县城市建设综合开发有限责任公司

项目单位简介：临邑县城市建设综合开发有限责任公司成立于 2001 年 07 月 13 日，注册地位于临邑县住房和城乡建设局建筑工程质量检测站三楼(临邑县妇幼保健院北邻)，法定代表人为刘成东。经营范围包括房屋建筑安装工程施工，建筑装修装饰工程，钢结构工程，土石方工程，建筑防水工程，铝合金、塑钢门窗、木门窗制作安装工程，起重设备安装工程，房地产开发，物业管理，市政建设，新农村建设，旧城改造，示范镇建设，保障性住房建设。

3、项目规划审批

2022 年 7 月 19 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2207-371424-89-01-861349。

4、项目规模与主要建设内容

(1) 拆迁范围及规模

临邑县铜牛片区棚户区改造项目，拆迁范围为临邑县开元大街以南，迎宾路以东。原棚户区占地面积 507 亩，新建占地面积约 160.83 亩，腾空土地面积约 346.17 亩。项目新建安置房共 1546 套，安置户数 708 户，建设道路、供暖、供水、供电、供气等配套基础设施，建设完成后将形成统一规划、环境优美的大社区，约安置容

纳人口 5411 人。

(2) 安置内容

本项目采用房屋产权调换的方式进行安置；

安置项目位于临邑县开元大街以南，迎宾路以东，犁城大街以北。主要建设内容包括 19 栋-2+18F 高层住宅建筑、1 栋-2+15F 高层住宅建筑、1 栋-2+8F 高层住宅建筑、1 栋 3F 幼儿园以及配套设施建筑等，总占地面积 107227.58.38 m²（约 160.83 亩），总建筑面积 257800.00 m²，其中：地上建筑面 173400.00 m²，包括住宅建筑面积 160600.00 m²，幼儿园建筑面积 5800 m²，其他配套设施建筑面积 7000.00 m²；地下建筑面积 84400.00 m²，包括储藏室建筑面 18400.00 m²，车库建筑面积 66000.00 m²。建设电气（强、弱电）、电讯、给排水、消防、供热、燃气等公用配套工程，以及室外管网配套工程等。项目计划总投资 134502 万元。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2027 年 12 月。

6、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 26,902.00 万元，已发行专项债券 32,900.00 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续拟发行专项债券 65,700.00 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	134,502.00	100.00%	

一、资本金	26,902.00	20.00%	
（一）自有资金	26,902.00	20.00%	
（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）	107,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	32,900.00	24.46%	
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	6.69%	
（三）后续拟发行专项债券	65,700.00	48.85%	
（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

1、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等。经查询德州市公共资源交易中心土地出让信息，参考项目周边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 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（元/平）	出让用途
1	2023年	2022-61号	洛源路以东，迎曦大街以南	临邑县城市建设综合开发有限责任公司	34,093.42	17,900.00	5,250.28	商住

2	2023 年	2022-62 号	洛源路以东，迎 曦大街以南	临邑县城市建 设综合开发有 限责任公司	34,077.52	17,891.00	5,250.09	商住
3	2023 年	2023-11 号	开元大街路南， 规划道路路东	临邑县城市建 设综合开发有 限责任公司	5,945.04	3,121.15	5,250.01	住宅
4	2023 年	2023-15 号	开元大街路南， 规划道路路西	临邑县城市建 设综合开发有 限责任公司	39,043.45	20,497.82	5,250.00	住宅
5	2023 年	2023-16 号	开元大街路南， 规划道路路西	临邑县城市建 设综合开发有 限责任公司	31,534.36	16,555.54	5,250.00	住宅
6	2022 年	2022-08 号	瑞园路以东、规 划道路以北	联强控股（临 邑）有限公司	26,929.22	16,157.54	6,000.00	住宅
合计					171,623.01	92,123.05	5,367.76	

2、计算土地价格的增速，按三个增速（即 2023 年、2022 年、2021 年德州市三年平均 GDP 增速（6.23%）、2023 年、2022 年、2021 年临邑县三年平均 GDP 增速（6.57%）、2023 年临邑县 GDP 增速（6.80%）中孰低并出于谨慎性减去 2%后确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定临邑县预计 GDP 的增速如表所示：

表 3 预计 GDP 增长率情况

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%
临邑县铜牛片区棚户区改造项目	4.23%	3.81%	3.38%

3、项目产生的现金流入

（1）腾空土地出让现金流入

根据临邑县自然资源局出具的《临邑县铜牛片区棚户区改造项目腾空地块情况说明》，临邑县铜牛片区棚户区改造项目腾空地块位于（四至范围）东至旭光路，

西至迎宾南路，北至开元东大街，南至花园大街，土地等级位于一级范围内，未来规划用途为商业、居住等。总腾空土地 2,176.58 亩，已出让 117.90 亩，出于谨慎性暂不考虑农用地 1119.19 亩，剩余可出让 939.49 亩。假设上述可出让腾空土地计划于 2030 年出让。

临邑县铜牛片区棚户区改造项目腾空土地，参考上表平均地价，以预计 GDP 增速的 80% 计算土地价格的 growth，出于谨慎性考虑对未出让部分下浮 20% 测算，腾空土地出让现金流入情况如下：

表 4 腾空土地出让现金流入情况表

项目		土地出让现金流入
已出让	已出让地块面积（平方米）	78,596.19
	已出让地块现金流入（万元）	40,174.51
未出让	参考地价（元/平方米）	5,367.76
	预计地价增长率	3.38%
	剩余可出让腾空土地面积（平方米）	626,334.00
	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	339,517.44
合计（万元）		379,691.95

（二）项目成本预测

腾空土地出让现金流入，按土地出让政策规定，扣除基本政策成本和政策性基金，相关现金流出情况如下表：

表 5 腾空土地出让现金流出情况表

序号	土地扣减项目	单位	已出让	2030 年出让
1	基本政策成本	万元	803.49	7,361.21
2	政策性基金	万元	10,156.31	93,265.75
合计			10,959.80	100,626.96

(三) 应付本息情况

1、专项债券情况

本项目 2023 年 9 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.78%；2024 年 2 月已发行专项债券 12,700.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行专项债券 5,200.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.37%；本期拟发行专项债券 9,000.00 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 65,700.00 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。专项债券还本付息情况如下表。

表 6 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		15,000.00		15,000.00	2.37%~4.00%		-
2024 年	15,000.00	92,600.00		107,600.00	2.37%~4.00%	417.00	417.00
2025 年	107,600.00			107,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	3,848.28
2026 年	107,600.00			107,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	3,848.28
2027 年	107,600.00			107,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	3,848.28
2028 年	107,600.00			107,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	3,848.28
2029 年	107,600.00			107,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	3,848.28
2030 年	107,600.00		15,000.00	92,600.00	2.37%~4.00%	3,848.28	18,848.28
2031 年	92,600.00		92,600.00	-	2.37%~4.00%	3,431.28	96,031.28
合计		107,600.00	107,600.00			26,937.96	134,537.96

(四) 项目资金平衡测算表

表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	379,691.95	40,174.51				
经营活动支出	B	111,586.76	10,959.80				
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	268,105.19	29,214.71	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	112,982.00	15,000.00	36,900.00	57,700.00	2,000.00	1,382.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-112,982.00	-15,000.00	-36,900.00	-57,700.00	-2,000.00	-1,382.00
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	26,902.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	6,902.00
专项债券	I	107,600.00	15,000.00	36,900.00	55,700.00		
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	107,600.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	26,937.96		417.00	1,620.28	3,848.28	3,848.28
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	-35.96	20,000.00	41,483.00	59,079.72	1,151.72	3,053.72
四、期初现金	P	730,338.51	-	34,214.71	38,797.71	40,177.43	39,329.15
期内现金变动	Q=D+G+O	155,087.23	34,214.71	4,583.00	1,379.72	-848.28	1,671.72
五、期末现金	R=P+Q	155,087.23	34,214.71	38,797.71	40,177.43	39,329.15	41,000.87

续：表 7 项目资金平衡测算表 (单位：万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A			339,517.44		
经营活动支出	B			100,626.96		
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	238,890.48	-	-
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			15,000.00	36,900.00	55,700.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	3,848.28	3,848.28	3,848.28	3,431.28	2,228.00
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	-3,848.28	-3,848.28	-18,848.28	-40,331.28	-57,928.00
四、期初现金	P	41,000.87	37,152.59	33,304.31	253,346.51	213,015.23
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,848.28	-3,848.28	220,042.20	-40,331.28	-57,928.00

五、期末现金	R=P+Q	37,152.59	33,304.31	253,346.51	213,015.23	155,087.23
--------	-------	-----------	-----------	------------	------------	------------

(五) 本息覆盖倍数

表 8 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	9,000.00	2,520.00	11,520.00	268,105.19
已发行债券	32,900.00	6,021.96	38,921.96	
后续拟发行债券	65,700.00	18,396.00	84,096.00	
银行贷款			-	
融资合计	107,600.00	26,937.96	134,537.96	
覆盖倍数				1.99

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 268,105.19 万元，融资本息合计 134,537.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.99。

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，为签章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·济南

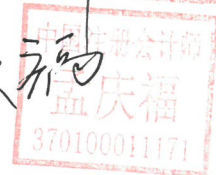
中国注册会计师:

范卫华

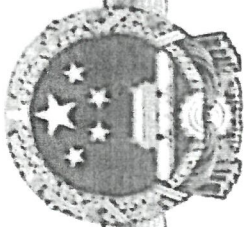


中国注册会计师:

孟庆福



2024年9月11日

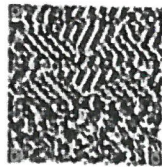


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913701030690342410



扫描二维码
即可查询
企业信息
了解更多
详情

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；出具相关报告；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)

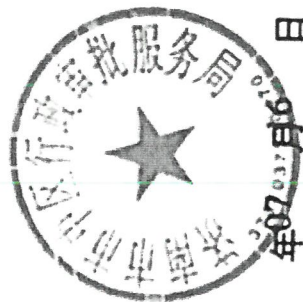
成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至

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

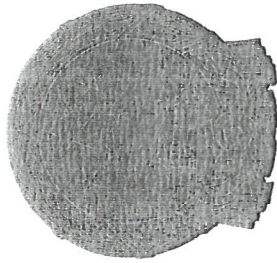
年 月 日

登记机关



2019

年07月19日



会计师事务所分所
执业证书



名称:

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:

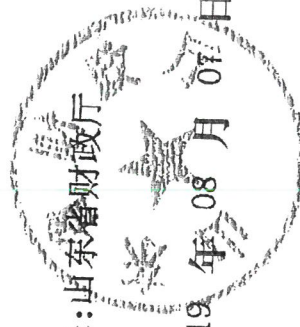
2013-06-24



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》记载事项发生变动的, 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》。



发证机关: 山东省财政厅

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制