

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）

冠县前后小化片区棚改项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜诚冠会专评字【2025】第 041 号

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所

二〇二五年十一月十七日



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

冠县前后小化片区棚改项目

2、立项单位

冠县土发置业有限公司系冠县前后小化片区棚改项目的实施单位，成立于 2021 年 2 月 4 日，系冠县土地发展集团有限公司出资成立的国有全资公司，注册资本 7000 万人民币，法定代表人为郭振环，统一社会信用代码为 91371525MA3W045R5J，营业期限为无固定期限，公司注册地址：山东省聊城市冠县崇文街道冉子路与冠临路交叉路口西 200 米路北（山东冠丰种业科技有限公司院内）。

冠县土发置业有限公司经营范围中一般项目：物业管理；住房租赁（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；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）。

3、项目规划审批

(1) 立项批复方面

①项目列入棚改计划情况

2021 年 1 月 28 日取得聊城市住房和城乡建设局、聊城市发展和改革委员会、聊城市财政局、聊城市自然资源和规划局出具的《关于公布 2021 年全市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字[2021]8 号）。

②立项批复

2021 年 2 月 9 日取得冠县发展和改革局出具的《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目可行性研究报告的批复》[冠发改审批（2021）6 号]。

2022 年 7 月 18 日取得冠县发展和改革局出具的《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目变更申请的回复》。

（2）土地手续方面

①建设项目用地预审与选址意见书

2021 年 2 月 4 日取得《建设项目用地预审与选址意见书》，证书编号为 371525202100001 号。

②国有土地使用权证

2022 年 6 月 28 日取得国有土地使用权证书，证书编号为鲁（2022）冠县不动产权第 0002319 号。

③建设用地规划许可证

2022 年 6 月 21 日取得建设用地规划许可证，证书编号为地字第 371525202200031 号。

④建设工程规划许可证

2022 年 8 月 1 日取得建设工程规划许可证，证书编号为建字第 371525202200046 号。

2023 年 3 月 1 日取得建设工程规划许可证，证书编号为建字第 371525202300018 号。

⑤建筑工程施工许可证

2023 年 1 月 10 日取得建筑工程施工许可证，证书编号为 371525202301100101。

2023 年 5 月 8 日取得建筑工程施工许可证，证书编号为 371525202305080101。

(3) 节能审批

2022 年 7 月 18 日，冠县行政审批服务局出具《关于冠县土发置业有限公司冠县前后小化片区棚改项目节能审查变更的函》，载明本项目于 2020 年 11 月 25 日已取得节能审查意见（冠行审能审[2020]1 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：项目位于冠县建设路以东，北环路以南，武训大道以西，冉子路以北。项目合计拆迁及整理土地 666667 平方米（约 1000 亩），项目建设规划用地面积 134596.36 平方米，新建安置房 2442 套，总建筑面积为 417075.7 平方米，其中地上总建筑面积 321942.39 平方米，地下总建筑

面积 95133.31 平方米，停车位 2087 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 06 月至 2025 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、发行专项债券等方式。
其中：项目单位自有资金 42600.00 万元，已发行专项债券 140300.00 万元，本期拟发行专项债券 1700.00 万元，后期拟发行专项债券 28400.00 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	213000.00	100.00%	
一、资本金	42600.00	20.00%	
（一）自有资金	42600.00	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）	170400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	140300.00	65.87%	
（二）本期拟发行专项债券	1700.00	0.80%	
（三）后续拟发行专项债券	28400.00	13.33%	

(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土地挂牌交易产生的现金流入。

土地单价预测:冠县前后小化片区棚改项目涉及的土地出让收益,本次测算以收集到的冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3493.62 元/m²作为当前土地的出让价格。见表 2:

出让年份	宗地号	位 置	土地出让面积 (m ²)	土地出让收入 (万元)	单价 (元/平方米)	出让用途
2019	2019-03 号	冠宜春西路南侧、规划青年路西侧、清泉河北	38,668.60	11,598.00	3002.49	商住
2020	2020-15 号	朱霍三里庄村回迁安置区北侧、教育路西侧	28,801.44	8,632.00	2995.72	商住
2020	2020-37 号	武训大道西侧、团结路南侧	50,815.87	19,797.00	3894.08	商住
2020	2020-22 号	班桑路北侧、山东新元纺织有限公司西侧	131,939.93	49,840.00	3775.78	商住
2021	2021-7 号	冠县第二实验小学东侧、中央储备粮聊城直属库有限公司冠县分公司南侧	6,860.00	2,377.00	3465.01	商住
2022	2022-16 号	冉子路北侧、清泉路东侧	49,203.68	14,762.00	3000.18	商住
			306289.52	107006.00	3493.62	

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地,自债券存续期起开始以商住用途陆续挂牌交易。冠县前后小化片区棚改项目拆迁整理土地 666667.00 平方米,土地出让收益用于偿还前后小化片区棚改项目收益本金及利息,根据冠县近年住宅用地土地出让价格的平均价格 3493.62 元/m²作为当前土地的出让价格,按照每年上涨 4%估算。

2025 年出让住宅用地 206000.00 m², 单价 4250.52 元/m², 土地出让现金流入为 87560.77 万元; 2028 年出让住宅用地 150000.00 m², 单价 4781.26 元/m², 土地出让现金流入为 71718.90 万元; 2029 年出让住宅用地 150000.00 m², 单价 4972.51 元/m², 土地出让现金流入为 74587.66 万元; 2030 年出让住宅用地 160667.70 m², 单价 5171.41 元/m², 土地出让现金流入为 83087.87 万元; 综合以上土地出让现金流入总计 316955.20 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括税金及附加。

1、税金及附加

按土地出让政策规定,需要缴纳农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金。

农业土地开发资金=出让土地面积*5 元/平方米；国有土地收益基金=土地出让现金流入*5%；廉租住房保障资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%；教育资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%；；农田水利建设资金=（土地出让现金流入-土地收储成本费用）*10%计提。

见表 3：

项目	可供出让土地面积				合计
	206000 m ²	150000 m ²	150000 m ²	160667.70 m ²	
农业土地开发资金	103.00	75.00	75.00	80.33	333.33
国有土地收益基金	4378.04	3585.95	3729.38	4154.39	15847.76
廉租住房保障资金	437.80	717.19	1118.81	1661.76	3935.57
教育资金	437.80	717.19	1118.81	1661.76	3935.57
农田水利建设资金	437.80	717.19	1118.81	1661.76	3935.57
合计	5794.45	5812.51	7160.83	9220.00	27987.79

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 9 月已发行专项债券 22000.00 万元，期限 7 年，利率 3.16%；2023 年 5 月已发行专项债券 15800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%；2023 年 9 月已发行专

项债券 14200.00 万元，其中调减 8700.00 万元用于政府性其他项目，因此本测算表按实际到位 5500.00 万元计算利息，债券期限为 7 年，利率为 2.85%；2024 年 1 月已发行专项债券 20700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%；2024 年 5 月已发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%；2024 年 9 月已发行专项债券 38000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98%；2025 年 4 月已发行专项债券 13000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.65%；2025 年 7 月已发行专项债券 10000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.68%；2025 年 9 月已发行专项债券 5300.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98%；本期拟发行专项债券 1700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%；后期拟发行专项债券 28400.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%；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 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		22000.00		22000.00			
2022 年	22000.00			22000.00	1.65%-3.5%	695.20	695.20
2023 年	22000.00	21300.00		43300.00	1.65%-3.5%	695.20	695.20
2024 年	43300.00	68700.00		112000.00	1.65%-3.5%	1291.19	1291.19
2025 年	112000.00	58400.00		170400.00	1.65%-3.5%	2802.23	2802.23
2026 年	170400.00			170400.00	1.65%-3.5%	4343.17	4343.17
2027 年	170400.00			170400.00	1.65%-3.5%	4343.17	4343.17
2028 年	170400.00		22000.00	148400.00	1.65%-3.5%	4343.17	26343.17
2029 年	148400.00			148400.00	1.65%-3.5%	3647.97	3647.97
2030 年	148400.00		21300.00	127100.00	1.65%-3.5%	3647.97	24947.97
2031 年	127100.00		68700.00	58400.00	1.65%-3.5%	3051.98	71751.98
2032 年	58400.00		58400.00	0.00	1.65%-3.5%	1540.94	59940.94
合计		170400.00	170400.00			30402.19	200802.19

(三) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) 表 5

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	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	316955.20					87560.77			71718.90	74587.66	83087.87		
经营活动支出	B													
支付的各项税费	C	27987.79					5794.45			5812.51	7160.83	9220.00		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	288967.41					81766.32			65906.39	67426.83	73867.87		
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	213000.00	31230.00	30800.00	20200.00	69000.00	61770.00							
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-213000.00	-31230.00	-30800.00	-20200.00	-69000.00	-61770.00							
三、融资活动产生的现金	—													
资本金 (自有资金)	H	42600.00	42600.00											
专项债券	I	170400.00	22000.00		21300.00	68700.00	58400.00							
银行借款	J													
偿还债券本金	K	170400.00								22000.00		21300.00	68700.00	58400.00
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	30402.19		695.20	695.20	1291.19	2802.23	4343.17	4343.17	4343.17	3647.97	3647.97	3051.98	1540.94
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	72138.75	64600.00	-695.20	20604.80	67408.81	55597.77	-4343.17	-4343.17	-26343.17	-3647.97	-24947.97	-71751.98	-59940.94
四、期初现金	P	900092.72		33370.00	1874.80	2279.60	688.41	76282.50	71939.33	67596.16	107159.38	170938.24	219858.14	148106.16
期内现金变动	Q=D+G+O	88165.22	33370.00	-31495.20	404.80	-1591.19	75594.09	-4343.17	-4343.17	39563.22	63778.86	48919.90	-71751.98	-59940.94
五、期末现金	R=P+Q	988257.94	33370.00	1874.80	2279.60	688.41	76282.50	71939.33	67596.16	107159.38	170938.24	219858.14	148106.16	88165.22

（四）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	1700.00	416.50	2116.50	288967.41
已发行债券	140300.00	23027.69	163327.69	
后续拟发行债券	28400.00	6958.00	35358.00	
银行贷款				
融资合计	170400.00	30402.19	200802.19	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 288967.41 万元，融资本息合计 200802.19 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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。

(本页签章页 以下无正文)

山东舜天信诚会计师事务所(特殊普通合伙)冠县分所



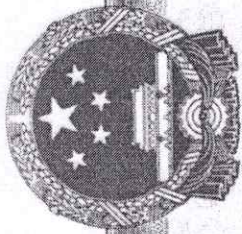
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十七日



营业执照

统一社会信用代码

91371525MA3UWQ179C

扫描市场主体身份码了解更多信息、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) 3-1

名称	山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）冠县分所	负责人	刘增玉
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2021年01月21日
经营范围	许可项目：从事会计师事务所业务（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围从事经营活动）		



山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼



登记机关

2025年09月02日

国家企业信用信息公示系统网址：

<https://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5004639

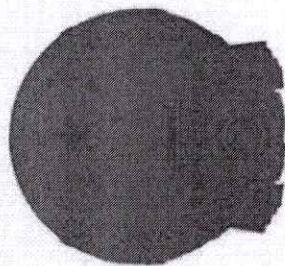
说明

- 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》。

发证机关:

二〇二五年九月十九日

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: 山东舜天信诚会计师事务所(普通合伙)冠县分所

负责人: 刘增玉

经营场所: 山东省聊城市冠县清泉街道冠宜春路与西环路交叉口东200米路北大院2号楼

分所执业证书编号: 370100413715

批准执业文号: 鲁财会[2012]38

批准执业日期: 2012年12月05日