

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）

聊城市东昌府区北臧棚户区改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会专审字〔2025〕126 号

2025 年 10 月

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

北臧棚户区改造项目

2、立项单位

项目立项单位名称：聊城市昌元投资开发建设有限公司
（曾用名：聊城市昌元城市更新有限公司），公司成立于 2021 年 8 月 17 日，统一社会信用代码 91371502MA94P0GX57，注册资金伍亿元整，所属行业为土地整治服务，法定代表人：武阳，经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；智能农业管理；乡镇经济管理服务；土壤污染治理与修复服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；休闲观光活动；生态恢复及生态保护服务；非居住房地产租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；市政设施管理；金属制品销售；水利相关咨询服务；水资源专用机械设备制造；水资源管理；水土流失防治服务。（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；水利工程建设监理；自来水生产与供应；现制现售饮用水；天然水收集与分配。（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）2019年11月12日，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发布《关于公布2020年聊城市棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（聊建字〔2019〕120号），北臧片区列入2020年棚户区改造项目清单；

（2）2021年11月，中恒和咨询有限公司编制了《聊城市昌元投资开发建设有限公司北臧棚户区改造项目可行性研究报告》；

（3）2025年4月11日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-371502-04-01-111890；

（4）2023年1月10日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0000635号不动产权证书、2023年1月17日取得鲁（2023）聊城市不动产权第0001263号不动产权证书、2024年1月12日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004205号不动产权证书、2024年1月15日取得鲁（2024）聊城市不动产权第0004791号不动产权证书；

（5）2023年2月20日取得地字第371500202300008号建设用地规划许可证、地字第371500202300009号建设用地规划许

可证,2024年3月15日取得地字第3115002024YG0009473号建设用地规划许可证、地字第3715002024YG0010429号建设用地规划许可证;

(6)2025年4月3日取得建字第371500202500007号建设工程规划许可证、2025年5月28日取得建字第371500202500010号建设工程规划许可证。

4、项目规模与主要建设内容

北臧棚户区改造项目建设地点位于聊城市东昌府区道口铺街道同创路以东、城源路以西、郑楼街以北。拆迁工程涉及北臧村,拆迁面积14.98万平方米,拆迁624户。拆迁安置采用货币化安置和实物安置相结合的方式,其中:实物安置592户,货币化安置32户。总占地89504平方米,总建筑面积330034平方米,地上计容建筑面积232807平方米(其中住宅建筑面积223582平方米,建设20层住宅楼2栋,21层住宅楼2栋,24层住宅楼5栋,26层住宅楼7栋,配套公建建筑面积9225平方米,建设4层社区服务中心1栋,3层物业管理楼1栋,3层文化活动中心1栋,地上停车位50个)。地下不计容建筑面积97227平方米(其中地下储藏室建筑面积20003平方米,车库建筑面积77224平方米,建设地下停车位2219个)。配套建设不低于地上总建筑面积7%的人防工程,建成后可提供住宅1935套,停车位2269个。

5、项目建设期限。

本项目预计工期为 2020 年 5 月至 2027 年 6 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、发行专项债券方式。其中：项目单位自有资金 158,124.40 万元，发行专项债券 20,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后期拟续发专项债券 20,000.00 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	198,124.40	100.00%	
一、资本金	158,124.40	79.81%	
（一）自有资金	158,124.40	79.81%	
（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）	40,000.00	20.19%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	10.09%	
（三）后续拟发行专项债券	20,000.00	10.09%	
（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出让。

(1) 安置区住宅用地

根据聊城市昌元投资开发建设有限公司提供的可行性研究报告，通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到最近期间安置用地的交易案例，并对北臧棚户区地理位置因素及市场因素进行修正，测算北臧棚户区改造项目安置住宅土地平均出让成交价格约为 350 万元/亩。

表 2 周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积 (公顷)	面积 (亩)	土地用途	成交价 (万元)	亩成交单 价(万元)
1	2024-103	香江东路以南、双庙路以东、花园北路以西	3.1817	47.7255	用于安置的商品住房用地	18005	377.26
2	2024-104	柳园北路以东、香江东路以南、益民胡同以西、建设东路以北	7.0674	106.011	用于安置的商品住房用地	38085	359.26
3	2024-102	邓王街以北、永丰路以东	5.5708	83.562	用于安置的商品住房用地	25096	300.33
平均值			15.8199	237.2985		81186	342.13
修正后							350.00

北臧棚户区改造项目预计可腾空安置区住宅用地面积 134.26 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 350.00 万元/亩，预计 2030 年挂牌出售，预计实现的土地出让预期现金流入为 46,991.00 万元。

(2) 普通商业住宅用地

根据聊城市昌元投资开发建设有限公司提供的可行性研

究报告，通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到最近期间的交易案例，并对北臧棚户区地理位置因素及市场因素进行修正，测算北臧棚户区改造项目近期普通商品住宅土地平均出让成交价格约为 400 万元/亩。

表 2 周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	宗地编号	宗地位置	面积 (公顷)	面积 (亩)	土地用途	成交价 (万元)	亩成交单 价(万元)
1	2025-01	湖南路以南、同创路以西、十里营街以北	6.0885	91.3275	普通商品住房用地(二类)	36824	403.21
2	2025-27	西关街以北、海源路以西	3.5084	52.626	住宅用地	22419	426.01
3	2024-99	前田街以南、郭庄路以东	5.7975	86.9625	普通商品住房用地(二类)	29346	337.46
平均值			15.3944	230.916		88589	383.64
修正后							400.00

北臧棚户区改造项目预计可腾空普通商业住宅用地面积 90.44 亩。经参考周边地块地价，预计土地单价 400.00 万元/亩，预计 2030 年挂牌出售，预计实现的土地出让预期现金流入为 36,175.55 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本为项目腾空土地出让相关费用，土地出让按照东昌府区现行国有土地出让金相关政策应自土地出让金收入中扣除国有土地收益基金（5%）、失地农民养老金（1.5%）、土地出让业务费（2%）、农业土地开发资金（15 元/平方米）

及教育资金、农田水利资金、廉租住房建设资金（1%）等五类基金费用，按土地出让现金流入测算上述土地出让相关费用为 8,125.52 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，后期（2026 年）拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，参考地方政府债券利息水平，假定本期发行及后期续发行专项债券年利率为 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。专项债券还本付息情况如下：

表 2 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	应付利息	还本付息合计
2025 年		20000.00		20000.00		
2026 年	20000.00	20000.00		40000.00	500.00	500.00
2027 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2028 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2029 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2030 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2031 年	40000.00			40000.00	1000.00	1000.00
2032 年	40000.00		20000.00	20000.00	1000.00	21000.00
2033 年	20000.00		20000.00		500.00	20500.00
合计		40000.00	40000.00		7000.00	47000.00

（四）项目资金平衡测算表

表3 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	83166.55						
经营活动支出	B	8125.52						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	75041.03						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	194624.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	40000.00	39500.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-194624.40	-20000.00	-20000.00	-30000.00	-30000.00	-40000.00	-39500.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	158124.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	20000.00	20000.00
专项债券	I	40000.00					20000.00	20000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	40000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	7000.00						500.00
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	151124.40	20000.00	20000.00	30000.00	30000.00	40000.00	39500.00
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	31541.03						
五、期末现金	R=P+Q							

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A				83166.55			
经营活动支出	B				8125.52			
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C				75041.03			
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	15124.40						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-15124.40						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	18124.40						
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K						20000.00	20000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	500.00
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	17124.40	-1000.00	-1000.00	-1000.00	-1000.00	-21000.00	-20500.00
四、期初现金	P		2000.00	1000.00		74041.03	73041.03	52041.03
期内现金变动	Q=D+G+O	2000.00	-1000.00	-1000.00	74041.03	-1000.00	-21000.00	-20500.00
五、期末现金	R=P+Q	2000.00	1000.00		74041.03	73041.03	52041.03	31541.03

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	20,000.00	3,500.00	23,500.00	75,041.03
已发行债券				
后续拟发行债券	20,000.00	3,500.00	23,500.00	
银行贷款				
融资合计	40,000.00	7,000.00	47,000.00	
覆盖倍数	1.60			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 75,041.03 万元，融资本息合计 47,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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)

山东泰源会计师事务所有限公司



山东 聊城

注册会计师:



注册会计师:



2025 年 10 月 18 日



913715007657734272



第三、國
際化程度，
從學術研究
到社會生活，
日語已成為
學界與商界
的“通用語言”。

(副)本

三

名称 山东嘉源鑫会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

经营范围

和审计、会计报表审计、工程预、决算审计、会
计支出绩效评价。(上述经营项目依法须
经审计、财政部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年08月13日至 年 月 日

住所 山东省聊城市东昌府区湖南路北聊城路东西
安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号



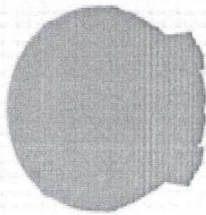
登记机关

2021 年 10 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://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



会计师事务所
执业证书

名称：山东泰源会计师事务所有限公司
首席合伙人：郑殿明
主任会计师：
经营场所：山东省聊城市东昌府区湖南路北聊
阳路东西安交通大学聊城科技园9#
楼13层B1号

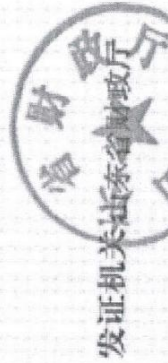
组织形式：有限责任
执业证书编号：37130017
批准执业文号：鲁财会[2004]38号
批准执业日期：2004年8月13日



说明

证书序号：0018840

- 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》。



发证机关山东省财政厅
2023年3月27日

中华人民共和国财政部制

