

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
聊城市临清市塔湖西片区棚户区改造项目
（临清市北湖春天项目）
收益与融资平衡专项评价报告

临联正专评字〔2025〕第 06 号

临清联信正清有限责任公司会计师事务所

2025 年 4 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,编制本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

临清市塔湖西片区棚户区改造项目(临清市北湖春天项目)

2、立项单位

项目立项单位：临清市中洲创新发展有限公司。临清市中洲创新发展有限公司成立于 2021 年 6 月 24 日，系有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，统一社会信用代码为：91371581MA94CFNU5U；现股东为临清市文商旅建设发展有限公司，营业期限：长期；公司注册资本 100000 万人民币，住所位于山东省聊城市临清市新华街道办事处温泉路 28 号(主楼 402 室)；法定代表人：国礼书。经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；土地整治服务；工程管理服务；招投标代理服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；园区管理服务；文物文化遗址保护服务；土地使用权租赁；停车场服务；酒店管理；物业管理；市政设施管理；城市公园管理；城市绿化管理；工程造价咨询业务；住房租赁；非居住房地产租赁。(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：公路管理与养护；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；城市生活垃圾

经营性服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3、项目规划审批

2022 年 9 月，临清市中洲创新发展有限公司委托山东智建工程咨询有限公司编制了《临清市中洲创新发展有限公司临清市塔湖西片区改造项目（临清市北湖春天项目）可行性研究报告》；

2022 年 9 月 27 日取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2209-371581-89-01-629393；

2023 年 4 月 7 日已办理《不动产权证书》，鲁（2023）临清市不动产权第 0002346 号；

2023 年 4 月 7 日已办理《不动产权证书》，鲁（2023）临清市不动产权第 0002347 号；

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》，地字第 371581202310014 号；

2023 年 9 月 18 日已办理《建设用地规划许可证》，地字第 371581202310015 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311034 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划

许可证》，建字第 371581202311035 号；

2023 年 10 月 1 日，取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建字第 371581202311036 号；

2024 年 1 月 18 日已办理《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，编号 371581202301180101。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为新建项目，总用地面积为 59387 m²，总建筑面积为 162641.62 m²，项目分为东区和西区。其中东区位于临清市银河路以北，规划支路以东，舜和家园附近，用地面积为 41241 m²，建筑面积为 110122.06 m²，计划建设住宅楼 12 栋，规划户数 621 户，配套建设商业、垃圾收集房、物业用房、养老服务设施、公厕、儿童老年人活动场地等公共设施，东区规划容积率为 2.18，绿地率 35%；西区位于临清市银河路以北，规划支路以西，舜和家园附近，用地面积为 18146 m²，建筑面积为 52519.56 m²，计划建设住宅楼 4 栋，规划户数 343 户，配套建设商业、幼儿园、垃圾收集房、物业用房、养老服务设施、公厕、儿童老年人活动场地等公共设施，西区规划容积率为 2.28，绿地率 35%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2026 年 4 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 54563.42 万元，已发行专项债券 13500 万元，本期拟发行专项债券 1500 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	69,563.42	100%	
一、资本金	54,563.42	78.44%	
（一）自有资金	54,563.42		
（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）	15,000.00	21.56%	
（一）已发行专项债券	13,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,500.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让金现金流入。

假设专项债券募集资金投资项目改造地块土地自专项债券存续期第七年开始土地挂牌交易，并全部出让完毕。根据对预测资料的审核，本项目整理土地 59387 平方米，取临清市近三年平均增速与 2024 年预计增速平均数，则 2030 年增速为 5.20% 的 100% 比例计算土地价格增长下的地面单价为 5347.38 元/平方米，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，本项目可用于资金平衡的土地出让收益 30121.05 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本费用无。

（三）应付本息情况

本项目已发行专项债券 13500 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.4%；本期拟发行专项债券 1500 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 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	13,500.00		13,500.00	2.40%	0.00	0.00
2025 年	13,500.00	1,500.00		15,000.00	2.4%-4%	324.00	324.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00

2030 年	15,000.00			15,000.00	2.4%-4%	384.00	384.00
2031 年	15,000.00		13,500.00	1,500.00	2.4%-4%	384.00	13,884.00
2032 年	1,500.00		1,500.00	0.00	4%	60.00	1,560.00
合计		15,000.00	15,000.00			2,688.00	17,688.00

(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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	30,121.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30121.05	0.00	0.00
经营活动支出	B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费	C	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	30,121.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30121.05	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	69,563.42	34781.71	13912.68	3478.17	3478.17	3478.17	6956.34	3478.17		
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-69,563.42	-34781.71	-13912.68	-3478.17	-3478.17	-3478.17	-6956.34	-3478.17		
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金（自有资金）	H	54,563.42	22000.00	19000.00	13563.42						
专项债券	I	15,000.00	13500.00	1500.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	13,500.00								13500.00	1500.00
偿还银行借款本金	L	0.00				0.00	0.00				
支付债券利息	M	2,628.00	0.00	324.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	384.00	60.00
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	53,435.42	35500.00	20176.00	13179.42	-384.00	-384.00	-384.00	-384.00	-13884.00	-1560.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	718.29	6981.61	16682.86	12820.68	8958.51	1618.17	27877.05	13993.05
期内现金变动	Q=D+G+O	13,993.05	718.29	6263.32	9701.25	-3862.17	-3862.17	-7340.34	26258.88	-13884.00	-1560.00
五、期末现金	R=P+Q	13,993.05	718.29	6981.61	16682.86	12820.68	8958.51	1618.17	27877.05	13993.05	12433.05

（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	1,500.00	420.00	1,920.00	30,121.05
已发行债券	13,500.00	2,268.00	15,768.00	
后续拟发行债券	0.00	0.00	0.00	
银行贷款				
融资合计	15,000.00	2,688.00	17,688.00	
覆盖倍数				1.70

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 30121.05 万元，融资本息合计 17688 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70 倍。

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。

临清联信正清有限责任公司会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师
王子英
371300020008

中国注册会计师：

中国注册会计师
胡敏
371300160003

2025 年 4 月 12 日

证书序号: NO.005620



会计师事务所 执业证书

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



名称: 临清联信正清有限责任会计师事务所
主任会计师: 李玉池
办公场所: 临清市温泉路中段古楼东街1678号
组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 37130016
注册资本(出资额): 51 万元
批准设立文号: 鲁财协[2001]91号
批准设立日期: 2001-12-26

发证机关: 山东省财政厅



二〇〇一年十二月十六日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

913715817402211087



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

(副本)

2-1

名称 临清联信正清有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李玉池

经营范围 会计报表审计、验资、建设工程预决(结)算编审;企业合并、分立、清算等专项审计;经济案件鉴定;培训经济管理人员;提供会计、税务等咨询服务;资产清查;投资项目评估论证(有效期限以许可证为准);政府采购代理,招标代理;项目验收;市场调查。(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)

注册资本 伍拾壹万元整

成立日期 2002年 01 月 09 日

营业期限 2002年 01 月 09 日至 年 月 日

住所 山东省聊城市临清市温泉路中段古楼东街1678号

登记机关

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

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

2019

