

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）

泰安市东平县东平街道赤脸店社区

城市棚户区改造项目（一期）

收益与融资平衡专项评价报告

山东安明会计师事务所

2024 年 9 月

我们接受委托，对泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期）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、项目单位提供的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

泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期）。

2、立项单位

项目立项单位：东平贯中园城乡开发建设有限公司。

东平贯中园城乡开发建设有限公司位于山东省泰安市东平县东平街道罗庄村罗贯中纪念馆，公司成立于 2012 年 9 月 17 日，法定代表人张磊，注册资本 1 亿元。公司经营范围主要为城乡基础设施和公用设施开发建设、工业项目基础设施建设运营管理，旅游景区、景点外包、出租经营，房地产开发经营，物业管理服务，田园综合体建设与经营，土地整理复垦工程、生态保护和修复工程、水利工程、市政工程、建筑工程、路桥工程施工等。

3、项目规划审批

2019 年 10 月 5 日，东平县行政审批服务局出具《关于泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目（一期）的核准意见》（东审批（建设立项）〔2019〕45 号），同意东平贯中园

城乡开发建设有限公司建设泰安市东平县东平街道赤脸店社区城市棚户区改造项目(一期)，项目代码：2019-370923-70-02-066190，并核准了项目建设地点、建设内容及规模、投资概算和建设期限等。

2020年12月11日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设用地规划许可证》(建字第370923202000037号)，核准了项目建设用地位置，以及用地面积30612 m²、土地用途为商住混合用地、土地取得方式为出让等。

2021年1月7日，项目取得东平县自然资源和规划局《不动产权证书》(鲁〔2021〕东平县不动产权第0000109号)，土地使用权面积30612 m²。

2021年9月16日，项目取得东平县自然资源和规划局《建设工程规划许可证》(建字第370923202100055号)，核准了项目建设用地位置及用地面积等。

4、项目规模与主要建设内容

本项目列入2019年城镇棚户区改造计划。项目规划总用地面积30,612平方米，总建筑面积130,965.92平方米，棚改套数741套，安置户数425户。配套建设道路1,496米、绿地3,400平方米、铺设供排水DN600管网5,847米。棚改腾空土地360亩，出让腾空土地收入作为收入来源。

5、项目建设期限

本项目计划工期 3 年半，预计工期为 2021 年 9 月至 2024 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

表 1： 项目资金来源情况

（单位：万元）

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	51,617.00	100.00%	
一、资本金	37,617.00	72.88%	
（一）自有资金	37,617.00	72.88%	
（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）	14,000.00	27.12%	
（一）已发行专项债券	8,000.00	15.50%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	11.62%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

本项目估算总投资 51,617.00 万元，其中，工程费用 33,807.24 万元，工程建设其他费用 3,510.17 万元，预备费等 14,299.59 万元。项目总投资中，项目单位自有资金 37,617.00 万元，计划发行专项债券 14,000.00 万元，其中 2024 年 6 月份发

行 8,000.00 万元,本期拟申请发行 6,000.00 万元。

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

本项目预期收入主要通过项目腾空地土地出让收入实现。具体测算过程中,假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行出让,然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息,选取 2019 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的,计算本次评价地块的基准地价。东平县 2019-2023 年国民生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、6.3%、3.5%、6.1%和 4.3%,五年间平均增速 5.2%,东平县 2024 年政府工作报告和国民经济和社会发展规划中预测 2024 年 GDP 目标增速为 5.5%。此次预测考虑近五年 GDP 平均增速与 2024 年目标增速,依据谨慎性原则(孰低)假设土地价格按 5.2%计算增长,即预期 GDP 目标增速为 5.2%。然后分别以预期目标增速(5.2%)的 100%、80%、60%比例,分别测算土地价格及土地出让收入的增长。根据项目拆迁及安置状况得出,本项目共可腾空旧村址用地 360 亩,全部位于东平街道赤脸店社区范围内,按照该区域往年基础土地价格,土地出让价格按照 220 万元/亩进行测算,预计腾空土地出让后总收入为 79,200 万元。

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发〔2003〕115号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综〔2007〕64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发〔2016〕10号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等文件要求，用于偿还专项债券本息。假设本项目腾空旧村址用地在项目建成5年后实现出让，经测算，本项目预测土地收益情况如下表。鉴于近年来土地出让形势，按照谨慎性原则，按GDP预期目标增速的60%测算土地出让收入为52,044万元。

表 2：项目土地出让收益测算情况

(单位：万元)

项 目	按现有市场 条件测算	按预期目标增 速的 100%测算	按预期目标增 速的 80%测算	按预期目标增 速的 60%测算
土地出让收入	79,200	102,048	81,638	61,229
扣除：基本政策成本 及基金	11,880	15,307	12,246	9,184
用于资金平衡的土地 相关收益	67,320	86,741	69,393	52,044

(二) 应付本息情况

表 3：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		14,000		14,000	2.29%/3.00%		0.00
2025 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2026 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2027 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2028 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2029 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2030 年	14,000			14,000	2.29%/3.00%	363.20	363.20
2031 年	14,000		14,000	0	2.29%/3.00%	363.20	14,363.20
合 计		14,000	14,000			2,542.40	16,542.40

本项目计划申请发行专项债券资金 14,000 万元,其中 2024 年 6 月份发行专项债券 8,000 万元,债券期限为 7 年,年利率为 2.29%;本期申请发行专项债券 6,000 万元,债券期限为 7 年,假设年利率为 3.00%。在债券存续期内每年付息一次,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见上表。

(三) 项目资金平衡测算表

表 4： 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	52,044.00						
经营活动支出	B	0.00						
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	52,044.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—	—						
建设成本支出	E	49,074.60	8,000.00	8,000.00	19,059.00	14,015.60		
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-49,074.60	-8,000.00	-8,000.00	-19,059.00	-14,015.60	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—						
资本金（自有资金）	H	37,617.00	10,000.00	10,000.00	17,617.00			
专项债券	I	14,000.00				14,000.00		
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	14,000.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	2,542.40					363.20	363.20
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	35,074.60	10,000.00	10,000.00	17,617.00	14,000.00	-363.20	-363.20
四、期初现金	P	—		2,000.00	4,000.00	2,558.00	2,542.40	2,542.40
期内现金变动	Q=D+G+O	38,044.00	2,000.00	2,000.00	-1,442.00	-15.60	-363.20	-363.20
五、期末现金	R=P+Q	—	2,000.00	4,000.00	2,558.00	2,542.40	2,179.20	2,179.20

续表:

(单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	备 注
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A				52,044.00		
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	0.00	0.00	0.00	52,044.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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	
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	363.20	363.20	363.20	363.20	363.20	
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	-363.20	-363.20	-363.20	-363.20	-14,363.20	
四、期初现金	P	2,179.20	1,816.00	1,452.80	1,089.60	52,770.40	
期内现金变动	Q=D+G+O	-363.20	-363.20	-363.20	51,680.80	-14,363.20	
五、期末现金	R=P+Q	1,816.00	1,452.80	1,089.60	52,770.40	38,407.20	

（四）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,044.00 万元，融资本息合计 16,542.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.15。

表 5： 项目本息覆盖倍数表

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	1,260.00	7,260.00	52,044.00
已发行债券	8,000.00	1,282.40	9,282.40	
后续拟发行债券			0.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	14,000.00	2,542.40	16,542.40	
覆盖倍数	3.15			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年9月10日



统一社会信用代码
91370103MAD2MNQ435

营业执照

(副本) 2-1



市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 山东安明会计师事务所（普通合伙）

出资额 叁佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2023 年 10 月 31 日

执行事务合伙人 刘雅琪

主要经营场所 山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；财政专项资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；资产评估；工程造价咨询业务。（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）



登记机关



2023 年 11 月 28 日



会计师事务所 执业证书

名称：山东安明会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘雅琪
主任会计师：
经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713
组织形式：普通合伙
执业证书编号：37010132
批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号
批准执业日期：2023年12月21日



证书序号：0018924

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》。



发证机关：山东省财政厅
二〇二三年十二月二十一日
中华人民共和国财政部制