

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）

聊城市临清市永北片区棚户区改造项目

（临清市永北欣城 E 区项目）

收益与融资平衡专项评价报告

临联正专评字〔2025〕第 15 号

临清联信正清有限责任会计师事务所

2025 年 6 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

临清市永北片区棚户区改造项目(临清市永北欣城 E 区项目)(以下简称本项目或项目)

2、立项单位

项目立项单位：临清市安润投资开发建设有限公司。临清市安润投资开发建设有限公司成立于 2022 年 07 月 29 日，是由临清市临清市安润投资开发建设有限公司有限公司、中铁城建集团有限公司、中铁十九局集团有限公司、中铁建黄河投资建设有限公司出资成立的其他有限责任公司，住所位于山东省聊城市临清市新华办事处三和路与青年路交叉路口向南 200 米路西，法定代表人：刘连忠，统一社会信用代码：91371581MABTF16E0B，注册资本：10000 万元。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；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：房地产开发经营；建设工程施工。（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，临清市安润投资开发有限公司委托山东智建工程咨询有限公司编制了《临清市安润投资开发有限公司临清市永北片区棚户区改造项目（临清市永北欣城 E 区项目）可行性研究报告》；

2022 年 9 月 1 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2209-371581-89-01-140758。

2023 年 9 月 18 日已办理编号为地字第 371581202310012 号《建设用地规划许可证》；

2023 年 9 月 18 日已办理编号为地字第 371581202310013 号《建设用地规划许可证》；

2024 年 1 月 17 日取得临清市行政审批服务局关于临清市永北片区棚户区改造项目是否需要办理环评手续的回函。

2024 年 3 月 14 日已取得临清市不动产权登记中心鲁（2024）临清市不动产权第 0001653 号《不动产权证书》；

2024 年 3 月 14 日已取得临清市不动产权登记中心鲁（2024）临清市不动产权第 0001655 号《不动产权证书》；

2024 年 5 月 24 日已取得临清市行政审批服务局编号为建字第 3715812024GG0012435 号《建设工程规划许可证》；

2024 年 5 月 24 日已取得临清市行政审批服务局编号为建字第 3715812024GG0011433 号《建设工程规划许可证》；

2024 年 7 月 24 日已取得临清市行政审批服务局编号：临

行审结建准字〔2024〕4号《防空地下室建设许可证》；

2024年7月24日已取得临清市行政审批服务局编号371581202407240101《建筑工程施工许可证》。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于临清市银河路以南，曙光路以西，用地面积共约为76542 m²，总建筑面积为226500 m²，规划建设住宅楼19栋，规划户数1323户，配套建设商业、社区服务站、文化活动站、物业用房、公厕等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年1月至2027年8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74705.56万元，本期拟发行专项债券10000万元、后续拟发行专项债券50000万元。

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	134,705.56	100%	
一、资本金	74,705.56	55.46%	
（一）自有资金	74,705.56		
（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）	60,000.00	44.54%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	50,000.00		
（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 205119 平方米，本次测算以收集到的临清市近两年土地出让价格的平均价格 4000 元 / 平方米作为当前土地的出让价格，取临清市近三年平均增速与 2024 年预计增速平均数，则 2031 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 5703.88 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 110972 万元。

（二）项目成本预测

土地挂牌交易的现金流入已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，本项目无其他成本费用。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 50000 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
2025 年	0.00	60,000.00		60,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2031 年	60,000.00		0.00	60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2032 年	60,000.00		60,000.00	0.00		1,200.00	61,200.00
合计		60,000.00	60,000.00			16,800.00	76,800.00

（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	110,972.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110972.00	
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	
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	110,972.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110972.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—	0.00									
建设成本支出	E	134,705.56	33864.52	50420.52	15126.16	5042.05	5042.05	5042.05	5042.05	15126.16	
流动资金支出	F	0.00									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-134,705.56	-33864.52	-50420.52	-15126.16	-5042.05	-5042.05	-5042.05	-5042.05	-15126.16	
三、融资活动产生的现金	—	0.00									
资本金 (自有资金)	H	74,705.56	35000.00	2000.00	20000.00	10705.56	3000.00	2000.00	2000.00		
专项债券	I	60,000.00	0.00	60000.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	60,000.00									
偿还银行借款本金	L	0.00				0.00	0.00			0.00	60000.00
支付债券利息	M	16,800.00	0.00	1200.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	2400.00	1200.00
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	57,905.56	35000.00	60800.00	17600.00	8305.56	600.00	-400.00	-400.00	-2400.00	-61200.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	1135.48	11514.96	13988.80	17252.31	12810.26	7368.21	1926.16	95372.00
期内现金变动	Q=D+G+O	34,172.00	1135.48	10379.48	2473.84	3263.51	-4442.05	-5442.05	-5442.05	93445.84	-61200.00
五、期末现金	R=P+Q	34,172.00	1135.48	11514.96	13988.80	17252.31	12810.26	7368.21	1926.16	95372.00	34172.00

（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	10,000.00	2,800.00	12,800.00	110,972.00
已发行债券				
后续拟发行债券	50,000.00	14,000.00	64,000.00	
银行贷款				
融资合计	60,000.00	16,800.00	76,800.00	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 110972 万元，融资本息合计 76800 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44 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。

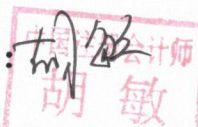
临清联信正清有限责任公司会计师事务所



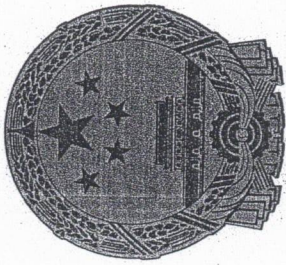
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 15 日



证书序号: NO.005620

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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 临清联信正清有限责任公司
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

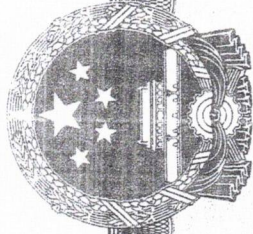
批准设立日期: 2001-12-26



发证机关: 山东省财政厅

二〇〇一年三月六日

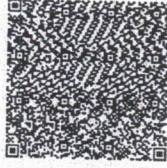
中华人民共和国财政部制



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、监
管信息



(副本) 2-1

名称 临清联信正清有限责任公司会计师事务所

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；资产评估；投资项目评估论证(有效期限以许可证为准)；政府采购代理、招标投标；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>