

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
聊城市茌平区茌平县隅东片区棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
鲁泰源会专审字（2025）57 号

2025 年 06 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

茌平县隅东片区棚户区改造项目

2、立项单位

项目立项单位为聊城市茌平区土地发展集团有限公司(历史名称: 茌平县土地储备开发集团有限公司)。

聊城市茌平区土地发展集团有限公司,统一社会信用代码: 91371523MA3DN2YT96; 类型: 有限责任公司(国有独资); 注册资本: 40000 万; 法定代表人: 翟瑞刚, 成立日期: 2017 年 05 月 15 日; 住所: 山东省聊城市茌平区振兴街道办事处综合服务中心 4 楼, 经营范围: 政府授权的项目投资管理; 政府授权的土地储备、储备土地前期开发整理; 土地增减挂钩市场化运作; 土地综合整治、土地后备资源开发整理; 土地要素、工业地产开发经营; 房地产开发、经营; 工程测绘评估及咨询服务; 市政工程、建筑工程、园林绿化工程、公共设施工程施工; 生态农业技术推广、应用、基地建设。(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)

3、项目规划审批

2018 年 10 月 16 日, 茌平县住房和城乡建设局出具《关

于茌平县隅东片区棚户区改造项目的规划选址意见》；

2018 年 12 月 4 日，茌平县国土资源局出具《关于茌平县隅东片区棚户区改造项目建设用地预审意见》；

2018 年 12 月 7 日，茌平县发展和改革局出具《关于茌平县土地储备开发集团有限公司隅东片区棚改项目的核准意见》（茌发改审〔2018〕38 号）；

2019 年 1 月 10 日，茌平县发展和改革局出具《茌平县土地储备开发集团有限公司茌平县隅东片区棚户区改造项目节能报告的审查意见》（茌发改能审〔2019〕2 号）；

2019 年 10 月 8 日，项目完成环境影响登记表备案，备案号：201937152300000910；

2019 年 10 月 14 日，茌平区发展和改革局出具《关于对茌平县土地储备开发集团有限公司隅东片区棚改项目核准内容变更的批复》，同意茌平县隅东片区棚户区改造项目变更建设内容，项目总投资由 116,110.96 万元调整为 129,793.45 万元；

2020 年 3 月 9 日，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2020）茌平区不动产权第 0000640 号、鲁（2020）茌平区不动产权第 0000641 号、鲁（2020）茌平区不动产权第 0000642 号）；

2020 年 3 月 27 日，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发

《建设用地规划许可证》（地字第 371504202000013 号）；

2020 年 5 月 14 日，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 371504202000024 号）；

2020 年 5 月 16 日，聊城市茌平区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371523201909100104-SX-001）；

2020 年 6 月 9 日，聊城市茌平区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371523201909100104-SX-002、编号：371523201909100104-SX-003）；

2022 年 8 月 30 日，聊城市茌平区行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 371504202200010 号）；

2022 年 10 月，聊城市茌平区自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2022）茌平区不动产权第 0004299 号、鲁（2022）茌平区不动产权第 0004328 号、鲁（2023）茌平区不动产权第 0004329 号、鲁（2022）茌平区不动产权第 0004331 号）；

2022 年 12 月 14 日，聊城市茌平区行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 37150420220005 号）；

2022 年 12 月，聊城市茌平区行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371523202212230101、编号：371523202212260101）；

2023 年 4 月 13 日，聊城市茌平区行政审批服务局对本项

目颁发《建筑工程施工许可证》(编号: 371523202304130101);

2023 年 5 月 6 日,聊城市茌平区行政审批服务局对本项目颁发《建筑工程施工许可证》(编号: 371523202305060101)。

4、项目规模与主要建设内容

茌平县隅东片区棚户区改造项目总建筑面积 439700 平方米。其中:地上总建筑面积 318700 平方米,包括住宅建筑面积 305400 平方米,公建建筑面积 7686 平方米,幼儿园建筑面积 2255 平方米,商业建筑面积 3359 平方米,地下总建筑面积 121000 平方米,包括地下储藏室面积 33700 平方米,地下车库面积 87300 平方米,地下建筑面积中包含地下人防面积 19138 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 10 月至 2026 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 54,293.45 万元,已发行专项债券 59,800.00 万元,本期拟发行专项债券 6,000.00 万元,后续拟发行专项债券 9,700.00 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	129,793.45	100.00%	
一、资本金	54,293.45	41.83%	
（一）自有资金	54,293.45	41.83%	
（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）	75,500.00	58.17%	
（一）已发行专项债券	59,800.00	46.08%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	4.62%	
（三）后续拟发行专项债券	9,700.00	7.47%	
（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。

经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关聊城市茌平区的土地出让信息，参考近年茌平区棚户区周边土地市场出让价格，以地理位置及出让时间为标准，选取了地块3宗，作为本次地价参考，详细情况如下：

表2 周边地块参考地价

单位：亩、万元

序号	地块编号	宗地文号	宗地位置	面积（平方米）	面积（亩）	土地用途	成交价	亩均成交单价
1	2022-1 1-4	荏自然资规公示字 [2023]0502号	北至文化南路，东邻文昌街	25028.13	37.54	城镇住宅用地	12389	330.00
2	2023-0 3	荏自然资规公示字 [2023]1202号	迎宾大道以西，中心街以东，南环路以北	20640.10	30.96	城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地	11456	370.03
3	2024-0 9	荏自然资规告字[2024]0701号	前曹	27918.00	41.88	城镇住宅用地	12301	293.72
合计				73586.23	110.38		36146	327.46

根据项目可行性研究报告，该项目腾空可出让土地486.13亩，经参考周边地块地价，预计土地单价327.46万元/亩，项目预计以2027年30%，2028年30%，2029年40%的比例挂牌出售，项目预计实现的土地出让预期现金流入为159,189.50万元。

（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，土地出让按照荏平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

15,609.13 万元。

（三）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 75,500.00 万元，还本付息情况如下：

2020 年 8 月已发行 7 年期政府专项债券 15,700.00 万元（实际发行 23,700.00 万元，经批复调剂至其他项目 8,000.00 万元），利率为 3.25%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2021 年 4 月已发行 7 年期政府专项债券 8,600.00 万元，利率为 3.39%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2022 年 5 月已发行 7 年期政府专项债券 7,000.00 万元，利率为 2.98%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2023 年 5 月已发行 7 年期政府专项债券 1,000.00 万元（实际发行 4,200.00 万元，调减 3,200.00 万元），利率为 2.78%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2024 年 6 月已发行 7 年期政府专项债券 3,000.00 万元，利率为 2.29%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2024 年 8 月已发行 7 年期政府专项债券 9,100.00 万元，利率为 2.12%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2024 年 9 月已发行 7 年期政府专项债券 3,400.00 万元，利率为 1.98%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

2025 年 2 月已发行 7 年期政府专项债券 12,000.00 万元，利率为 1.75%，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

本期发行专项债券 6,000.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次专项债券年利率为 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本；

后续拟发行专项债券 9,700.00 万元，发行期限 7 年期，参考地方政府债券利息水平，假定续发专项债券年利率为 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本。

表 3 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
2020 年		15700.00		15700.00		
2021 年	15700.00	8600.00		24300.00	510.25	510.25
2022 年	24300.00	7000.00		31300.00	801.79	801.79
2023 年	31300.00	1000.00		32300.00	1010.39	1010.39
2024 年	32300.00	15500.00		44400.00	1038.19	1038.19
2025 年	44400.00	27700.00		60100.00	1367.13	1367.13
2026 年	60100.00			60100.00	1969.63	1969.63
2027 年	60100.00		15700.00	44400.00	1969.63	17669.63
2028 年	44400.00		8600.00	35800.00	1459.38	10059.38
2029 年	35800.00		7000.00	28800.00	1167.84	8167.84
2030 年	28800.00		1000.00	27800.00	959.24	1959.24
2031 年	27800.00		15500.00	15700.00	931.44	16431.44
2032 年	15700.00		27700.00		602.50	28302.50

合计		75500.00	75500.00		13,787.41	89,287.41
----	--	----------	----------	--	-----------	-----------

(四) 项目资金平衡测算表

表4 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	159189.50					
经营活动支出	B	15609.13					
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	143580.36					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	123096.07	25700.00	15089.75	16491.66	9989.61	24461.81
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	$G=-E-F$	-123096.07	-25700.00	-15089.75	-16491.66	-9989.61	-24461.81
三、融资活动产生的现金	—						
资本金(自有资金)	H	54293.45	10000.00	7000.00	10293.45	10000.00	10000.00
专项债券	I	75500.00	15700.00	8600.00	7000.00	1000.00	15500.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	75500.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	13787.41		510.25	801.79	1010.39	1038.19
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	40506.04	25700.00	15089.75	16491.66	9989.61	24461.81
四、期初现金	P						
期内现金变动	$Q=D+G+O$	60990.33					
五、期末现金	$R=P+Q$						

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A			47756.85	47756.85	63675.80	
经营活动支出	B			4682.74	4682.74	6243.65	
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$			43074.11	43074.11	57432.14	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	27832.87	3530.37				
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	$G=-E-F$	-27832.87	-3530.37				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	1500.00	5500.00				
专项债券	I	27700.00					
银行借款	J						
偿还债券本金	K			15700.00	8600.00	7000.00	1000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1367.13	1969.63	1969.63	1459.38	1167.84	959.24
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	27832.87	3530.37	-17669.63	-10059.38	-8167.84	-1959.24
四、期初现金	P				25404.48	58419.21	107683.51
期内现金变动	$Q=D+G+O$			25404.48	33014.73	49264.30	-1959.24
五、期末现金	$R=P+Q$			25404.48	58419.21	107683.51	105724.27

项目/年度	公式	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A		
经营活动支出	B		
支付的各项税费	C		
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$		
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	$G=-E-F$		
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	15500.00	27700.00
偿还银行借款本金	L		
支付债券利息	M	931.44	602.50
支付银行借款利息	N		
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-16431.44	-28302.50
四、期初现金	P	105724.27	89292.83
期内现金变动	$Q=D+G+O$	-16431.44	-28302.50
五、期末现金	$R=P+Q$	89292.83	60990.33

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	6,000.00	1,050.00	7,050.00	143,580.36
已发行债券	59,800.00	11,039.91	70,839.91	
后续拟发行债券	9,700.00	1,697.50	11,397.50	
银行贷款				
融资合计	75,500.00	13,787.41	89,287.41	
覆盖倍数	1.61			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 143,580.36 万元，融资本息合计 89,287.41 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

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 6 月 14 日



913715007657734272



何也。國
如忍而
信而
則有
日無
則其
則其

(副)本

III

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代理人
经营范围
三
城前
余计报表审计、工程预、决算审计、会计
审计、资产评估、(上述经营业务均
经批准)、税务代理、(税务部门批准后方可开展经营业务)

壹佰零陸萬元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年08月13日至 年 月 日

所 住 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



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：山东海源会计师事务所有限公司
首席合伙人：邓殿明
主任会计师：邓殿明
经营场所：山东省聊城市东昌府区湖南路北邻
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



证书序号：0018840

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》。



2023年3月27日

中华人民共和国财政部制

