

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
聊城市东昌府区董付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〕56 号

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

董付片区棚户区改造项目

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，注册资金伍仟万元整，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

2020 年 6 月，山东恒和工程咨询有限公司编制了《聊城市民安置业有限公司董付片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2020 年 6 月 19 日，聊城市民安置业有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-371502-70-03-057915；

2022 年 8 月，经聊城市民安控股建设有限公司和聊城市昌元投资开发建设有限公司向聊城市东昌府区行政审批服务局申请董付片区棚户区改造项目主体变更为聊城市昌元投资开发建设有限公司；2022 年 8 月 12 日，聊城市昌元投资开发建设有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-371502-70-03-057915。

4、项目规模与主要建设内容

该项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区建设东路以北，董付路以西，李庙街以南，渠东路以东。本项目拆迁工程涉及董付村，拆迁合法建筑面积 4.78 万平方米，拆迁户数约 368 户。项目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 350 户，货币化安置 18 户。根据项目区

域规划要求，结合建设地址的实际情况，本项目安置区地块总占地 7866.02 平方米，总建筑面积 202553.60 平方米。其中：地上建筑面积 125207.40 平方米（住宅建筑面积 117044.34 平方米，公建建筑面积 8163.06 平方米），地下建筑面积 77346.20 平方米。容积率 2.62，建筑密度 17.38%，绿化率 35%，项目建设 22 层住宅 4 栋、24 层住宅 3 栋、25 层住宅 2 栋、26 层住宅 2 栋及配套公建，设置停车位 1100 个，地下建成后提供 1003 个车位。

5、项目建设期限。

本项目预计工期为 2020 年 6 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 98,436.84 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	108,436.84	100.00%	
一、资本金	98,436.84	90.78%	
（一）自有资金	98,436.84	90.78%	
（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）	10,000.00	9.22%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	9.22%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让。

根据聊城市昌元投资开发建设有限公司提供的通过《中国土地市场网》、《聊城公共资源交易中心》查询到相近区域的交易案例，并根据类似地块地理位置因素修正，测算项目地块附近区域近期住宅土地平均出让成交价格约为 440 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
1	2024-103	香江东路以南、双庙路以东、花园北路以西	3.1817	47.7255	住宅用地	18005	377.26
2	2024-104	柳园北路以东、香江东路以南、建设东路以北、益民胡同以西	7.0674	106.011	住宅用地	38085	359.26
3	2024-112	柳园北路以东、后菜市街以北、	1.3966	20.949	住宅用地	10402	496.54
4	2024-47	花园北路以东、东昌东路以北	5.3107	79.6605	住宅用地	44305	556.17
平均值			16.9564	254.346		110797	435.62
修正后							440.00

本项目预计可转让土地面积 60 亩(腾空土地总面积 71.80 亩减去安置拆迁面积 11.80 亩)。经参考周边地块地价, 预计土地单价 444.00 万元/亩, 项目预计 2027 年、2028 年、2029 年三年平均挂牌出售, 项目预计实现的土地出让预期现金流入为 26,400.00 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 2,568.00 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 参考地方政府债券利息水平, 假定本次及续发专项债券年利率为 3.50%, 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 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
2025 年		10000.00		10000.00	125.00	125.00
2026 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2027 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2028 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2029 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2030 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2031 年	10000.00			10000.00	250.00	250.00
2032 年	10000.00		10000.00		125.00	10125.00
合计		10000.00	10000.00		1,750.00	11750.00

(四) 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	26400.00						
经营活动支出	B	2568.00						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23832.00						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	107811.84	10000.00	15000.00	15000.00	20000.00	29875.00	18186.84
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-107811.84	-10000.00	-15000.00	-15000.00	-20000.00	-29875.00	-18186.84
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	98436.84	10000.00	15000.00	15000.00	20000.00	20000.00	18436.84
专项债券	I	10000.00					10000.00	
银行借款	J							
偿还债券本金	K	10000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1750.00					125.00	250.00
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	96686.84	10000.00	15000.00	15000.00	20000.00	29875.00	18186.84
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	12707.00						
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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	8800.00	8800.00	8800.00			
经营活动支出	B	856.00	856.00	856.00			
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7944.00	7944.00	7944.00			
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-250.00					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	250.00					
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						10000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	125.00
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	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-250.00	-10125.00
四、期初现金	P		7944.00	15638.00	23332.00	23082.00	22832.00
期内现金变动	Q=D+G+O	7944.00	7694.00	7694.00	-250.00	-250.00	-10125.00
五、期末现金	R=P+Q	7944.00	15638.00	23332.00	23082.00	22832.00	12707.00

（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	10000.00	1750.00	11750.00	15888.00
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	10000.00	1750.00	11750.00	
覆盖倍数	1.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,888.00 万元，融资本息合计 11,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 14 日



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272

扫描二维码，
可查询企业信用信息。
国家企业信用信息公示系统



(副本)

1-1

名称 山东新源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 郑殿明

经营范围 审计、验资、会计报表审计、工程预、决算审计、会计报表审计、资产评估、税务咨询、代理记账、企业内部控制评价、(上述经营范围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 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端路东西
安交通大学聊城科技园9号楼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：山东思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》。



2023年3月27日

中华人民共和国财政部制

