

2026 年山东省政府专项债券（三十期）
聊城市莘县高铁新城片区棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

2026 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

高铁新城片区棚户区改造项目。

2、立项单位

山东方诚建设开发有限公司，类型：有限责任公司（国有控股），住所：山东省聊城市莘县莘州街道莘亭路4号皇行大酒店4楼；法人代表：姜兴涛；注册资本：63,320.00 万元人民币；成立日期：2019 年 12 月 30 日；经营范围：许可项目：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）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；土地整治服务；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地使用权租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；规划设计管理；养老服务；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售。（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）

3、项目规划审批

（1）可行性研究报告批复：莘县发展和改革局批复《关于高铁新城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莘发改投资〔2020〕16 号）；

(2) 项目代码: 2020-371522-70-01-097325;

(3) 建设项目环境影响登记: 莘县行政审批服务局, 备案号 202037152200001032;

(4) 用地预审和选址意见书: 莘县自然资源和规划局, 关于高铁新城片区棚户区改造项目用地的预审意见莘自然资规预选字〔2020〕085 号;

(5) 社会稳定风险评估: 莘县自然资源和规划局, 社会稳定风险评估报备表;

(6) 国有土地使用证: 莘县自然资源和规划局, 鲁(2021)莘县不动产权第 0005549 号、鲁(2022)莘县不动产权第 0001919 号、鲁(2022)莘县不动产权第 0001026 号、鲁(2022)莘县不动产权第 0002093 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0005547 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0005548 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0005550 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0005551 号、鲁(2023)莘县不动产权第 0009503 号、鲁(2023)莘县不动产权第 0002568 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0001632 号、鲁(2021)莘县不动产权第 0009307 号、鲁(2022)莘县不动产权第 0001918 号;

(7) 建设用地规划许可证: 莘县行政审批服务局, 莘地字第 371522202100032、地字第 371522202200038 号、地字第 371522202200039 号、地字第 371522202200040 号、地字第 371522202100037 号、地字第 371522202100038 号、地字第

371522202100039 号、地字第 371522202100040 号、地字第 3715222024YG0004492 号、地字第 3715222024YG0003417 号、地字第 371522202100044 号、地字第 3715222021-00004 号、地字第 371522202200031 号；

（8）建设工程规划许可证：莘县行政审批服务局，建字第 371522202100179、建字第 3715222024GG0041431 号、建字第 371522202100117、建字第 371522202100177、建字第 3715222025GG0017515、建字第 3715222025GC0012510；

（9）建筑工程施工许可证：莘县行政审批服务局，371522202209260501、371501202110220501、371522202209260601；

（10）防空地下室（车库）建设许可证：莘县行政审批服务局，编号 3-2021-19。

4、项目规模与主要建设内容

高铁新城片区棚户区改造项目建设地点位于莘县东升路以西、南平街以北、滨河南路以东南。主要建设住宅楼、配套公共建筑和少量辅助设施。项目总占地面积 2932.73 亩，其中 1562.13 亩用于高铁新城片区的 19 个村庄 5600 户 19623 人的还迁安置，棚改套数为 7566 套、安置户数为 5600 户；建设左庄、虞路口、蔡庄、尹营、黄河、刘河安置区，建设面积为 105.78 万 m²；建设保障房内部物业和管理服务用房面积 20157 m²、幼儿园面积 19654

m²、变配电所面积 8915 m²、供电设施(强电、路灯等)面积 1943453 m²、供水、排水、消防管道长 132288 米、供气管道长 30465 米、弱电管道长 29855 米等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2026 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目工程总投资额 350,000.00 万元，项目单位自有资金 40,110.00 万元；已发行专项债券 252,890.00 万元，本期拟发行专项债券 6,700.00 万元（用作项目资本金），后续拟发行专项债券 50,300.00 万元（其中 20,300.00 万元用作项目资本金）。

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	350,000.00	100.00%	
一、资本金	75,110.00		
（一）自有资金	40,110.00	11.46%	
（二）专项债券	35,000.00	10.00%	
1、已发行专项债券	8,000.00		
2、本期拟发行专项债券	6,700.00		
3、后续拟发行专项债券	20,300.00		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	274,890.00	78.54%	
（一）已发行专项债券	244,890.00		
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00		
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让。根据 2020 年 2 月 25 日莘县县政府会议纪要要求，山东方诚建设开发有限公司负责莘县新城建设的投融资工作，负责政府授权范围内的土地储备、土地增减挂钩市场化运作及储备土地的补偿等工作。

土地出让各年单价预测如下：

各年度预期单价估算表（单位：人民币万元）

年度	当前地价（万元 / 亩）	腾空面积（亩）	比例（增速）	土地出让单价 （万元 / 亩）
2023年	315.92	1370.6	2%	315.92
2024年				322.24
2025年				328.68
2026年				335.25
2027年				335.25
2028年				335.25
2029年				335.25
2030年				335.25
2031年				335.25
2032年				335.25

收入预测方法说明：

①土地出让价格预测

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莘县的土地出让信息，参考近年莘县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，选取了莘县地块 3 宗，作为本次地价参考，详细情况如下：

序号	文号	位置	地块	占地面积 (亩)	成交总地价 (万元)	每亩地价 (万元)
1	莘自然资规示字【2023】5号莘县2022-131#	莘县滨河南路中段南侧	2022-131#	60.70	19186.00	316.08
2	莘自然资规示字【2023】6号莘县2022-48#	莘县莘亭路与支横六街交叉口东北角	2022-48#	17.26	5458.00	316.22
3	莘自然资规示字【2023】21号莘县2023-25#	莘县支横六街南、昌盛路西	2023-25#	27.68	8730.00	315.39
	合计（均价）			105.64	33374.00	315.92
	调整后					335.25

如上表所示,2023年度项目周边住宅商服地块土地出让3宗,成交面积合计105.64亩,成交价格合计33,374.00万元,计算平均地价315.92万元/亩,结合棚户区改造项目地理位置,修正预测项目经营期土地出让价格为335.25万元/亩。

②GDP 增速预测

按照 GDP 增速与土地出让价格增长存在相关性假设,测算土地出让价格增速。经查询聊城市 2021 年至 2023 年《国民经济和社会发展统计公报》GDP 增速及十四五规划 GDP 目标增速数据,计算近三年 GDP 平均增速。按照近三年平均增速与目标增速孰低确定土地价格的增速,考虑其他影响因素,预计土地出让价格增速为 5.00%,具体预测详见详细如下:

项目	2023年	2022年	2021年
各年度GDP增速	6.10%	5.20%	8.40%
近三年GDP增速	6.57%		

十四五规划GDP目标增速	6.00%		
预计土地价格增速	5.00%		

5、净现金流入

经营期现金净流入为棚改后腾空土地出让及六大安置区出售车位。

(1) 棚改后腾空土地出让收入。腾空土地自债券存续期每年挂牌出让收入，用于项目资金平衡土地相关的现金流入为 531,916.15 万元。

(2) 六大安置区总规划设计地下车库 7819 个，预计每个车位出售价格为 7 万元，在经营期第一年全部出售完毕，现金流入为 54,733.00 万元。

(二) 项目成本预测

本项目成本费用主要为项目土地出让过程中产生的土地出让费用、政策性基金等。

运营支出估算表(单位：万元)

年度	土地出让业务成本	政策性基金	合计
2027 年	2,614.42	12,158.08	14,772.50
2028 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
2029 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
2030 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
2031 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
2032 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
2033 年	1,519.76	12,158.08	13,677.84
合计	11,732.98	85,106.58	96,839.57

1、土地出让业务成本

主要为土地出让过程中发生的勘察、测绘、评估费等，按照土地出让现金流入的 2.00% 估算。

2、政策性基金

结合土地出让过程中涉及的各项政策性基金，主要涉及国有土地收益基金，农业土地开发基金、教育基金、农田水利建设基金、城镇廉租住房保障基金等，根据各项政策性基金相关比例进行估算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 4 月调入专项债券 3,090.00 万元（鲁财预[2021]72 号文件，由“莘县 25 片幼儿园建设项目”调整过来），利率 3.89%，每半年付息一次，期限 20 年；

2021 年 7 月发行专项债券 56,000.00 万元，利率 3.18%，期限 7 年，每年付息一次；

2021 年 11 月发行专项债券 5,000.00 万元，利率 3.13%，期限 7 年，每年付息一次；

2022 年 1 月发行专项债券 20,000.00 万元，利率 2.83%，期限 7 年，每年付息一次；

2022 年 5 月发行专项债券 33,500.00 万元，利率 2.98%，期限 7 年，每年付息一次；

2023 年 1 月发行专项债券 33,800.00 万元，利率 2.97%，期

限 7 年，每年付息一次；

2023 年 5 月发行专项债券 20,700.00 万元，利率 2.78%，期限 7 年，每年付息一次；

2023 年 8 月发行专项债券 6,500.00 万元，利率 2.72%，期限 7 年，每年付息一次；

2024 年 2 月发行专项债券 9,000.00 万元，利率 2.52%，期限 7 年，每年付息一次。

2024 年 8 月发行专项债券 10,000.00 万元，利率 2.14%，期限 7 年，每年付息一次；

2024 年 9 月发行专项债券 28,300.00 万元，利率 1.98%，期限 7 年，每年付息一次；

2025 年 10 月发行专项债券 11,000.00 万元，利率 1.90%，期限 7 年，每年付息一次；

2025 年 11 月发行专项债券 8,000.00 万元，利率 1.81%，期限 7 年，每年付息一次；

2026 年 1 月发行专项债券 8,000.00 万元，利率 1.74%，期限 7 年，每年付息一次；

本次拟发行专项债券 6,700.00 万元，利率 3.2%，期限 7 年，每年付息一次；后续拟发行专项债券 50,300.00 万元，利率 3.20%，期限 7 年，每年付息一次。

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
2021 年		64,090.00		64,090.00		60.10	60.10
2022 年	64,090.00	53,500.00		117,590.00		2,839.65	2,839.65
2023 年	117,590.00	61,000.00		178,590.00		4,411.46	4,411.46
2024 年	178,590.00	47,300.00		225,890.00		5,491.32	5,491.32
2025 年	225,890.00	19,000.00		244,890.00		6,379.06	6,379.06
2026 年	244,890.00	65,000.00		309,890.00		6,802.46	6,802.46
2027 年	309,890.00			309,890.00		8,696.06	8,696.06
2028 年	309,890.00		61,000.00	248,890.00		8,696.06	69,696.06
2029 年	248,890.00		53,500.00	195,390.00		5,976.61	59,476.61
2030 年	195,390.00		61,000.00	134,390.00		4,404.80	65,404.80
2031 年	134,390.00		47,300.00	87,090.00		3,324.94	50,624.94
2032 年	87,090.00		19,000.00	68,090.00		2,437.20	21,437.20
2033 年	68,090.00		65,000.00	3,090.00		2,013.80	67,013.80
2034 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2035 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2036 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2037 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2038 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2039 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2040 年	3,090.00			3,090.00		120.20	120.20
2041 年	3,090.00		3,090.00			60.10	3,150.10
合计		309,890.00	309,890.00			62,435.04	372,325.04

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	建设期						
			2020 年	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	586,649.15							
经营活动支出	B	96,839.57							
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	489,809.59							
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	E	323,045.54		65,090.00	53,500.00	61,588.54	51,808.68	22,620.94	69,407.79
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-323,045.54		-65,090.00	-53,500.00	-61,588.54	-51,808.68	-22,620.94	-69,407.79
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	H	40,110.00		1,060.10	2,839.65	5,000.00	10,000.00	10,000.00	11,210.25
专项债券	I	309,890.00		64,090.00	53,500.00	61,000.00	47,300.00	19,000.00	65,000.00
银行借款	J								
偿还债券本金	K	309,890.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	63,252.64		60.10	2839.651	4,411.46	5,491.32	6,379.06	6,802.46
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	-23,142.64		65,090.00	53,500.00	61,588.54	51,808.68	22,620.94	69,407.79
四、期初现金	P								
期内现金变动	Q=D+G+O	143,621.40							
五、期末现金	R=P+Q	143,621.40							

项目/年度	公式	经营期							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	A	130,721.02	75,988.02	75,988.02	75,988.02	75,988.02	75,988.02	75,988.02	
经营活动支出	B	14,772.50	13,677.84	13,677.84	13,677.84	13,677.84	13,677.84	13,677.84	
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	115,948.52	62,310.18	62,310.18	62,310.18	62,310.18	62,310.18	62,310.18	
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		61,000.00	53,500.00	61,000.00	47,300.00	19,000.00	65,000.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	8,696.06	8,696.06	5,976.61	4,404.80	3,324.94	2,437.20	2,013.80	120.20
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	-8,696.06	-69,696.06	-59,476.61	-65,404.80	-50,624.94	-21,437.20	-67,013.80	-120.20
四、期初现金	P	0.00	107,252.46	99,866.57	102,700.14	99,605.52	111,290.76	152,163.73	147,460.11
期内现金变动	Q=D+G+O	107,252.46	-7,385.88	2,833.57	-3,094.62	11,685.24	40,872.98	-4,703.62	-120.20
五、期末现金	R=P+Q	107,252.46	99,866.57	102,700.14	99,605.52	111,290.76	152,163.73	147,460.11	147,339.91

项目/年度	公式	经营期						
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 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							3,090.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	120.20	60.10
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	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
四、期初现金	P	147,339.91	147,219.71	147,099.51	146,979.31	146,859.10	146,738.90	146,618.70
期内现金变动	Q=D+G+O	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-120.20	-3,150.10
五、期末现金	R=P+Q	147,219.71	147,099.51	146,979.31	146,859.10	146,738.90	146,618.70	143,468.60

（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	6,700.00	1,500.80	8,200.80	489,809.59
已发行债券	252,890.00	49,667.04	302,557.04	
后续拟发行债券	50,300.00	11,267.20	61,567.20	
银行贷款				
融资合计	309,890.00	62,435.04	372,325.04	
覆盖倍数	1.32			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 489,809.59 万元，融资本息合计 372,325.04 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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



中国 聊城

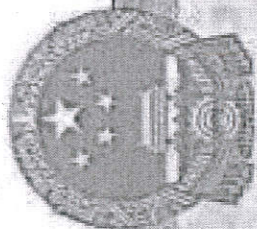
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 06 月 07 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、行政许可、
行政处罚、
经营异常、
严重违法失信等
记录。

(副本)

1-1

名称 山东泰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 魏殿明

经营范围 审计、会计报表审计、工程预、决算审计、会计、验资、资产评估、税务咨询、代理记账、(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

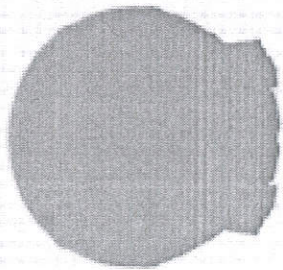
营业期限 2004年08月13日至 年 月 日

住所 山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳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



会计师事务所
执业证书

名称：山东振源会计师事务所有限公司
首席合伙人：郑殿明
主任会计师：郑殿明
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：有限责任公司
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

