

2026 年山东省政府专项债券（五十七期）

聊城市本级新河社区项目

收益与融资平衡专项评价报告

聊金石会咨字〔2026〕第 30 号

聊城金石有限责任公司会计师事务所

二〇二六年八月

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,编制该项目净现金流入预测说明。

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,项目够如期完工并交付使用;

(四) 预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行,现金流入均在正常范围内变动;

(五) 项目现金流入和现金流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

聊城市本级新河社区项目

2、立项单位

项目立项单位为山东九州高科建设有限公司。山东九州高科建设有限公司是聊城高新控股集团有限公司的全资子公司, 企业性质为国有企业。法定代表人: 裴希镇; 注册资本: 90,533.2385 万元; 成立日期: 2003 年 01 月 28 日; 住所: 山东省聊城市高新区庐山南路 29 号基金大厦 15 楼 1501 室。

3、项目规划审批

该项目目前所有相关手续均齐全。

2017 年 3 月 15 日, 聊城高新技术产业开发区经贸发展局批复《关于山东九州高科建设有限公司新河社区项目节能报告书的审查意见》(聊高新区经能审字【2018】06 号);

2017 年 3 月 23 日, 聊城市环境保护局高新技术产业开发区分局出具《山东九州高科建设有限公司新河社区项目环境影响报告表》(聊高新环报告表【2018】9 号);

2018年3月15日，聊城市高新区行政审批服务局出具《山东省建设项目备案证明》(2018-371591-70-01-008847)；

2019年9月30日，聊城市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》(地字第371501201950026号)；

2020年1月15日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(地字第371501202020002号)；

2020年7月24日，聊城市行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》(地字第371501202020022号)。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于聊城高新技术产业开发区四新河以西、长江路以南、一级路以北、东外环以东。该项目腾空土地总面积1358.43亩，回迁安置区占地面积379.43亩(252957平方米)。回迁安置区总建筑面积40.66万平方米，项目拟建住宅楼及配套公建设施。截至目前该项目A02、A03地块31栋楼主体已施工完毕，有序推进安置楼主体户内地砖铺设、装修和室外道路排水等施工；A01地块48个楼座已平均施工至主体4层，同步推进室内装饰装修施工。该项目总投资157,471.00万元。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年10月至2027年12月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资157,471.00万元。项目资金筹措包括项

目单位自筹及发行专项债券融资。其中，项目单位自有资金 79,469.00 万元，已发行专项债券 60,302.00 万元，本期拟发行专项债券 17,000.00 万元，后续拟发行 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	157,471.00	100%	
一、资本金	79,469.00	50.47%	
（一）自有资金	79,469.00	50.47%	
（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）	78,002.00	49.53%	
（一）已发行专项债券	60,302.00	38.29%	
（二）本期拟发行专项债券	17,000.00	10.80%	
（三）后续拟发行专项债券	700.00	0.44%	
（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

根据项目实施单位提供的《新河社区项目收益与融资平衡方案》及《新河社区项目收益与融资平衡方案部分内容注释》，本项目预计总净现金流入为 187,905.48 万元，包括以下内容：

土地出让净现金流入。可出让土地出让收入减去需缴纳的政府各项基金（包括国有土地收益基金、教育资金、农田水利

资金、廉租住房建设资金和农业土地开发资金，共计为可出让土地收入的 11.16%）为土地出让净现金流入。

根据山东九州高科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，测算高新区新河社区项目地块附近区域内目前住宅土地平均出让成交价格为 430 万元/亩，科研用地平均出让成交价格 130 万元/亩，商业用地平均出让成交价格 160.00 万元/亩。

出让年份	宗地号	位置	土地面积 (m ²)	土地成交价(万元)	出让用途
2019	2019-99	长江路以南, 华山路以东	14,280.00	8,353.00	住宅
2019	2019-84	东昌路以北、东外环路以东	81,630.00	34,333.00	住宅
2021	2021-47	东外环路以东、东昌路以北	23,106.00	10,454.00	住宅
2021	2020-130	长江路以南、湄河东路以东	54,000.00	6,152.00	科研
2021	2020-105	汉江东街以南、湄河东路以东	27,125.00	3,066.00	科研
2021	2017-47	湖南路北、中华路西、汉江西街南	31,767.00	10,166.00	商业
2021	2019-57	中华路以西、赣江街以北	45,646.00	6,163.00	商业
2021	2020-227	湖南路以南、东外环路以东	61,769.00	7,801.00	商业

本项目预计 2023 年可出让土地面积 979.00 亩(腾空土地总面积 1,358.43 亩减去安置拆迁面积 379.43 亩)，其中：可出让住宅土地面积 246.00 亩，可出让科研土地面积 385.00 亩，可出让商业土地面积 348.00 亩。参考近期周边同级别地块出让单价，考虑本地块的位置、交通、周边公共基础设施等因素，预计住宅土地出让单价 430.00 万元/亩、科研用地出让单价 130.00 万元/亩、商业用地出让单价 160.00 万元/亩。预计住宅土地出让收入 211,510.00 万元、科研用地出让收入

36,575.00 万元、商业用地出让收入 41,760.00 万元。预计土地出让总收入 173,045.00 万元，扣除需缴纳政府各类基金 23,604.52 万元，预计土地出让净收益 187,905.48 万元。

具体测算情况如下表：

表 2 新河社区项目预计净现金流入测算表

项目	数量或金额
(一) 出让土地净现金流入	
腾空土地总面积(亩)	1,358.43
安置区总占地面积(亩)	379.43
住宅出让土地面积(亩)	246.00
预计住宅土地出让单价(万元/亩)	430.00
科研出让土地面积(亩)	105,780.00
预计科研土地出让单价(万元/亩)	385.00
商业出让土地面积(亩)	130.00
预计商业土地出让单价(万元/亩)	50,050.00
土地出让总收入(万元)	348.00
缴纳政府各类基金(万元)	160.00
预计净现金流入合计(万元)	187,905.48

(二) 应付本息情况

2022 年已发行专项债券 19,302.00 万元，2023 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 13,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 7,000.00 万元，2026 年 1 月已发行 6,000.00 万元，本期拟发行 17,000.00 万元，后续拟发行专项债券 700.00 万元。

一期已于 2022 年 1 月发行，金额 3,400.00 万元，期限 7

年，票面利率 2.83%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

二期已于 2022 年 5 月发行，金额 7,600.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.98%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三期已于 2022 年 6 月发行，金额 7,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.89%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

四期为 2022 年 7 月调剂政府专项债券 1,302.00 万元【由聊城高新区引黄灌区农业节水工程项目调剂而来。原项目主管部门：聊城市农业农村局高新区分局；项目单位：聊城市农业农村局高新区分局；债券全称：2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（三十二期）；发行金额：3000 万元；发行日期：2021 年 8 月 24 日；到期日期：2051 年 8 月 25 日；期限：30 年；年利率 3.56%，半年付息一次，到期一次性还本；未使用金额：1,302.00 万元】，剩余期限 29 年 1 个月，票面利率 3.56%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

五期已于 2023 年 5 月发行，金额 15,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.78%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

六期已于 2024 年 2 月发行，政府债券 5,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 2.52%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

七期已于 2024 年 3 月发行，政府债券 8,000.00 万元，期

限 7 年，票面利率 2.44%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

八期已于 2025 年 10 月 20 日发行政府债券 7,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 1.9%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

九期已于 2026 年度 1 月份发行政府债券 6,000.00 万元，期限 7 年，票面利率 1.85%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

本期拟发行政府债券 17,000.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.00%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。

后续拟发行政府债券 700.00 万元，假设期限 7 年，票面利率 3.00%，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如下。

表 3 本项目专项债券还本付息汇总情况（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
2022 年	0.00	19,302.00	0.00	19,302.00	23.18	23.18
2023 年	19,302.00	15,000.00	0.00	34,302.00	571.35	571.35
2024 年	34,302.00	13,000.00	0.00	47,302.00	988.35	988.35
2025 年	47,302.00	7,000.00	0.00	54,302.00	1,309.55	1,309.55
2026 年	54,302.00	23,700.00	0.00	72,002.00	1,442.55	1,442.55
2027 年	72,002.00	0.00	0.00	72,002.00	2,084.55	2,084.55
2028 年	72,002.00	0.00	0.00	72,002.00	2,084.55	2,084.55
2029 年	72,002.00	0.00	18,000.00	54,002.00	2,084.55	20,084.55
2030 年	54,002.00	0.00	15,000.00	39,002.00	1,559.55	16,559.55
2031 年	39,002.00	0.00	13,000.00	26,002.00	1,142.55	14,142.55

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
2032 年	26,002.00	0.00	7,000.00	19,002.00	821.35	7,821.35
2033 年	1,302.00	0.00	23,700.00	1,302.00	688.35	24,388.35
2034 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2035 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2036 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2037 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2038 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2039 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2040 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2041 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2042 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2043 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2044 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2045 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2046 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2047 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2048 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2049 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2050 年	1,302.00	0.00	0.00	1,302.00	46.35	46.35
2051 年	1,302.00	0.00	1,302.00	0.00	46.35	1,348.35
合计	-	78,002.00	78,002.00	-	15,634.73	93,636.73

(三) 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	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	211,510.00			0.00	211,510.00	0.00
经营活动支出	B	-					0.00
支付的各项税费	C	23,604.52				23,604.52	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	187,905.48			0.00	187,905.48	0.00
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	153,136.02	31,378.82	24,740.65	23,598.65	28,160.45	45,257.45
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-153,136.02	-31,378.82	-24,740.65	-23,598.65	-28,160.45	-45,257.45
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	79,469.00	12,100.00	10,312.00	11,587.00	22,470.00	23,000.00
专项债券	I	78,002.00	19,302.00	15,000.00	13,000.00	7,000.00	23,700.00
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	78,002.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	15,634.73	23.18	571.35	988.35	1,309.55	1,442.55
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	63,834.27	31,378.82	24,740.65	23,598.65	28,160.45	45,257.45
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	187,905.48
期内现金变动	Q=D+G+O	98,603.73	0.00	0.00	0.00	187,905.48	0.00
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	187,905.48	187,905.48

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C	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	0.00	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							
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							
偿还银行借款本金	L			18,000.00	15,000.00	13,000.00	7,000.00	23,700.00
支付债券利息	M	2,084.55	2,084.55	2,084.55	1,559.55	1,142.55	821.35	688.35
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	-2,084.55	-2,084.55	-20,084.55	-16,559.55	-14,142.55	-7,821.35	-24,388.35
四、期初现金	P	187,905.48	185,820.93	183,736.38	163,651.83	147,092.28	132,949.73	125,128.38
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,084.55	-2,084.55	-20,084.55	-16,559.55	-14,142.55	-7,821.35	-24,388.35
五、期末现金	R=P+Q	185,820.93	183,736.38	163,651.83	147,092.28	132,949.73	125,128.38	100,740.03

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 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	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	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						
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
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	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
四、期初现金	P	100,740.03	100,693.68	100,647.33	100,600.98	100,554.63	100,508.28
期内现金变动	Q=D+O+0	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
五、期末现金	R=P+Q	100,693.68	100,647.33	100,600.98	100,554.63	100,508.28	100,461.93

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 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	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	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						
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
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	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
四、期初现金	P	100,461.93	100,415.58	100,369.23	100,322.88	100,276.53	100,230.18
期内现金变动	Q=D+G+O	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35
五、期末现金	R=P+Q	100,415.58	100,369.23	100,322.88	100,276.53	100,230.18	100,183.83

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 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	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	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						
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						1,302.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35	46.35
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	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-1,348.35
四、期初现金	P	100,183.83	100,137.48	100,091.13	100,044.78	99,998.43	99,952.08
期内现金变动	Q=D+G+O	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-46.35	-1,348.35
五、期末现金	R=P+Q	100,137.48	100,091.13	100,044.78	99,998.43	99,952.08	98,603.73

(四) 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	17,000.00	3,570.00	20,570.00	187,905.48
已发行债券	60,302.00	11,917.73	72,219.73	
后续拟发行债券	700.00	147.00	847.00	
银行贷款				
融资合计	78,002.00	15,634.73	93,636.73	
覆盖倍数	2.01			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 187,905.48 万元,融资本息合计 93,636.73 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01 倍。

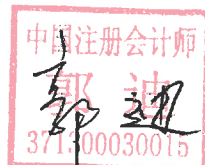
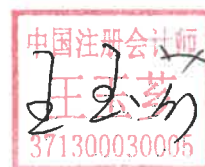
五、评估结论

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。根据对本项目现金流入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。

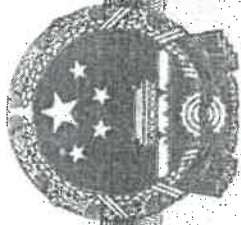


中国注册会计师:

中国注册会计师:



2026 年 8 月 31 日



营业执照

(副本) 1-1

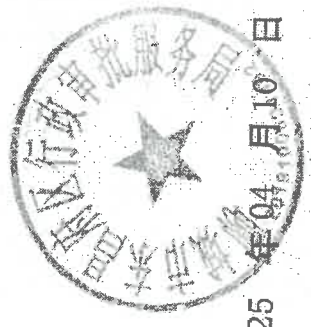
统一社会信用代码
91371500720749175W



扫描市场主体身份码了解更多信息、记录、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 聊城金石有限责任公司(自然人投资或控股)
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王乐成
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（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：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；社会调查（不含涉外调查）；价格鉴证评估。（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）

注册资本 壹佰零捌万元整
成立日期 1999年12月22日
住所 聊城市湖南东路66号



登记机关

2025年04月10日

证书序号: 0015916

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:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 聊城金石有限责任会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师: 王乐成

经营场所: 聊城市湖南东路66号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 371300003

批准执业文号: 鲁财协字[1999]156号

批准执业日期: 1999年12月06日