2026年山东省政府专项债券（七十期）
聊城市市本级辛庄棚改项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会咨字〔2026〕19号

2026年10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

本期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

辛庄棚改项目

2、立项单位

项目立项单位聊城望岳湖建设有限公司，统一社会信用代码：91371500MA3LYRX78M，企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：1000 万元整，企业地址：山东省聊城市旅游度假区湖西街道聊阳路王光宇大桥南 500 米路东 015 室，法定代表人：刘彦博，经营范围：城市公共设施建设及维护；旅游基础设施的建设及维护；旅游景点开发、管理和运营；水上旅游项目的开发、建设及管理；停车服务；餐饮服务；住宿；市政工程、绿化工程的施工。旅游商品研发、生产、销售；供水厂的建设和经营及自来水、工业用水销售；污水处理及中水回用；物业管理；房地产开发经营；加油站建设。汽车销售及租赁；房屋租赁；广告制作、代理、发布。（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

2020 年 9 月，山东恒和工程咨询有限公司出具了《辛庄

棚改项目项目建议书》；

2020 年 11 月 9 日，辛庄棚改项目办理《建设项目环境影响登记表》，备案号为 202037150003000001 23;

2021 年 8 月 26 日，聊城望岳湖置业有限公司取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2108-371593-04-01-490469，总投资 60000.00 万元，建设起止年限为 2021 年至 2024 年;

2021 年 12 月 13 日，聊城市自然资源和规划局江北水城旅游江北水城旅游度假区分局出具《城镇居住用地规划条件》，载明项目编号为规条第 371501202104014 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目拆迁总占地面积 656,000.00 ㎡（折合 984 亩），拟对聊城江北水城旅游度假区湖西街道办事处辛庄片区进行拆迁安置。项目拆迁房屋总面积 259,16692.00 ㎡，其中拆迁安置面积为 173,100.00 ㎡、其他附属物建筑面积 86,700.00 ㎡，拆迁户数 820.00 户，项目拆迁补偿拟全部采用实物安置方式。

项目安置区占地面积 38,559.00 ㎡（折合 58 亩），规划总建筑面积约 120,000.00 ㎡，其中地上建筑面积约 85,000.00 ㎡，地下不计容建筑面积约 35,000.00 ㎡。项目规划建设 24F 住宅楼 3 栋、18F 住宅楼 6 栋、3F 物业管理、老年人日间照料中心、文化活动中心等 1 栋及变配电室、换热站等配套设施，地下停车位 707.00 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资 60000.00 万元，其中，项目单位自有资金 13592.00 万元，已发行专项债券 34508.00 万元，本期拟发行专项债券 2500.00 万元，后续拟发行专项债券 9400.00 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	13,592.00	22.65%	
（一）自有资金	13,592.00		
（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）	46,408.00	77.35%	
（一）已发行专项债券	34,508.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00		
（三）后续拟发行专项债券	9,400.00		
（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。

经查询聊城市公共资源交易中心查询土地出让信息，参考聊城市江北水城旅游度假区近三年土地交易价格，确定项目土地出让价格。根据聊城市统计局《2020年聊城市国民经济和社会发展统计公报》聊城2018年-2021年GDP年均增速为7%，计算土地价格的增速，按聊城市2018年-2021年GDP年均增速7%进行测算。

假设本期债券募集资金投资项目对应的腾空土地(不含已出售）自债券存续期2027年有腾空土地出售。本期测算腾空土地价格以收集到的聊城江北水城旅游度假区近年土地出让价格的平均价格为678.65万元/亩，根据聊城GDP增长速度速度推测2027年的土地平均价格为1018.47万元/亩，作为当前土地的出让价格。

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（平方米）	面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	亩成交单价
1	2021-148	旅游大道以东、凤城街以北	2021年12月	3.9018	城镇住宅用地	47208	807.01
2	2020-121	弘山路以南、辛庄路以西	2021年11月	5.0578	城镇住宅用地	41727	550.28
3	平均单价678.65万元/亩						

土地价格预测表

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让价格（万元/亩）	678.65	726.16	776.99	831.38	889.57

GDP 增速（%）	7	7	7	7	7
年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030
土地出让价格（万元/亩）	951.84	1018.47	1089.76	1166.05	1224.35
GDP 增速（%）	7	7	7	7	7

本项目预计 2027 年可转让土地面积 133 亩，预计现金流入 135456.51 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括政策性资金等。

1、政策性资金

根据 2020 年 12 月 15 日住房和城乡建设部《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，山东省所有住宅用地、商服用地的土地出让收入，提取 1.5%作为老旧小区改造专项资金。

政策性资金（单价：万元）

序号	年份	2027 年
1	政策性资金	2031.85

2、项目税费

本项目收入为国有土地出让现金流入，不涉及相关税费。

（三）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 46408.00 万元。

2022 年 1 月已发行 2500.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.83%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2022 年 6 月已发行 4000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.89%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金;

2023 年 1 月已发行 23500.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.97%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，经上级批准调整调出 17892 万元，调出后剩余 5608 万元;

2024 年 1 月已发行 3200.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 2.52%，在债券存续期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 2600.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.75%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金;

2025 年 6 月已发行 8000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.68%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金;

2025 年 7 月已发行 300.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.73%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金;

2025 年 8 月已发行 3600.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.96%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到

期一次性偿还本金，经上级批准调整调出 2100 万元，调出后剩余 1500 万元;

2025 年 11 月已发行 300.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.81%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2026 年 1 月已发行 2500.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.85%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2026 年 2 月已发行 2000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.77%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2026 年 8 月发行 1000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.55%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

2026 年 9 月发行 1000.00 万元，债券期限为 7 年，债券票面利率为 1.57%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本期拟发行 2500.00 万元，假设债券期限为 7 年，债券票面利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

后续拟发行 9400.00 万元，假设债券期限为 7 年，债券票

面利率为 3.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下:

本项目专项债券总还本付息情况（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
2022 年	0.00	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	0.00
2023 年	6,500.00	5,608.00	0.00	12,108.00	186.35	186.35
2024 年	12,108.00	3,200.00	0.00	15,308.00	352.91	352.91
2025 年	15,308.00	12,700.00	0.00	28,008.00	433.55	433.55
2026 年	28,008.00	18,400.00	0.00	46,408.00	653.47	653.47
2027 年	46,408.00	0.00	0.00	46,408.00	1,182.82	1,182.82
2028 年	46,408.00	0.00	0.00	46,408.00	1,182.82	1,182.82
2029 年	46,408.00	0.00	6,500.00	39,908.00	1,182.82	7,682.82
2030 年	39,908.00	0.00	5,608.00	34,300.00	996.47	6,604.47
2031 年	34,300.00	0.00	3,200.00	31,100.00	829.91	4,029.91
2032 年	31,100.00	0.00	12,700.00	18,400.00	749.27	13,449.27
2033 年	18,400.00		18,400.00		529.35	18,929.35
合计	0.00	46,408.00	46,408.00		8,279.72	54,687.72

（四）项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表（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	135456.51						
经营活动支出	B	2031.85						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	133424.66						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	58373.73	2700.00	9700.00	7721.65	5147.09	13266.45	19838.53
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58373.73	-2700.00	-9700.00	-7721.65	-5147.09	-13266.45	-19838.53
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	13592.00	2700.00	3200.00	2300.00	2300.00	1000.00	2092.00
专项债券	I	46408.00		6500.00	5608.00	3200.00	12700.00	18400.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	46408.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	8279.72	0.00	0.00	186.35	352.91	433.55	653.47
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	5312.28	2700.00	9700.00	7721.65	5147.09	13266.45	19838.53
四、期初现金	P				0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	80363.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q	80363.21		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	135456.51						
经营活动支出	B	2031.85						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	133424.66						
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			6500.00	5608.00	3200.00	12700.00	18400.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1182.82	1182.82	1182.82	996.47	829.91	749.27	529.35
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	-1182.82	-1182.82	-7682.82	-6604.47	-4029.91	-13449.27	-18929.35
四、期初现金	P	0.00	132241.84	131059.02	123376.21	116771.74	112741.83	99292.56
期内现金变动	Q=D+G+O	132241.84	-1182.82	-7682.82	-6604.47	-4029.91	-13449.27	-18929.35
五、期末现金	R=P+Q	132241.84	131059.02	123376.21	116771.74	112741.83	99292.56	80363.21

（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	
本期发行债券	2,500.00	612.50	3,112.50	133,424.66
已发行债券	34,508.00	5,364.22	39,872.22	
后续拟发行债券	9,400.00	2,303.00	11,703.00	
银行贷款				
融资合计	46,408.00	8,279.72	54,687.72	
覆盖倍数	2.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 133424.66 万元，融资本息合计 54687.72 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.44。

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　　注册会计师：

注册会计师：

山东　　聊城　　2026 年 10 月 8 日

营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272

（副 本） 1-1

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、备案、许可、监管信息。

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　郑殿明

经营范围　资本（金）验证、审计；会计报表审计；工程预、决算审计；会计咨询、会计培训；财政支出绩效评价。（上述经营项目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#楼13层B1号

登记机关

聊城市东昌府区行政审批服务局

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：山东泰源会计师事务所有限公司

首席合伙人：

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

执业证书编号：37130017

批准执业文号：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》。

发证机关：山东省财政厅

2023 年 3 月 27 日

中华人民共和国财政部制