

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）
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

2025 年 11 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 77,910.00 万元；已发行专项债券 236,890.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,200.00 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	350,000.00	100.00%	
一、资本金	77,910.00	22.26%	
（一）自有资金	77,910.00	22.26%	
（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）	272,090.00	77.74%	
（一）已发行专项债券	236,890.00	67.68%	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	2.29%	
（三）后续拟发行专项债券	27,200.00	7.77%	
（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）
----	----	----	----	---------	-----------	----------

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 2.00%,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	2.00%		

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 459,493.65 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

本项目为棚户区改造项目，项目支出为土地出让成本为提取老旧小区改造基金（土地出让收益的*1.5%）6,892.40 万元、土地出让成本 90,5201.25 万元及利息支出 61,498.14 万元。

(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；本次拟发行专项债券 8,000.00 万元，利率 3.20%，期限 7 年，每年付息一次；后续拟发行专项债券 27,200.00 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 4 月		3,090.00		3,090.00	3.89%	60.10	60.10
2021 年 7 月	3,090.00	56,000.00		59,090.00	3.18%		-
2021 年 11 月	59,090.00	5,000.00		64,090.00	3.13%		
2022 年 1 月	64,090.00	20,000.00		84,090.00	2.83%	2,057.50	2,057.50
2022 年 5 月	84,090.00	33,500.00		117,590.00	2.98%		-

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
2023 年 1 月	117,590.00	33,800.00		151,390.00	2.97%	3,621.80	3,621.80
2023 年 5 月	151,390.00	20,700.00		172,090.00	2.78%		-
2023 年 8 月	172,090.00	6,500.00		178,590.00	2.72%		-
2024 年 2 月	178,590.00	9,000.00		187,590.00	2.52%	5,377.92	5,377.92
2024 年 8 月	187,590.00	10,000.00		197,590.00	2.14%		-
2024 年 9 月	197,590.00	28,300.00		225,890.00	1.98%		
2025 年 10 月	225,890.00	11,000.00		236,890.00	1.90%		
2025 年 11 月	236,890.00	8,000.00		244,890.00	3.20%	6,379.06	6,379.06
2026 年	244,890.00	27,200.00		272,090.00	3.20%	7,279.26	7,279.26
2027 年	272,090.00			272,090.00		7,714.46	7,714.46
2028 年	272,090.00		61,000.00	211,090.00		7,714.46	68,714.46
2029 年	211,090.00		53,500.00	157,590.00		5,777.16	59,277.16
2030 年	157,590.00		61,000.00	96,590.00		4,212.86	65,212.86
2031 年	96,590.00		47,300.00	49,290.00		2,456.74	49,756.74
2032 年	49,290.00		19,000.00	30,290.00		1,455.60	20,455.60
2033 年	30,290.00		27,200.00	3,090.00		555.40	27,755.40
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		272,090.00	272,090.00			55,563.82	327,653.82

(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						经营期
			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	509,707.41							
经营活动支出	B	97,412.63							
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	412,294.78							
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	E	325,224.36		64,090.00	53,500.00	61,000.00	48,800.00	19,000.00	78,834.36
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-325,224.36		-64,090.00	-53,500.00	-61,000.00	-48,800.00	-19,000.00	-78,834.36
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	H	77,910.00		60.10	2,057.50	3,621.80	6,877.92	6,379.06	58,913.62
专项债券	I	272,090.00		64,090.00	53,500.00	61,000.00	47,300.00	19,000.00	27,200.00
银行借款	J					-			
偿还债券本金	K	272,090.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	55,563.82		60.10	2,057.50	3,621.80	5,377.92	6,379.06	7,279.26
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	22,346.18		64,090.00	53,500.00	61,000.00	48,800.00	19,000.00	78,834.36
四、期初现金	P				-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	109,416.60		-	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	109,416.60		-	-	-	-	-	-

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	115,855.71	65,641.95	65,641.95	65,641.95	65,641.95	65,641.95	65,641.95	
经营活动支出	B	13,916.09	13,916.09	13,916.09	13,916.09	13,916.09	13,916.09	13,916.09	
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	101,939.62	51,725.86	51,725.86	51,725.86	51,725.86	51,725.86	51,725.86	
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	27,200.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	7,714.46	7,714.46	5,777.16	4,212.86	2,456.74	1,455.60	555.40	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	-7,714.46	-68,714.46	-59,277.16	-65,212.86	-49,756.74	-20,455.60	-27,755.40	-120.20
四、期初现金	P	-	94,225.16	77,236.56	69,685.26	56,198.26	58,167.38	89,437.64	113,408.10
期内现金变动	Q=D+G+O	94,225.16	-16,988.60	-7,551.30	-13,487.00	1,969.12	31,270.26	23,970.46	-120.20
五、期末现金	R=P+Q	94,225.16	77,236.56	69,685.26	56,198.26	58,167.38	89,437.64	113,408.10	113,287.90

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	113,287.90	113,167.70	113,047.50	112,927.30	112,807.10	112,686.90	112,566.70
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	113,167.70	113,047.50	112,927.30	112,807.10	112,686.90	112,566.70	109,416.60

（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	8,000.00	1,792.00	9,792.00	412,294.78
已发行债券	236,890.00	47,679.02	284,569.02	
后续拟发行债券	27,200.00	6,092.80	33,292.80	
银行贷款				
融资合计	272,090.00	55,563.82	327,653.82	
覆盖倍数	1.26			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 412,294.78 万元，融资本息合计 327,653.82 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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。

(本页为签字盖章页无正文)

聊城华越有限责任会计师事务所



中国注册会计师:

王运国

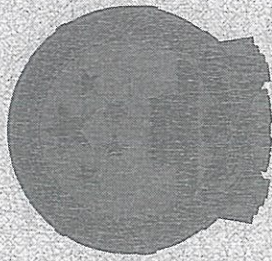


中国注册会计师:

齐为斌



2025 年 11 月 15 日



会计师事务所 执业证书

名称: 聊城华越有限责任会计师事务所
主任会计师: 李广源
办公场所: 聊城市兴华西路46号(林业局临街楼)



组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 37130001
注册资本(出资额): 109 万元
批准设立文号: 鲁财会协字[1999]111号
批准设立日期: 1999-12-08

证书序号: NO.000375

说明

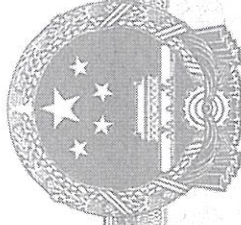
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



一九九九年二月

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371500720732429T

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



名称 聊城华越有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李广顺

经营范围 企业会计报表、基本建设预决算审计、企业资本验证、会计咨
询、会计培训业务。(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)。

注册资本 壹佰零玖万元整

成立日期 1999年12月08日

住所 山东省聊城市东昌府区新区办事处东昌中
路3号莲湖大厦10层1001室



登记机关

2023 年 08 月 09 日