

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）
聊城市阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区
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〕142 号

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

阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目

2. 立项单位

项目立项单位为山东阳昇置业有限公司。公司成立于2020年12月，注册资金40000万元，法定代表人孟宪民，统一社会信用代码91371521MA3UHATD0G。公司位于山东省聊城市阳谷县经济开发区东部园区B区一路2号。主要经营范围：房地产咨询；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；物业管理；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工；餐饮服务；道路货物运输等。

3. 项目规划审批

2022年8月10日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2208-371521-04-01-402141；

2022年10月21日，阳谷县行政审批服务局出具《关于阳谷县侨润办事处谷山社区北关片区棚户区改造项目环境影响评价的说明》（阳行审投资国民环[2022]63号）；

2022年12月5日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（地字第371521202200092号）；

2022年12月30日，取得阳谷县自然资源和规划局颁发

的《不动产权证书》（鲁(2022)阳谷县不动产权第 0037967 号）。

4. 项目规模与主要内容

项目总投资 70,384.07 万元。项目安置地点阳谷县侨润街道办事处，总占地面积约 67.00 亩，预计回迁户数约 750 户，回迁面积约 90,000.00 平方米，项目总建筑面积约 120,000.00 平方米，其中地上建筑面积 89,944.00 平方米；地下储藏室及车库建筑面积为 30,056.00 平方米。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2025 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及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 36,784.07 万元；拟发行专项债券 33,600.00 万元，其中 2023 年 2 月已发行专项债券 10,300.00 万元，2023 年 5 月已发行专项债券 1,300.00 万元，2023 年 8 月已发行专项债券 14,000.00 万元，2024 年 3 月已发行专项债券 5,000.00 万元，2025 年 10 月已发行专项债券 1,400.00 万元，本次拟发行专项债券 1,600.00 万元。

表 1 项目资金来源情况（单位：万元）

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	70,384.07	100.00%	
一、资本金	36,784.07	52.26%	
（一）自有资金	36,784.07	52.26%	
（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）	33,600.00	47.74%	
（一）已发行专项债券	32,000.00	45.46%	
（二）本期拟发行专项债券	1,600.00	2.27%	
（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腾空土地挂牌交易产生的现金流入。结合项目的建设期、近两年腾空土地周边成交情况、阳谷县 GDP 预期增速、土地出让金现金流入管理规定、试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法，计算未来土地出让现金流入。

各年现金流入预测如下：

表 2 项目现金流入估算表(单位：万元)

年度	出让面积(m ² /年)	单价(元/m ²)	现金流入
2023 年			
2024 年			
2025 年	26,000.13	4,510.27	11,726.76
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年	104,000.52	5,276.38	54,874.63
2030 年			
合计	130,000.65		66,601.39

1. 土地出让面积

根据 2023 年 1 月 10 日阳谷县人民政府《关于阳谷县侨

润办事处棚户区改造项目安置地块及拆迁腾空地块的说明》，本次专项债券项目主要收益来源为腾空土地预期土地出让收益。

拆迁地块 1 位于侨润办事处狮子楼路东侧、运河路南侧，面积 205 亩，其中 67 亩用作北关棚改项目安置区。拆迁地块 2 位于侨润办事处运河路两侧，宁津路东侧、黄山路西侧，面积 38 亩，其中 20 亩用作曙光棚改项目安置区。拆迁腾空地块 3 位于谷阿井路北侧、龙潭路南侧、经七路路东侧；地块 4 位于黄山路西侧、纬三路南侧。以上地块 3、地块 4 总面积约 245 亩，用途为居住用地，现为国有建设用地。其中用于本项目的地块面积为 195 亩。

上述地块已纳入聊城市阳谷县土地储备计划。不存在抵押、质押或者第三方权利，也没有绑定其他专项债券和债务。根据储备土地供应计划，上述地块拟在 2031 年前作为住宅用地挂牌出让。其土地出让金按政府相关政策规定扣除各类基金后形成的土地出让净收益全部用于偿还本项目政府专项债券本息。

根据近期土地市场情况，假设腾空的土地自债券存续期的 2025 年挂牌出让 39 亩，2029 年挂牌出让 156 亩，并于当年完成交易。

2. 土地出让价格

假设腾空土地自债券存续期以住宅用途陆续挂牌交易。本次测算以收集到的阳谷县近两年土地出让价格的平均价

格 4,170.00 元/平方米作为当前土地的出让价格,并考虑 GDP 的预期年增长率 4%,测算交易当期的土地价格。

表 3 土地出让价格测算表

宗地编号	宗地位置	成交时间	面积(m ²)	成交价(万元)	单价(元/m ²)
阳自然资规告字[2021]28号 2021X-50	龙潭路南侧、经七路西侧	2021 年 12 月	54,330.00	23,227.50	4,275.00
阳自然资规告字[2020]20号 2020X-50	纬四路南侧、经七路东侧	2021 年 12 月	27,916.00	11,691.00	4,188.00
阳自然资规告字[2021]26号 2021X-23	金水湖路南侧、大寺街东侧	2021 年 12 月	717.26	472.80	6,592.00
阳自然资规告字[2021]28号 2021X-59	侨润街道办事处黄山路西侧、纬四路南侧	2022 年 11 月	26,402.00	12,356.00	4,680.00
阳自然资规告字[2022]19号 2022X-44	侨润街道办事处黄山路西侧、振兴路南侧	2022 年 11 月	50,070.00	21,202.00	4,234.00
阳自然资规告字[2022]18号 2022X-41	侨润办事处黄山路西侧、振兴路北侧	2022 年 10 月	17,793.00	8,274.00	4,650.00
阳自然资规告字[2022]16号 2022X-40	阳谷县博济桥办事处黄山路西侧、景阳路北侧	2022 年 5 月	2,839.00	1,278.00	4,502.00
阳自然资规告字[2022]7号 2021X-69	侨润街道办事处黄山路东、振兴路南	2022 年 5 月	53,984.00	23,290.00	4,314.00
阳自然资规告字[2022]8号 2022X-04	景阳路北侧、黄山路西侧	2021 年 12 月	25,198.00	11,340.00	4,500.00
阳自然资规告字[2021]27号 2021X-65	黄山路东、景阳路北	2021 年 10 月	10,565.00	5,555.00	5,258.00
阳自然资规告字[2021]21号 2021X-51	银河路北、黄山路东、疾控中心西	2021 年 10 月	30,718.00	13,363.20	4,350.00
阳自然资规告字[2021]18号 2021X-49	运河路南侧、大众路北侧	2022 年 8 月	50,560.00	19,339.20	3,825.00
阳自然资规告字[2022]14号 2022X-15	大寺街西、紫荆街东	2022 年 9 月	46,750.00	14,517.00	3,105.00
平均单价					4,170.00

(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。

表 4 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
2023 年			
2024 年			
2025 年	234.54	1,531.53	1,766.07
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年	1,097.49	6,126.12	7,223.61
合计	1,332.03	7,657.65	8,989.68

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%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，测算中适用的主要标准如下：

表 5 项目税费表

项目	标准
补助被征地农民社会保障资金	按照山东省土地征收管理办法标准征收，暂估 1.50 万元/亩
国有土地收益基金	土地出让现金流入*5%
农业土地开发资金	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15%)，山东省为 20%。
教育资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用)*10%
农田水利建设资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用)*10%
城镇廉租住房保障资金	(土地出让总金额-收储及安置相关成本-农业开发资金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费+预计建设期利息+预提费用)*10%

（三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 33,600.00 万元。其中 2023 年 2 月已发行专项债券 10,300.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%；2023 年 5 月已发行专项债 1,300.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%；2023 年 8 月已发行 14,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 3 月已发行 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%；2025 年 10 月已发行 1,400.00 万元，期限 7 年，利率 1.90%。本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%。在债券存续期每年支付债券利息 920.82 万元，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 6 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
2023 年 2 月		10,300.00		10,300.00			
2023 年 5 月	10,300.00	1,300.00		11,600.00			
2023 年 8 月	11,600.00	14,000.00		25,600.00			
2024 年	25,600.00	5,000.00		30,600.00		716.22	716.22
2025 年	30,600.00	3,000.00		33,600.00		838.22	838.22
2026 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2027 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2028 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2029 年	33,600.00			33,600.00		920.82	920.82
2030 年	33,600.00		25,600.00	8,000.00		920.82	26,520.82
2031 年	8,000.00		5,000.00	3,000.00		204.60	5,204.60
2032 年	3,000.00		3,000.00			82.60	3,082.60
合计		33,600.00	33,600.00			6,445.74	40,045.74

（四）项目资金平衡测算表

表 7 项目资金平衡测算表（单位：万元）

	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	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	66,601.39				11,726.76				54,874.63			
经营活动支出	B	8,989.68				1,766.07				7,223.61			
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	57,611.71				9,960.69				47,651.02			
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	68,829.63	4,425.47	30,600.00	13,023.78	20,780.38							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-68,829.63	-4,425.47	-30,600.00	-13,023.78	-20,780.38							
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	36,784.07	4,425.47	5,000.00	11,000.00	16,358.60							
专项债券	I	33,600.00		25,600.00	5,000.00	3,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	33,600.00									25,600.00	5,000.00	3,000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	6,445.74			716.22	838.22	920.82	920.82	920.82	920.82	920.82	204.60	82.60
支付银行借款利息	N	0.00											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	30,338.33	4,425.47	30,600.00	15,283.78	18,520.38	-920.82	-920.82	-920.82	-920.82	-26,520.82	-5,204.60	-3,082.60
四、期初现金	P			0.00	0.00	2,260.00	9,960.69	9,039.87	8,119.05	7,198.23	53,928.43	27,407.61	22,203.01
期内现金变动	Q=D+G+O	19,120.41	0.00	0.00	2,260.00	7,700.69	-920.82	-920.82	-920.82	46,730.20	-26,520.82	-5,204.60	-3,082.60
五、期末现金	R=P+Q	19,120.41	0.00	0.00	2,260.00	9,960.69	9,039.87	8,119.05	7,198.23	53,928.43	27,407.61	22,203.01	19,120.41

（五）本息覆盖倍数

表 8 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	1,600.00	392.00	1,992.00	57,611.71
已发行债券	32,000.00	6,053.74	38,053.74	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	33,600.00	6,445.74	40,045.74	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 57,611.71 万元，融资本息合计 40,045.74 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 17 日



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272



扫描二维码以登录
“国家企业信用信息公示系统”
可查询企业信用信息、
下载年度报告、
办理相关业务。

(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 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：山东泰源会计师事务所有限责任公司

主任会计师：郑殿明

办公场所：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

会计师事务所编号：37130017

注册资本(出资额)：50万元

批准设立文号：鲁财会(2004)38号

批准设立日期：2004-08-13

证书序号：NO. 023704

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：

山东省财政厅

2015 05 24 年 月 日

中华人民共和国财政部制