



2025 年山东省  
(泰安市东平县帝景郛城土地储备专项债券项目)  
专项债券(一期调整)  
项目收益与融资平衡专项评价报告



2025 年 8 月



# 泰安市东平县帝景郾城土地储备专项债券项目

## 专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

济拓专字 20253984

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

东平县帝景郛城土地储备专项债券项目。

##### 2、立项单位

项目立项单位为东平县土地收购储备和开发整理中心，主要负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目实施，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

##### 3、项目规划审批

本项目地块已纳入处置存量闲置土地清单；已在自然资源部土地市场动态监测与监管系统“妥善处置闲置存量土地”模块中备案。



#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目属于纳入处置存量闲置土地清单的项目，主要建设内容为居住兼容商业。本项目包含 2024-1 号地块和 2024-2 号地块共 2 宗地。收储范围内总收储面积 5.5237 公顷，用途为居住兼容商业。其中 2024-1 号地块 2.3987 公顷，2024-2 号地块 3.125 公顷。

#### 5、项目建设期限

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2032 年完成土地出让工作。

#### （二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 21,351.5829 万元，其中土地收购款项 19,017.8229 万元，其他费用 2,333.76 万元。

项目资金筹措通过发行或调整专项债券、自有资金的方式。其中，自有资金 2,351.5829 万元，项目已发行债券 6,200.00 万元，本期拟调整专项债券 12,800.00 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	21,351.5829	100%	
一、资本金	2,351.5829	11.01%	
（一）自有资金	2,351.5829	11.01%	
（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）	19,000.00	88.99%	
（一）已发行专项债券	6,200.00	29.04%	
（二）本期拟调整专项债券	12,800.00	59.95%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

注：上述投资额中包含持有债券期间利息，由自有资金支付。

#### 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

根据出让地块的评估及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入以本项目的土地出让收入实现。

##### 1.出让面积

按照收储计划，收储范围内总收储面积 5.5237 公顷，用途为居住兼容商业。

##### 2.土地出让价格预测



按照拟出让地块的评估价格及东平县未来GDP增速预测土地出让收入。评估机构对 2024-1 号地块和 2024-2 号地块评估价格均为 3628 万元/公顷。

本项目地块出让价格增速参考东平县GDP年均增速。根据东平县 2020 年至 2024 年地区生产总值（GDP）分别是 216.9 亿元、238.6 亿元、254.9 亿元、266.4 亿元和 294.4 亿元，测算GDP年均增速是 7.94%；根据东平县 2020 年至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速（可比价格）分别是 3.5%、6.9%、4.3%、6.4%和 5.8%，测算GDP年均增速是 5.38%，上述两种测算方式下的GDP年均增速的均值是 6.66%。东平县“十四五”国民经济和社会发展主要指标中GDP年均增速是 7%。根据谨慎性原则，本次按照东平县GDP近 5 年平均增速均值与东平县“十四五”规划增速孰低原则预测土地价格增长，即增速是 6.66%。本项目地块出让价格预测按照每年 6.66%增长。

综上，土地出让收入预测详见下表。

表 2 未来现金流入预测表

序号	出让面积（公顷）	评估价格（万元/公顷）	增长率	2032 年预测出让价格（万元）
1	5.5237	3,628.00	按预计增速的 100%预测	31,470.84
2	5.5237	3,628.00	按预计增速的 90%预测	30,120.78
3	5.5237	3,628.00	按预计增速的 80%预测	28,820.68

（二）项目成本预测



项目成本费用为政策性专项基金，是国有土地收益基金。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发〔2007〕38号），按照缴入国库的土地出让总收入的5%计提国有土地收益基金。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

该项目涉及专项债券 19,000.00 万元，2025 年 7 月已发行专项债券 6,200.00 万元，债券期限 7 年，利率为 1.68%，在债券存续期内每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本次拟调整专项债券 12,800.00 万元，调整的债券期限为 10 年，利率为 2.07%，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。



表 3 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	应付利息	还本付息合 计
2025		19,000.00		19,000.00	0.00	0.00
2026	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2027	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2028	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2029	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2030	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2031	19,000.00			19,000.00	369.12	369.12
2032	19,000.00		6,200.00	12,800.00	369.12	6569.12
2033	12,800.00			12,800.00	369.12	369.12
2034	12,800.00			12,800.00	264.96	264.96
2035	12,800.00		12,800.00	0.00	264.96	13064.96
合计		19,000.00	19,000.00	0.00	3482.88	22482.88

（四）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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	31,470.84					
经营活动支出	B	1,573.54					
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	29,897.30	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	19,017.82	19,017.82				
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-19,017.82	-19,017.82				
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	2,351.58	2,351.58				
专项债券	I	19,000.00	19,000.00				
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	19,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	3,482.88		369.12	369.12	369.12	369.12
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	-1,131.30	21,351.58	-369.12	-369.12	-369.12	-369.12
四、期初现金	P	0.00	0.00	2,333.76	1,964.64	1,595.52	1,226.40
期内现金变动	Q=D+G+O	9,748.18	2,333.76	-369.12	-369.12	-369.12	-369.12
五、期末现金	R=P+Q	9,748.18	2,333.76	1,964.64	1,595.52	1,226.40	857.28



项目/年度	公式	合计	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	31,470.84			31,470.84			
经营活动支出	B	1,573.54			1,573.54			
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	29,897.30	0.00	0.00	29,897.30	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	19,017.82						
流动资金支出	F	0.00						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-19,017.82						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	2,351.58						
专项债券	I	19,000.00						
银行借款	J	0.00						
偿还债券本金	K	19,000.00			6,200.00			12,800.00
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	3,482.88	369.12	369.12	369.12	369.12	264.96	264.96
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	-1,131.30	-369.12	-369.12	-6,569.12	-369.12	-264.96	-13,064.96
四、期初现金	P	0.00	857.28	488.16	119.04	23,447.22	23,078.10	22,813.14
期内现金变动	Q=D+G+O	9,748.18	-369.12	-369.12	23,328.18	-369.12	-264.96	-13,064.96
五、期末现金	R=P+Q	9,748.18	488.16	119.04	23,447.22	23,078.10	22,813.14	9,748.18



### （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	
本次拟调整债券	12,800.00	2,649.60	15,449.60	29,897.30
已发行债券	6,200.00	833.28	7,033.28	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	19,000.00	3,482.88	22,482.88	
覆盖倍数	1.33			

按预计增速的 100%预测下，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 29,897.30 万元，融资本息合计 22,482.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

按预计增速的 90%预测下，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 28,614.74 万元，融资本息合计 22,482.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

按预计增速的 80%预测下，本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,379.65 万元，融资本息合计 22,482.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

表 6 不同增速下项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速的 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让收入	A	31,470.84	30,120.78	28,820.68
土地收储成本/土地熟化成本	B	19,017.82	19,017.82	19,017.82
土地收储专项债券利息	C	3,482.88	3,482.88	3,482.88



项目	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速的 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让净收入	$D=A-B-C$	8,970.14	7,620.08	6,319.98
土地出让计提的政策性成本	$E=F+G+H+I+J+K$	1,573.54	1,506.04	1,441.03
其中：农业土地开发资金	F			
计提保障性安居工程资金	$G=(D-F)*10\%$			
计提农田水利建设资金	$H=(D-F)*10\%$			
计提教育资金	$I=(D-F)*10\%$			
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	<b>1,573.54</b>	<b>1,506.04</b>	<b>1,441.03</b>
计提其他资金	K	0.00	0.00	0.00
其他费用	L	0.00	0.00	0.00
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M=A-E-L$	29,897.30	28,614.74	27,379.65
专项债券本金合计	N	19,000.00	19,000.00	19,000.00
专项债券利息合计	O	3,482.88	3,482.88	3,482.88
专项债券本息合计	$P=N+O$	22,482.88	22,482.88	22,482.88
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.33	1.27	1.22

## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行或调整专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行或调整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。



(本页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·济南

2025年8月13日





# 营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码  
91370102MA3C5F8022

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、监  
管信息



名称 济南拓达会计师事务所 (普通合伙)  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 刘朋林  
经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询；工商登记代理代办；企业信用修复服务；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询；服务；破产清算服务（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）  
许可项目：从事会计师事务所业务；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，具体经营项目以审批结果为准）

成立日期 2016年 01 月 12 日  
合伙期限 2016年 01 月 12 日至2035年12 月31 日  
主要经营场所 山东省济南市历下区经十路9999号黄金时代广场GH座裙房3层317室

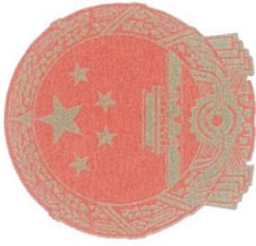
登记机关



2021年 08月 26日







会计师事务所

执业证书



名称：济南拓达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘朋林

主任会计师：

经营场所：

山东省济南市历下区经十路9999号  
黄金时代广场GH座裙房3层317室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010084

批准执业文号：鲁财会（2016）26号

批准执业日期：2016-09-02



证书序号：0011568

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

中华人民共和国财政部制