

2025 年山东省
(泰安市本级原君悦置业满庄地块土地储备项目一)
专项债券(二期调整)
项目收益与融资平衡专项评价报告

泰众诚评价字(2025)第 011 号

泰安众诚有限责任公司会计师事务所

二〇二五年十二月

我们接受委托，对原君悦置业满庄地块土地储备项目一收益与融资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、项目单位提供的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：原君悦置业满庄地块土地储备项目一。

2、立项单位：泰安市土地收购储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。

3、项目规划审批

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）。

本项目已纳入经泰安市人民政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

4、项目地块信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下。

表 1 地块信息

序号	地块名称	用地性质	项目性质（存量/新增）	所在位置	土地面积（公顷）
1	原君悦置业满庄地块一	其他商服用地	回收闲置存量土地	岱岳区满庄镇，北至宋家庄村土地，南至中淳于村土地，东至宋家庄村土地、中淳于村土地，西至泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司	2.6795
合计					2.6795

5、项目实施安排

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

（二）投资估算与资金筹措方式

1、资金筹措原则

通过投入一定财政资金，保证专项债券存续期利息等必要支出。

2、资金来源

本项目估算总投资 3639.23 万元，其中，财政资金 639.23 万元，本期拟从 2025 年 6 月份发行的 2025 年山东省政府专项债券（三十四期）原东岳置业黄前地块土地储备项目中调整用于本项目 3,000.00 万元。

表 2 项目资金来源情况

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	3639.23	100.00%	
一、财政资金	639.23	17.56%	
（一）财政资金	639.23	17.56%	
（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）	3000.00	82.44%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整专项债券	3000.00	82.44%	
（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）项目预期现金流入

项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。

1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 2.6795 公顷，用途为其他商服用地。

2、土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及泰安市未来 GDP 增速预测土地出让收入。项目其他商服用地基准地价约为 1500 万元/公顷，泰安市 2020 年至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.5%、6.1%、4.3%、6.4%、5.8%，近 5 年平均增速 5.22%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照泰安市 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.22%。

（二）项目成本费用

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。

根据省财政厅鲁财综〔2004〕110 号规定，农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在地征收等别）×20%。市直、泰山区、岱岳区区域按照国有土地使用权出让面积的 10.6 元/平方米计算。

根据《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿

支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10% 的比例计提教育资金。

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）项目融资平衡情况

表 3 项目融资平衡测算表（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	5454.25	5293.90	5137.49
土地收储成本/土地熟化成本	B	3639.230	3639.230	3639.230
土地收储专项债券利息	C	352.80	352.80	352.80

土地出让净收入	$D=A-B-C$	1462.22	1301.87	1145.46
土地出让计提的政策性成本	$E=F+G+H+I+J+K$	731.26	675.14	620.39
其中: 农业土地开发资金	F	28.40	28.40	28.40
计提保障性安居工程资金	$G=(D-F)*10\%$	143.38	127.35	111.71
计提农田水利建设资金	$H=(D-F)*10\%$	143.38	127.35	111.71
计提教育资金	$I=(D-F)*10\%$	143.38	127.35	111.71
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	272.71	264.69	256.87
计提其他资金	K			
其他费用	L			
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M=A-E-L$	4722.99	4618.76	4517.10
专项债券本金合计	N	3000.00	3000.00	3000.00
专项债券利息合计	O	352.80	352.80	352.80
专项债券本息合计	$P=N+O$	3352.80	3352.80	3352.80
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.41	1.38	1.35

(四) 应付专项债券本息情况

2025年6月份调整已发行专项债券项目用途, 增加本项目专项债券3000.00万元, 债券期限为7年, 利率为1.68%, 在债券存续期每年支付债券利息, 到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表4 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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2025 年	0	3000.00	0	3000	1.68%	0.00	0.00
2026 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2027 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2028 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2029 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2030 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2031 年	3000	0	0	3000	1.68%	50.40	50.40
2032 年	3000	0	3000.00	0	1.68%	50.40	3050.40
合计						352.80	3352.80

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 4722.99 万元，专项债券本息合计 3352.80 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.41。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行（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，我们未注意到本期调整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。

泰安众诚有限责任公司会计师事务所

中国注册会计师：

中国注册会计师
370800050003

中国注册会计师：

中国注册会计师
370600000021

山东 泰安

二〇二五年十二月二十六日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913709007207447968

名称 泰安众诚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)
住所 迎暄大街24号
法定代表人 赵延杰
注册资本 伍拾万元整
成立日期 1999年12月30日
营业期限 1999年12月30日至 年 月 日
经营范围 财务收支、经济效益、经济责任的审计、查证,经济案件的鉴定,审计咨询、注册资金验证,审计、会计人员培训,建账建制、清理债权债务(需许可经营的,须凭许可证经营)。(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)。

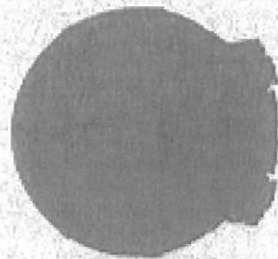


登记机关

2016 11 02
年 月 日

<http://218.56.144.173/pubcredit>





会计师事务所 执业证书

名称：泰安众诚有限责任会计师事务所

主任会计师：赵延公

办公场所：泰安市迎驾大街24号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37080005

注册资本(出资额)：50

批准设立文号：鲁财会协字[1999]177号

批准设立日期：1999-12-08

证书序号：NO.005822

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

一九九九年八月 日

中华人民共和国财政部制