

2026 年山东省政府专项债券（二十四期）
泰安市肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所咨字【2026】第 054 号

山东东岳联合会计师事务所

二〇二六年五月十五日

我们接受委托,对肥城市老城街道办事处辛屯村棚改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。

我们的评价依据是《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进行的。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

以项目可行性研究报告及单位提供的其他相关资料为基础,编制项目现金流入与成本费用等预测预案。

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

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目

2、立项单位

立项单位：肥城市老城街道办事处辛屯村民委员会

统一社会信用代码：54370983ME0492245X；

住址：肥城市老城街道办事处辛屯村

法定代表人：田玉会

3、项目规划审批

2021年7月22日，肥城市人民政府老城街道办事处下发《关于肥城市老城街道辛屯村民委员会合理使用土地手续的批复》（老办发[2021]29号）：同意该村使用三屯社区安置区土地77196.27平方米，作为居住用地，用于肥城市老城街道辛屯村村居改造项目建设。该地块系鲁政土字【2010】2048号文件批准的老城街道三屯社区安置区用地及老建设用地。

2021年8月31日，肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#、50#、51#住宅楼取得山东省建设项目备案证明；

2021年9月15日，肥城市自然资源和规划局出具肥城市老城街道办事处辛屯村48#、49#、50#、51#住宅楼《建设用

地规划许可证》（地字第 370983202110032 号）；

2023 年 8 月 18 日，肥城市行政审批服务局出具肥城市老城街道办事处辛屯村 48#、49#住宅楼《建筑工程施工许可证》（编号 37098320230818020）；

2024 年 1 月 8 日，肥城市环保局出具肥城市老城街道办事处辛屯村 48#、49#、50#、51#住宅楼《建设项目环境影响登记表》（备案号:2024370983000000003）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目由肥城市老城街道办事处辛屯村村民委员会投资建设，位于肥城市金牛山大街以西，创业路以南，财源路以东。根据项目可行性研究报告和山东省建设项目备案证明列示拟建设 1+6 层 48#、49#、50#、51#住宅楼 4 栋；其中 48#、49#住宅楼为棚改安置楼，建筑面积 12379.61 平方米，配套建设供水、供电、供气、供热、道路等基础设施；安置辛屯村居民 132 户。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 8 月至 2026 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、发行专项债券方式。其中：项目单位自有资金 1,642.00 万元，本期拟发行专项债券 1,100.00 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	2,742.00	100%	
一、资本金	1,642.00	59.88%	
（一）自有资金	1,642.00	59.88%	
（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）	1,100.00	40.12%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00	40.12%	
（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）项目净现金流入预测

1、假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。根据肥城市老城街道办事处出具的《关于出让土地收益偿还债券本息的平衡宗地情况说明》，本棚改项目平衡地块为项目腾空整理土地，具体位置：张屯村以南，金牛山大街以东，孙庄村以西，尚庄村以北，可出让土地面积 31605 平方米，位于肥城市老城街道办事处。

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2024 年至今，选取肥城市老城街道办事处周边地块 3 宗，本次评价参考

上述宗地出让情况进行预测。

肥城市 2023 - 2025 年全市生产总值（GDP）同比平均增速 6.18%，2025 年 GDP 目标增速为 4%，此次预测按照增速 4% 计算土地价格的增长。

2、现金流入预测

（1）土地出让价格预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件，结合土地价格增长率 4%，现预测项目出让区土地价格（五年后不考虑增长）如下：

序号	项目名称	规划用途	土地单价 (2025 年) (元/m ²)	2026 年 (元/m ²)	2027 年 (元/m ²)	2028 年 (元/m ²)	2029 年 (元/m ²)	2030 年 (元/m ²)	2031 年 (元/m ²)	2032 年 (元/m ²)
1	肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目	商住混合	1618	1682.72	1750.03	1820.03	1892.83	1968.54	1968.54	1968.54

（2）土地出让收益预测

根据近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率 4% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长，预测项目土地自债券融资日起七年内完成全部土地挂牌交易的净收益情况：

预计土地价格增速 4% 的 100% 情况下。

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目土地出让收益测算表

序号	项目	合计
一	土地总价款	6221.57

序号	项目	合计
二	各项基金	1893.73
三	征收及处置土地发生的费用	810.85
四	土地净收益	3516.99

预计土地价格增速 4%的 90%，即增幅 3.60%情况下。

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目土地出让收益测算表

序号	项目	合计
一	土地总价款	6102.86
二	各项基金	1852.87
三	征收及处置土地发生的费用	810.61
四	土地净收益	3439.38

预计土地价格增速为 4%的 80%，即增幅 3.2%。

肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目土地出让收益测算表

序号	项目	合计
一	土地总价款	5985.95
二	各项基金	1812.62
三	征收及处置土地发生的费用	810.38
四	土地净收益	3362.95

3、项目净现金流入

综上，假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地于债券融资日起七年内选择第六年进行土地挂牌交易，以肥城市 GDP 增速 4%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期上市挂牌交易的现金流入，考虑土地成本、政府收

益、政策性基金和可返还政府收益等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：万元

项目名称	项目平衡地块位置	GDP 增速 (4%) 100%	GDP 增速(4%) 90%	GDP 增速(4%) 80%
肥城市老城街道办事处辛屯村棚改项目	张屯村以南，金牛山大街以东，孙庄村以西，尚庄村以北	3516.99	3439.38	3362.95

(二) 应付本息情况

本项目本次拟发行 1,100.00 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3%，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。专项债券还本付息情况如下：

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
2026 年		1,100.00		1,100.00	3.00%		
2027 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2028 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2029 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2030 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2031 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2032 年	1,100.00			1,100.00		33.00	33.00
2033 年	1,100.00		1,100.00			33.00	1,133.00
合计		1,100.00	1,100.00			231.00	1,331.00

(三) 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生现金	—							
经营活动收入	A	6,221.57						
经营活动支出	B	2,704.58						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,516.99						
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	2,742.00	100.00	600.00	550.00	1,327.00		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-2,742.00	-100.00	-600.00	-550.00	-1,327.00		
三、融资活动产生现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	1,642.00	100.00	600.00	550.00	392.00		
专项债券	I	1,100.00				1,100.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	1,100.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	231.00					33.00	33.00
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	1,411.00	100.00	600.00	550.00	1,492.00	-33.00	-33.00
四、期初现金	P			-	-	-	165.00	132.00
期内现金变动	Q=D+G+O	2,350.99	-	-	-	165.00	-33.00	-33.00
五、期末现金	R=P+Q	2,350.99	-	-	-	165.00	132.00	99.00

续表

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生现金	—					
经营活动收入	A				6,221.57	
经营活动支出	B				2,704.58	
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C				3,516.99	
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					1,100.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
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	-33.00	-33.00	-33.00	-33.00	-1,133.00
四、期初现金	P	99.00	66.00	33.00	0.00	3483.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-33.00	-33.00	-33.00	3,483.99	-1,133.00
五、期末现金	R=P+Q	66.00	33.00	0.00	3,483.99	2,350.99

注：本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资本金支付。

（四）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	1,100.00	231.00	1,331.00	3,516.99
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	1,100.00	231.00	1,331.00	
覆盖倍数	2.64			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 3,516.99 万元，融资本息合计 1,331.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息倍数为 2.64。

五、评价结论

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。经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)

山东东岳联合会计师事务所



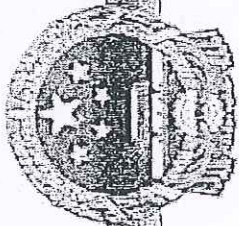
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026年5月15日

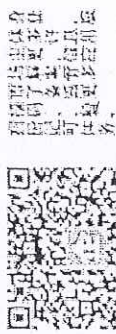


营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370900706132072D



名称 山东东岳联合会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 张峰
出资额 叁佰万元整
成立日期 1998 年 11 月 26 日
主要经营场所 山东省泰安市泰山区谢过城街123号

经营范围
审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，承办会计咨询服务，承担建设工程的可
行性研究、施工图预算、决算的编制和审查业务，咨
代编工程、标底、资产评估、企业登记代理及税务咨
询服务，受托对政府财政支出、财政预算、政府采购及财政资
评价服务业务。（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）



登记机关

2023 年 10 月 31 日

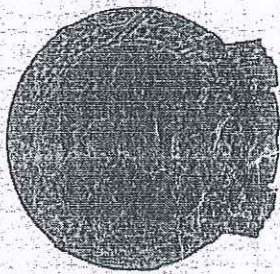
山东东岳联合会计师事务所
经核对与原件相符

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：山东东岳联合会计师事务所

首席合伙人：张峰

主任会计师：

经营场所：山东省泰安市泰山区谢过城街123号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080010

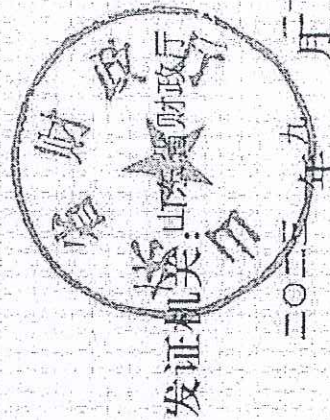
批准执业文号：鲁财会协字[1998]56号

批准执业日期：1998年11月01日

证书序号：0018898

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》。



山东东岳联合会计师事务所
经核对与原件相符

中华人民共和国财政部制