

2025 年山东省政府专项债券（二期）
泰安市泰山区金星片区棚户区改造项目

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】006 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年三月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】006 号

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

项目名称：泰山区金星片区棚户区改造项目

2、立项单位

立项单位：泰安市泰山区岱庙街道金星社区居民委员会

单位类型：居民委员会

法人代表：梁立勇

统一社会信用代码：55370902K2133868XN

地址：泰山区金星北街金星 9 号

3、项目规划审批

2021 年 10 月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 26 日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于〈泰山区金星片区棚户区改造项目可行性研究报告〉的批复》（泰山发改字[2021]96 号）。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第 0061931 号不动产权证书和地字第 370900202100031 号建设用地规划许可证。

4、项目规模与主要建设内容

项目改造地点位于泰安市泰山区岱庙街道办事处，南关大街以西，金星社区以东，农大北街以南，规划路以北。本次改造项目涉及 H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块，土地性质为划拨城镇住宅用地。

泰山区金星片区棚户区改造项目涉及总拆迁土地面积 67600.34 平方米（101.4 亩），总拆迁房屋面积 9.6 万平方米，总拆迁户数 663 户，本次改造项目（H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块）安置 328 户，剩余部分在 H1-02-02 改造地块予以安置。

泰山区金星片区棚户区改造项目安置区（H1-02-01-01、H1-02-01-02 地块）规划总用地面积 31949 平方米（47.92 亩），安置总建筑面积 115256.24 平方米，安置 328 户，安置套数 712 套，安置人口 2279 人。

其中，H1-02-01-01 地块用于建设 1#-6# 住宅楼和 1# 配套公建，H1-02-01-02 地块用于建设社区幼儿园。主要建设内容如下：规划总建筑面积 115256.24 平方米，地上建筑面积 74751.22 平方米[其中：住宅建筑面积 68616.53 平方米，地上公建建筑面积（1# 配套公建、幼儿园及其他公共设施）6134.69 平方米]。地下建筑面积 40505.02 平方米（其中：地下储藏室 11015.97 平方米，地下车库 28322.65 平方米，配套公建地下面积 1166.4 平方米）。项目地块容积率 2.59，绿地率 37.97%，建筑密度 15.08%，停车位 751 个，地上 24 个，地下 727 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 10 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、发行专项债券等方式。本项目估算

总投资 48077.02 万元，其中，项目单位自有资金 14077.02 万元，已发行专项债券 22000 万元，本期拟发行专项债券 2000 万元，后续拟发行专项债券 10000 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	48077.02	100%	
一、资本金	14077.02	29.28%	
（一）自有资金	14077.02		
（二）专项债券	0		
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）	34000	70.72%	
（一）已发行专项债券	22000		
（二）本期拟发行专项债券	2000		
（三）后续拟发行专项债券	10000		
（四）银行融资	0		

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

1、基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2019 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2019-2023 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.3%、3.5%、6.1%、4.3%和 6.4%，近五年平均增速 5.3%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2024 年国民经济和社会发展规划》中预测 2024 年预期 GDP 目标增速为 6%。此次预测考虑近五年平均增速与 2024 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.3%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.3%。然后分别以预期目标增速（5.3%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成，并按照计划取得土地出让收入。

2、项目预期收入

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目配套平衡地块共计 122.42 亩，其中：地块一面积为 12.45 亩，东至南关大街，北至金星街，西至规划路，南至规划路；地块二面积为 63.6 亩，西至南关大街，北至农大北街，东至徂徕路，南至规划路；地块三面积为 46.37 亩，西至省庄路，北至玉泉南街，东至芝田河路，南至御道大街。假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目配套平衡地块一现行市场条件下土地价格为 500 万元/亩，配套平衡地块二现行市场条件下土地价格为 480 万元/亩，配套平衡地块三现行市场条件下土地价格为 460 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 58083.2 万元；按照预期目标增速的 100%进行测算，土地出让收入为 71410.85 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 68473.21 万元。

3、项目预测收益

根据现行政策，项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、

省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115号）、《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）、《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）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49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）等相关文件，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发[2016]10号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2：土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	按现有市场条件测算	按预期目标增速的100%测算	按预期目标增速的90%测算	按预期目标增速的80%测算
一	土地出让收入	58083.2	71410.85	70063.91	68473.21
二	收入扣除项目：基本政策成本及基金	8712.48	10711.63	10509.59	10270.98
三	用于资金平衡的土地相关收益	49370.72	60699.22	59554.32	58202.23

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 22000 万元，其中：（1）2022 年 10 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.81%；（2）2023 年 2 月发行 8000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.96%；（3）2023 年 4 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.9%；（4）2023 年 5 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%；（5）2023 年 9 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（6）2024 年 2 月发行 2700 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（7）2024 年 3 月发行 1300 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.44%。按照债券发行要求，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。

本项目本期拟发行专项债券 2000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，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。

本项目后续拟发行专项债券 10000 万元，全部为 2025 年发行。假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，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：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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
2022 年	0	2000		2000	2.81%	0	0
2023 年	2000	16000		18000	2.96%/2.9%/2.78%	56.2	56.2
2024 年	18000	4000		22000	2.52%/2.44%	520.2	520.2
2025 年	22000	12000		34000	3.5%	619.96	619.96
2026 年	34000			34000		1039.96	1039.96

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
2027 年	34000			34000		1039.96	1039.96
2028 年	34000			34000		1039.96	1039.96
2029 年	34000		2000	32000		1039.96	3039.96
2030 年	32000		16000	16000		983.76	16983.76
2031 年	16000		4000	12000		519.76	4519.76
2032 年	12000		12000	0		420	12420
合计		34000	34000			7279.72	41279.72

(三) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。



表 4：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	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	58202.23								58202.23			
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	58202.23	0	0	0	0	0	0	0	58202.23	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	43760.78	7800	17743.8	4479.8	13737.18							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-43760.78	-7800	-17743.8	-4479.8	-13737.18	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	14077.02	5800	1800	1000	2357.14	1039.96	1039.96	1039.96				
专项债券	I	34000	2000	16000	4000	12000							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	34000								2000	16000	4000	12000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	7279.72	0	56.2	520.2	619.96	1039.96	1039.96	1039.96	1039.96	983.76	519.76	420
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	6797.3	7800	17743.8	4479.8	13737.18	0	0	0	-3039.96	-16983.76	-4519.76	-12420
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	0	55162.27	38178.51	33658.75
期内现金变动	Q=D+G+O	21238.75	0	0	0	0	0	0	0	55162.27	-16983.76	-4519.76	-12420
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	0	55162.27	38178.51	33658.75	21238.75

(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	2000	490	2490	58202.23
已发行债券	22000	4339.72	26339.72	
后续拟发行债券	10000	2450	12450	
银行贷款				
融资合计	34000	7279.72	41279.72	
覆盖倍数	1.41			

本项目按预期目标增速的 80% 计算土地未来收入增长情况下，可用于资金平衡的息前净现金流为 58202.23 万元，融资本息合计 41279.72 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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。

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 3 月 2 日

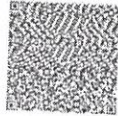


统一社会信用代码
91370902796195121E

营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
加载企业信息
方便公众查询
记录、统计、监
管信息



名称 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

经营范围

成立日期 2006年 12月 12日

营业期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

住所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

审查企业会计报表出具审计报告，验证企业资本出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训，受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）



登记机关

2021年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

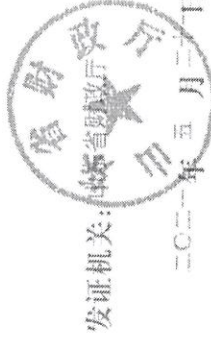
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013559

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:

二〇二一年五月二十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 3709021
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号
批准执业日期: 2006年12月07日