

2026 年山东省政府专项债券（六十一期）
泰安市泰山区范家灌庄城中村改造回迁工程

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】054 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二六年九月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】054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：范家灌庄城中村改造回迁工程

2、立项单位

立项单位：山东省泰安市泰山区上高街道范家灌庄村村民委员会

单位类型：村民委员会

法人代表：刘玉海

统一社会信用代码：54370902K21338508T

地址：泰安市泰山区上高街道范家灌庄村

3、项目规划审批

2020年6月，京延工程咨询有限公司编制了《范家灌庄城中村改造回迁工程可行性研究报告》。

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为2020-370902-47-03-058453。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037090200000168。

本项目已取得鲁（2021）泰安市不动产权第0162731号、鲁（2021）

泰安市不动产权第 0162759 号不动产权证书,地字第 370900202100050 号、地字第 370900202100051 号建设用地规划许可证,建字第 370900202100242 号、建字第 370900202100243 号、建字第 370900202100244 号、建字第 370900202100245 号、建字第 370900202100246 号建设工程规划许可证和编号 370900202202180101、370900202202180201 号建筑工程施工许可证。

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上高街道范家灌庄村,灵山大街以南、唐訾路以东、南湖大街以北。

项目占地面积 29090 m²,总建筑面积 80592.08 m²,其中地上建筑面积 57174.64 m²,地下建筑面积 23417.44 m²。项目主要建设 7 栋住宅楼、1 栋配套公建楼、1 栋垃圾处理站、1 栋幼儿园及大门传达室。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 4 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 34000 万元,其中,项目单位自有资金 22000 万元,前期已发行专项债券 6000 万元,本期拟发行专项债券 6000 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	34000	100%	
一、资本金	22000	64.71%	
(一) 自有资金	22000		
(二) 专项债券	0		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	12000	35.29%	
（一）已发行专项债券	6000		
（二）本期拟发行专项债券	6000		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（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

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土地出让现金流入。

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 2023 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 2023-2025 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.8%和 5.9%，近三年平均增速 6%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2026 年国民经济和社会发展规划》中预测 2026 年预期 GDP 目标增速为 5%。此次预测考虑近三年平均增速与 2026 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5%。然后以预期目标增速（5%）的 80%比例计算土地价格的 growth 及土地出

让收入的增长。

假设城中村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 156.47 亩，其中规划居住用地 149.72 亩，商业用地 6.75 亩，配套平衡地块均位于灵山大街以南，唐訾路以东。假设本项目配套平衡地块在 2027 年出让 6.75 亩商业用地，2028 年出让 50.4 亩居住用地，2029 年出让 99.32 亩居住用地。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目配套居住用地按现行市场条件下土地价格为 300 万元/亩，配套商业用地按现行市场条件下土地价格为 150 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 45928.5 万元；按照预期目标增速的 80% 进行测算，土地出让收入为 50923.32 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。

按照预期目标增速的80%进行测算，本项目土地出让收入扣除15%政府收益及政策性基金后的土地收益为43284.82万元。

（二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券6000万元，全部为2026年1月发行，发行期限为10年，年利率为1.92%，按照债券发行要求，专项债券每半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6000万元，假设债券发行期限为10年，年利率为4%，按照债券发行要求，专项债券每半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2：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
2026年	0	12000	0	12000	1.92%/4%	57.6	57.6
2027年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2028年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2029年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2030年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2

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
2031 年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2032 年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2033 年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2034 年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2035 年	12000	0	0	12000	1.92%/4%	355.2	355.2
2036 年	12000	0	12000	0	1.92%/4%	297.6	12297.6
合计		12000	12000			3552	15552

(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 3：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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	50923.32	0	0	0	0	0	1053	16353.79
经营活动支出	B	7638.5	0	0	0	0	0	157.95	2453.07
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43284.82	0	0	0	0	0	895.05	13900.72
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	33942.4	1945	2211	2644	1000	26142.4		
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-33942.4	-1945	-2211	-2644	-1000	-26142.4	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	22000	1945	2211	2644	1000	14200		
专项债券	I	12000	0	0	0	0	12000		
银行借款	J								
偿还债券本金	K	12000	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3552	0	0	0	0	57.6	355.2	355.2
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	18448	1945	2211	2644	1000	26142.4	-355.2	-355.2
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	539.85
期内现金变动	Q=D+G+O	27790.42	0	0	0	0	0	539.85	13545.52
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	539.85	14085.37

续表:

项目/年度	公式	合计	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	50923.32	33516.53	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	B	7638.5	5027.48	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43284.82	28489.05	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	33942.4								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-33942.4	0	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	22000								
专项债券	I	12000								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	12000	0	0	0	0	0	0	0	12000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	3552	355.2	355.2	355.2	355.2	355.2	355.2	355.2	297.6
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	18448	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-12297.6
四、期初现金	P		14085.37	42219.22	41864.02	41508.82	41153.62	40798.42	40443.22	40088.02
期内现金变动	Q=D+G+O	27790.42	28133.85	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-355.2	-12297.6
五、期末现金	R=P+Q		42219.22	41864.02	41508.82	41153.62	40798.42	40443.22	40088.02	27790.42

(四) 本息覆盖倍数

表 4：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	6000	2400	8400	43284.82
已发行债券	6000	1152	7152	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	12000	3552	15552	
覆盖倍数	2.78			

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 43284.82 万元，融资本息合计 15552 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.78 倍。

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



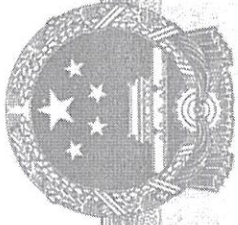
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 9 月 1 日



营业执照

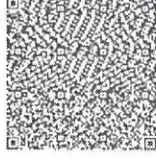
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370902796195121E

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
备、许可、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

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）

成立日期 2006年 12月 12日

合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



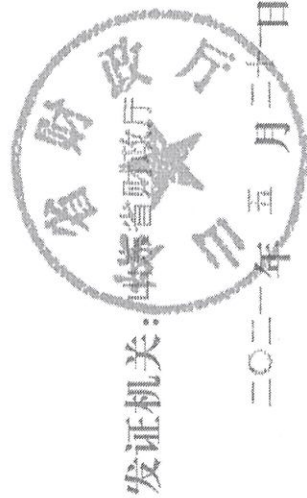
登记机关

2021年 04月 22日

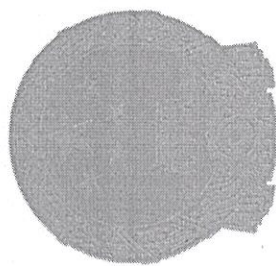
证书序号: 0013559

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》。



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: 37080021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日