2026年山东省政府专项债券（七十八期）

泰安市新泰市翟镇后羊村改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

山东安明会计师事务所

2026年10月

我们接受委托，对新泰市翟镇后羊村改造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、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

新泰市翟镇后羊村改造项目。

2、立项单位

项目立项单位：新泰市翟镇后羊村村民委员会。

新泰市翟镇后羊村位于新泰市翟镇政府南2km，新汶矿业集团翟镇煤矿以南，东至汶莲路、南至前羊村、西至小港村，法定代表人王俊鹏。后羊村地处翟镇煤矿采煤塌陷区内，村庄占地面积700亩，现有村民1,428户、3,095人。近年来，新泰市翟镇后羊村“两委”严格按照中央及各级党委、政府指示要求，兢兢业业、努力工作，尽心尽力为村民办实事、办好事，加快实施旧村改造步伐，努力改善村民生产生活和居住环境，使广大村民得到了更多实惠，为构建社会主义和谐新农村而不断努力。

3、项目规划审批

2022年，省住房和城乡建设厅、发展改革委、财政厅、自然资源厅联合下发的《关于公布2023年我省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划任务的通知》（鲁建住字〔2022〕9号）；2022年12月2日，泰安市住房和城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源和规划局联合下发《关于公布2023

年城镇棚户区改造及住房租赁补贴计划任务的通知》（泰建字〔2022〕39号），将该项目列入2023年泰安市棚户区改造计划。

2022年9月29日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案登记，项目代码：2209-370982-04-01-862929;

2022年10月8日，项目取得新泰市行政审批局《关于新泰市翟镇后羊村改造项目可行性研究报告的批复》（新行审投资〔2022〕193号）;

2022年9月26日，项目取得新泰市人民政府《关于翟镇后羊村、后羊村、后羊村三个村新村建设进行集体土地调换的批复》（新政土字〔2022〕 179 号）;

2022年4月20日，项目取得新泰市自然资源和规划局《关于新泰市翟镇后羊村改造建设项目的用地预审和规划意见》（新自然资规审字〔2022〕63号）;

2024年4月29日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设工程规划许可证》，证书编号：建字第370982202400014号;

2022年，项目取得新泰市自然资源和规划局《中华人民共和国不动产权证书》，证书编号：鲁（2023)新泰市不动产权第0030426号，使用权面积98172㎡。

2024年6月5日，项目取得新泰市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》，证书编号为：370982202406050201、

370982202406050101。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于翟镇金岭湖社区，项目占地面积98,171.80㎡（约147.3亩），新建居民楼24栋，共1,436套住宅。项目总建筑面积为156,872.53㎡,其中住宅建筑面积142,945.68㎡，储藏室建筑面积2,889.33㎡，半地下储藏室建筑面积8,817.39㎡。项目建设内容主要是项目主体的建筑工程、配套设施、室内外装饰工程，配套建设给排水、供电、供暖、道路硬化、场区绿化等设施工程。

5、项目建设期限

项目预计工期两年半，项目已于2024年6月开工建设，计划2026年12月完工验收。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资50,786.00万元，其中：工程费用42,520.90万元，建设工程其他费用5,390.60万元，基本预备费2,875.00万元。

项目总投资中，项目单位通过申请中央预算内资金等途径自筹资金48,986万元，申请发行地方政府专项债券资金1,800万元，拟于本期发行完毕。

表 1:　项目资金来源情况

（单位：万元）

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	**50,786.00**	**100.00%**	
一、资本金	**48,986.00**	**96.46%**	
（一）自有资金	48,986.00	96.46%	
（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）	**1,800.00**	**3.54%**	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	3.54%	
（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）项目现金流入预测

项目预期收益主要来源于楼宇广告收入、物业管理收入、停车位收入、房屋差价收入等。

1、楼宇广告位拍卖收入

项目建成后，设置楼宇广告位 11 处。参照周边社区广告位拍卖价格，预计每处广告位拍卖收入约为 2 万/年，并且假设每年增长 10%。

2、物业管理费收入

村委会组建“红色物业”，对居民提供优质物业服务。项目住宅建筑面积 142,945.68 ㎡，参考新泰地区相关物业费收费标准，预计物业管理费收取标准为 0.2 元/㎡月，并且假设每 3 年增长 5%。

3、机动车停车位租赁收入

项目按照户数 1:0.3 比例规划设置停车位，共计设置停车位 432 个。参考项目周边社区机动车停车位租赁费标准，预计停车位租赁费为 100 元/月，并且假设每 3 年增长 5%。

表 2:　项目运营收入估算情况

（单位：万元）

年 度	合 计	楼宇广告拍卖收入			物业服务费收入			停车位租赁收入			回迁居民住房差价
		数量（处）	标准（万元/年）	年广告收入	面积（㎡）	价格（元/月）	年物业费收入	数量（个）	价格（元/年）	年租赁收入	
合 计	**2,778.51**	**11**	**2.71**	**208.72**	**142,946**	**0.21**	**256.02**	**432**	**1,279**	**386.86**	**1,926.91**
2027 年	**2,035.05**	11	2.00	22.00	142,946	0.20	**34.31**	432	1,200	**51.84**	**1,926.91**
2028 年	**110.35**	11	2.20	24.20	142,946	0.20	**34.31**	432	1,200	**51.84**	
2029 年	**117.07**	11	2.42	26.62	142,946	0.21	**36.02**	432	1,260	**54.43**	
2030 年	**119.74**	11	2.66	29.28	142,946	0.21	**36.02**	432	1,260	**54.43**	
2031 年	**127.19**	11	2.93	32.21	142,946	0.22	**37.82**	432	1,323	**57.15**	
2032 年	**130.41**	11	3.22	35.43	142,946	0.22	**37.82**	432	1,323	**57.15**	
2033 年	**138.70**	11	3.54	38.97	142,946	0.23	**39.71**	432	1,389	**60.01**	

4、房屋差价收入

实行棚改后，回迁居民每户需一次性交纳房屋差价 134.80 元/㎡。

专项债券持续期内，项目各年度预期收益具体测算情况详见上表 2。

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本费用，主要包括街区物业服务人员工资费用，以及日常物业管理服务杂项支出。

1、物业服务人员工资福利费

项目需要聘用保安、保洁等物业服务人员 5 人。假设年工资费用 2.5 万元/人，并假设每 5 年提高 5%。

2、其他杂项费用

社区管理杂项支出，参照泰山区同类社区费用支出情况，假设每年约为 2.5 万元，并假设每 3 年增长 3%。

3、应交税费

物业服务、广告位拍卖、停车位租赁等收入应缴税金，主要是增值税（运营收入的 6%）、城建税（增值税的 7%）、教育费附加（增值税的 3%）、地方教育附加（增值税的 2%）等，暂按当年收入额的 7%统一计提测算。

专项债券持续期内，项目各年度费用支出预测情况如下：

表 3:　项目费用支出估算情况

（单位：万元）

年 度	支出合计	物业服务人员工资			其他杂项支出	应缴税费
		人数	年标准	工资支出		
合 计	202.61	5	3.58	125.13	17.88	59.61
2027 年	27.57	5	3.50	17.50	2.50	7.57
2028 年	27.72	5	3.50	17.50	2.50	7.72
2029 年	28.20	5	3.50	17.50	2.50	8.20
2030 年	28.46	5	3.50	17.50	2.58	8.38
2031 年	29.85	5	3.68	18.38	2.58	8.90
2032 年	30.08	5	3.68	18.38	2.58	9.13
2033 年	30.74	5	3.68	18.38	2.65	9.71

（三）应付本息情况

本项目计划申请发行专项债券资金 1,800 万元，其中本期申请发行专项债券 1,800 万元，债券期限 7 年。参照近期债券市场发行利率，假设年利率为 2.00%。

专项债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还本金。各年度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
合 计		**1,800**	**1,800**			**252.00**	**2,052.00**
2026 年		1,800		1,800	2.00%		**0.00**
2027 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2028 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2029 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2030 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2031 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2032 年	1,800			1,800	2.00%	36.00	**36.00**
2033 年	1,800		1,800	0	2.00%	36.00	**1,836.00**

（四）项目资金平衡测算表

表 5：项目资金测算平衡表

（单位：万元）

项目/年度	合 计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	-										
经营活动现金流入	**2,778.51**				2,035.05	110.35	117.07	119.74	127.19	130.41	138.70
经营活动支出	**143.00**				20.00	20.00	20.00	20.08	20.95	20.95	21.03
支付的各项税费	**59.61**				7.57	7.72	8.20	8.38	8.90	9.13	9.71
经营活动现金净流量	**2,575.89**	0.00	0.00	0.00	2,007.48	82.62	88.88	91.28	97.33	100.33	107.96
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出	**50,534.00**	15,050.00	22,250.00	13,234.00							
流动资金支出	**0.00**										
投资活动现金净流量	**-50,534.00**	-15,050.0	-22,250.0	-13,234.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	-										
资本金（自有资金）	**48,986.00**	15,500.00	22,000.00	11,486.00							
专项债券	**1,800.00**			1,800.00							
银行借款	**0.00**										
偿还债券本金	**1,800.00**										1,800.00
偿还银行借款本金	**0.00**										
支付债券利息	**252.00**				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
支付银行借款利息	**0.00**										
融资活动现金净流量	**48,734.00**	15,500.00	22,000.00	13,286.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-1,836.0
四、期初现金	-		**450.00**	**200.00**	**252.00**	**2,223.48**	**2,270.11**	**2,322.99**	**2,378.27**	**2,439.60**	**2,503.93**
期内现金变动	**775.89**	450.00	-250.00	52.00	1,971.48	46.62	52.88	55.28	61.33	64.33	-1,728.0
五、期末现金	-	**450.00**	**200.00**	**252.00**	**2,223.48**	**2,270.11**	**2,322.99**	**2,378.27**	**2,439.60**	**2,503.93**	**775.89**

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,575.89 万元，融资本息合计 2,052.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

表 6：　项目本息覆盖倍数表

（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	1,800.00	252.00	**2,052.00**	**2,575.89**
已发行债券			**0.00**	
后续拟发行债券			**0.00**	
银行贷款			**0.00**	
融资合计	**1,800.00**	**252.00**	**2,052.00**	
覆盖倍数	**1.26**			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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。

山东安明会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：祝永健

中国注册会计师：刘同海

2026 年 10 月 19 日

统一社会信用代码

91370103MAD2MNQ435

营业执照

（副本） 2-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　山东安明会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘雅琪

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；资产评估；工程造价咨询业务。（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）

出资额　叁佰万元整

成立日期　2023 年 10 月 31 日

主要经营场所　山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

登记机关　济南市槐荫区行政审批服务局

2023 年 11 月 28 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：0018924

会计师事务所
执业证书

名　　称：山东安明会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘雅琪

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010132

批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号

批准执业日期：2023年12月21日

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

二〇二三 年 十二 月 二十一 日

中华人民共和国财政部制