2026年山东省政府专项债券（八十三期）

泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】090号

山东致信联合会计师事务所

二〇二六年十月

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2026】090 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：泰安市泰山区灵山片区城中村改造项目

2、立项单位

立项单位：山东隆源置业有限公司

统一社会信用代码：91370902MAD9E36X10

注册资本：30000 万人民币

单位类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：山东省泰安市泰山区财源街道财源大街 120 号

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；房地产经纪；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；房地产评估；建筑

工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询；对外承包工程；以自有资金从事投资活动；家具销售；家具安装和维修服务；搪瓷制品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；日用百货销售；建筑陶瓷制品销售；日用陶瓷制品销售；软木制品销售；自有资金投资的资产管理服务。（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）

3、项目规划审批

本项目已完成山东省建设项目备案登记，项目代码为：2310-370902-04-01-682438。

本项目已取得鲁（2024）泰安市不动产权第0019969号、鲁（2025）泰安市不动产权第0002194号不动产权证书，地字第370900202400013号、地字第3709002025YG0007533号建设用地规划许可证，建字第370900202400076号、建字第370900202400077号、建字第370900202400078号、建字第370900202400079号、建字第370900202400080号、建字第370900202400081号、建字第3709002025GG0056550号、建字第3709002025GG0055565号、建字第3709002025GG0057516号建设工程规划许可证和370900202409050101号、370900202505300101号建筑工程施工许可证。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037090200000332、202037090200000331。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设17栋回迁住宅楼、2栋配套公建、2个换热站以及配套停车位、道路、绿地等。项目总占地面积49533平方米，总建筑面积144414.5平方米，其中地上建筑面积94631.19平方米，地下建筑面积49783.31平方米。设计住宅830套，项目建成后全部用于回迁安置。

项目由两宗地块组成，各地块建设指标如下：

（1）地块一主要建设14栋11层住宅楼、1栋3层配套公建楼、南大门、换热站、垃圾收集点，同时建设配套储藏室、停车位、道路、绿地等。本地块占地面积40611平方米，总建筑面积116288.4平方米、计容建筑面积114014.87平方米，其中：地上建筑面积77359.27平方米、计容建筑面积75085.74平方米，地下建筑面积38929.13平方米。

地上建筑面积中：住宅建筑面积75367.55平方米、计容建筑面积73106.3平方米，配套公建楼建筑面积1406.64平方米，7#、8#住宅楼一层配套公建建筑面积416.82平方米、计容建筑面积404.54平方米，换热站建筑面积124.39平方米，南大门建筑面积31.62平方米，生活垃圾收集点建筑面积12.25平方米。地下建筑面积中：地下车库建筑面积24763.3平方米，住宅储藏室建筑面积14165.83平方米。

本地块地上容积率1.85、地下容积率0.96、绿地率31.17%、建筑密度18.78%，设计停车位694个（全部为地下，住宅停车位675个、配套车位19个），本地块设计住宅665套，建成后全部用于回迁。

（2）地块二主要建设3栋11层住宅楼、1栋2层配套公建楼、换热站、垃圾收集点，同时建设配套储藏室、停车位、道路、绿地等。本地块占地面积8922平方米，总建筑面积28126.1平方米，其中：地上建筑面积17271.92平方米、计容建筑面积16771.68平方米，地下建筑面积10854.18平方米。

地上建筑面积中：住宅建筑面积16572.92平方米、计容建筑面积16174.28平方米，配套公建楼建筑面积585.15平方米，换热站建筑面积101.6平方米，生活垃圾收集点建筑面积12.25平方米。地下建筑面积中：地下车库建筑面积7817.58平方米，住宅储藏室建筑面积3036.6平方米。

本地块地上容积率 1.88、地下容积率 1.22、绿地率 30.04%、建筑密度 20.63%，设计停车位 198 个（全部为地下，住宅停车位 198 个），本地块设计住宅 165 套，建成后全部用于回迁。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 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 79362.81 万元，其中，项目单位自有资金 18562.81 万元，申请银行贷款融资 20000 万元，前期已发行专项债券 37300 万元，本期拟发行专项债券 3500 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	79362.81	100%	
一、资本金	18562.81	23.39%	
（一）自有资金	18562.81		
（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）	60800	76.61%	
（一）已发行专项债券	37300		
（二）本期拟发行专项债券	3500		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	20000		

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计划》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增长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219.25亩，均为规划居住用地，其中地块一52亩，位于明堂路以西，天烛峰路以东，碧霞湖大街以北；地块二46.35亩，地块三76.2亩，地块四44.7亩，三宗土地均位于博阳路以东，御道大街以北。地块一已出让，成交价格为420万元/亩，假设

本项目在2027年取得地块一的土地出让收益，2034年出让地块二，2036年出让地块三、地块四。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行统计分析，预测本项目配套地块二、地块三、地块四按现行市场条件下土地价格为380万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为85395万元；按照预期目标增速的80%进行测算，土地出让收入为113948.15万元。

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%。

根据2024年11月13日泰安市泰山区人民政府专题会议纪要，本项目按照土地使用成本的91%支付平衡地块土地返还收益，即政府收益及政策性基金扣除比例为土地出让收入的9%。

根据山东省委办公厅、山东省政府办公厅印发《贯彻〈关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见〉的实施意见》，以市为

单位核算，采取按照土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上的方式计提，2022年各市土地出让收入用于农业农村比例达到7%以上，以后每年提高1个百分点以上，本着就高不就低的原则，实现到“十四五”期末土地出让收入10%以上、土地出让收益50%以上用于农业农村比例的目标要求。

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），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。通过综合考虑，本项目政府收益及政策性基金扣除比例按照土地出让收入的10%计算。

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10%政府收益及政策性基金后的土地收益为102553.34万元。

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目前期已发行专项债券37300万元，其中：（1）2026年6月发行8300万元，发行期限为10年，年利率为1.79%；（2）2026年9月10日发行13000万元，发行期限为10年，年利率为1.73%；（3）2026年9月28日发行16000万元，发行期限为10年，年利率为1.73%。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3500万元，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	40800	0	40800	1.79%/1.73%/4%	74.285	74.285
2027 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2028 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2029 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2030 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2031 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2032 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2033 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2034 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2035 年	40800	0	0	40800	1.79%/1.73%/4%	790.27	790.27
2036 年	40800	0	40800	0	1.79%/1.73%/4%	715.985	41515.985
合计		40800	40800			7902.7	48702.7

2、银行借款

本项目通过银行借款 20000 万元，其中 2024 年借款 18000 万元，2025 年借款 2000 万元。假设银行借款期限为 10 年，年利率为 4.9%，每年付一次借款利息，到期一次性偿还本金。银行借款还本付息情况如下：

表 3：银行借款还本付息测算表

金额单位：人民币万元

借款存续期	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
2024 年	0	18000	0	18000	4.9%	0	0
2025 年	18000	2000	0	20000	4.9%	882	882
2026 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2027 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2028 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2029 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2030 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2031 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2032 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2033 年	20000	0	0	20000	4.9%	980	980
2034 年	20000	0	18000	2000	4.9%	980	18980
2035 年	2000	0	2000	0	4.9%	98	2098
合计		20000	20000			9800	29800

（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：项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	113948.15	0	0	0	21840	0	0	0
经营活动支出	B	11394.81	0	0	0	2184	0	0	0
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102553.34	0	0	0	19656	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	77426.525	25700	2918	48808.525				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-77426.525	-25700	-2918	-48808.525	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	18562.81	7700	1800	9062.81				
专项债券	I	40800	0	0	40800				
银行借款	J	20000	18000	2000	0				
偿还债券本金	K	40800	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	L	20000	0	0	0	0	0	0	0
支付债券利息	M	7902.7	0	0	74.285	790.27	790.27	790.27	790.27
支付银行借款利息	N	9800	0	882	980	980	980	980	980
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	860.11	25700	2918	48808.525	-1770.27	-1770.27	-1770.27	-1770.27
四、期初现金	P		0	0	0	0	17885.73	16115.46	14345.19
期内现金变动	Q=D+G+O	25986.93	0	0	0	17885.73	-1770.27	-1770.27	-1770.27
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	17885.73	16115.46	14345.19	12574.92

续表：

项目/年度	公式	合计	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	113948.15	0	0	0	24104.32	0	68003.83
经营活动支出	B	11394.81	0	0	0	2410.43	0	6800.38
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102553.34	0	0	0	21693.89	0	61203.45
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	77426.525						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-77426.525	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	18562.81						
专项债券	I	40800						
银行借款	J	20000						
偿还债券本金	K	40800	0	0	0	0	0	40800
偿还银行借款本金	L	20000	0	0	0	18000	2000	0
支付债券利息	M	7902.7	790.27	790.27	790.27	790.27	790.27	715.985
支付银行借款利息	N	9800	980	980	980	980	98	0
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	860.11	-1770.27	-1770.27	-1770.27	-19770.27	-2888.27	-41515.985
四、期初现金	P		12574.92	10804.65	9034.38	7264.11	9187.73	6299.46
期内现金变动	Q=D+G+O	25986.93	-1770.27	-1770.27	-1770.27	1923.62	-2888.27	19687.47
五、期末现金	R=P+Q		10804.65	9034.38	7264.11	9187.73	6299.46	25986.93

（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	3500	1400	4900	102553.34
已发行债券	37300	6502.7	43802.7	
后续拟发行债券				
银行贷款	20000	9800	29800	
融资合计	60800	17702.7	78502.7	
覆盖倍数	1.31			

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 102553.34 万元，融资本息合计 78502.7 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31 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·山东　　中国注册会计师：

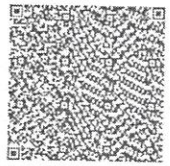
2026 年 10 月 20 日

统一社会信用代码

91370902796195121E

营业执照

（副 本） 1-1



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、备案、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

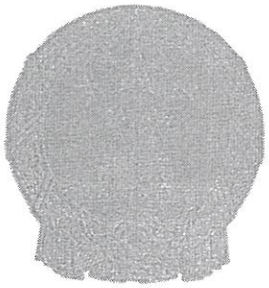
登记机关　泰安市泰山区行政审批服务局 行政审批专用章（1）

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



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

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：山东省财政厅

二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制