

2026 年山东省政府专项债券（七十六期）

聊城市冠县润昌农商行开发地块

2021-13、2021-38 地块项目

收益与融资平衡专项评价报告

政德审字【2026】ZX 第 357 号



2026 年 10 月

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

冠县润昌农商行开发地块 2021-13、2021-38 地块

2、立项单位

项目立项单位冠县土地开发整理中心，具体信息如下：

项目单位简介

统一社会信用代码	12371525MB27981404
机构名称	冠县土地开发整理中心
机构地址	冠县冠宜春西路 82 号
负责人	李秀丽
登记机关	冠县事业单位监督管理局

机构职能：(1) 承担编制土地整理年度开发计划的技术支撑工作；承担土地开发专项资金管理、实施土地开发复垦和整理相关的具体事务性工作。(2) 承担土地开发整理科技成果的推广工作。(3) 承担收回、收购、置换和征用等方式取得的国有土地使用权的储备工作。(4) 承担编制年度土地储备资金使用计划的技术支撑工作；承担土地储备资金运作相关的具体事务性工作。(5) 完成县自然资源和规划局交办的其他任务。

3、项目规划审批

本项目地块已纳入冠县 2026 年度土地储备计划。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设内容主要是由冠县土地开发整理中心回收冠县润昌农商行开发地块 2021-13、2021-38 地块。2021-13 地块坐落范围：冠宜春路北侧、兴业路西侧，宗地面积为 9543.10 平方米；2021-38 地块坐落范围：和平路东侧、新城名都小区北侧，宗地面积为 6356.97 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 4 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目总投资 3136.37 万元，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（财政资金）436.37 万元，本期拟发行专项债券 2700 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	3136.37	100%	
一、资本金	436.37	13.91%	
（一）自有资金	436.37	13.91%	
（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）	2700	86.09%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2700	85.09%	
（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

按照拟出让地块的评估价格及聊城市冠县未来 GDP 增速预测土地出让收入。评估土地价格约 1827.28 万元/公顷；冠县 2020 年至 2024 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.5%、8.7%、4.8%、6.3%、6%，平均增速 5.86%，2025 年前三季度增速为 5.6%，2026 年 GDP 目标增速 5.6%(2026 年冠县政府工作报告)；根据谨慎性原则，本次按照冠县 GDP 近五年平均增速与 2026 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.6%。土地出让价格以土地评估报告中的评估价格为基准，经测算该宗地在 2033 年的出让收入为 4193.57 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。

根据《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）规定，从2004年1月1日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。存量地聊城市冠县实际计提0%。

根据《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于10%的比例安排资金。存量地聊城市冠县实际计提0%。

根据《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),按照当年缴入国库招标,拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提农田水利建设资金。存量地聊城市冠县实际计提0%。

根据《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),按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后,作为计提教育资金的土地出让收益口径,按照10%的比例计提教育资金。存量地聊城市冠县实际计提0%。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100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）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发〔2007〕38号），按照缴入国库的土地出让总收入的5%计提国有土地收益基金。存量地聊城市冠县实际计提0%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券2700.00万元，假设债券期限为7年，利率为2.2%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。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	0.00	2700.00	0.00	2700.00	2.2%	0.00	0.00
2027	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40
2028	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40
2029	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40
2030	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40
2031	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40
2032	2700.00	0.00	0.00	2700.00	2.2%	59.40	59.40

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
2033	2700.00	0.00	2700.00	0.00	2.2%	59.40	2759.40
合计	-	2700.00	2700.00	-	-	415.80	3115.80

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目	公式	按预计增速 的 100%预测	按预计增速 的 90%预测	按预计增速 的 80%预测
土地出让收入	A	4193.57	3774.2 1	3354.8 6
土地收储成本/土地 熟化成本	B	2720.57	2720.5 7	2720.5 7
土地收储专项债券 利息	C	415.80	415.80	415.80
土地出让净收入	D=A-B-C	1057.20	637.84	218.49
土地出让计提的政 策性成本	E=F+G+H+I+J+K	0.00	0.00	0.00
其中:农业土地开发 资金	F	0.00	0.00	0.00
计提保障性安居工 程资金	G=(D-F)*10%	0.00	0.00	0.00
计提农田水利建设 资金	H=(D-F)*10%	0.00	0.00	0.00
计提教育资金	I=(D-F)*10%	0.00	0.00	0.00

项目	公式	按预计增速 的 100%预测	按预计增速 的 90%预测	按预计增速 的 80%预测
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	0.00	0.00	0.00
计提其他资金(可据实增减计提项目)	K	0.00	0.00	0.00
其他费用(据实增减费用项目, 如土地看管费用等)	L	0.00	0.00	0.00
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M=A-E-L$	4193.57	3774.21	3354.86
专项债券本金合计	N	2700.00	2700.00	2700.00
专项债券利息合计	O	415.80	415.80	415.80
专项债券本息合计	$P=N+O$	3115.80	3115.80	3115.80
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.35	1.21	1.08

(五) 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	2700	415.80	3115.80	4193.57
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	2700	415.80	3115.80	
覆盖倍数	1.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 4193.57 万元,

融资本息合计 3115.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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。

北京政德会计师事务所

(普通合伙)



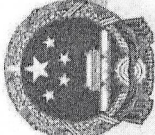
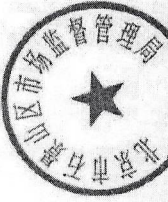
中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月



附件 1：会计师事务所营业执照

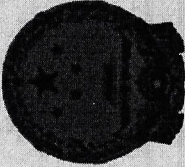
 营业执照 (副本) (1-1)		 扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息
统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E	名称 北京政德会计师事务所（普通合伙） 类型 普通合伙企业 经营范围 代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，不得从事国家发展和改革委员会产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	
成立日期 2019年04月01日	合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日 主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层304	
登记机关 北京政德会计师事务所(普通合伙)		2022年06月13日 

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

附件 2：会计师事务所执业证书

	会计师事务所 执业证书	说明
名 称： 北京政德会计师事务所（普通合伙）	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。	证书序号：0011986
首席合伙人： 仇凌	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。	
主任会计师：	3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。	
经 营 场 所： 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504	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》。	
组 织 形 式： 普通合伙		
执业证书编号： 11010329	批准执业文号： 京财会许可[2019]0057号	发证机关： 北京市财政局
批准执业日期： 2019年11月12日		二〇一九年十一月十二日
		中华人民共和国财政部制