

2025 年山东省政府专项债券（八十一期）  
聊城市茌平区 2025 年第一批新增土地储备专项债券项目

收益与融资平衡专项评价报告

政德审字【2025】第 507 号



2025 年 10 月

我们接受委托，聊城市茌平区 2025 年第一批新增土地储备专项债券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

本次预测以本项目预期土地出让收入及对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交、政府收益情况对预测期经济环境等的最佳估计为前提，编制该项目土地出让收益预测表。

## 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

聊城市茌平区 2025 年第一批新增土地储备专项债券项目

##### 2、立项单位

项目立项单位聊城市茌平区土地储备整理中心,聊城市茌平区土地储备整理中心已纳入全国土地储备机构名录。名录代码: TC371523,统一社会信用代码: 12371523MB23653370。项目主管部门: 聊城市茌平区自然资源和规划局。

##### 3、项目规划审批

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号)、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)、《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法(普通合修)》(自然资规〔2025〕2号)、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资

发〔2025〕45号)文件,本项目已纳入经聊城市茌平区政府批准的土地储备年度计划,且符合国土空间总体规划。

4、项目规模与主要建设内容

本项目包含4宗地块,相关信息如下:

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	山东金柱集团有限公司 2019-100号地块	城镇住宅用地	新增土地储备	茌平区博平滨河西路以西、华府路以南、千岛路以东、绿城路以北	0.92
2	山东金柱集团有限公司 2018-38号地块	普通商品住房	新增土地储备	316省道以东、博平镇金柱路以北	0.25
3	山东金柱集团有限公司 2018-39号地块	街巷用地、普通商品住房	新增土地储备	316省道以东、博平镇金柱路以北	1.87
4	聊城辰伟房地产开发有限公司 2019-98号地块	普通商品住房	新增土地储备	茌平区顺河街以东、隅西路以南	0.51
合计					3.56

本项目依据《收回国有建设用地使用权协议书》中的土地有偿收回价格作为收地价格。此外,土地开发成本费137.15万元,项目拟发行债券利息485.10万元,项目总投资额3788.60万元。

5、项目建设期限

本项目拟于2025年完成土地收储工作,债券资金于2025年全部使用完毕,计划于2032年完成土地出让工作。



## （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、发行专项债券方式。其中：项目单位自有资金 638.60 万元，拟发行专项债券 3150.00 万元，其中：已发行专项债券 0 万元，本期拟发行 2300.00 万元，后续拟发行 850.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	合计金额（万元）	占比
估算总投资	3788.60	100%
一、资本金	638.60	16.86%
（一）自有资金	638.60	16.86%
（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）	3150.00	83.14%
（一）已发行专项债券	0	
（二）本期拟发行专项债券	2300.00	60.71%
（三）后续拟发行专项债券	850.00	22.43%
（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

项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。

#### 1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 3.56 公顷（53.44 亩），用途主要为居住用地，部分为结街巷用地。

## 2、土地出让价格预测

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。

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。

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。

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。

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。

### （三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 3150.00 万元，其中：已发行专项债券 0 万元；本期拟发行专项债券 2300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.2%；后续拟发行专项债券 850.00 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 3 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	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025		3150.00	0.00	3150.00	2.20%	
2026	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30
2027	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30



债券存续期	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2028	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30
2029	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30
2030	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30
2031	3150.00		0.00	3150.00	2.20%	69.30
2032	3150.00		3150.00	0.00	2.20%	69.30
合计						<b>485.10</b>

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目融资平衡测算表 (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	5509.26	5509.26	5509.26
土地收储成本/土地熟化成本	B	3303.50	3303.50	3303.50
土地收储专项债券利息	C	485.10	485.10	485.10
土地出让净收入	D=A-B-C	1720.66	1720.66	1720.66
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	821.97	821.97	821.97
其中: 农业土地开发资金	F	43.30	43.30	43.30
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	167.74	167.74	167.74
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	167.74	167.74	167.74
计提教育资金	I=(D-F)*10%	167.74	167.74	167.74
计提国有土地收益基金	J=A*5%	275.46	275.46	275.46
计提其他资金	K	0.00	0.00	0.00
其他费用	L	75.88	75.88	75.88
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	M=A-E-L	4611.41	4611.41	4611.41
专项债券本金合计	N	3150.00	3150.00	3150.00
专项债券利息合计	O	485.10	485.10	485.10
专项债券本息合计	P=N+O	3635.10	3635.10	3635.10
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	Q=M/P	1.27	1.27	1.27

#### (五) 本息覆盖倍数



本项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 4611.41 万元，专项债券本息合计 3635.10 万元，项目净现金流覆盖债券本息的覆盖倍数为 1.27。

## 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)  
(此页无正文)



中国注册会计师

中国注册会计师:



中国·北京

2025 年 10 月 19 日



# 营业执照

(副本) (1-1)

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：以自有资金从事投资活动；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，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市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

住所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

北京政德会计师事务所（普通合伙）  
统一社会信用代码 101060948941



机关

2022年06月13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：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

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

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

## 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。
  - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当及时财政部门申请换发。
  - 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制