

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）
泰安市泰安高新区北集坡回迁社区一期

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】049 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年十月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】049 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，编制本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：北集坡回迁社区一期

2、立项单位

立项单位：泰安高新建设集团有限公司

单位类型：有限责任公司（国有独资）

法人代表：张新

统一社会信用代码：91370900MA3RER9A6A

地址：山东省泰安市开发区北集坡长城路 616 号

经营范围：规划设计；城市运营与管理；城乡基础设施及公共配套建设；土木工程、园林绿化工程施工；土地整理与开发；矿产及水资源开发利用；园区开发建设及管理；房地产开发与经营；物业管理；房屋及设备租赁；以自有资金对外投资及投资项目的管理；砂石加工、销售。（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）

3、项目规划审批

2021 年 3 月，山东超越建设项目管理有限公司编制了《北集坡回迁社区一期项目申请报告》。

2021年3月29日，泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于泰安高新区北集坡回迁社区一期建设项目申请报告的核准意见》（泰高项核字[2021]2号）。

2020年9月14日，泰安市自然资源和规划局开发区分局出具了《泰安高新区北集坡回迁社区一期建设工程用地审查意见》。

2020年12月7日，泰安市自然资源和规划局出具了建设项目审查(批)意见通知书（编号：2020-40-09GX）。

本项目已取得鲁（2022）泰安市不动产权第0001943号不动产权证书，地字第370900202200043号建设用地规划许可证，建字第370900202200301号、建字第370900202200302号、建字第370900202200303号、建字第370900202200304号、建字第370900202200305号建设工程规划许可证和编号370990202210200101、370990202211040201的建筑工程施工许可证。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为新建安置项目，涉及泉上村等村庄。拆迁土地面积121080平方米（181.62亩），拆迁房屋面积88560平方米，拆迁492户，拆迁人口1574人。安置区位于泰安高新区规划二路以东、北集坡北路以南、规划一街以北、徂汶东路以西地块，季家庄村及北集坡村土地。

本工程占地面积为47615.6平方米，总建筑面积140681.6平方米。地上总建筑面积99598.83平方米，其中住宅建筑面积96552.93平方米，配套公建建筑面积2821.82平方米，地下车库出入口面积187.5平方米，地下车库疏散楼梯面积36.58平方米。地下总建筑面积41082.77平方米，其中配房建筑面积12188.04平方米，机动车库建筑面积28894.73平方米。

绿地面积17522.54平方米，绿地率36.8%；建筑密度15.9%，容积率

2.09。设计居住户数 984 户。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 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 67258.36 万元，其中，项目单位自有资金 34158.36 万元，前期已发行专项债券 13400 万元，本期拟发行专项债券 2100 万元，后续拟申请银行贷款 17600 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	67258.36	100%	
一、资本金	34158.36	50.79%	
（一）自有资金	34158.36		
（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）	33100	49.21%	
（一）已发行专项债券	13400		
（二）本期拟发行专项债券	2100		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（四）银行融资	17600		

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

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 2022 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 2022-2024 年全市国民生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.3%、6.4%和 5.8%，近三年平均增速 5.5%，在泰安市政府工作报告《泰安市 2025 年国民经济和社会发展规划》中预测 2025 年预期 GDP 目标增速为 5.5%。此次预测考虑近三年平均增速与 2025 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.5%计算增长，即预期 GDP 目标增速为 5.5%。然后分别以预期目标增速（5.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长及土地出让收入的的增长。

假设棚户区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。本项目拆迁腾空旧村址土地面积 181.62 亩，其中 150 亩土地用作本项目配套平衡地块，预计 2030 年出让 70 亩，2031 年出让 80 亩。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本项目配套平衡地块现行市场条件下土地价格为 300 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 45000 万元；按照预期目标增速的 100%进行测算，土地出让收入为 60538.3 万元；按照预期目标增速的 90%进行测算，土地出让收入为 58964 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 57120.1 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。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2：土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	按现有市场 条件测算	按预期目标增 速的 100%测算	按预期目标增 速的 90%测算	按预期目标增 速的 80%测算
一	土地出让收入	45000	60538.3	58964	57120.1
二	收入扣除项目：基 本政策成本及基金	6750	9080.75	8844.6	8568.02
三	用于资金平衡的土 地相关收益	38250	51457.55	50119.4	48552.08

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目前期已发行专项债券 13400 万元，其中：（1）2023 年 9 月发行 1000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.78%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（2）2024 年 2 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（3）2024 年 5 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.37%；（4）2024 年 8 月发行 2200 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.12%；（5）2024 年 9 月发行 3200 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.98%。（6）2024 年 11 月发行 4000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.99%。按照债券发行要求，专项债券每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 2100 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每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 3：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
2023 年	0	0		0		0	0
2024 年	0	13400		13400	2.52%/2.37%/2.12% /1.98%/1.99%	0	0
2025 年	13400	2100		15500	2.52%/2.37%/2.12% /1.98%/1.99%/3.5%	287.4	287.4
2026 年	15500			15500		360.9	360.9
2027 年	15500			15500		360.9	360.9
2028 年	15500			15500		360.9	360.9
2029 年	15500			15500		360.9	360.9
2030 年	15500			15500		360.9	360.9

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	15500		13400	2100		360.9	13760.9
2032年	2100		2100	0	3.5%	73.5	2173.5
合计		15500	15500			2526.3	18026.3

2、银行贷款

本项目拟申请银行贷款 17600 万元，其中 2025 年拟申请 8800 万元，2026 年拟申请 8800 万元。假设银行贷款期限为 5 年，年利率为 5.2%，每年付一次借款利息，到期一次性偿还本金。银行贷款还本付息情况如下：

表 4：银行贷款还本付息测算表

金额单位：人民币万元

贷款存续期	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
2025年	0	8800		8800	5.2%	0	0
2026年	8800	8800		17600	5.2%	457.6	457.6
2027年	17600			17600	5.2%	915.2	915.2
2028年	17600			17600	5.2%	915.2	915.2
2029年	17600			17600	5.2%	915.2	915.2
2030年	17600		8800	8800	5.2%	915.2	9715.2
2031年	8800		8800	0	5.2%	457.6	9257.6
合计		17600	17600			4576	22176

（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 5：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2023 年 及之前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	48552.08								22138.16	26413.92	
经营活动支出	B											
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	48552.08	0	0	0	0	0	0	0	22138.16	26413.92	0
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	62324.16	1546	18400	15612.6	26765.56						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-62324.16	-1546	-18400	-15612.6	-26765.56	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	34158.36	1546	5000	5000	18784.06	1276.1	1276.1	1276.1			
专项债券	I	15500	0	13400	2100							
银行借款	J	17600		8800	8800	8800						
偿还债券本金	K	15500									13400	2100
偿还银行借款本金	L	17600								8800	8800	
支付债券利息	M	2526.3	0	0	287.4	360.9	360.9	360.9	360.9	360.9	360.9	73.5
支付银行借款利息	N	4576	0	0	0	457.6	915.2	915.2	915.2	915.2	457.6	0
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	27056.06	1546	18400	15612.6	26765.56	0	0	0	-10076.1	-23018.5	-2173.5
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	0	12062.06	15457.48
期内现金变动	Q=D+G+O	13283.98	0	0	0	0	0	0	0	12062.06	3395.42	-2173.5
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	0	12062.06	15457.48	13283.98

（四）本息覆盖倍数

表 6：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	2100	514.5	2614.5	48552.08
已发行债券	13400	2011.8	15411.8	
后续拟发行债券				
银行贷款	17600	4576	22176	
融资合计	33100	7102.3	40202.3	
覆盖倍数	1.21			

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 48552.08 万元，融资本息合计 40202.3 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21 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：



2025 年 10 月 18 日

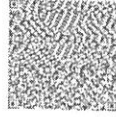


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E

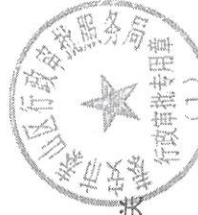
扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称	山东致信会计师事务所	成立日期	2006年12月12日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2006年12月12日至
经营范围	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		



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）



登记机关

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>

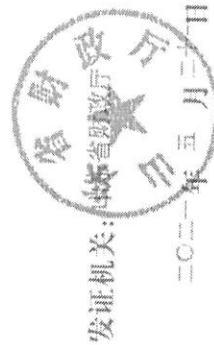
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013559

说明

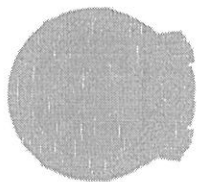
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇六年五月二十二日

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77号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 3703021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日