

2025 年山东省政府专项债券（四十二期）  
泰安市泰山区博阳路片区二期项目（海洼村）

项目收益与融资平衡  
专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】040 号

山东致信联合会计师事务所  
二〇二五年七月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】040 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：博阳路片区二期项目（海洼村）

##### 2、立项单位

立项单位：泰安市泰泓投资置业有限公司

统一社会信用代码：91370902MA3CRLD19D

注册资本：3070 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泰山工业园区明堂路中段泰山科技文化产业园 3 号楼

经营范围：房地产开发、销售，建筑材料、建筑设备销售，房屋建筑工程施工，园林绿化工程施工，水利工程施工及维修，建筑设备安装，物流信息服务，以自有资金对外投资，城市基础设施项目投资及建设（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

2019 年 1 月，山东至信工程项目管理有限公司编制了《博阳路片区二期项目（海洼村）可行性研究报告》。



2019年6月11日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳路片区二期项目（海洼村）建设项目可行性研究报告的批复》（泰山发改字[2019]38号）。

2019年10月21日，泰安市泰山区发展和改革局出具了《关于博阳路片区二期项目（海洼村）建设条件变更的函》（泰山发改函[2019]6号）。

2019年5月6日，泰安市泰山区自然资源局出具了《关于博阳路片区项目（海洼村）建设项目预审意见》（泰山自资字[2019]6号）。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：201937090200000375。

本项目已取得鲁（2020）泰安市不动产权第0012488号不动产权证书，地字第370900201900118号建设用地规划许可证，建字第370900202100012号、建字第370900202100013号、建字第370900202100014号、建字第370900202100015号、建字第370900202100016号建设工程规划许可证和编号370902202303280101、370902202303280201、370902202303280301、370902202303280401、370902202303280501建筑工程施工许可证。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东泰山经济开发区内，规划五路以西，谢过城街以北，规划三路以南。

项目主要建设2栋10层住宅楼、9栋11层住宅楼、1栋3层社区服务楼、1栋3层幼儿园，配套地下车库、地下配房、道路、绿地等。

项目规划总用地面积36534.93 m<sup>2</sup>，总建筑面积101643.68 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积68947.56 m<sup>2</sup>，地下建筑面积32696.12 m<sup>2</sup>（不计容积率）。

地上建筑面积中：住宅面积65071.95 m<sup>2</sup>，配套公建楼建筑面积1626.30 m<sup>2</sup>（包括非经营性服务用房面积68.70 m<sup>2</sup>、社区服务用房面积525.31 m<sup>2</sup>、

物业服务用房面积 405.05 m<sup>2</sup>、居家养老服务用房面积 243.80 m<sup>2</sup>、体育健身用房面积 231.60 m<sup>2</sup>、消防控制室面积 41.01 m<sup>2</sup>、热力交换站用房面积 86.32 m<sup>2</sup>、值班室面积 24.51 m<sup>2</sup>），幼儿园建筑面积 2249.31 m<sup>2</sup>。地下建筑面积中：配房建筑面积 11598.78 m<sup>2</sup>、地下车库建筑面积 21097.34 m<sup>2</sup>。

项目容积率 1.89，建筑密度 19.84%，绿地率 35.08%。项目设计住宅 584 套。建成后的住宅，全部用于海洼村回迁安置。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 11 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 60070 万元，其中，项目单位自有资金 12070 万元，已发行专项债券 6388.4 万元，本期拟发行专项债券 3200 万元，后续拟发行专项债券 38411.6 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	60070	100%	
一、资本金	12070	20.09%	
（一）自有资金	12070		
（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）	48000	79.91%	
（一）已发行专项债券	6388.4		



(二) 本期拟发行专项债券	3200		
(三) 后续拟发行专项债券	38411.6		
(四) 银行融资	0		

#### 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增長及土地出让收入的增長。

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。本项目配套平衡地块共计 140.15 亩，其中：地块一面积为 38.43 亩，东至规划路，西至规划路，南至规划路，北至御道大街；地块二面积为 43.55 亩，东至芝田河路，西至规划路，南至规划路，北至御

道大街；地块三面积为 58.17 亩，东至规划路，西至规划路，南至谢过城街，北至规划路。假设在再融资专项债券到期前挂牌出让 58.17 亩土地，剩余土地在最后一期债券到期前挂牌出让。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均为 450 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 63067.5 万元；按照预期目标增速的 100%进行测算，土地出让收入为 92709.53 万元；按照预期目标增速的 90%进行测算，土地出让收入为 89583.24 万元；按照预期目标增速的 80%进行测算，土地出让收入为 85955.55 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	63067.5	92709.53	89583.24	85955.55
二	收入扣除项目：基 本政策成本及基金	9460.13	13906.43	13437.49	12893.33
三	用于资金平衡的土 地相关收益	53607.37	78803.1	76145.75	73062.22

## （二）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 6388.4 万元，其中：（1）2019 年发行 12000 万元，发行期限为 5 年，年利率为 3.31%，本批债券资金因政府统筹调减 5611.6 万元，仅剩余 6388.4 万元债券资金用于本项目建设；（2）2024 年首期债券到期后续发再融资专项债券 6388.4 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.31%。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 3200 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。

本项目后续拟发行专项债券 38411.6 万元，全部为 2026 年发行。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:

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
2019 年	0	6388.4		6388.4	3.31%	0	0
2020 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2021 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2022 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2023 年	6388.4			6388.4		211.46	211.46
2024 年	6388.4			6388.4	3.31%/2.31%	211.46	211.46
2025 年	6388.4	3200		9588.4	2.31%/3.5%	147.57	147.57
2026 年	9588.4	38411.6		48000		259.57	259.57
2027 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2028 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2029 年	48000			48000		1603.98	1603.98
2030 年	48000			48000	3.5%	1603.98	1603.98
2031 年	48000		6388.4	41611.6		1603.98	7992.38
2032 年	41611.6		3200	38411.6		1456.41	4656.41
2033 年	38411.6		38411.6	0		1344.41	39756.01
合计		48000	48000			12285.13	60285.13

### (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：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	73062.22								
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	73062.22	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	58605.58	6448.4	588.54	308.54	958.54	1408.54	398.54	4052.43	44442.03
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58605.58	-6448.4	-588.54	-308.54	-958.54	-1408.54	-398.54	-4052.43	-44442.03
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	12070	60	800	520	1170	1620	610	1000	6290
专项债券	I	48000	6388.4						3200	38411.6
银行借款	J									
偿还债券本金	K	48000								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	12285.13	0	211.46	211.46	211.46	211.46	211.46	147.57	259.57
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-215.13	6448.4	588.54	308.54	958.54	1408.54	398.54	4052.43	44442.03
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	0
期内现金变动	Q=D+G+O	14241.52	0	0	0	0	0	0	0	0
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	0	0

续表:

项目/年度	公式	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	73062.22					28809.33		44252.89
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	73062.22	0	0	0	0	28809.33	0	44252.89
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	58605.58							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58605.58	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	12070	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	-6415.91		
专项债券	I	48000							
银行借款	J								
偿还债券本金	K	48000					6388.4	3200	38411.6
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	12285.13	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	1603.98	1456.41	1344.41
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-215.13	0	0	0	0	-14408.29	-4656.41	-39756.006
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	14401.04	9744.63
期内现金变动	Q=D+G+O	14241.52	0	0	0	0	14401.04	-4656.41	4496.88
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	14401.04	9744.63	14241.52



#### (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	3200	784	3984	73062.22
已发行债券	6388.4	2090.284	8478.684	
后续拟发行债券	38411.6	9410.842	47822.442	
银行贷款				
融资合计	48000	12285.13	60285.13	
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 73062.22 万元，融资本息合计 60285.13 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

#### 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。

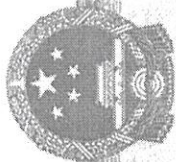
山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 7 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 山东致信联合会计师事务所  
类型 普通合伙企业  
经营范围 执行事务合伙人  
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



审查企业会计报表出具审计报告，验证企业财务报表，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，受委托办理政府预算、决算、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

证书序号: 0013559

### 说明

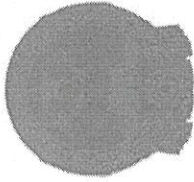
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇六年五月二十一日

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