

2024 年山东省政府专项债券（十六期）

济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村

棚户区改造项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2024]0119 号

二〇二四年五月十七日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONGCHANGHENGXINCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSCO., LTD

2024 年山东省政府专项债券（十六期）  
济宁市高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2024]0119 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

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。

##### 2. 立项单位

本项目实施单位为山东美达资产管理有限公司。山东美达资产管理有限公司实际控制人为济宁高新区国有资产管理办公室。

##### 3. 项目规划审批

（1）2018年11月23日济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（济高新计字〔2018〕23号）；

（2）2019年3月13日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具关于济宁高新区接庄街道东贾村、西贾村、中贾

村棚户区改造项目、王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目、黄屯街道垆城村、祖营村、高刘屯村棚户区改造项目可行性研究报告内容变更的批复，投资主体由济宁高新区市政建设管理局变更为山东美达资产管理有限公司。

#### 4. 项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁高新区孟子大道北、西浦路西（南地块）；仁美路北、西浦路西（北地块），规划占地面积 17.71 公顷，总建筑面积 456,489.00 平方米，住宅建筑面积 319,687.00 平方米。拆迁户数 952 户，3183 人，全部实物安置，安置户数 952 户（规划设计 2438 套）。小区配套建设包括储藏室、地下车库、社区服务中心。

#### 5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 7 月至 2024 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。其中，项目单位自有资金 28,855.89 万元，已发行专项债券 54,200.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 50,800.00 万元，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。



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             | 138,855.89 | 100.00% |    |
| 一、资本金             | 28,855.89  | 20.78%  |    |
| （一）自有资金           | 28,855.89  | 20.78%  |    |
| （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） | 110,000.00 | 79.22%  |    |
| （一）已发行专项债券        | 54,200.00  | 39.03%  |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 5,000.00   | 3.60%   |    |
| （三）后续拟发行专项债券      | 50,800.00  | 36.58%  |    |
| （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

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来源于土地出让收益。

##### 1. 土地出让收益

济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目拆迁土地面积 477,452.00 平方米，可出让土地面积 477,452.00 平方米。选取参考地块时，本着地块相邻、规划用途相同的原则，根据兖州区自然资源和规划局出具的证明，参照 2018 年至今高新技术开发区成交的王回庄回迁南片区 A 地块、社会福利院南片区 A 地块等 5 宗地块成交价的平均价格



(6,554.84 元/平方米)，济宁高新区王因街道东娄村、苗营村棚户区改造项目腾空土地计划 2025 年出让，根据土地价格预测数据，到期土地出让金合计 312,962.15 万元，按土地出让政策规定，扣除集体土地的社保费、土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金后，可用于资金平衡的土地收益为 250,997.72 万元。

## (二) 应付本息情况

### 1. 专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 1,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.30%；2022 年 2 月已发行专项债券 8,000 万元，期限 7 年，利率 3.02%；2022 年 5 月已发行专项债券 14,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%。2023 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.97%；2023 年 9 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.85%；2024 年 3 月已发行专项债券 9,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 50,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。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<br>续期 | 期初本金余<br>额 | 本期增加金<br>额 | 本期偿还金<br>额 | 期末本金余<br>额 | 融资利率                    | 应付利息      | 还本付息合<br>计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|-----------|------------|
| 2021 年    |            | 1,200.00   |            | 1,200.00   | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 19.80     | 19.80      |
| 2022 年    | 1,200.00   | 8,000.00   |            | 23,200.00  | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 364.80    | 364.80     |
|           |            | 14,000.00  |            |            |                         |           |            |
| 2023 年    | 23,200.00  | 20,000.00  |            | 45,200.00  | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 987.00    | 987.00     |
|           |            | 2,000.00   |            |            |                         |           |            |
| 2024 年    | 45,200.00  | 64,800.00  |            | 110,000.00 | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 2,566.80  | 2,566.80   |
| 2025 年    | 110,000.00 |            |            | 110,000.00 | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 3,792.60  | 3,792.60   |
| 2026 年    | 110,000.00 |            |            | 110,000.00 | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 3,792.60  | 3,792.60   |
| 2027 年    | 110,000.00 |            |            | 110,000.00 | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 3,792.60  | 3,792.60   |
| 2028 年    | 110,000.00 |            | 1,200.00   | 108,800.00 | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 3,772.80  | 4,972.80   |
| 2029 年    | 108,800.00 |            | 22,000.00  | 86,800.00  | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 3,427.80  | 25,427.80  |
| 2030 年    | 86,800.00  |            | 22,000.00  | 64,800.00  | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 2,805.60  | 24,805.60  |
| 2031 年    | 64,800.00  |            | 64,800.00  |            | 3.30%/3.02%/2.92%/4.00% | 1,225.80  | 66,025.80  |
| 合计        |            | 110,000.00 | 110,000.00 |            |                         | 26,548.20 | 136,548.20 |

### (三) 本息覆盖倍数

表 3 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  | 5,000.00   | 1,400.00  | 6,400.00   | 250,997.72 |
| 已发行债券   | 54,200.00  | 10,924.20 | 65,124.20  |            |
| 后续拟发行债券 | 50,800.00  | 14,224.00 | 65,024.00  |            |
| 银行贷款    |            |           |            |            |
| 融资合计    | 110,000.00 | 26,548.20 | 136,548.20 |            |
| 覆盖倍数    | 1.84       |           |            |            |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 250,997.72 万元,融资本息合计 136,548.20 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.84。

### 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。



(此页无正文，长恒信咨询报字[2024]0119 号报告签字页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

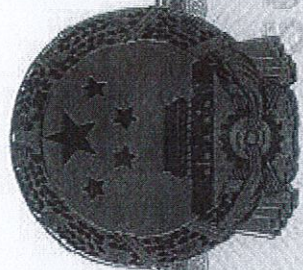


中国注册会计师:



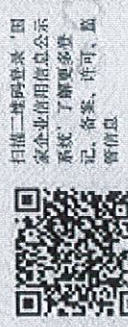
二〇二四年五月十七日





# 营业执照

统一社会信用代码  
91370811796152244N



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

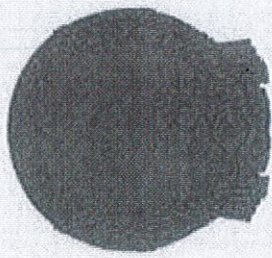
名称 山东长恒信会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 孙欣  
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、经纪咨询；会计培训；法律规定的其他业务（凭批准文件经营）。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 叁佰万元整  
成立日期 2006年11月09日  
住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



登记机关 2023年02月22日





# 会计师事务所 执业证书

名称： 山东长恒信会计师事务所有限公司

首席合伙人： 孙欣

主任会计师： 孙欣

经营场所： 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 37070015

批准执业文号： 鲁财会【2006】34号

批准执业日期： 2006年8月14日

## 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》。



2023年 3 月 24 日

中华人民共和国财政部制

