

2024 年山东省政府专项债券（二十期）  
济宁市梁山县棚户区改造项目（二实小片区）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

长恒信咨询报字（2024）0114 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

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

# 2024 年山东省政府专项债券（二十期）

## 济宁市梁山县棚户区改造项目（二实小片区）

### 项目收益与融资平衡

### 专项评价报告

长恒信咨询报字（2024）0114 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

梁山县棚户区改造项目（二实小片区）（以下简称“本项目”）。

##### 2、立项单位

梁山县建业房地产开发有限责任公司，法定代表人：许圣芳；注册地址：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号；统一社会信用代码：9137083272755125XD。

##### 3、项目规划审批

2019年7月8日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告的批复》（梁审服投字〔2019〕16号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、



建设期限进行了批复。

2024 年 5 月 11 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）项目变更的批复》，同意本项目变更项目名称及建设内容，其中：项目名称变更为“2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）（二实小片区）”。

2020 年 3 月 6 日取得不动产权证书：鲁（2020）梁山县不动产权第 0000489 号。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于梁山县城区，四至范围为：凤园路以东，人民南路以北，水泊西路以西，人民中路以南。项目片区总占地面积 40610 平方米，拆迁总户数 252 户。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 7 月至 2025 年 5 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。其中，项目单位自有资金 7,620.00 万元，本期拟发行专项债券 7,500.00 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	15,120.00	100.00%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	7,620.00	50.40%	
（一）自有资金	7,620.00	50.40%	
（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）	7,500.00	49.60%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,500.00	49.60%	
（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

本项目可出让土地面积 40,610.00 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，参考挂牌编号为 2019-56 地块成交价( 221.12 万元/亩 )，并以近三年梁山县 GDP 平均增速 5.90% 计算 2025 年土地出让时的价格。

根据土地价格预测数据，本项目到期土地出让金 14,264.14 万元。

##### （二）项目成本预测

本项目成本包括按照相关土地出让政策规定扣除的土地出让业务费、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，合计 16.24 万元。

### （三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 7,500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，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 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
2024 年		7,500.00		7,500.00	4.00%		
2025 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2026 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2027 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2028 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2029 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2030 年	7,500.00			7,500.00	4.00%	300.00	300.00
2031 年	7,500.00		7,500.00		4.00%	300.00	7,800.00
合计		7,500.00	7,500.00			2,100.00	9,600.00

### （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/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	14,264.14						
经营活动支出	B	16.24						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,247.90						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	15,120.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	8,500.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-15,120.00	-500.00	-500.00	-500.00	-1,500.00	-3,120.00	-8,500.00
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	7,620.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	1,000.00
专项债券	I	7,500.00						7,500.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	7,500.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,100.00						
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	5,520.00	500.00	500.00	500.00	1,500.00	3,120.00	8,500.00
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	4,647.90						
五、期末现金	R=P+Q	4,647.90						

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	14,264.14						
经营活动支出	B	16.24						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,247.90						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	500.00						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-500.00						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	500.00						
专项债券	I							
银行借款	J							7,500.00
偿还债券本金	K							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
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	200.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-7,800.00
四、期初现金	P		13,947.90	13,647.90	13,347.90	13,047.90	12,747.90	12,447.90
期内现金变动	Q=D+G+O	13,947.90	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00	-7,800.00
五、期末现金	R=P+Q	13,947.90	13,647.90	13,347.90	13,047.90	12,747.90	12,447.90	4,647.90



### （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	7,500.00	2,100.00	9,600.00	14,247.90
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	7,500.00	2,100.00	9,600.00	
覆盖倍数				1.48

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14,247.90 万元，融资本息合计 9,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

### 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)0114号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

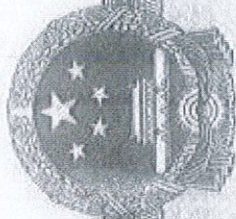


中国注册会计师:



二〇二四年五月十七日





# 营业执照

(副本)

1-1

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03月22日

国家企业信用信息公示系统网址：

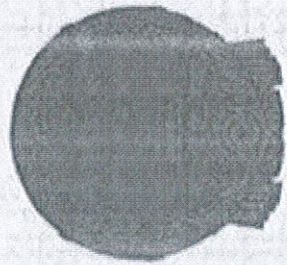
<http://sd.gsxt.gov.cn>

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

山东长恒信会计师事务所有限公司





会计师事务所  
执业证书



名称：山东信越会计师事务所有限公司  
首席合伙人：孙殿  
主任会计师：孙殿  
经营场所：山东省济宁市任城区卓桥街道供销路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》。



发证机关：山东省财政厅  
2023年3月24日



中华人民共和国财政部制