

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
枣庄市薛城区西小社区四期改造工程
项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 4 月

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现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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。

（八）参考《西小社区四期改造工程可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

西小社区四期改造工程

2、立项单位

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司成立于 2019 年 11 月 20 日，注册地位于山东省枣庄市薛城区永福中路 2 号。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理；企业管理；招投标代理服务；公共资源交易平台运行技术服务；办公服务；租赁服务(不含许可类租赁服务)；办公设备租赁服务；个人商务服务；会议及展览服务。(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)。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；热力生产和供应；医疗服务。(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)。

3、项目规划审批

2021 年 8 月 19 日，在山东省投资项目在线审批监管平台已备案，项目代码为 2108-370403-04-01-823506。

2022 年 3 月 3 日，取得枣庄市薛城区自然资源局不动产登记《不动产权证书》(鲁(2022)枣庄市不动产权第 4002976 号)。

2022 年 10 月 27 日，取得枣庄市薛城区自然资源局不动产登记《不动产权证书》(鲁(2022)

枣庄市不动产权第 4014158 号）。

2022 年 3 月 23 日，取得枣庄市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 370403202200004 号）。

2022 年 10 月 25 日，取得枣庄市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 370403202200036 号）。

2022 年 4 月 4 日，取得枣庄市薛城区行政审批服务局《建设工程施工许可证》，编号 370403202204040101。

2022 年 12 月 19 日，取得枣庄市薛城区行政审批服务局《建设工程施工许可证》，编号 370403202212190201。

4、项目规模与主要建设内容

项目拆迁区地处枣庄市薛城区常庄镇永福南路以东，长江路以南，泰山南路以西，钱江路以北。拆迁总面积 474225.38 平方米（711.34 亩），建设占地 97655 平方米（146.48 亩），腾空土地 376570.38 平方米（564.86 亩）。西小社区四期改造工程占地面积约 97655 平方米（146.48 亩），总建筑面积为 333216.25 平方米，其中：地上建筑面积 252192.79 平方米，包括住宅建筑面积 191568.43 平方米，商业 49334.08 平方米，配套公建建筑面积 11290.28 平方米；地下建筑面积 81023.46 平方米，包括地下车库 61523.59 平方米，储藏室及配套用房 19499.87 平方米，规划地上机动车停车位 282 个，地下机动车停车位 1726 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2026 年 10 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 85,574.71 万元，拟发行专项债券 82,000.00 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	167,574.71	100.00%	
一、资本金	85,574.71	51.07%	
（一）自有资金	85,574.71	51.07%	
（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）	82,000.00	48.93%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00	7.16%	
（三）后续拟发行专项债券	70,000.00	41.77%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入流出预测

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主要来源于本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	西小社区四期改造工程
土地面积	564.86 亩
土地用途	住宅兼容商业
土地范围	常庄镇永福南路以东，长江路以南，泰山南路以西，钱江路以北

1. 土地出让价格的预测

经查询相关资料及枣庄市国土部门提供的近年来土地成交价格，选取本年项目周边地块的土地出让平均价格进行预测，预计土地出让平均价格为 393.56 万元/亩。

2. 土地出让收益的预测

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、及枣庄市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、6.4%、6.0%，近三年平均增速为 5.63%；按照最近三年 GDP 平均增速计算土地价格的预期增长率。

具体土地出让收益预测如下：

① 按照土地出让收入的 100%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	326,258.08
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	326,258.08
2	基本政策成本及政府性基金	112,696.93
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	213,561.15

② 按照土地出让收入的 90%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	314,271.87
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	314,271.87
2	基本政策成本及政府性基金	108,501.76
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	205,770.11

③ 按照土地出让收入的 80%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	302,665.11
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	302,665.11
2	基本政策成本及政府性基金	104,439.40

序号	项目	金额
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	198,225.71

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟就本项目发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后期预计发行专项债券 70,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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 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	-	12,000.00		12,000.00	3.50%	-	-
2026 年	12,000.00	70,000.00		82,000.00		420.00	420.00
2027 年	82,000.00	-		82,000.00		2,870.00	2,870.00
2028 年	82,000.00			82,000.00		2,870.00	2,870.00
2029 年	82,000.00			82,000.00		2,870.00	2,870.00
2030 年	82,000.00			82,000.00		2,870.00	2,870.00
2031 年	82,000.00			82,000.00		2,870.00	2,870.00
2032 年	82,000.00		12,000.00	70,000.00		2,870.00	14,870.00
2033 年	70,000.00		70,000.00	-		2,450.00	72,450.00
合计		82,000.00	82,000.00			20,090.00	102,090.00

（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 (按照预期收益率的 100%计算)
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	12,000.00	2,940.00	14,940.00	213,561.15

已发行债券	-	-	-
后续拟发行债券	70,000.00	17,150.00	87,150.00
银行贷款	-	-	-
融资合计	82,000.00	20,090.00	102,090.00
覆盖倍数 (按照预期收益率 的 100%计算)	2.09		

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 213,561.15 万元，融资本息合计 102,090.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.09。

如按照预期收益率的 90%和 80%计算，项目净现金流入和覆盖倍数情况如下：

项目	项目净现金流入	覆盖倍数
按照预期收益率 90%计算	205,770.11	2.02
按照预期收益率 80%计算	198,225.71	1.94

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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

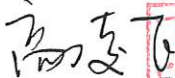

中国·济南



中国注册会计师:




中国注册会计师:

报告日期: 2025 年 4 月 13 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

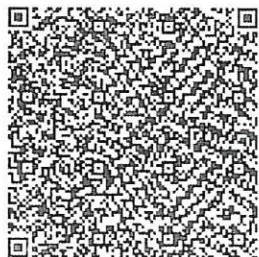
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

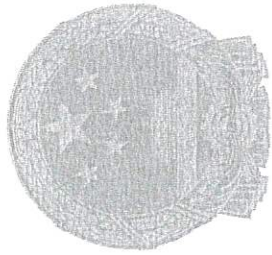


登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



会计师事务所分所
执业证书

证书序号: NO. 506367

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 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。

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

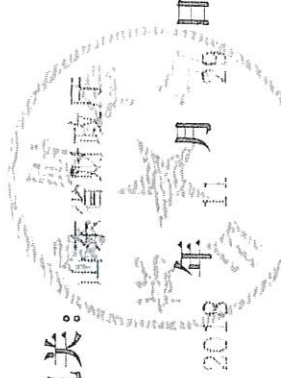
分所编号: 3300000143701

批准设立文号: 鲁财会(2015)43号

批准设立日期: 2016-11-30



发证机关:



中华人民共和国财政部制

