

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）滨州市滨城  
区惠众伯禹嘉苑项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 012204 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年十一月

# 2025 年山东省政府专项债券（九十一期）滨州市滨城区惠众伯禹嘉

## 苑项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2024）第 012204 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

#### 1、项目情况简介

##### （1）项目名称

惠众伯禹嘉苑

##### （2）立项单位

项目单位名称：滨州市魅力城乡建设有限公司，滨州市魅力城乡建设有限公司成立于 2010 年 06 月 30 日，注册地位于山东省滨州市滨城区黄河十六路 997

号，法定代表人为曹方明。经营范围包括城市道路、市政基础设施、治污减排、供水（生活用水除外）供热、棚户区及城中村改造，房地产开发，水利建设，城乡建设用地增减挂钩项目以及经区政府授权的其他重大工程项目的投资、建设和运营管理；市政工程、景观及园林绿化工程设计施工、雕塑设计施工；亮化工程；绿化养护；苗木花卉培育种植及销售、中药材种植及销售；园林设施维护；花卉租赁；农业观光项目开发；展览展示服务；初级农产品、园林工具及器材销售；从事农业科技领域内技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；钢管、弯头、三通、接头及不锈钢制品、金属板材、不锈钢板销售；仓储服务（不含危险品）；装卸服务。（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）。

### （3）项目规划审批

2020年3月山东辰安环保科技股份有限公司为该项目出具了《滨州市惠众伯禹嘉苑项目可行性研究报告》；

2020年3月该项目取得项目代码为2020-371602-47-03-010514的《山东省建设项目备案证明》。

### （4）项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积36677.34 m<sup>2</sup>，总建筑面积98570.41 m<sup>2</sup>，其中地上总建筑面积约70059.66 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积约28510.75 m<sup>2</sup>，容积率1.91，新建住宅624套，配套幼儿园1栋。建筑密度13.4%。

### （5）项目建设期限

本项目预计工期为2020年5月至2026年10月。

## 2、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17,185.21万元，已发行专项债券24,500.00万元，本期拟发行专项债券7,600.00万元。

表2 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	49,285.21		
一、资本金	17,185.21	34.87%	
（一）自有资金	17,185.21	34.87%	
（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）	32,100.00	65.13%	
（一）已发行专项债券	24,500.00	49.71%	
（二）本期拟发行专项债券	7,600.00	15.42%	
（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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询滨城区土地交易中心土地出让信息，参考滨城区出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

表 3 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积（㎡）	土地出让现金流入（万元）	单价（万元/㎡）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2019	2019-B008	黄河十五路以北、渤海五路以西	滨州市惠众置业有限公司	133,564.00	64,122.00	0.48	商住用地
2	2022	2022-0010	黄河十五路以北、渤海五路以西	滨州市惠众置业有限公司	80,271.00	35,301.00	0.44	商住用地
3	2022	2022-0007	黄河十六路以北、渤海四路以东	滨州市魅力城乡建设有限公司	6,151.00	2,046.00	0.33	商住用地
合计					219,986.00	101,469.00	0.46	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年滨州市 GDP 增速（6.20%）、2024 年、2023 年、2022 年滨州市三年平均 GDP 增速（5.03%）、2024 年、2023 年、2022 年滨城区三年平均 GDP 增速（5.80%））中孰低确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定滨州市预计 GDP 的增速如表所示：



项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
滨城区项目	5.03%	4.53%	4.03%

## （2）项目产生的净现金流入

根据滨城区自然资源局出具的《滨城区惠众伯禹嘉苑项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 133.08 亩，腾空地块位于盛华路北侧，渤海十路两侧，未来规划用途为居住用地。假设土地于 2027 年出让 33.08 亩，2030 年出让 100 亩。

滨城区惠众伯禹嘉苑项目未出让土地到期出让金以及其他现金流入为 49,970.16 万元。（详见下表）

项目	2027 年土地出让金现金流入	2030 年土地出让金现金流入
参考基准地价（元/平方米）	4,612.52	4,612.52
指定偿债地块面积（平方米）	22,053.44	66,667.00
按预计增长率 80% 计算未来出让现金流入（万元）	11,007.33	38,962.83
其他类转让现金流入	-	-
合计	11,007.33	38,962.83

## （二）项目成本预测

土地出让金现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况可用于资金平衡，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	2027 年土地出让成本	2030 年土地出让成本
1	基本政策成本	269.77	1,049.39
2	政策性基金	571.10	2,255.90
	合计	840.86	3,305.29

## （三）应付本息情况

滨城区惠众伯禹嘉苑项目 2023 年 1 月已发行专项债券 14,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.97%，2024 年 2 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；2024 年 3 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%；2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；2025 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.00%；本期拟发行专项债

券 7,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.50%；在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。综述专项债券还本付息情况如下：

表 4 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	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	-	14,000.00		14,000.00	2.44%-2.5%		
2024	14,000.00	9,500.00		23,500.00	2.44%-2.5%	415.80	415.80
2025	23,500.00	8,600.00		31,100.00	2.44%-2.5%	646.20	646.20
2026	31,100.00			31,100.00	2%-2.5%	856.20	856.20
2027	31,100.00		-	31,100.00	2%-2.5%	856.20	856.20
2028	31,100.00		-	31,100.00	2%-2.5%	856.20	856.20
2029	31,100.00		-	31,100.00	2%-2.5%	856.20	856.20
2030	31,100.00		14,000.00	17,100.00	2%-2.5%	856.20	14,856.20
2031	17,100.00		9,500.00	7,600.00	2%-2.5%	440.40	9,940.40
2032	7,600.00		8,600.00	-	2%-2.5%	210.00	8,810.00
合计		32,100.00	32,100.00			5,993.40	38,093.40

(四) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	49,970.16						
经营活动支出	B	4,146.15						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	45,824.01						
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	47,273.01	4,000.00	4,000.00	2,000.00	14,000.00	14,469.41	8,753.80
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47,273.01	-4,000.00	-4,000.00	-2,000.00	-14,000.00	-14,469.41	-8,753.80
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	17,185.21	4,000.00	4,000.00	2,000.00	4,000.00	2,985.21	
专项债券	I	32,100.00	-	-	-	14,000.00	9,500.00	8,600.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	32,100.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	5,993.40			-	-	415.80	646.20
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	11,191.81	4,000.00	4,000.00	2,000.00	18,000.00	12,069.41	7,953.80
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	4,000.00	1,600.00
期内现金变动	Q=D+G+O	9,742.81	-	-	-	4,000.00	-2,400.00	-800.00
五、期末现金	R=P+Q	9,742.81	-	-	-	4,000.00	1,600.00	800.00

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	-	11,007.33	-	-	38,962.83		
经营活动支出	B	-	840.86	-	-	3,305.29		
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	10,166.46	-	-	35,657.55		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	49.80						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-49.80						
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	200.00						
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K		-	-	-	14,000.00	9,500.00	8,600.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	856.20	856.20	856.20	856.20	856.20	440.40	210.00
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	-656.20	-856.20	-856.20	-856.20	-14,856.20	-9,940.40	-8,810.00
四、期初现金	P	800.00	94.00	9,404.26	8,548.06	7,691.86	28,493.21	18,552.81
期内现金变动	Q=D+G+O	-706.00	9,310.26	-856.20	-856.20	20,801.35	-9,940.40	-8,810.00
五、期末现金	R=P+Q	94.00	9,404.26	8,548.06	7,691.86	28,493.21	18,552.81	9,742.81



### (五) 本息覆盖倍数

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	7,600.00	2,128.00	9,728.00	45,824.01
已发行债券	24,500.00	3,865.40	28,365.40	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	32,100.00	5,993.40	38,093.40	
覆盖倍数				1.20

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 45,824.01 万元，融资本息合计 38,093.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

### 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。

此页无正文为盖章页

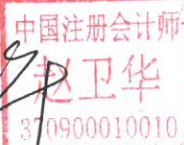
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

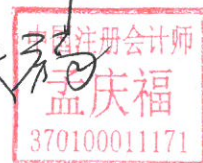
中国·济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 11 月 17 日

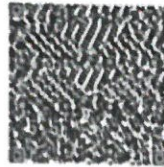


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410

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 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表、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。（须经审批的，未获批准前不得经营）

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

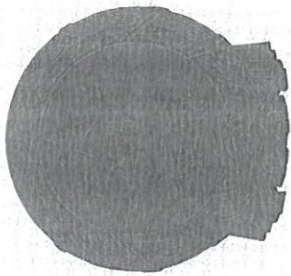


登记机关

2019

年02月16日





会计师事务所分所  
执业证书

名称：

和信会计师事务所  
(特殊普通合伙) 济南分所



赵卫华

负责人：

经营场所：

济南市市中区石棚街12号  
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号：

370100013706

批准执业文号：

鲁财会〔2013〕23号

批准执业日期：

2013-06-24

证书序号：5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制