

2026 年山东省政府专项债券（一期）济宁市嘉
祥县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）

工程项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0368 号

二〇二五年十二月二十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2026 年山东省政府专项债券（一期）
济宁市嘉祥县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）
工程项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0368 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：嘉祥县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）工程（以下简称“本项目”）。

2. 立项单位：嘉祥城市建设集团有限公司。

3. 项目规划审批：

①2020年3月19日山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅《关于公布调整2020年我省城镇棚户区改造开工计划任务的通知》（鲁建住字〔2020〕5号）。

②2020年4月2日济宁市住房和城乡建设局、济宁市发展和改革委员会、济宁市财政局、济宁市自然资源和规划局《关于公布调整2020年我市城镇棚户区改造开工计划任务的通知》（济建〔2020〕18号）。

③2020年11月6日取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码为2020-370829-70-03-127968）。

④2023年11月13日取得嘉祥县行政审批服务局《嘉祥

县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）工程建设工程规划许可证》（建字第 370829202300060 号）、2024 年 1 月 8 日取得嘉祥县行政审批服务局《嘉祥县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）工程建设工程规划许可证》（建字第 3708292024GG0001473 号）。

⑤2024 年 3 月 5 日取得嘉祥县行政审批服务局《嘉祥县萌山南棚户区改造项目二期（东城花园）工程建筑工程施工许可证》（编号为：370829202403050101 号）。

4. 项目建设规模和建设内容：项目位于萌山路以东，充兰路以北。项目占地面积 40,141.05 m²，总建筑面积 109,699.35 m²。其中地上 92,658.13 m²，地下 17,041.22 m²。容积率 2.31。

5. 项目建设期限

本项目预计建设期为 2022 年 3 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。其中，项目单位自有资金 16,040.00 万元，已发行专项债券 15,860.00 万元，本次拟发行专项债券 7,100.00 万元，后续拟发行专项债券 1,000.00 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	16,040.00	40.10%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	16,040.00	40.10%	
（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）	23,960.00	59.90%	
（一）已发行专项债券	15,860.00	39.65%	
（二）本期拟发行专项债券	7,100.00	17.75%	
（三）后续拟发行专项债券	1,000.00	2.50%	
（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

根据本项目可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让收入。本棚户区改造项目拆迁范围位于萌山路以东，充兰路以北，萌山以南。拆迁土地面积 148,374.92 平方米，可出让土地面积 108,233.87 平方米。选取参考地块时，本着土地用途性质一致、地块相邻的原则，根据嘉祥县自然资源和规划局出具的证明，参照周边相邻、近似地段的地块成交价 250.00 万元/亩，并以发行时嘉祥县近三年 GDP 平均增速 5.10%与嘉祥县 2025 年 GDP 目标增速 6.00 %孰低原则计算土地出让收入。经预测，到期土地出让金合计 55,417.91 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集体土地社保费、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、教育资金等项目，经预测本项目成本约为 9,192.45 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 8,000.00 万元、期限为 7 年、利率为 2.11%，2025 年 10 月已发行专项债券 7,000.00 万元、期限为 7 年、利率为 1.90%，2025 年 11 月已发行专项债券 860.00 万元、期限为 7 年、利率为 1.86%。本期拟发行专项债券 7,100.00 万元，后续拟发行专项债券 1,000.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)，假设债券期限为 7 年、利率为 4.00%，在债券存续期每年支付一次债券利息，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	应付利息	还本付息合计
2024 年		8,000.00		8,000.00		
2025 年	8,000.00	7,860.00		15,860.00	168.80	168.80
2026 年	15,860.00	8,100.00		23,960.00	317.80	317.80
2027 年	23,960.00			23,960.00	641.80	641.80
2028 年	23,960.00			23,960.00	641.80	641.80
2029 年	23,960.00			23,960.00	641.80	641.80
2030 年	23,960.00			23,960.00	641.80	641.80
2031 年	23,960.00		8,000.00	15,960.00	641.80	8,641.80
2032 年	15,960.00		7,860.00	8,100.00	473.00	8,333.00
2033 年	8,100.00		8,100.00		324.00	8,424.00

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	应付利息	还本付息合计
合计		23,960.00	23,960.00		4,492.57	28,452.57

(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	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	55,417.91					
经营活动支出	B	9,192.45					
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	46,225.46					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	40,000.00	1,000.00	9,000.00	8,000.00	7,860.00	14,140.00
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-40,000.00	-1,000.00	-9,000.00	-8,000.00	-7,860.00	-14,140.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	16,040.00	1,000.00	9,000.00			6,040.00
专项债券	I	23,960.00			8,000.00	7,860.00	8,100.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	23,960.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	4,005.98					
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	12,034.02	1,000.00	9,000.00	8,000.00	7,860.00	14,140.00
四、期初现金	P						
期内现金变动	Q=D+G+O	18,259.49					
五、期末现金	R=P+Q	18,259.49					

(续)表3: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	9,423.90				45,994.01		
经营活动支出	B	1,236.02				7,956.42		
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,187.87				38,037.59		
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E							
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F							
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K					8,000.00	7,860.00	8,100.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	641.80	641.80	641.80	641.80	641.80	473.00	324.00
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	-641.80	-641.80	-641.80	-641.80	-8,641.80	-8,333.00	-8,424.00
四、期初现金	P		7,546.08	6,904.28	6,262.48	5,620.69	35,016.48	26,683.49
期内现金变动	Q=D+G+O	7,546.08	-641.80	-641.80	-641.80	29,395.79	-8,333.00	-8,424.00
五、期末现金	R=P+Q	7,546.08	6,904.28	6,262.48	5,620.69	35,016.48	26,683.49	18,259.49

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。

（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	7,100.00	1,988.00	9,088.00	46,225.46
已发行债券	15,860.00	2,224.57	18,084.57	
后续拟发行债券	1,000.00	280.00	1,280.00	
银行贷款				
融资合计	23,960.00	4,492.57	28,452.57	
覆盖倍数				1.62


本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 46,225.46 万元，融资本息合计为 28,452.57 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62 倍。


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，系“长恒信咨询报字[2025]0368号”专项评价报告签字页)

山东长恒信会计师事务所有限公司
中国·山东

中国注册会计师： 孙欣
37070010026

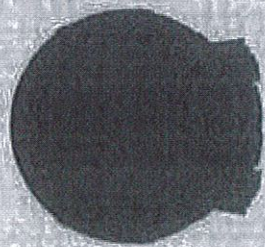
中国注册会计师： 张西峰
370700150009

二〇二五年十二月二十六日



(副本) 1-1

国家市场监督管理总局监制



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：

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》。



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