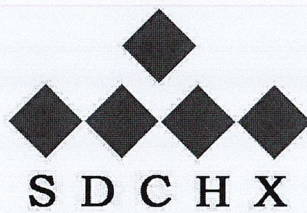


2026 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2026]0114 号

二〇二六年五月十五日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONGCHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2026 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2026]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

济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目（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，统一社会信用代码：913708003492037759，法定代表人：赵一凡，注册资本：60,000 万人民币，经营范围：以自有资产投资；投资管理；投资咨询；房地产开发与经营；建筑工程；园林绿化工程；市政工程；室内外装饰装修设计、施工；对公共基础设施项目的投资、建设、管理、运营和维护；物业服务（以上凭资质经营）；苗木种植；农业技术服务。（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），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) 2024 年 11 月 18 日，济宁高新区接庄街道三贾新村城中村改造项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2411-370871-04-01-355078。

(2) 2025 年 7 月 18 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《关于公布 2025 年全市保障性住房和城中村改造计划的通知》（济建房字〔2025〕5 号）本项目已列入 2025 年全市保障性住房和城中村改造计划。

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南侧、风雅路东侧、远香路西侧、鸿广路北侧区域范围，项目新建住房规划建设用地面积约 177.04 亩，总建筑面积约 369839.00 平方米，其中建设住宅建筑面积 260212.00 平方米（约 2392 套）、地下车库及储藏室建筑面积 96690.00 平方米、公共配套建筑面积 12937.00 平方米，同时配套建设小区内道路、管网、绿化等。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2027 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目总投资 231,312.59 万元，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 76,312.59 万元，已发行专项债券 28,700.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 96,300.00 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	231,312.59	100.00%	
一、资本金	76,312.59	32.99%	
（一）自有资金	76,312.59	32.99%	
（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）	155,000.00	67.01%	
（一）已发行专项债券	28,700.00	12.41%	
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	12.97%	
（三）后续拟发行专项债券	96,300.00	41.63%	
（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、公共配套出租现金流入。

1. 土地出让收益

本项目拆迁区域村域总占地面积约 621.49 亩，项目完成土地整理后，全部规划为商住用地，本项目建设安置房用地 177.04 亩，可腾空商住用地面积 444.45 亩。根据出让土地所在区域基础设施和公用设施状况及其区位优势，通过市场比

较法、假设开发法的分析，按谨慎性原则，初步测算，参考目前周边地价估算，第一年按 430 万/亩计算，第二年开始每年土地价格增幅 5%，计划第 3 年出让 20%，第 7 年出让 80%。根据土地价格预测数据，到期土地出让金合计 259,379.12 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 233,439.46 万元。

2.公共配套出租现金流入

本项目公共配套建筑面积 12,937.00 平方米，出租率暂按每年 90%，出租价格暂定为 1.50 元/m²·天（增长率按每 5 年 5%考虑）。经估算，运营期第 1 年该项收入约为 637.47 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、管理费。

1.工资及福利费

本项目运营期劳动定员 10 人，主要为物业服务人员，工资及福利费暂按 4.50 万元/年·人（每 5 年增长 5%），运营期第 1 年职工工资及福利费约 45.00 万元。

2.管理费

本项目管理费用包括维护费、办公费用等，按租赁收入的 10%测算，运营期第 1 年为 63.75 万元。

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。其中增值税税率为 9%；城市维护建设税税率为 7%；教育费附加税率为 3%；地方教育费附加税率为 2%；企业所得税税率 25%。

(四) 应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2025 年 10 月已发行专项债券 13,100.00 万元，期限 10 年，利率为 2.05%；2025 年 12 月已发行专项债券 5,600.00 万元，期限 10 年，利率为 2.08%；2026 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，利率为 1.92%；本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.50%；后续拟发行专项债券 96,300.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，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
2025 年		18,700.00		18,700.00		
2026 年	18,700.00	70,000.00		88,700.00	1,231.03	1,231.03
2027 年	88,700.00	66,300.00		155,000.00	2,905.78	2,905.78
2028 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2029 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2030 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53

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
2031 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2032 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2033 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2034 年	155,000.00			155,000.00	3,734.53	3,734.53
2035 年	155,000.00		18,700.00	136,300.00	3,734.53	22,434.53
2036 年	136,300.00		70,000.00	66,300.00	2,503.50	72,503.50
2037 年	66,300.00		66,300.00		828.75	67,128.75
合计		155,000.00	155,000.00		37,345.30	192,345.30

(五) 项目资金测算平衡表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	265,913.17					44,885.12	637.47
经营活动支出	B	27,498.76					15,547.84	108.75
支付的各项税费	C	658.60					64.25	64.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	237,755.81					29,273.03	464.47
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	231,312.59	6,312.59	48,700.00	90,000.00	86,300.00		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-231,312.59	-6,312.59	-48,700.00	-90,000.00	-86,300.00		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	76,312.59	6,312.59	30,000.00	20,000.00	20,000.00		
专项债券	I	155,000.00	-	18,700.00	70,000.00	66,300.00		
银行借款	J							
偿还债券本金	K	155,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	33,208.49					3,734.53	3,734.53
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	43,104.10	6,312.59	48,700.00	90,000.00	86,300.00	-3,734.53	-3,734.53
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	49,547.32						
五、期末现金	R=P+Q							

(续) 表 3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现	—								
经营活动收入	A	637.47	637.47	215,768.94	669.34	669.34	669.34	669.34	669.34
经营活动支出	B	108.75	108.75	11,053.77	114.18	114.18	114.18	114.18	114.18
支付的各项税费	C	64.25	64.25	64.25	67.47	67.47	67.47	67.47	67.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	464.47	464.47	204,650.92	487.69	487.69	487.69	487.69	487.69
二、投资活动产生的现	—								
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	—								
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						18,700.00	70,000.00	66,300.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	3,734.53	3,734.53	3,734.53	3,734.53	3,734.53	3,734.53	2,503.50	828.75
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	-3,734.53	-3,734.53	-3,734.53	-3,734.53	-3,734.53	-22,434.53	-72,503.50	-67,128.75
四、期初现金	P	22,268.44	18,998.38	15,728.32	216,644.71	213,397.87	210,151.03	188,204.19	116,188.38
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,270.06	-3,270.06	200,916.39	-3,246.84	-3,246.84	-21,946.84	-72,015.81	-66,641.06
五、期末现金	R=P+Q	18,998.38	15,728.32	216,644.71	213,397.87	210,151.03	188,204.19	116,188.38	49,547.32

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。

(六) 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	30,000.00	7,500.00	37,500.00	237,755.81
已发行债券	28,700.00	5,770.30	34,470.30	
后续拟发行债券	96,300.00	24,075.00	120,375.00	
银行贷款				
融资合计	155,000.00	37,345.30	192,345.30	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 237,755.81 万元，融资本息合计 192,345.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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。

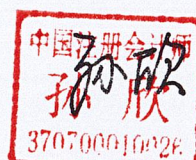
(此页无正文，长恒信咨询报字[2026]0114 号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



中国·济宁

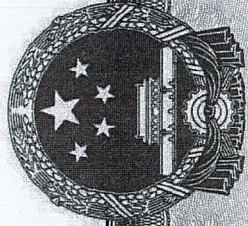
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年五月十五日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370811796152244N

扫描市场主体身份码了解更多信息、记录、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



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

一般项目：财务咨询；融资咨询服务；企业管理咨询；破产清算服务；社会经济咨询服务；职业技能培训等；咨询策划服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统运行维护服务；薪酬管理服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，许可项目：注册会计师业务，凭营业执依法自主开展经营批准的项目；注册会师业务；代理记账；司法鉴定服务。（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）

注册资本 叁佰万元整

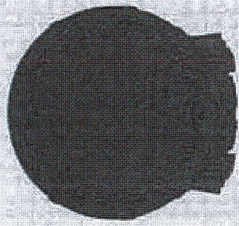
成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

登记机关



2025年05月19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

