

2025 年山东省政府专项债券（二期）
泰安市宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

宁万和咨字[2025]第 001 号

2025 年 02 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

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目

2、立项单位

宁阳益佳置业有限公司，经营范围：一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；住房租赁（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；各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

3、项目规划审批

2020 年 9 月，宁阳县行政审批服务局《关于宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的核准意见》（宁审批投资字【2020】70 号），同意宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目的实施，对建设地点、建设规模和内容、投资概算和建设周期进行了核准。

2021 年 5 月，取得建设工程规划许可证，建字第 3709212021GC012。

2021 年 5 月，取得建设用地规划许可证，地字第 3709212021YD007。

2021 年 4 月，取得项目所在地块鲁（2021）宁阳县不动产权第 0001663 号不动产权证书。

2021 年 7 月起根据施工进度陆续取得建筑工程施工许可证，编号 370921202107060101、370921202303280301 等。

4、项目规模与主要建设内容

宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目具体位置，宁阳县文庙街道办事处，兴隆街以北，西引汶东干渠以东，西满旧村原址。

项目占地面积 36013.41 平方米（折 54.02 亩），总建筑面积

74367.69 平方米，其中：住宅 72537.30 平方米、物业管理便民超市 1134 平方米、社区服务中心 696.39 平方米。主要建设 10 栋 16F-18F 的住宅楼及 3F 的物业管理便民超市及社区服务中心各一栋。

项目地块容积率 2.0，建筑密度 14.12%，绿地率 35%，规划户数 680 套，规划总人口 2176 人。同时配套绿化、道路硬化、管网铺设等附属工程。

满庄片区包含南满、北满、西满三个村，三个村旧村总面积约 233.92 亩，宁阳县文庙街道满庭芳棚户区改造项目建成后，预计可腾空土地 179.9 亩。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2025 年 6 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 9910.45 万元，发行专项债券 19900 万元，本期拟发行专项债券 2000 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	29,810.45	100.00%	
一、资本金	9,910.45	33.24%	
(一) 自有资金	9,910.45	33.24%	
(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)	19,900.00	66.76%	
(一) 已发行专项债券	17,900.00	60.05%	
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	6.71%	
(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

1、基本假设条件及依据

专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现，经查询泰安市公共资源交易中心土地出让信息，选取 2020 年至今与本次评价地块相近地块市场交易价格作为标的计算本次评价地块的基准地价。

泰安市 2020-2024 年全市地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.5%、6.1%、4.3%、6.4%和 5.8%，近五年平均增速 5.2%，在泰安市政府工作报告和《泰安市 2024 年国民经济和社会发展规划》主要预期目标 2025 年地区 GDP 预期增速 5.5%以上。此次预测考虑近五年平均增速与 2025 年目标增速，依据谨慎性原则（孰低）假设土地价格按 5.2%计算增长，即预期增速为 5.2%，分别以预期目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长及土地出让收入的增长。

假设棚户区改造项目按计划完成并按照计划取得土地出让收入。

2、项目预期收入

本项目预期收入为土地出让收入，在预测过程中，假设所有出让地块以现有市场条件下的价格进行预测，然后根据价格变动趋势预测出让地块未来出让收入。本项目腾空后可用于出让土地 179.9 亩，位于满庄片区南满、北满范围内。假设在首期债券到期前挂牌出让。通过对近几年项目周边地块成交情况等进行分析，预测本

项目腾空地块现行市场条件下土地价格为 210 万元/亩。按照现有市场条件下的价格进行测算，土地出让收入为 37779 万元；按照预期目标增速的 100%进行测算，土地出让收入为 46271.48 万元。

3、项目预测收益

项目预测收益为按照国家及省市相关政策扣除中央、省级政府提留的政府收益、政策性基金后的剩余土地出让收入。

根据《山东省人民政府关于建立失地农民基本生活保障制度的意见》（鲁政发[2003]115 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）、《财政部关于印发〈廉租住房保障资金管理办法〉的通知》（财综[2007]64 号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68 号）等相关文件规定，政府收益及政策性基金等扣除项目约为土地出让收入的 15%。依据《泰安市人民政府〈关于进一步加强城镇棚户区改造工作的意见〉》（泰政发[2016]10 号），棚户区改造土地出让收入由同级财政部门收取，扣除相关政府收益、政策性基金后，剩余土地收益按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161 号）等文件要求，用于偿还债券本息。

经测算，本项目预测土地收益情况如下表：

表 2 土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	按现行市场条件测算	按预期目标增速的 100%测算	按预期目标增速的 90%测算	按预期目标增速的 80%测算
土地出让收入	37,779.00	46,271.48	45,363.37	44,468.69
收入扣除：基本政策成本及基金	5,666.85	6,940.72	6,804.51	6,670.30
用于资金平衡的土地相关收益	32,112.15	39,330.76	38,558.86	37,798.39

（二）应付本息情况

1、本期拟发行债券

本期拟发行专项债券 2000 万元，假设债券发行期限为 7 年，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 3 本期拟发行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	-	2,000.00		2,000.00	4.00%		-
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	80.00	2,080.00
合 计		2,000.00	2,000.00			560.00	2,560.00

2、已发行专项债券

2022 年 1 月已发行专项债券 14900 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.83%，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 4 已发行专项债券（2022 年 1 月）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
2022 年		14,900.00		14,900.00	2.83%	-	-
2023 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2024 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2025 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2026 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2027 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2028 年	14,900.00			14,900.00	2.83%	421.67	421.67
2029 年	14,900.00		14,900.00	0.00	2.83%	421.67	15,321.67
合 计		14,900.00	14,900.00	-		2,951.69	17,851.69

2024 年 9 月已发行专项债券 3000 万元，发行期限为 7 年，年利率 2.12%，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 5 已发行专项债券（2024 年 9 月）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	-	3,000.00		3,000.00	2.12%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.12%	63.60	63.60
2031 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.12%	63.60	3,063.60
合 计		3,000.00	3,000.00	-		445.20	3,445.20

（五）项目资金平衡测算表

表7 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	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	39,330.76		-						39,330.76			
经营活动支出	B	-		-									
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	39,330.76	-	-	-	-	-	-	-	39,330.76	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	26,786.03	16,800.00	710.00	4,600.00	4,676.03							
流动资金支出	F	-											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-26,786.03	-16,800.00	-710.00	-4,600.00	-4,676.03	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	9,910.45	1,900.00	1,131.67	2,021.67	4,857.11							
专项债券	I	19,900.00	14,900.00	-	3,000.00	2,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	19,900.00								14,900.00		3,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	3,956.89											
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	5,953.56	16,800.00	710.00	4,600.00	6,371.84	-565.27	-565.27	-565.27	-15,465.27	-143.60	-3,143.60	-2,080.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	1,695.81	1,130.54	565.27	0.00	23,865.49	23,721.89	20,578.29
期内现金变动	Q=D+G+O	18,498.29	-	-	-	1,695.81	-565.27	-565.27	-565.27	23,865.49	-143.60	-3,143.60	-2,080.00
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	1,695.81	1,130.54	565.27	0.00	23,865.49	23,721.89	20,578.29	18,498.29

(六) 本息覆盖倍数

表 8 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	2,000.00	560.00	2,560.00	39330.76
已发行债券	17,900.00	3,396.89	21,296.89	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	19,900.00	3,956.89	23,856.89	
覆盖倍数	1.65			

本项目按预期目标增速的 100% 计算土地未来收入增长情况下, 可用于资金平衡的息前净现金流为 39330.76 万元, 融资本息合计 23856.89 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

五、评估结论

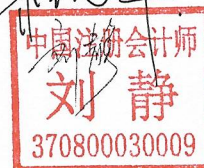
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

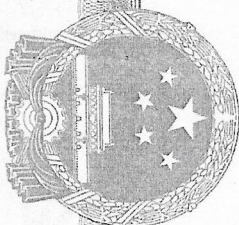
宁阳万和有限责任
会计师事务所

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 2 月 28 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913709217207507823

1-1



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	宁阳万和有限责任公司			注册资本	伍拾万元整		
类型	自然人投资或控股			成立日期	1999年12月30日		
法定代表人	宋现军			营业期限	1999年12月30日至 年 月 日		
经营范围	许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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） 一般项目：工程管理服务；招投标代理服务；工程造价咨询业务；财务咨询；税务服务。（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）						
住所	宁阳县城东街201号						

登记机关



2021年11月26日

证书序号: NO.005821

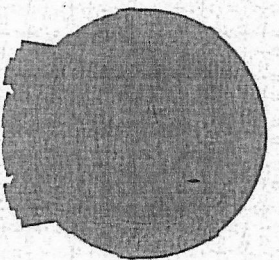
说明

- 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, 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

一九九九年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 宁阳万和有限责任会计师事务所

主任会计师: 宋现军

办公场所: 宁阳县城东街201号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37080003

注册资本(出资额): 50

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]190号

批准设立日期: 1999-12-25