

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）日照市五莲
县洪凝河西崖片区提升改造工程收益与融资平衡专项
评价报告

和信咨字（2025）第 011473 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年六月

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）日照市五莲县洪凝河西崖片区提升改造工程收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 011473 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

洪凝河西崖片区提升改造工程

2、立项单位

项目立项单位名称: 五莲弘丰置业有限公司

项目单位简介: 五莲弘丰置业有限公司成立于 2011 年 6 月 28 日, 注册资金 50000 万元, 统一社会信用代码: 91371121577776997U, 公司主营: 房地产开发与经营; 土地开发整理; 河流治理; 受县府授权、委托运营经营性国有资产; 参与县内土地、矿山、水资源、林木、文化产业的开发与运营; 参与市政工程、公共设施、道路工程的建设、管理和经营; 承担政府重大投资项目、城区改造、新农村建设重点项目建设。(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

2023 年 3 月华瑞国际项目管理有限公司出具了《洪凝河西崖片区提升改造工程可行性研究报告》, 2023 年 3 月, 五莲弘丰置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了建设项目备案证明, 项目代码 2303-371121-04-01-300648。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东路以东、浙江路以西、罗山路以北、利民东路以南。总用地面积 113 亩, 总建筑面积 16.6 万 m^2 , 其中地上建筑面积 11.6 万 m^2 , 地下建筑面积 5 万

m²，共建设 19 栋楼，包括配套服务设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2027 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 34,000.00 万元，已发行专项债券 7,700.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 24,300.00 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	68,000.00	100.00%	
一、资本金	34,000.00	50.00%	
（一）自有资金	34,000.00	50.00%	
（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）	34,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	7,700.00	11.32%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	2.94%	
（三）后续拟发行专项债券	24,300.00	35.74%	
（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

入主要来源于腾空土地出让现金流入。

1、项目周边土地出让价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询日照市五莲县土地交易中心土地出让信息，参考日照市五莲县出让土地交易价格确认本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

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（平方米）	土地出让现金流入（万元）	单价（元/平方米）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2023	W2023-2	县城北京路以北、富强路以东	日照莲丰置业有限公司	32,849.16	10,841.00	3,300.24	商住
合计					32,849.16	10,841.00	3,300.24	

2、项目土地出让现金流入预测

根据日照市五莲县自然资源和规划局出具的《洪凝河西崖片区提升改造工程腾空地块情况说明》，根据城市规划调整，截止目前总的可出让腾空土地总面积235.78 亩，其中未出让 235.78 亩，土地性质为国有建设用地，本项目属异地安置，拆迁地址位于五莲县五莲山路以北，滨河路以东，建设地点位于山东路以东、浙江路以西、罗山路以北、利民东路以南。土地等级为 I 级，未来规划用途为居住用地、商业用地。未出让土地计划于 2028 年出让 60.00 亩，2032 年出让 175.78 亩。

根据土地价格的增速，按 2024 年、2023 年、2022 年日照市五莲县三年平均

GDP 增速（4.53 %），按上述方法确定日照市五莲县预计 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%
洪凝河西崖片区提升改造工程	4.53%	4.08%	3.63%

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，参考上表地价、债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入，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，可用于资金平衡土地相关情况如下表：

单位：万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	3,300.24
预计地价增长率	3.63%
指定偿债地块面积（平方米）	157,187.17
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	69,067.58

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括基本政策成本、政策性基金等，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	单位	金额
1	基本政策成本	万元	1,381.35
2	政策性基金	万元	3,500.54
合计		万元	4,881.89

（三）税费现金流出分析

根据《中华人民共和国土地增值税法》和《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，因国家建设需要依法征收、收回的房地产，可以免征土地增值税。在国家收储土地的情况下，土地增值税是可以免征的。因此，本项目符合免税条件。

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为免征增值税。企业因政府收储土地取得的收入也免征增值税，但需出具县级(含)以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，因此，本项目符合免税条件。

本项目除上述税费外，假设不考虑其他相关税费。

（四）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，2024 年 9 月已发行专项债券 3,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98 %，2025 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70 %，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，后续拟发行专项债券 24,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，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
2024	-	5,700.00	-	5,700.00	1.70%-4%	-	-
2025	5,700.00	10,000.00		15,700.00	1.70%-4%	116.06	116.06
2026	15,700.00	10,000.00		25,700.00	1.70%-4%	470.06	470.06
2027	25,700.00	8,300.00		34,000.00	1.70%-4%	870.06	870.06
2028	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06
2029	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06

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
2030	34,000.00			34,000.00	1.70%-4%	1,202.06	1,202.06
2031	34,000.00		5,700.00	28,300.00	1.70%-4%	1,202.06	6,902.06
2032	28,300.00		10,000.00	18,300.00	1.70%-4%	1,086.00	11,086.00
2033	18,300.00		10,000.00	8,300.00	1.70%-4%	732.00	10,732.00
2034	8,300.00		8,300.00	-	1.70%-4%	332.00	8,632.00
合计	-	34,000.00	34,000.00	-		8,414.42	42,414.42

(五) 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—	-					
经营活动收入	A	69,067.58					15,774.83
经营活动支出	B	4,881.89					1,116.24
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64,185.69		-	-	-	14,658.60
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	66,543.82	10,000.00	18,000.00	18,000.00	20,543.82	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-66,543.82	-10,000.00	-18,000.00	-18,000.00	-20,543.82	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	34,000.00	10,000.00	10,000.00	14,000.00		
专项债券	I	34,000.00	5,700.00	10,000.00	10,000.00	8,300.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	34,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	8,414.42	-	116.06	470.06	870.06	1,202.06
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	25,585.58	15,700.00	19,883.94	23,529.94	7,429.94	-1,202.06
四、期初现金	P	-	-	5,700.00	7,583.94	13,113.88	-
期内现金变动	Q=D+G+O	23,227.45	5,700.00	1,883.94	5,529.94	-13,113.88	13,456.54
五、期末现金	R=P+Q	23,227.45	5,700.00	7,583.94	13,113.88	-	13,456.54

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入				53,292.75		
经营活动支出				3,765.65		
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	49,527.10	-	-
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量						
三、融资活动产生的现金						
资本金 (自有资金)						
专项债券						
银行借款						
偿还债券本金			5,700.00	10,000.00	10,000.00	8,300.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,202.06	1,202.06	1,202.06	1,086.00	732.00	332.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,202.06	-1,202.06	-6,902.06	-11,086.00	-10,732.00	-8,632.00
四、期初现金	13,456.54	12,254.48	11,052.42	4,150.36	42,591.45	31,859.45
期内现金变动	-1,202.06	-1,202.06	-6,902.06	38,441.10	-10,732.00	-8,632.00
五、期末现金	12,254.48	11,052.42	4,150.36	42,591.45	31,859.45	23,227.45

(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	2,000.00	560.00	2,560.00	64,185.69
已发行债券	7,700.00	1,050.42	8,750.42	
后续拟发行债券	24,300.00	6,804.00	31,104.00	
银行贷款			-	
融资合计	34,000.00	8,414.42	42,414.42	
覆盖倍数	1.51			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 64,185.69 万元, 融资本息合计 42,414.42 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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

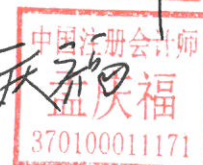
中国·济南



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 14 日



营业执照

(副本) 1-1

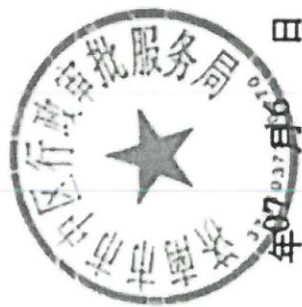
统一社会信用代码
913701030690342410



扫描二维码
即可查询
企业信息
了解更多
企业信息

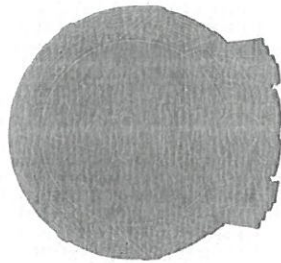
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 赵卫华
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表、出具审计报告、验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计、代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

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 07 月 06 日



会计师事务所分所

执业证书



名称：

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