

2025 年山东省政府专项债券（九期）日照市岚山区岚  
山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
和信咨字（2025）第 010866 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年三月



# 2025 年山东省政府专项债券（九期）日照市岚山区岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目 收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010866 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

岚山头街道片区山海家园社区(四期)棚户区改造项目

##### 2、立项单位

项目单位为日照市岚山区城建置业有限公司。日照市岚山区城建置业有限公司注册地址位于山东省日照市岚山区圣岚西路 188 号;统一社会信用代码:91371103MA3CDRXY6M。

##### 3、项目规划审批

2021 年 4 月,绿之缘环境产业集团有限公司出具《岚山头街道片区山海家园社区(四期)棚户区改造项目可行性研究报告》;

2021 年 4 月,日照市岚山区城建置业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了《岚山头街道片区山海家园社区(四期)棚户区改造项目》,备案代码 2104-371103-04-01-794943。

##### 4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 69023 平方米,净用地面积 57198 平方米,规划总建筑面积 111665 平方米,主要建设高层住宅楼、地下车库、地下储藏室及配套设施等。

##### 5、项目建设期限

建设期 2021 年 4 月到 2025 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。其中，项目单位自有资金 12,111.00 万元，预计发行专项债券 27,000.00 万元，2024 年已发行专项债 11,400.00 万元，本期拟发行专项债 10,000.00 万元，剩余额度 3,600.00 万元计划于 2025 年发行。

项目资金来源情况

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	39,111.00	100.00%	
一、资本金	14,111.00	36.08%	
（一）自有资金	14,111.00	36.08%	
（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）	25,000.00	63.92%	
（一）已发行专项债券	11,400.00	29.15%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.57%	
（三）后续拟发行专项债券	3,600.00	9.20%	
（四）银行融资			

(一) 项目现金流入预测

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询日照市土地

交易中心土地出让信息，参考本项目已出让土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2020年	2020 L-58/59/60号	安东卫一路以南、玉泉二路以东	日照花开置业有限公司	127,162.70	24,251.00	0.19	商住
2	2022年	20221-30号	童海路以西、阿掖山北路以南	日照兴岗控股集团有限公司	19,716.50	3,490.00	0.18	商业服务
3	2022年	20221-31号	安岚大道以东、国际航贸中心以北	日照兴岗控股集团有限公司	96,548.60	17,090.00	0.18	商业服务
4	2022年	20221-48号	疏港大道以北、银山二路以西	日照兴岗控股集团有限公司	83,092.80	10,678.00	0.13	商业服务
	2022年	20221-49号	疏港大道以北、银山二路以西	日照兴岗控股集团有限公司	8,270.70	1,058.00	0.13	商业服务
合计					334,791.30	56,567.00	0.17	

## （2）项目产生的净现金流入

根据日照市岚山区城中村改造领导小组办公室 2024 年 10 月出具的《山海家园社区（四期）棚户区改造项目腾空地块情况的说明》，截至目前总的可出让腾空土地总面积 397.00 亩，环海路居、岚阳路居、海州路居、凤阳路居、圣岚路居 5 个拆迁村；其中 10#地块建设地址位于圣岚东路以南，砚台山二路以西，凤凰山路以东，海州路以北。17#地块建设地址位于圣岚东路以南，慈帽山路以西，金牛岭路以东，海州路以北，未来规划用途为商住用地 397.00 亩。腾空土地计划 2025 年出让 97.00 亩，剩余 300.00 亩计划 2030 年出让。

假设岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目根据土地出让计



划土地挂牌交易，出让土地到期出让金为 44,718.83 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目可用于资金平衡的土地现金净流入为 36,941.47 万元(详见下表 4)

序号	项目	金额
一	土地出让金回款等现金流入	44,718.83
二	土地扣减项目	7,777.36
1	基本政策成本	2,389.75
2	政策性基金	5,387.61
三	用于资金平衡土地相关收益	36,941.47

（二）专项债券还本付息

岚山头街道片区山海家园社区（四期）棚户区改造项目预计合计发行专项债券 27,000.00 万元。2024 年已计划发行 11,400.00 万元，期限 7 年，利率 2.11%；本次计划发行 10,000.00 万元，剩余额度 3,600.00 计划于 2025 年发行，假设发行利率 4.00%，期限 7 年；在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。债券应还本付息 30,491.78 万元。

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		11,400.00		11,400.00	2.11%		
2025	11,400.00	13,600.00		25,000.00	2.11%-4.00%	240.54	240.54
2026	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2027	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2028	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2029	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54
2030	25,000.00			25,000.00	2.11%-4.00%	784.54	784.54

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
2031	25,000.00		11,400.00	13,600.00	2.11%-4.00%	784.54	12,184.54
2032	13,600.00		13,600.00		2.11%-4.00%	544.00	14,144.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,491.78	30,491.78

(三) 项目资金平衡测

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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	44,718.83		10,926.26					33,792.57		
经营活动支出	B	7,777.36		1,900.26					5,877.10		
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,941.47	-	9,026.00	-	-	-	-	27,915.47	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	39,111.00	19,555.50	19,555.50							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-39,111.00	-19,555.50	-19,555.50	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金（自有资金）	H	14,111.00	14,111.00								
专项债券	I	25,000.00	11,400.00	13,600.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	25,000.00									
偿还银行借款本金	L	-								11,400.00	13,600.00
支付债券利息	M	5,491.78	-	240.54	784.54	784.54	784.54	784.54	784.54	784.54	544.00
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	8,619.22	25,511.00	13,359.46	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	-12,184.54	-14,144.00
四、期初现金	P		-	5,955.50	8,785.46	8,000.92	7,216.38	6,431.84	5,647.30	32,778.23	20,593.69
期内现金变动	Q=D+G+O	6,449.69	5,955.50	2,829.96	-784.54	-784.54	-784.54	-784.54	27,130.93	-12,184.54	-14,144.00
五、期末现金	R=P+Q		5,955.50	8,785.46	8,000.92	7,216.38	6,431.84	5,647.30	32,778.23	20,593.69	6,449.69



#### (四) 本息覆盖倍数

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	10,000.00	2,800.00	12,800.00	36,941.47
已发行债券	11,400.00	1,683.78	13,083.78	
后续拟发行债券	3,600.00	1,008.00	4,608.00	
融资合计	25,000.00	5,491.78	30,491.78	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,941.47 万元, 融资本息合计 30,491.78 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

#### 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

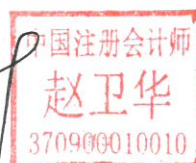
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

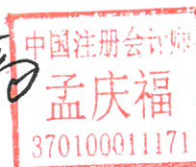
中国·济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



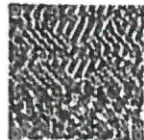
2025 年 3 月 15 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913701030690342410

扫描二维码  
获取企业信用信息  
了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所	成立日期	2013年 07 月 11 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
负责人	赵卫华	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
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，出具有关审计报告；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)		



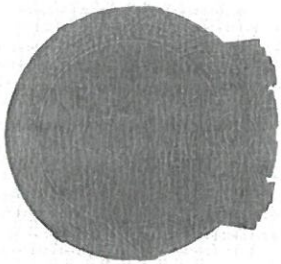
登记机关

2019 年 07 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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

负 责 人：赵卫华

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

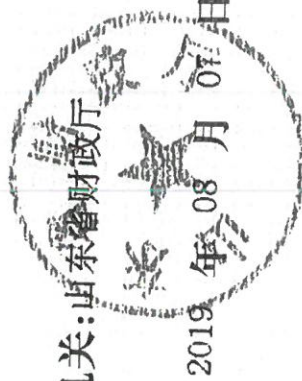
批准执业日期：2013-06-24



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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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

中华人民共和国财政部制