

2025 年山东省政府专项债券（九期）

日照市莒县沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期

项目收益与融资平衡专项评价报告

日实信会审字〔2025〕3030 号

日照实信会计师事务所有限公司

二〇二五年三月

## 2025 年山东省政府专项债券（九期）

### 日照市莒县沭东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期

### 项目收益与融资平衡专项评价报告

日实信专审字〔2025〕3030 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

日照市莒县沐东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目。

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：莒县财金投资发展有限公司。

莒县财金投资发展有限公司成立于 2015 年 3 月 24 日，是由莒县国有资本运营有限公司全资出资组建的国有公司，公司地址：莒县浮来路东首沐河公园内。注册资金 3 亿元。法定代表人徐厚平。公司经营范围包括：保障性住房、农民集中住房、农村路网、整体城镇化、农村人居环境建设，教育、县域公共基础建设，农村土地整治，房地产开发销售，棚户区改造。

##### 3、项目规划审批

2017年8月9日，经山东省住房和城乡建设厅联合四部门鲁建住字〔2017〕20号文件关于公布2018年棚户区改造项目的通知，莒县沐东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目纳入省住建厅2018年棚改计划。

2023年2月21日，沐东新区陵阳片区何家疃安置区棚户区改造二期项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码2302-371122-04-01-923418。

2023年5月31日，本项目取得莒县行政审批管理局第371122202307280101号建筑工程施工许可证，准予建设施工。

2023年7月28日，本项目取得莒县行政审批管理局建字第（2023）-03-025号建设工程规划许可证，准予规划建设。

2023年7月28日，本项目根据莒县人民政府莒政土字〔2023〕1号文件取得莒县行政审批管理局地字第3711(2023)-03-009号建设用地规划许可证，准予规划建设用地。

2023年3月3日，本项目取得莒县国土资源局颁发的鲁（2023）莒县不动产权第0002320号不动产权证书，确认本项目用地符合国家供地政策，符合土地利用总体规划，符合山东省建设用地集约利用控制标准

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目总用地面积19,071.00平方米，规划总建筑面积

55,517.94 平方米，主要规划建设 10 层安置楼 4 栋，11 层安置楼 2 栋。其中计算容积率的建筑面积（住宅）37,804.46 平方米；不计容容积率的建筑面积为 17,713.48 平方米，包括地下车库建筑面积 11,266.42 平方米，地下储藏室建筑面积 6447.06 平方米。本项目建成后可入住总户数 310 户，按平均每户 3.2 人，共可入住人口 992 人。项目建筑密度 20.00%，容积率 1.98，绿化面积 5765.60 平方米，绿地率 30.00%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 20,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，2024 年 4 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率 2.28%；2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率 2.37%；本拟发行专项债券 6,000.00 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	20,000.00	100%	
一、资本金	4,000.00	20%	



(一) 自有资金	4,000.00	20%	
(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）	16,000.00	80%	
(一) 已发行专项债券	10,000.00	50%	
(二) 本期拟发行专项债券	6000.00	30%	
(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

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2024年至2034年的腾空土地出让金收入。

本项目共计可出让土地面积 132,000.00 m<sup>2</sup>，全部为何家疃村腾空土地。出让单价参照同类地块近期挂牌拍卖成交价格按 4,200.00 元/m<sup>2</sup> 计算，第二年起参照近几年本地实际土地出让价格增长情况按每年上浮 2% 计算，出让土地按 10 年进行全部出让。本项目收入总额为 60,429.60 万元。在债券存续期间 7 年内收入总额为 47,456.64 万元。

本项目现金流入明细如下：

表 2 本项目现金流入明细表（单位：万元）

时间	年度	面积 (m²)	单价 (元)	腾空土地出让收入 (万元)
建设期	2023.7			
	2024			
	2025.6			
偿还期	2025	13,200.00	4,200.00	5,544.00
	2026	13,200.00	4,284.00	5,654.88
	2027	13,200.00	4,368.00	5,765.76
	2028	13,200.00	4,452.00	5,876.64
	2029	13,200.00	4,536.00	5,987.52
	2030	13,200.00	4,620.00	6,098.40
	2031	13,200.00	4,704.00	6,209.28
	2032	13,200.00	4,788.00	6,320.16
	债券期小计	105,600.00		47,456.64
	2033	13,200.00	4,872.00	6,431.04
	2034	13,200.00	4,956.00	6,541.92
	合计	132,000.00		60,429.60

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括支付的农业土地开发资金和上缴的国有土地收益基金等。

1、按土地出让政策规定，农业土地开发资金按 9.4 元/平方米计算，可出让土地面积 132,000.00 m<sup>2</sup>，共计 124.08 万元。在债券存续期间 7 年内本项支出总额为 86.856 万元。

2、按土地出让政策规定，国有土地收益基金按土地出让金的 5% 计算。本项目土地出让金总额为 77,685.30 万元，计算应缴国有土地收益基金 3,884.265 万元。在债券存续期间 7 年内本项支出总额为 2553.705 万元。

以上土地出让期十年内成本费用支出合计 4,008.34 万元。在债券存续期间 7 年内成本费用支出总额为 2,640.58 万元。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

2024 年 4 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.28%。2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%。本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.5%。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 年		10,000.00		10,000.00	2.28%、2.37%		
2025 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	2.28%、2.37%	232.50	232.50
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	502.50
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	502.50
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	502.50
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	502.50
2030 年	16,000.00			16,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	502.50
2031 年	16,000.00		10,000.00	6,000.00	2.28%、2.37%、 4.5%	502.50	10,502.50
2032 年	6,000.00		6,000.00		4.5%	270.00	6,270.00
合计						3,517.50	19,517.50

在项目筹建期间的债券利息按计划以公司自有资金支付。

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 4-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	47,456.64			5544	5,654.88	5,765.76
经营活动支出	B	3,096.50			329.21	348.52	360.89
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,360.14			5,214.79	5,306.37	5,404.87
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,000.00	3,000.00	10,000.00	7,000.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-20,000.00	-3,000.00	-10,000.00	-7,000.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	4,000.00	3,000.00	500.00	500.00		
专项债券	I	16,000.00		10,000.00	6,000.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	16,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,517.50			232.50	502.50	502.50
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	482.50	3,000.00	10,500.00	6,267.50	-502.50	-502.50
四、期初现金	P			0.00	500.00	4,982.29	9,786.16
期内现金变动	Q=D+G+O	24,842.65	0.00	500.00	4,482.29	4,803.87	4,902.37
五、期末现金	R=P+Q		0.00	500.00	4,982.29	9,786.16	14,688.53

表 4-2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	5,876.64	5,987.52	6,098.40	6,209.28	6,320.16
经营活动支出	B	376.73	392.57	408.41	424.25	455.92
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,499.91	5,594.95	5,689.99	5,785.03	5,864.24
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				10,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	502.50	502.50	502.50	502.50	270.00
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	-502.50	-502.50	-502.50	-10,502.50	-6,270.00
四、期初现金	P	14,688.53	19,685.94	24,778.39	29,965.88	25,248.41
期内现金变动	Q=D+G+O	4,997.41	5,092.45	5,187.49	-4,717.47	-405.76
五、期末现金	R=P+Q	19,685.94	24,778.39	29,965.88	25,248.41	24,842.65



## （五）本息覆盖倍数

表 5 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	6,000.00	1,890.00	7,890.00	44,360.14
已发行债券	10,000.00	1,627.50	11,627.50	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	16,000.00	3,517.50	19,517.50	
覆盖倍数	2.27			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 44,360.14 万元，融资本息合计 19,517.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.27。

## 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

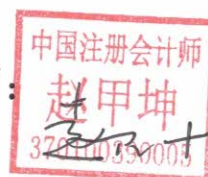


分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

日照实信会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



山东省日照市

二〇二五年三月一十五日

证书序号: 0013508

## 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  
二〇〇六年九月  
中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 日照实信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵甲坤

经营场所: 山东省日照高新区学苑路文创园  
A11幢01单元2楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37140011

批准执业文号: 鲁财会[2006]41号

批准执业日期: 2006年09月13日



统一社会信用代码  
91371102793927972H

# 营业执照

(副本) 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 日照实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 赵甲坤

经营范围 审查企业会计报表，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，出具相关报告；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（以上范围须凭有效许可证经营）。（有效期至2016年12月31日）。（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）。

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2006 年 09 月 26 日

营业期限 2006 年 09 月 26 日至 年 月 日

住所 山东省日照高新区学苑路文创新园A11幢01单元2楼



登记机关



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