

2025 年山东省政府专项债券（九期）日照高新技术  
产业开发区后楼棚户区改造项目二期 B 项目收益与融  
资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010864 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）日照高新技术产业开 发区后楼棚户区改造项目二期 B 项目收益与融资平衡

## 专项评价报告

和信咨字（2025）第 010864 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

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B

## 2、立项单位

项目单位名称：日照高新发展集团有限公司。日照高新发展集团有限公司成立于 2009 年 07 月 24 日，注册地位于山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼，法定代表人为孟国令。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；酒店管理；名胜风景区管理；森林经营和管护；园林绿化工程施工；广告发布；供应链管理服务；固体废物治理；停车场服务；医院管理；养老服务；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；太阳能发电技术服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；信息技术咨询服务；物业管理；土地整治服务；针纺织品销售；针纺织品及原料销售。（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：建设工程施工；旅游业务；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；医疗服务；河道采砂；施工专业作业；住宿服务；餐饮服务；非煤矿山矿产资源开采。（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）日照高新发展集团有限公司对外投资 20 家公司。

## 3、项目规划审批

2022 年 5 月，山东弘运环咨工程咨询有限公司对该项目出具了《日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 可行性研究报告》；2022 年 6 月 9 日，项目取得山东省建设项目备案证明，代码 2206-371194-04-01-935327。

## 4、项目规模与主要建设内容

项目位于滨州路以南，荟阳路以西，用地面积约 68 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米。总投资约 5.6 亿元，拟建设 6 栋住宅和 2 栋沿街商业，配建地下车库、储藏室、社区配套附属设施。

## 5、项目建设期限

项目建设周期 2025 年 4 月至 2028 年 3 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 28,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后期发行专项债券 22,000.00 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	56,000.00	100.00%	
一、资本金	28,000.00	50.00%	
（一）自有资金	28,000.00	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）	28,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券		0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	10.71%	
（三）后续拟发行专项债券	22,000.00	39.29%	
（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）土地出让现金流入

##### ①参考土地价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询高新区土地交易中心土地出让信息，参考高新区出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

表 3 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	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	2021 年	2021A-64	滨州路以南、艳阳路以西	12,813.40	5,200.00	0.41	商业用地
2	2021 年	2021A-56	明阳路以东、高新四路以南	24,893.46	15,000.00	0.60	居住用地
3	2020 年	2020A-69	富阳路以西、七里街以北	18,093.42	10,800.00	0.60	居住用地



4	2023 年	2023A-65	潍坊路以南， 昭阳路以东	35,042.10	20,060.00	0.57	居住用 地
5	2023 年	2023X-69	兖州路以西， 聊城路以南	28,032.00	11,870.00	0.42	商业用 地
6	2024 年	2021A-55-1	德阳路以东、 高新四路以北	8,045.00	4,200.00	0.52	居住用 地
7	2024 年	2021A-55-2	德阳路以东、 高新四路以北	31,792.20	18,600.00	0.59	居住用 地
合计				158,711.58	85,730.00	0.54	

## ②项目产生的现金流入

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目建成后可腾出土地面积约 320.84 亩，其中，未来规划用途为居住用地 221.22 亩，商业用地 99.62 亩。该项目腾空土地位置位于日照高新技术产业开发区日照路以东，高新三路以北。腾空土地计划 2030 年出让。

参考上表地价，日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目出让土地到期出让金收入为 115,537.68 万元，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	5,401.62 元
指定偿债地块面积（平方米）	213,894.40
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	115,537.68

## （二）项目成本预测

土地出让金现金流入，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，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	金额
1	基本政策成本	3,519.25
2	政策性基金	24,281.63
合计		27,800.88

(三) 应付本息情况

日照高新区后楼棚户区改造项目二期 B 项目本期拟发行专项债券 6,000.00 万元, 后期发行 22,000.00 万元。假设本期及后续发行的债券期限为 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 4 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
2025 年	0.00	28,000.00		28,000.00	4.0%		0.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2028 年	28,000.00			28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	4.0%	1,120.00	1,120.00
2032 年	28,000.00		28,000.00	0.00	4.0%	1,120.00	29,120.00
合计		28,000.00	28,000.00			8,720.00	36,720.00

(四) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	115,537.68						115,537.68		
经营活动支出	B	27,800.88						27,800.88		
支付的各项税费	C	-								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,736.80	-	-	-	-	-	87,736.80	-	
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	48,010.50	10,669.00	10,669.00	16,003.50	10,669.00				
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,010.50	-10,669.00	-10,669.00	-16,003.50	-10,669.00	-	-	-	
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	28,000.00	2,800.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00				
专项债券	I	28,000.00	28,000.00							
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	-						-	-	
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	6,720.00	-	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00
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	49,280.00	30,800.00	7,280.00	7,280.00	7,280.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00
四、期初现金	P		-	20,131.00	16,742.00	8,018.50	4,629.50	3,509.50	90,126.30	89,006.30
期内现金变动	Q=D+G+O	89,006.30	20,131.00	-3,389.00	-8,723.50	-3,389.00	-1,120.00	86,616.80	-1,120.00	-1,120.00
五、期末现金	R=P+Q		20,131.00	16,742.00	8,018.50	4,629.50	3,509.50	90,126.30	89,006.30	87,886.30

#### (四) 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	6,000.00	1,868.57	7,868.57	87,736.80
已发行债券			-	
后续拟发行债券	22,000.00	6,851.43	28,851.43	
融资合计	28,000.00	8,720.00	36,720.00	
覆盖倍数	2.39			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,736.80 万元,融资本息合计 36,720.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.39。

#### 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。



此页为签字页无正文

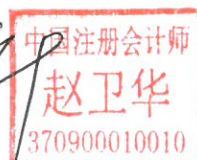
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



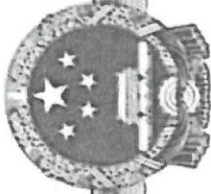
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 3 月 15 日

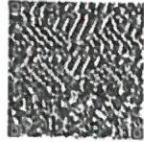


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410

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



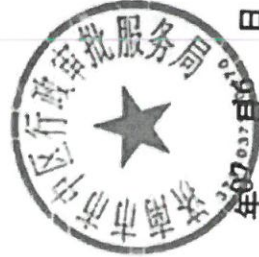
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

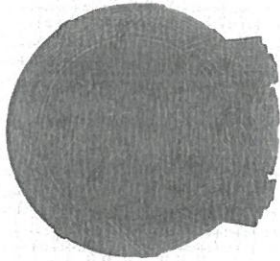
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

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 09 日



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