

2025 年山东省政府专项债券（九期）  
莒县城阳街道西陈家楼二期棚户区改造安置项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
鲁舜日咨字（2025）第 09-001 号

2025 年 3 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

本次以单位提供的相关资料为基础,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

莒县城阳街道西陈家楼二期棚户区改造安置项目

##### 2、立项单位

项目建设单位为日照市锦泰置业有限公司，该单位成立于2017年9月25日，注册地址：山东省日照市莒县店子集街道书院街5号新城大厦；法定代表人：林建伟；注册资本：8790万人民币；公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。公司经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，棚户区改造，保障房建设。（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5月6日取得《山东省建设项目备案证明》，项目单位：日照市锦泰置业有限公司；项目名称：莒县城阳街道西陈家楼二期棚户区改造安置项目；项目编码：2305-371122-04-01-575304；项目总投资18000万元。

2023年5月19日日日照市锦泰置业有限公司取得《建设用地规划许可证》，批准用地面积11771平方米。

该项目建设用地取得不动产权证书鲁（2023）莒不动产权





第 0009119 号。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目位于莒县城阳街道岳石路以南、开元上城以北、城阳路以东，项目总占地面积 11771 平方米，总建筑面积 53462 平方米，规划建设 26 层住宅楼 3 栋，其中一、二层为商业网点及配套设施，地下一层为车库，安置户数 288 户。

#### 5、项目建设期限

项目建设期为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。

### (二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 18000 万元。项目建设所需资金拟申请专项债券资金 14400 万元，其余 3600 万元由项目单位自筹。

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 3600 万元，拟申请专项债券 14400 万元，已发行专项债券 9000 万元，本期拟发行专项债券 5400 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	18000	100%	
一、资本金	3600	20%	
（一）自有资金	3600	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）	14400	80%	
（一）已发行专项债券	9000	50%	
（二）本期拟发行专项债券	5400	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

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

项目收益为土地出让，可出让土地为莒县西陈家楼村腾空土地，面积 87.55 亩。可出让土地规划为商住用地，假设本项目可出让土地可于 2026 年项目完工后挂牌出让，按照近半年周边商住用地价格情况，出让单价按 380 万元/亩，土地出让金为 33269.00 万元。按土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，莒县城阳街道西陈家楼二期棚户区改造安置项目可用于资金平衡的土地现金流入为 25240.55 万元，详见下表：

序号	项目	金额
一	土地出让金	33269.00
二	扣除项目合计	8028.45
1	基本政策成本	1718.31
2	政策性基金成本	6310.14
三	用于资金平衡的土地收益	25240.55





(二) 应付本息情况

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 14400 万元，已发行债券 9000 万元，本期拟发行专项债券 5400 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.5%，在债券存续期按支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3：专项债券还本付息测算表 （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 4 月		6000.00		6000.00	0.0238		
2024 年 8 月	6000.00	3000.00		9000.00	0.0238/0.0214	71.40	71.40
2025 年	9000.00	5400.00		14400.00	0.0238/0.0214/0.045	328.50	328.50
2026 年	14400.00			14400.00	0.0238/0.0214/0.045	450.00	450.00
2027 年	14400.00			14400.00	0.0238/0.0214/0.045	450.00	450.00
2028 年	14400.00			14400.00	0.0238/0.0214/0.045	450.00	450.00
2029 年	14400.00			14400.00	0.0238/0.0214/0.045	450.00	450.00
2030 年	14400.00			14400.00	0.0238/0.0214/0.045	450.00	450.00
2031 年	14400.00		9000	5400.00	0.0238/0.0214/0.045	378.60	9378.60
2032 年	5400.00		5400	-	0.045	121.50	5521.50
合计		14400.00	14400.00			3150.00	17550.00

(三) 项目资金平衡测算表



表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	33269.00	-	-	33269.00		-	-	-	-
经营活动支出	-								
支付的各项税费	8028.45	-	-	8028.45		-	-	-	-
经营活动现金净流量	25240.55	-	-	25240.55	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	18000.00	6000.00	6000.00	6000.00					
流动资金支出	-								
投资活动现金净流量	-18000.00	-6000.00	-6000.00	-6000.00		-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)	3600.00	3600.00							
专项债券	14400.00	9000.00	5400.00						
银行借款	-								
偿还债券本金	14400.00							9000.00	5400.00
偿还银行借款本金	-								
支付债券利息	3150.00	71.40	328.50	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	121.50
支付银行借款利息	-								
融资活动现金净流量	450.00	12528.60	5071.50	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-5521.50
四、期初现金		-	6528.60	5600.10	24390.65	23940.65	23490.65	23040.65	13212.05
期内现金变动	7690.55	6528.60	-928.50	18790.55	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-5521.50
五、期末现金	7690.55	6528.60	5600.10	24390.65	23940.65	23490.65	23040.65	22590.65	7690.55





#### (四) 本息覆盖倍数

表 5：现金流覆盖倍数表（金额单位：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	5400.00	1701.00	7101.00	25240.55
已发行债券	9000.00	1449.00	10449.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	14400.00	3150.00	17550.00	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25240.55 万元，融资本息合计 17550.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

#### 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。

山东舜天信诚会计师事务所  
(特殊普通合伙) 日照分所

山东·日照

中国注册会计师：  
(项目合伙人)

中国注册会计师：

二〇二五年三月十五日







# 营业执照

统一社会信用代码  
91371122MA3UTBW95X

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



(副本)

1-1

名称	山东舜天信诚会计师事务所(特殊普通合伙)	日照分所	负责人	马瑞明
类型	特殊普通合伙企业分支机构		成立日期	2021年01月08日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。(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) 一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；工程管理服务。 (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)			
经营场所	山东省日照市莒县城阳街道北坛路167号理想大厦12楼			



登记机关

2022年09月16日

证书序号: 5004141



## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 山东舜天信诚会计师事务所(普通合伙)日照分所

负责人: 马瑞明

经营场所: 山东省日照市莒县城阳街道北坛路167号理想大厦12楼

分所执业证书编号: 370100413705

批准执业文号: 鲁财会[2007]7号

批准执业日期: 2006年11月26日

## 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:



中华人民共和国财政部制