

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
济南市莱芜区吴花园社区城中村（棚户区）改造安置
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0170 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
2025 年 4 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

吴花园社区城中村(棚户区)改造安置项目

2、立项单位

山东铁建城市更新有限公司(曾用名:山东赢昊城市更新有限公司)由山东赢昊城乡发展集团有限公司持股40%,由中铁十四局集团有限公司持股15.90%,由中铁十八局集团有限公司持股14.70%,由中铁二十四局集团有限公司持股14.70%,由中铁城建集团有限公司持股14.7%。山东赢昊城乡发展集团有限公司系山东济莱控股集团有限公司全资子公司,山东济莱控股集团有限公司由济南市莱芜区财政局控股100%。

山东铁建城市更新有限公司(曾用名:山东赢昊城市更新有限公司),法定代表人:李海东,统一社会信用代码:91371202MA3EJT0J35,成立日期:2017年09月15日,注册资本:37500万元,住所:山东省济南市莱芜区凤城街道鲁中西大街58号。经营范围:一般项目:市政设施管理;工程管理服务;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理



服务；房屋拆迁服务；商业综合体管理服务；酒店管理；餐饮管理；非居住房地产租赁；住房租赁；单用途商业预付卡代理销售；停车场服务；物业管理；建筑材料销售；金属材料销售；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；阀门和旋塞销售；建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；园林绿化工程施工；规划设计管理；道路货物运输站经营；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（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；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；住宅室内装饰装修。（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）。

3、项目规划审批

（1）2019年4月12日，取得山东省投资项目在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2019-371202-70-03-014635。

（2）2019年4月19日，项目取得《建设项目环境影响登记表》。

（3）2019年5月6日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划



局印发《关于公布 2019 年第二批棚户区改造计划的通知》（济建发〔2019〕11 号）。

（4）2021 年 12 月 15 日，济南市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0312304 号）。

（5）2022 年 5 月 6 日，济南市自然资源和规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 370116202200150 号）。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于花园南路以东，万福南路以西，凤城东大街以南，长青街以北，项目占地 45682 平方米，建设高层楼房 9 幢，总户数 812 户，总建筑面积 128689 平方米，其中住宅建筑面积 94576 平方米，公共配套 10319 平方米，地下建筑面积 34112 平方米，幼儿园建筑面积 7000 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 5 月至 2025 年 7 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 42,945.97 万元，其中，项目单位自有资金 20,545.97 万元，已发行专项债券 20,400.00 万元，本次拟发行专项债券 1,100.00 万元，后续拟发行专项债券 900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

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	42,945.97	100.00%	
一、资本金	20,545.97	47.84%	
（一）自有资金	20,545.97	47.84%	
（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）	22,400.00	52.16%	
（一）已发行专项债券	20,400.00	47.50%	
（二）本期拟发行专项债券	1,100.00	2.56%	
（三）后续拟发行专项债券	900.00	2.10%	
（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收入、停车位及商铺销售收入。

1、腾空土地出让收入测算

（1）项目出让土地单价预测

本项目腾余可出让土地分别位于花园南路以东，万福南路以西，长青街以南及文化南路以东，花园南路以西，鹏泉东大街以南，凤城东大街以北，总面积约 53 亩。参照项目腾空地周边已出让的地块信息（莱芜区鲁中西大街以南、北坦路以东；莱芜区长勺北路以东、北王善村以南；莱芜区鹏泉街道大桥路以西、花园路以东、永兴街以南），考虑不同地块的区位、容



积率、用途等因素作适当修正后确定参考土地出让均价为400.00万元。

(2) 项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地53亩，其中50亩用于偿还专项债本息。假设涉及的土地于2025年一次性出让，根据2021年的参考土地单价，在济南市GDP平均增速的范围内计算土地在2025年的出让现金流入，明细如下：

表 2-1 土地出让现金流入预测表

序号	项目	2025 年土地出让收入
1	参考地价(万元/亩)	400.00
2	预计地价增长率	5.4%
3	可出让土地面积(亩)	50
4	预计土地单价(万元/亩)	851.58
5	出让土地价款(万元)	42,579.05

2、停车位及商铺销售收入

本项目可对外出售商铺7,000.00平，单价1.21万元/平，可销售停车位935个，单价8.91万元，假设2025年出售商铺与停车位的40%，2026年出售40%，2027年出售完毕剩余部分，计算2025-2027年的销售现金流入，明细如下：

表 2-2 停车位及商铺出售预测表

项目名称	商铺	停车位	合计
数量(平方米、个)	7,000.00	935.00	
出售单价(万元)	1.21	8.91	
出售收入(万元)	8,470.00	8,330.85	16,800.85
扣除：相关税费(万元)	699.36	687.87	1387.23
出售净收入(万元)	7,770.64	7,642.98	15,413.62



（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括腾空土地出让成本。

1、腾空土地出让成本测算

扣除政策性成本，明细如下：农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设基金。

表 2-3 政策性成本扣除预测表

项目	成本金额(万元)
农业土地开发资金	104.97
国有土地收益基金	4,995.81
廉租住房保障资金	52.49
教育资金	52.49
农田水利建设资金	52.49
合计	5,258.25

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2019 年 8 月已发行专项债券 5,500.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.33%；2020 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.25%；2021 年 8 月已发行专项债券 4,900.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.06%；2023 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%；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 2.12%；本期拟发行专项债券 1,100.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。后续拟发行专项债券 900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期每一年支付债券利息，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）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2019 年		5,500.00		5,500.00		
2020 年	5,500.00	5,000.00		10,500.00	183.15	183.15
2021 年	10,500.00	4,900.00		15,400.00	345.65	345.65
2022 年	15,400.00	0.00		15,400.00	495.59	495.59
2023 年	15,400.00	3,000.00		18,400.00	495.59	495.59
2024 年	18,400.00	2,000.00		20,400.00	578.99	578.99
2025 年	20,400.00	2,000.00		22,400.00	621.39	621.39
2026 年	22,400.00		5,500.00	16,900.00	691.39	6,191.39
2027 年	16,900.00		5,000.00	11,900.00	508.24	5,508.24
2028 年	11,900.00		4,900.00	7,000.00	345.74	5,245.74
2029 年	7,000.00			7,000.00	195.80	195.80
2030 年	7,000.00		3,000.00	4,000.00	195.80	3,195.80
2031 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	112.40	2,112.40
2032 年	2,000.00		2,000.00		70.00	2,070.00
合计		22,400.00	22,400.00		4,839.73	27,239.73

（四）项目资金平衡测算表





表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	42,579.05	-	-	-	-
经营活动支出	B	1,330.60	-	-	-	-
支付的各项税费	C	8,068.52	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	33,179.93	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	40,847.00	7,500.00	6,816.85	6,554.35	3,504.41
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-40,847.00	-7,500.00	-6,816.85	-6,554.35	-3,504.41
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	20,545.97	2,000.00	2,000.00	2,000.00	4,000.00
专项债券	I	22,400.00	5,500.00	5,000.00	4,900.00	-
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	22,400.00		-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	4,839.73	-	183.15	345.65	495.59
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	15,706.24	7,500.00	6,816.85	6,554.35	3,504.41
四、期初现金	P	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	8,039.17	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	8,039.17	-	-	-	-

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	-	-	21,530.14	6,720.34	14,328.57
经营活动支出	B	-	-	765.49	-	565.11
支付的各项税费	C	-	-	4,032.36	1,097.31	2,938.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	16,732.29	5,623.03	10,824.61
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	4,504.41	3,421.01	8,545.97		
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,504.41	-3,421.01	-8,545.97	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	2,000.00	2,000.00	6,545.97		
专项债券	I	3,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-
银行借款	J		-			
偿还债券本金	K	-	-	-	5,500.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	495.59	578.99	621.39	691.39	508.24
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	4,504.41	3,421.01	7,924.58	-6,191.39	-5,508.24
四、期初现金	P	-	-	-	16,110.90	15,542.54
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	16,110.90	-568.36	5,316.37
五、期末现金	R=P+Q	-	-	16,110.90	15,542.54	20,858.91



表 4 项目资金测算平衡表 (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	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-
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	4,900.00	-	3,000.00	2,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	345.74	195.80	195.80	112.40	70.00
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	-5,245.74	-195.80	-3,195.80	-2,112.40	-2,070.00
四、期初现金	P	20,858.91	15,613.17	15,417.37	12,221.57	10,109.17
期内现金变动	Q=D+G+O	-5,245.74	-195.80	-3,195.80	-2,112.40	-2,070.00
五、期末现金	R=P+Q	15,613.17	15,417.37	12,221.57	10,109.17	8,039.17



（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	1,100.00	269.5	1,369.50	33,179.93
已发行债券	20,400.00	4,349.73	24,749.73	
后续拟发行债券	900.00	220.50	1,120.50	
银行贷款				
融资合计	22,400.00	4,839.73	27,239.73	
覆盖倍数				1.22

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 33,179.93 万元，融资本息合计 27,239.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0170 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 月 13 日





营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (5-1)



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙(企业)

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8811.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2025 年 03 月 05 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：刘维
主任会计师：
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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》。

证书序号：0022698

发证机关：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制