

2025 年山东省政府专项债券（十六期）  
济南市莱芜区矿煤阳光花园棚户区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0167 号

容

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

矿煤阳光花园棚户区改造项目

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南来城置业有限公司，系济南市赢城投资有限公司的控股公司，持股比例为 51%。

企业名称：济南来城置业有限公司，统一社会信用代码：91370116MA3QFJH83U，法定代表人：王健，类型：其他有限责任公司，成立日期：2019 年 08 月 27 日；注册资本：5000.00 万，核准日期：2020 年 07 月 01 日，登记机关：济南市莱芜区市场监督管理局，住所：山东省济南市莱芜区高庄街道办事处鄂牛路 10 号，经营范围：房地产开发、销售；旧城拆迁改造；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；城镇化建设、新农村建设开发；公租房建设、运营、管理；物业管理；房屋租赁；以企业自有资金对房地产项目进行投资（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理咨询（不含金融、证券、期货业务咨询）；



建筑设计咨询；金属材料（贵重技金属除外）、不锈钢制品、铝材、建材、五金交电、机电设备、装饰材料销售。（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

（1）、2020年8月7日，获取了《关于鄂庄煤矿厂区安置项目用地规划意见的复函》；

（2）、2020年8月27日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2020-371202-47-03-090160）；

（3）、2021年10月9日，项目地块一取得《建设工程规划许可证》（建字第370116202100614号），建设规模14455.3平方米；

（4）、2021年10月22日，项目取得《建设用地规划许可证》（建字第370116202100404号），用地面积0.5766公顷。

（5）、2021年11月15日项目地块一（1#楼、2#楼、地下车库）取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202111150101（2021510）），建设规模14455.30平方米。

（6）、2022年1月7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《关于公布济南市2022年省级棚户区改造计划项目



清单的通知》，矿煤阳光花园棚户区改造项目列入 2022 年省级棚户区改造计划项目清单；

（7）、2021 年 9 月 27 日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第 0253058 号《不动产权证书》；

（8）、2021 年 4 月 22 日，获取了济南市自然资源和规划局发布的《关于莱芜 2021-xy-1 号、2021-hb-7 号宗地建设用地的规划设计要求条件复函》；

（9）、2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《防空地下室易地建设许可证》（编号：Y37011622006），建设规模地上建筑面积 2831.68 平方米，地下建筑面积 42 平方米；

（10）、2022 年 8 月 19 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建筑工程施工许可证》（编号：370116202208190101（2022514））建设规模 2831.68 平方米；

（11）、2022 年 3 月 16 日，煤矿阳光花园棚户区改造项目幼儿园取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202200185 号），建设规模 2873.68 平方米；

（12）、2021 年 12 月 29 日，济南来城置业有限公司取得鲁（2021）济南市不动产权第 0324301 号《不动产权证书》；

（13）、2021 年 7 月 2 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 370116202100091 号）；



(14)、2021 年 7 月 27 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字 370116202100280 号），建设规模总建筑面积约 2800 平方米；

(15)、2021 年 12 月 23 日，项目取得《国有建设用地划拨决定书》（批准文号：莱芜政土字【202157】号）；

(16)、2024 年 5 月 17 日，项目取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202400180 号）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点位于济南市莱芜区凤城街道办事处凤城西大街以北，鲁中西大街以南，鹿鸣路两侧。建设保障性安居工程 404 套，用于安置居民 404 户，占地面积约 32488.98 平方米，总建筑面积 80000 平方米，其中地上建筑面积 53626.3 平方米，地下建筑面积 26373.7 平方米。主要建设安置房 9 幢；配套建设储藏室、地下车库 35000 平方米，配套幼儿园、配套服务用房等 6500 平方米；同步实施小区道路、专业管线等附属工程。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 8 月至 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 67,195.35 万元，其中，项目单位自有资金



55,695.35 万元,已发行专项债券 10,000.00 万元,本次拟发行专项债券 1,000.00 万元,后续拟发行专项债券 500.00 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	67,195.35	100.00%	
一、资本金	55,695.35	82.89%	
(一) 自有资金	55,695.35	82.89%	
(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)	11,500.00	17.11%	
(一) 已发行专项债券	10,000.00	14.88%	
(二) 本期拟发行专项债券	1,000.00	1.49%	
(三) 后续拟发行专项债券	500.00	0.74%	
(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项目土地出让。

1、土地出让现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息,参照项目腾空地块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),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 2022 年土地出让单价为 350.00 万元，本次土地价格增长率暂按照济南市 2019-2021 年 GDP 平均增速(6.37%)计算。

## （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

（1）农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金：国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%；

（3）廉租住房保障资金：廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（4）教育资金：教育基金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（5）农田水利建设基金：农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.88%，本期拟发行专项债券 1,000.00 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 500.00 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 2 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
2022 年		10,000.00		10,000.00		
2023 年	10,000.00			10,000.00	288.00	288.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	288.00	288.00
2025 年	10,000.00	1,500.00		11,500.00	288.00	288.00
2026 年	11,500.00			11,500.00	340.50	340.50
2027 年	11,500.00			11,500.00	340.50	340.50
2028 年	11,500.00			11,500.00	340.50	340.50
2029 年	11,500.00			11,500.00	340.50	10,340.50
2030 年	11,500.00		10,000.00	1,500.00	52.50	52.50
2031 年	1,500.00			1,500.00	52.50	52.50
2032 年	1,500.00		1,500.00		52.50	1,552.50
合计		11,500.00	11,500.00		2,383.50	13,883.50

#### （四）项目资金平衡测算表



表 3 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	18,317.18						18,317.18
经营活动支出	B	929.40						929.40
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,387.78		-	-	-	-	17,387.78
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	66,331.36	16,708.61	21,139.07	10,851.07	10,851.07	6,781.54	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-66,331.36	-16,708.61	-21,139.07	-10,851.07	-10,851.07	-6,781.54	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	55,695.35	16,708.61	11,139.07	11,139.07	11,139.07	5,569.54	
专项债券	I	11,500.00		10,000.00		-	1,500.00	
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	11,500.00			-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	2,383.50			288.00	288.00	288.00	340.50
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	53,311.85	16,708.61	21,139.07	10,851.07	10,851.07	6,781.54	-340.50
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	4,368.27		-	-	-	-	17,047.28
五、期末现金	R=P+Q	4,368.27		-	-	-	-	17,047.28



表 3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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						
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	-	-	-	10,000.00	-	1,500.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	340.50	340.50	340.50	52.50	52.50	52.50
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	-340.50	-340.50	-340.50	-10,052.50	-52.50	-1,552.50
四、期初现金	P	17,047.28	16,706.78	16,366.28	16,025.78	5,973.28	5,920.78
期内现金变动	Q=D+G+O	-340.50	-340.50	-340.50	-10,052.50	-52.50	-1,552.50
五、期末现金	R=P+Q	16,706.78	16,366.28	16,025.78	5,973.28	5,920.78	4,368.28



## （五）本息覆盖倍数

表 4 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	1,000.00	245.00	1,245.00	17,387.78
已发行债券	10,000.00	2,016.00	12,016.00	
后续拟发行债券	500.00	122.50	622.50	
银行贷款				
融资合计	11,500.00	2,383.50	13,883.50	
覆盖倍数				1.25

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 17,387.78 万元，融资本息合计 13,883.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

## 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]251Z0167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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用

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



## 说明

证书序号：0022698

- 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：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

