

2025 年山东省政府专项债券（二十期）
济南市莱芜区口镇街道雍和园社区中心片区
城中村改造项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0177 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

口镇街道雍和园社区中心片区城中村改造项目

2、立项单位

本项目的立项单位为山东赢昊城乡发展集团有限公司(曾用名:山东赢昊城市建设投资集团有限公司),系山东济莱控股集团有限公司的全资子公司。经国家企业信用信息公示系统查询,公司基本信息如下:

企业名称:山东赢昊城乡发展集团有限公司,统一社会信用代码:913712025677089233,法定代表人:孙英海,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),成立日期:2010年12月30日,注册资本:200000.00万,核准日期:2025年02月07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鹏泉西大街99号,经营范围:一般项目:房屋拆迁服务;水资源管理;水污染治理;土地整治服务;公共事业管理服务;项目策划与公关服务;市政设施管理;商业综合体管理服务;企业管理;旅游开发项目策划咨询;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;水土流失防治服务;停车场服务;工程管理服务;住房租赁;非居



住房地产租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；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；塑料制品销售；有色金属合金销售；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；食用农产品初加工；小微型客车租赁经营服务；机械设备租赁；供应链管理服务；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；仓储设备租赁服务；自然科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；蔬菜种植。（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；房地产开发经营；污水处理及其再生利用；旅游业务；城市配送运输服务（不含危险货物）；饮料生产；食品生产。（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

2023年9月24日，本项目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：2309-371202-04-01-264581。

4、项目规模与主要建设内容



口镇雍和园社区中心片区口镇东街村、口镇西街村、口镇南街村、口镇北街村、赵家村五村拆迁及安置房建设，用地面积 507.01 亩，总建筑面积 98.2 万平方米，地上总建筑面积 67.9 万平方米，其中住宅建筑面积 64.6 万平方米，公建及配套 3.3 万平方米，地下建筑面积 30.3 万平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 3 月至 2026 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 650,030.00 万元，其中，项目单位自有资金 404,130.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 243,900.00 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	650,030.00	100.00%	
一、资本金	404,130.00	62.17%	
（一）自有资金	404,130.00	62.17%	
（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）	245,900.00	37.83%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	0.31%	
（三）后续拟发行专项债券	243,900.00	37.52%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入。

1、项目出让土地单价预测

参照项目腾空地周边2021年12月出让的莱芜区赢牟大街北侧、市人民医院以西地块，成交单价393.02万/亩。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380.00万元/亩。

2、项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地961.60亩，假设涉及的土地于2026年出让480.80亩，2027年出让480.80亩，在济南市GDP平均增速的范围内计算土地出让现金总流入。

（二）项目成本预测

扣除政策性成本，明细如下：

表2 政策性成本扣除预测表

项目	成本金额（万元）
国有土地收益基金	24,407.57
农业土地开发资金	320.54
廉租住房保障资金	160.28
教育资金	160.28
农田水利建设资金	160.28



项目	成本金额（万元）
合计	25,208.95

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 243,900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，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	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	400.00	400.00
2026 年	20,000.00	225,900.00	-	245,900.00	5,318.00	5,318.00
2027 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2028 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2029 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2030 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2031 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2032 年	245,900.00	-	-	245,900.00	9,836.00	9,836.00
2033 年	243,900.00	-	-	243,900.00	9,836.00	9,836.00
2034 年	243,900.00			243,900.00	9,836.00	9,836.00
2035 年	243,900.00		20,000.00	225,900.00	9,436.00	29,436.00
2036 年	225,900.00		225,900.00	-	4,518.00	230,418.00
合计		245,900.00	245,900.00		98,360.00	344,260.00



(四) 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	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	488,151.43	-	-	237,659.44	250,491.99	-	-
经营活动支出	B	25,208.95	-	-	12,283.66	12,925.29	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	462,942.48	-	-	225,375.78	237,566.70	-	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	644,312.00	159,530.00	169,600.00	315,182.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-644,312.00	-159,530.00	-169,600.00	-315,182.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	404,130.00	159,530.00	150,000.00	94,600.00			
专项债券	I	245,900.00	-	20,000.00	225,900.00	-	-	-
银行借款	J	-	-					
偿还债券本金	K	245,900.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	98,360.00	-	400.00	5,318.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00
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	305,770.00	159,530.00	169,600.00	315,182.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	225,375.78	453,106.48	443,270.48
期内现金变动	Q=D+G+O	124,400.48	-	-	225,375.78	227,730.70	-9,836.00	-9,836.00
五、期末现金	R=P+Q	124,400.48	-	-	225,375.78	453,106.48	443,270.48	433,434.48



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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	-	-	-	-	-	20,000.00	225,900.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,836.00	9,436.00	4,518.00
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	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-29,436.00	-230,418.00
四、期初现金	P	433,434.48	423,598.48	413,762.48	403,926.48	394,090.48	384,254.48	354,818.48
期内现金变动	Q=D+G+O	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-9,836.00	-29,436.00	-230,418.00
五、期末现金	R=P+Q	423,598.48	413,762.48	403,926.48	394,090.48	384,254.48	354,818.48	124,400.48



（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	2,000.00	800.000	2,800.00	462,942.48
已发行债券				
后续拟发行债券	243,900.00	97,560.000	341,460.00	
银行贷款				
融资合计	245,900.00	98,360.00	344,260.00	
覆盖倍数				1.34

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 462,942.48 万元，融资本息合计 344,260.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.34。

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]251Z0177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

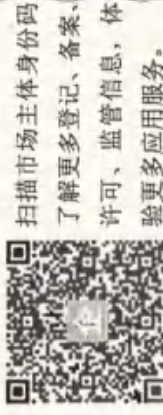




营业执照

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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件

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