

2025 年山东省政府专项债券（二期）日照市岚山
区安东卫街道片区安东家园社区一期
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信咨字（2025）第 010845 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（二期）日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目收益与融资

平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010845 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

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期

2、立项单位

项目立项单位名称: 日照市新岚山置业有限公司

项目单位简介: 日照市新岚山置业有限公司统一社会信用代码 91371103MA3C9T0T9E; 法定代表人: 滕怀玉; 位于山东省日照市岚山区安东卫街道岚山中路 169 号; 经营范围: 负责棚改、保障房、城中村改造及其他房地产开发、建设、物业公司管理服务; 民用与工业建筑物建设工程、市政工程、园林绿化工程、室内外装修装饰工程; 水利、港口、海域项目建设、开发; 城市公共停车场、道路冠名、广告发布等公共资源特许经营及开发; 公共基础设施、交通道路、水利工程建设、开发; 房屋建筑部件预制和现场施工; 混凝土、混凝土预制构件的生产、销售; 工程机械、建筑设备的租赁及销售; 建筑材料(不含危险化学品)销售; 新型材料的研发(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

2019 年 3 月, 山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司、山东智远城市建设咨询有限公司出具了《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目的可行性研究报告》;

2019年5月7日，日照市岚山区行政审批服务局出具了《关于日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目的可行性研究报告的批复》，文号：岚审批投资字〔2019〕3号。

4、项目规模与主要建设内容

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期本项目共涉及5个地块，其中13#地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西；14#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，观海路以东，万斛路以西；16#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；17#地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；24#地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西。本项目拆迁土地面积432216.00平方米（约648.32亩），拆迁房屋面积192096.00平方米，拆迁户数1334户。

5、项目建设期限

本项目计划于2021年4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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金71,500.00万元，拟发行专项债36,500.00万元（其中已发行专项债31,500.00万元，本期拟发行专项债5,000.00万元）。

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	108,000.00	100.00%	
一、资本金	71,500.00	66.20%	

(一) 自有资金	71,500.00	66.20%	
(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）	36,500.00	33.80%	
(一) 已发行专项债券	31,500.00	29.17%	
(二) 本期拟发行专项债券	5,000.00	4.63%	
(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

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询日照市土地交易中心土地出让信息，参考近几年岚山区出让土地交易住宅、商业价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

出让年份	宗地号	位置	竞得单位	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）
2018	日岚国用（2014）第 001022 号	岚山中路以南、万斛路以东	日照市岚山区碧桂园房地产开发有限公司	82,000.00	28,200.00	0.34	住宅
2021	2020L-26 号	岚山路以北、玉泉二路以西	日照市岚山区新钢城房产开发有限公司	69,300.70	19,014.00	0.27	住宅

2021	2020L-27号	轿顶山路以南、玉泉三路以东	日照市岚山区新钢城房产开发有限公司	48,122.60	13,184.00	0.27	住宅
2022	2020L-58号	安东卫一路以南、玉泉二路以东	日照花开置业有限公司	43,160.20	24,251.00	0.19	住宅
2022	2020L-59号	岚山路以南、玉泉一路以西	日照花开置业有限公司	67,762.40			住宅
2022	2020L-60号	安东卫一路以南、玉泉二路以东	日照花开置业有限公司	16,240.10			住宅
		合计		326,586.00	84,649.00	0.26	

计算土地价格的增速，按两个增速（即 2022 年、2023 年、2024 年岚山区三年平均 GDP 增速（4.80%）、2025 年岚山区预计 GDP 增速（5.7%））中孰低确定各县增长率。按上述方法确定日照市岚山区预计 GDP 的增速如表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目	4.80%	4.32%	3.84%

（2）项目产生的净现金流入

根据日照市岚山区城中村改造领导小组办公室 2025 年 2 月 28 日出具的《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截止目前总的可出让腾空土地总面积 320 亩，腾空土块位于（四至范围）观海路以东，圣岚路以北，凤凰山路以西，安东卫二路以南。腾空土地计划 2025 年出让 160 亩，2029 年出让 160 亩，以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见

“上表”)比例计算土地价格的增长,参考上表地价,债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入,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,可用于资金平衡土地相关收益情况如下表:

序号	项目	合计
一	土地出让金回款等现金流入	59,792.49
二	土地扣减项目	4,665.48
1	基本政策成本	1,675.85
2	政策性基金	2,989.63
三	用于资金平衡土地相关收益	55,127.01

(二) 应付本息情况

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目拟合计发行专项债券36,500.00万元。其中2021年4月已发行专项债券20,300.00万元,实际利率3.39%,发行期限7年;2021年5月已发行专项债券200.00万元,实际利率3.30%,发行期限7年;2022年1月已发行专项债券11,000.00万元,实际利率2.83%,发行期限7年,本期计划发行专项债5,000.00万元,假设发行利率4.00%,债券发行期限7年,在债券存续期内,按年支付债券利息,到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表:

表5 本项目专项债券还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利息	本息小计
2021		20,500.00		20,500.00			
2022	20,500.00	11,000.00		31,500.00	3.39%	694.77	694.77
2023	31,500.00			31,500.00	2.83%-3.39%	1,006.07	1,006.07
2024	31,500.00			31,500.00	2.83%-3.39%	1,006.07	1,006.07
2025	31,500.00	5,000.00		36,500.00	2.83%-3.39%	1,006.07	1,006.07
2026	36,500.00			36,500.00	2.83%-3.39%	1,206.07	1,206.07
2027	36,500.00			36,500.00	2.83%-3.39%	1,206.07	1,206.07
2028	36,500.00		20,500.00	16,000.00	2.83%-3.39%	1,206.07	21,706.07

2029	16,000.00		11,000.00	5,000.00	2.83%-3.39%	511.30	11,511.30
2030	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2031	5,000.00			5,000.00	4%	200.00	200.00
2032	5,000.00		5,000.00	-	4%	200.00	5,200.00
合计		36,500.00	36,500.00			8,442.49	44,942.49

(三) 项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年前	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	59,792.49	-			27,647.46	
经营活动支出	B	4,665.47	-			2,175.32	
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	55,127.01	-		-	25,472.13	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	104,981.79	32,400.00	9,793.93	9,793.93	52,993.93	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-104,981.79	-32,400.00	-9,793.93	-9,793.93	-52,993.93	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	71,500.00	3,575.00	17,875.00	14,300.00	35,750.00	
专项债券	I	36,500.00	31,500.00	-		5,000.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	36,500.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	8,442.49	694.77	1,006.07	1,006.07	1,006.07	1,206.07
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	63,057.51	34,380.23	16,868.93	13,293.93	39,743.93	-1,206.07
四、期初现金	P		-	1,980.23	9,055.23	12,555.23	24,777.36
期内现金变动	Q=D+G+O	13,202.73	1,980.23	7,075.00	3,500.00	12,222.13	-1,206.07
五、期末现金	R=P+Q	13,202.73	1,980.23	9,055.23	12,555.23	24,777.36	23,571.29

续上表

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			32,145.03			
经营活动支出	B			2,490.15			
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	29,654.88	-	-	-
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		20,500.00	11,000.00	-	-	5,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,206.07	1,206.07	511.30	200.00	200.00	200.00
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	-1,206.07	-21,706.07	-11,511.30	-200.00	-200.00	-5,200.00
四、期初现金	P	23,571.29	22,365.22	659.15	18,802.73	18,602.73	18,402.73
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,206.07	-21,706.07	18,143.58	-200.00	-200.00	-5,200.00
五、期末现金	R=P+Q	22,365.22	659.15	18,802.73	18,602.73	18,402.73	13,202.73

（四）本息覆盖倍数

表 7 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	5,000.00	1,400.00	6,400.00	55,127.01
已发行债券	31,500.00	7,042.49	38,542.49	
后续拟发行债券				
融资合计	36,500.00	8,442.49	44,942.49	
覆盖倍数	1.23			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 55,127.01 万元，融资本息合计 44,942.49 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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。

此页无正文为盖章页

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:

赵卫华



中国注册会计师:

孟庆福



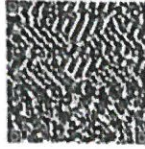
2025 年 3 月 2 日



营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
913701030690342410

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



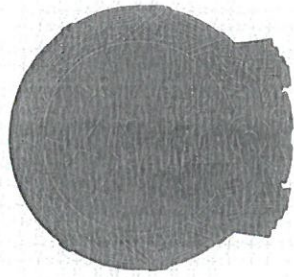
登记机关

2019 年 07 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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