

2025 年山东省政府专项债券（二期）日照经济技术开
发区桂林路三期城中村改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 010840 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）日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目收益与融资平衡 专项评价报告

和信咨字（2025）第 010840 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

日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目

2、立项单位

项目单位为日照经济技术开发区城市发展投资集团有限公司。日照经济技术开发区城市发展投资集团有限公司注册地址位于山东省日照市经济开发区天津路99号；统一社会信用代码：91371100MA3DDDNC5Q。

3、项目规划审批

2021年10月，山东衡泰工程咨询有限公司出具《日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目可行性研究报告》；

2021年11月，日照经济技术开发区经济发展局对该项目出具了《关于对日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(日开经发审〔2021〕7号)。

4、项目规模与主要建设内容

总占地面积 63998.58 平方米项目规划住宅 14 栋(17-23 层)，总建筑面积 193392.8 平方米，其中住宅建筑面积 131942.8 平方米，居民配套设施建筑面积 8850 平方米，地下储藏室建筑面积 13600 平方米，地下车库建筑面积 39000 平方米。项目规划建设套数 1274 套，可居住人口 4077 人。

5、项目建设期限

建设期 2023 年 1 月到 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。其中，项目单位自有资金 42,000.00 万元，预计发行专项债券 50,000.00 万元;2024 年 8 月已发行专项债 7,500.00 万元，2024 年 9 月已发行专项债 13,800.00 万元，2024 年 10 月已发行专项债 7,700.00 万元，本期拟发行专项债 21,000.00 万元。

项目资金来源情况

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	92,000.00	100.00%	
一、资本金	42,000.00	45.65%	
（一）自有资金	42,000.00	45.65%	
（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）	50,000.00	54.35%	
（一）已发行专项债券	29,000.00	31.52%	
（二）本期拟发行专项债券	21,000.00	22.83%	
（三）后续拟发行专项债券		0.00%	
（四）银行融资			

(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，参考本项目已出让土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

序号	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）
1	2021年	2021 G-319	上海路以南、昭阳路以东	山东纳义斯汽车配件有限公司	14,186.70	511.00	0.04	工业
2	2021年	2021 G-320	沿海路以北、重庆路以东	山东成杰食品有限公司	19,783.00	634.00	0.03	工业
3	2021年	2021 G-340	临沂路以东、沿海路以北	山东奥海纸业有限公司	55,577.50	2,879.00	0.05	工业
4	2023年	2022 G-324	临沂路以东、深圳路以北	日照综保区发展集团有限公司	57,102.40	3,210.00	0.06	工业
合计					146,649.60	7,234.00	0.05	
1	2021年	2021 A-58	东营路以北、文登路以东	日照兴业房地产开发有限公司	13,837.80	14,000.00	1.01	商住
2	2021年	2021 A-53	迎宾路以北、正阳路以东	日照新东港置业有限公司	14,679.10	10,750.00	0.73	商住
3	2021年	2021 A-54	兴海路以南、东关南路以东	日照鸿璟实业有限公司	1,343.17	570.00	0.42	商住
4	2021年	2020 D-42	海洋大道以北、滨海四路以东	日照市圣海置业有限公司	61753.6	28,250.00	0.46	商住
5	2021年	2021 A-43	天津路以南、重庆路以西	日照华纳房地产开发有限公司	75,032.40	39,500.00	0.53	商住

合计	166,646.07	93,070.00	0.56	
----	------------	-----------	------	--

计算土地价格的增速，按增速（即 2023 年、2022 年、2021 年日照市三年平均 GDP 增速（4.40%）。按上述方法确定日照市经济技术开发区预计 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%
日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目	4.40	3.96%	3.52%

（2）项目产生的净现金流入

根据日照市自然资源和规划局经开区分局出具的《日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目腾空地块情况说明》，截至目前总的可出让腾空土地总面积 445.84 亩，奎山街道东长河村、西长河村腾空地块位于(四至范围)常州路以南、和阳南路以东、高雄路以北、厦门路以西，土地等级为Ⅲ级，未来规划用途为商住用地 245.84 亩、工业用地 200.00 亩。腾空土地计划 2025 年出让 200.00 亩，剩余 245.84 亩计划 2030 年出让。

假设日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目根据土地出让计划土地挂牌交易，出让土地到期出让金为 111,394.92 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目可用于资金平衡的土地现金净流入为 97,302.50 万元（详见下表 4）

序号	项目	金额
一	土地出让金回款等现金流入	111,394.92
二	土地扣减项目	14,092.42
1	基本政策成本	3,583.75
2	政策性基金	10,508.67
三	用于资金平衡土地相关收益	97,302.50

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以预计 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：

金额单位：人民币万元

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%
日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目	99,650.98	98,464.30	97,302.50

(二) 专项债券还本付息

日照经济技术开发区桂林路三期城中村改造项目预计合计发行专项债券 50,000.00 万元。2024 年 8 月已发行专项债 7,500.00 万元，发行利率 2.12%，期限 7 年；2024 年 9 月已发行专项债 13,800.00 万元，发行利率 1.98%，期限 7 年；2024 年 10 月已发行专项债 7,700.00 万元，发行利率 2.11%，期限 7 年；本次计划发行 21,000.00 万元，假设发行利率 4.00%，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。

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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2024	0.00	29,000.00		29,000.00	1.98%-4.00%	0.00	0.00
2025	29,000.00	21,000.00		50,000.00	1.98%-4.00%	594.71	594.71
2026	50,000.00			50,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	1,434.71
2027	50,000.00			50,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	1,434.71
2028	50,000.00		0.00	50,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	1,434.71
2029	50,000.00		0.00	50,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	1,434.71
2030	50,000.00		0.00	50,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	1,434.71
2031	50,000.00		29,000.00	21,000.00	1.98%-4.00%	1,434.71	30,434.71

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
2032	21,000.00		21,000.00	0.00	1.98%-4.00%	840.00	21,840.00
合计		50,000.00	50,000.00			10,042.97	60,042.97

(三) 项目资金平衡测

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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	111,394.92		40,521.37					70,873.55		
经营活动支出	B	14,092.42		5,900.92					8,191.50		
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	97,302.50	-	34,620.45	-	-	-	-	62,682.05	-	-
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	92,000.00	46,000.00	46,000.00							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-92,000.00	-46,000.00	-46,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	42,000.00	21,000.00	21,000.00							
专项债券	I	50,000.00	29,000.00	21,000.00							
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	50,000.00								29,000.00	21,000.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	10,042.97	-	594.71	1,434.71	1,434.71	1,434.71	1,434.71	1,434.71	1,434.71	840.00
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	31,957.03	50,000.00	41,405.29	-1,434.71	-1,434.71	-1,434.71	-1,434.71	-1,434.71	-30,434.71	-21,840.00
四、期初现金	P		-	4,000.00	34,025.74	32,591.03	31,156.32	29,721.61	28,286.90	89,534.24	59,099.53
期内现金变动	Q=D+G+O	37,259.53	4,000.00	30,025.74	-1,434.71	-1,434.71	-1,434.71	-1,434.71	61,247.34	-30,434.71	-21,840.00
五、期末现金	R=P+Q		4,000.00	34,025.74	32,591.03	31,156.32	29,721.61	28,286.90	89,534.24	59,099.53	37,259.53

(四) 本息覆盖倍数

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	21,000.00	5,880.00	26,880.00	97,302.49
已发行债券	29,000.00	4,162.97	33,162.97	
后续拟发行债券			-	
融资合计	50,000.00	10,042.97	60,042.97	
覆盖倍数	1.62			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 97,302.49 万元, 融资本息合计 60,042.97 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

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

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:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 2 日

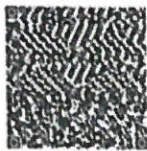


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
下载“国家企业信用信息公示系统”APP
或登录“国家企业信用信息公示系统”网站
查询企业信息



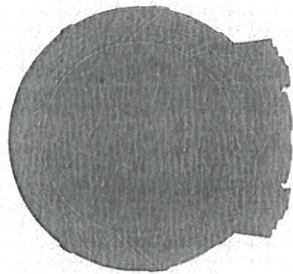
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所	成立日期	2013年07月11日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月11日至
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

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）



登记机关

2019年07月19日



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：山东财政厅



2019年08月07日

中华人民共和国财政部制