

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
临沂市沂水县卷烟厂片区安置楼建设
工程（瑞景园小区）项目
收益与融资平衡
专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00082 号

二〇二五年六月十四日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
临沂市沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程
（瑞景园小区）项目收益与融资平衡
专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00082 号

2025 年 6 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审核说明。

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

沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程(瑞景园小区)

2、立项单位

单位名称:沂水县住房和城乡建设局

负责人:耿立江

统一社会信用代码:113713230044626596

注册地址:沂水县城正阳路9号

3、项目规划审批

2022年6月项目取得《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第371323202200031号);

2022年7月项目取得《关于沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程(瑞景园小区)可行性研究报告的批复》(沂审服投资许字〔2022〕280号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于沂水县龙家圈街道,沂蒙山西路以北、滨河西路以西、杨家路以南、顺天河路以东。项目用地面积16,140.00平方米,规划总建筑面积52,438.00平方米,主要建设6幢17层居民安置楼,安置374户,储藏室374个,地下停车位374个。



5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 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及发行专项债券方式。本项目估算总投资 30,300.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,300.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，已发行专项债券 7,800.00 万元，后续拟发行专项债券 11,200.00 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	30,300.00	100.00%	
一、资本金	8,300.00	27.39%	
（一）自有资金	8,300.00	27.39%	
（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）	22,000.00	72.61%	
（一）已发行专项债券	7,800.00	25.74%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	9.90%	
（三）后续拟发行专项债券	11,200.00	36.97%	
（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土地出让现金流入。

土地出让现金流入

(1) 数量

项目腾空土地面积 65.90 亩，预计可出让土地面积 60.00 亩。项目指定地块可出让土地面积 61.47 亩，淮河路以东、马荒秀园以西，双马路以北、华山路以南。项目可出售土地面积总计 121.47 亩。假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期第二年开始挂牌交易，预计第二年出售 20 亩、第七年出售 60 亩、第八年出售 41.47 亩，分别于当年全部完成土地挂牌交易。

(2) 单价

根据沂水县近两年土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（340.02 万元/亩）作为本项目地块的基准地价。

表 2 项目地价参考表

宗地编号	宗地位置	出让面积 (亩)	主要用途	出让价款 (万元)	出让单价 (万元)	出让日期
CB(存)-2023-09-01 不动产权单元号 371323113030GB002 42W00000000	县城区域向阳街 以南、富春江路以西	11.213	普通商品 住房	3,925.00	350.04	2023 年 12 月
CB(存)-2023-64 不 动 产 单 元 号 371323113030GB001 47W00000000	县城区长安路 以东、文昌路 以北	83.661	普通商品 住房	30,118.00	360.00	2023 年 12 月



CB-2024-0201-01 不动产单元号 371323113024GB011 56W00000000	曹曹村路以东、文昌路以南	21.1335	普通商品住房	6,552.00	310.03	2024年7月
	3宗地平均土地单价				340.02	

临沂市沂水县 2021~2023 年市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、4.90%和 6.50%，基于谨慎性原则，此次预测适用增速按照近三年平均 GDP 增速 6.47% 计算。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括税金及附加。

税金及附加

按土地出让政策规定，需要缴纳农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金。

农业土地开发资金=出让土地面积*4 元/平方米；国有土地收益基金=土地出让现金流入*5%；廉租住房保障资金=(土地出让现金流入-土地收储成本费用)*10%；教育资金=(土地出让现金流入-土地收储成本费用)*10%；农田水利建设资金=(土地出让现金流入-土地收储成本费用)*10%。

表 3 项目成本表

项目	可供出让土地面积 (亩)			合计
	20.00	60.00	41.47	

农业土地开发资金（万元）	5.33	16.00	11.06	32.39
国有土地收益基金（万元）	385.42	1,581.72	1,255.19	3,222.33
廉租住房保障资金（万元）	750.60	2,536.06	2,468.43	5,755.09
教育资金（万元）	750.60	2,536.06	2,468.43	5,755.09
农田水利建设资金（万元）	750.60	2,536.06	2,468.43	5,755.09
合计	2,642.55	9,205.90	8,671.54	20,519.99

（三）应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目 2024 年 5 月发行专项债券 4,800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.37%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本项目 2024 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目预计 2025 年发行专项债券 11,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.5%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 4-1 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
2025 年		3,000.00		3,000.00	3.50%		
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00



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
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.50%	105.00	105.00
2032 年	3,000.00		3,000.00		3.50%	105.00	3,105.00
合计		3,000.00	3,000.00			735.00	3,735.00

表 4-2 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 年		4,800.00		4,800.00	2.37%		
2025 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2026 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2027 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2028 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2029 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2030 年	4,800.00			4,800.00	2.37%	113.76	113.76
2031 年	4,800.00		4,800.00		2.37%	113.76	4,913.76
合计		4,800.00	4,800.00			796.32	5,596.32

表 4-3 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.14%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2031 年	3,000.00		3,000.00		2.14%	64.20	3,064.20
合计		3,000.00	3,000.00			449.40	3,449.40

表 4-4 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
2025 年		11,200.00		11,200.00	3.50%		
2026 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2027 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2028 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2029 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2030 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2031 年	11,200.00			11,200.00	3.50%	392.00	392.00
2032 年	11,200.00		11,200.00		3.50%	392.00	11,592.00



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
合计		11,200.00	11,200.00			2,744.00	13,944.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5-1 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年 6 月-2025 年 12 月	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	64,446.66		7,708.40	
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C	20,519.99		2,642.55	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	43,926.67		5,065.85	
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	30,132.00	30,132.00		
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=E-F	-30,132.00	-30,132.00		
三、融资活动产生的现金	—				
资本金(自有资金)	H	8,300.00	8,300.00		
专项债	I	22,000.00	22,000.00		
银行借款	J				
偿还借款本金	K	22,000.00			
偿还银行借款本息	L				
支付利息	M	4,724.72	177.96	674.96	674.96
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	3,575.28	30,122.04	-674.96	-674.96
四、期初现金	P			-9.96	-4,380.93
期内现金变动	Q=D+E+O	17,369.95	-9.96	-674.96	-674.96
五、期末现金	R=P+Q	17,369.95	-9.96	-4,380.93	-3,705.97

表 5-2 项目资金平衡测算表 (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				31,637.40	25,103.86
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C				9,205.90	8,671.54
经营活动现金流量	D=A-B-C				22,431.50	16,432.32
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					
专项借款	I					
银行借款	J					
偿还借款本金	K				7,800.00	14,200.00
偿还银行借款本金	L					
支付借款利息	M	674.96	674.96	674.96	674.96	497.00
支付银行借款利息	N					
融资活动现金流量	O=H+I+J+K+L+M+N	-674.96	-674.96	-674.96	-8,474.96	-14,697.00
四、期初现金	P	3,705.97	3,031.01	2,356.05	1,681.09	15,634.63
期内现金变动	Q=D+G+O	-674.96	-674.96	-674.96	13,956.54	1,735.32
五、期末现金	R=P+Q	3,031.01	2,356.05	1,681.09	15,634.63	17,369.95

(五) 本息覆盖倍数

表 6 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	3,000.00	735.00	3,735.00	43,926.67
已发行债券	7,800.00	1,345.72	9,045.72	
后续拟发行债券	11,200.00	2,744.00	13,944.00	
银行贷款				
融资合计	22,000.00	4,724.72	26,724.72	
覆盖倍数	1.64			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 43,926.67 万元, 融资本息合计 26,724.72 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

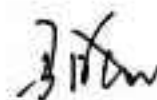
五、评估结论

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审核, 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。根据对项目可行性研究报告中编制的项目收益与融资平衡情况的审核, 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《2025 年山东省政府专项债券（二十七期）临沂市沂水县卷烟厂片区安置楼建设工程（瑞景园小区）项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2025]咨字第 00082 号】之签章页。

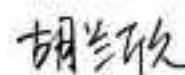


中国注册会计师：



中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：



中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国·北京

二〇二五年六月十四日



营业执照

统一社会信用代码

91110102089661664J



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

(副本) (11-1)

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘红卫

经营范围

审查企业会计报表、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；资产评估；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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 1000万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704



登记机关

2024年06月12日

证书序号:0017145



会计师事务所 执业证书



名称:

中天运会计师事务所

刘红卫

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701
—704

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

11000204

批准执业文号:

京财会许可〔2013〕0079号

批准执业日期:

2013年12月02日

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》。

发证机关: 北京市财政局



二〇一三年一月二十日

中华人民共和国财政部制