

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
鄯城县西城幸福里社区三期（鄯城街道西关片区
棚户区改造项目）收益与融资自求平衡专项评价报告
和信咨字〔2025〕第 080130 号



目 录	页 码
一、专项评价报告	1-12



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二五年六月十四日

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）

郯城县西城幸福里社区三期

（郯城街道西关片区棚户区改造项目）

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字〔2025〕第 080130 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

郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）。

2.立项单位

单位名称：郯城县新区建设发展有限公司；

法定代表人：魏德会；

统一社会信用代码：91371322761885800J；

类型：有限责任公司；

地址：郯城县郯马路北侧（郯城新区）；

经营范围：许可项目：公路管理与养护；房地产开发经营。

（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）一般项目：土地整治服务；公共资源交易平台运行技术服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；农业专业及辅助性活动；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；园区管理服务；城乡市容管理；

市政设施管理；园林绿化工程施工；承接总公司工程建设业务；非居住房地产租赁。（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）。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）2020年11月13日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2020-371322-50-03-132728；

（2）2021年9月1日，取得山东郯城经济开发区管理委员会颁发的郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）建设工程规划许可证（建字第371322202100008号）；

（3）2022年1月14日，取得山东郯城经济开发区管理委员会颁发的郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）建设工程规划许可证（建字第371322202100001号）；

（4）2021年9月1日，取得山东郯城经济开发区管理委员会颁发的郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）的建设用地规划许可证（地字第371322202100008号）；

（5）2023年8月8日，取得郯城县行政审批服务局颁发的郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）建筑工程施工许可证（编号371322202308080101）。

4.项目规模与主要建设内容

安置区用地面积 48,872.02 平方米，总建筑面积 145,552.96 平方米，其中住宅建筑面积 92,326.88 平方米，商业服务配套建筑面积 5,931.62 平方米，邻里中心建筑面积 3,173.58 平方米，幼儿园建筑面积 4,775.17 平方米，地下建筑面积 39,345.71 平方米，规划建设 10 栋安置住宅楼，1 栋幼儿园，3 栋商业服务设施，规划住户 792 户。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 8 月至 2027 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。根据可行性研究报告本项目估算总投资 50,944 万元，其中项目单位自有资金 22,844 万元，通过发行专项债券融资 28,100 万元，本期拟发行专项债券 11,900 万元，后续拟发行专项债券 16,200 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	50,944.00	100.00%	
一、资本金	22,844.00	44.84%	
（一）自有资金	22,844.00	44.84%	
（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）	28,100.00	55.16%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,900.00	23.36%	
（三）后续拟发行专项债券	16,200.00	31.80%	
（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通过腾空土地出让收入实现。

1.基本假设条件及依据

项目地块一位于拆迁范围内的城里三村、王巷村、果园新村，合计拆迁腾空土地面积 164 亩；地块二位于建设路以北，于公路以东，面积位 98 亩，项目合计可出让的土地总面积为 262 亩。

根据查询临沂市公共资源交易中心和临沂市自然资源和规划局土地出让公告，选取 2024 年临沂市郯城县类似地块的住宅地块作为评价参考，具体如下表所示：

①郯城县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告〔2024〕第 39 号

地块编号	TC-G-2023-026 号
地块位置	金亭路西侧路南
出让面积（平方米）	11,057（约合 16.59 亩）
土地用途	住宅
出让年期（年）	70
规划条件	1.0≤容积率≤2.9；建筑密度≤25%；绿地率≥35%

价格（万元）	4,043
单价（万元/亩）	243.70

② 郑城县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告〔2024〕第 37 号

地块编号	TC-G-2023-017 号
地块位置	县美溪学校北侧
出让面积（平方米）	19,155（约合 28.73 亩）
土地用途	住宅
出让年期（年）	70
规划条件	1.0≤容积率<1.9；建筑密度≤30%；绿地率≥35%
价格（万元）	6,962
单价（万元/亩）	242.33

③ 郑城县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告〔2024〕第 34 号

地块编号	TC-G-2023-034 号
地块位置	师郑路北侧
出让面积（平方米）	16,667（约合 25 亩）
土地用途	住宅
出让年期（年）	70
规划条件	1.0≤容积率≤2.0；建筑密度≤30%；绿地率≥35%
价格（万元）	6,090
单价（万元/亩）	243.60

2. 土地出让现金流入

根据上述土地出让公告及出让地块周边土地价格预测表，预测本项目可出让地块基准地价为 240 万元/亩。假设郑城县西城幸福里社区三期（郑城街道西关片区棚户区改造项目）剩

余可出让地块自债券存续期第七年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕。结合目前经济形势，按谨慎性原则，不考虑郯城县土地价格的增长，债券存续期实现土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地收入为 62,880 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括政策性基金。

1. 国有土地收益基金，根据国办发〔2006〕100 号文件按土地出让总成交价款 5% 的比例计提；

2. 廉租住房保障资金，根据财综〔2007〕64 号文件，从土地出让净收益中按照 10% 的比例计提；

3. 教育资金，根据财综〔2011〕62 号文件，从土地出让净收益中按照 10% 的比例计提；

4. 农田水利建设资金，根据财综〔2011〕48 号文件，从土地出让净收益中按照 10% 的比例计提；

5. 农业开发基金，根据国土资源部、财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知(财综〔2004〕49 号)、根据山东省财政厅、国土资源厅印发的《山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法》（鲁财综〔2004〕110 号）执行。郯城县按 41 元/平方米的 20% 即 8.2 元/平方米执行。

综上，郯城县西城幸福里社区三期（郯城街道西关片区棚户区改造项目）建设项目需扣除的五项基金为 20,966.73 万元。

（三）专项债券应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 11,900 万元，假设债券期限为 7 年，年利率为 3.50%，后续拟发行专项债券 16,200 万元，假设债券期限为 7 年，年利率为 3.50%。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 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	应付利息	还本付息合计
2025 年		11,900.00		11,900.00		
2026 年	11,900.00	16,200.00		28,100.00	416.50	416.50
2027 年	28,100.00			28,100.00	983.50	983.50
2028 年	28,100.00			28,100.00	983.50	983.50
2029 年	28,100.00			28,100.00	983.50	983.50
2030 年	28,100.00			28,100.00	983.50	983.50
2031 年	28,100.00			28,100.00	983.50	983.50
2032 年	28,100.00		11,900.00	16,200.00	983.50	12,883.50
2033 年	16,200.00		16,200.00		567.00	16,767.00
合计		28,100.00	28,100.00		6,884.50	34,984.50

（四）项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	62,880.00			
经营活动支出	20,049.73			

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	42,830.27			
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出	50,944.00	3,000.00	2,000.00	26,744.00
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-50,944.00	-3,000.00	-2,000.00	-26,744.00
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）	22,844.00	3,000.00	2,000.00	14,844.00
专项债券	28,100.00			11,900.00
银行借款				
流动资金	6,000.00			
偿还债券本金	28,100.00			
偿还银行借款本金				
偿还流动资金	6,000.00			
支付债券利息	6,884.50			
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	15,959.50	3,000.00	2,000.00	26,744.00
四、期初现金				
期内现金变动	7,845.77			
五、期末现金	7,845.77			

(续)

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入				
经营活动支出				
支付的各项税费				
经营活动现金净流量				
二、投资活动产生的现金				

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
建设成本支出	18,783.50	416.50		
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-18,783.50	-416.50		
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）		3,000.00		
专项债券	16,200.00			
银行借款				
流动资金	3,000.00	3,000.00		
偿还债券本金				
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	416.50	983.50	983.50	983.50
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	18,783.50	3,016.50	-983.50	-983.50
四、期初现金			4,600.00	3,616.50
期内现金变动		4,600.00	-983.50	-983.50
五、期末现金		4,600.00	3,616.50	2,633.00

(续)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入		62,880.00		
经营活动支出		20,049.73		
支付的各项税费				
经营活动现金净流量		42,830.27		
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				
流动资金支出				
投资活动现金净流量				

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
流动资金				
偿还债券本金			11,900.00	16,200.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金		6,000.00		
支付债券利息	983.50	983.50	983.50	567.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-983.50	-6,983.50	-12,883.50	-16,767.00
四、期初现金	2,633.00	1,649.50	37,496.27	24,612.77
期内现金变动	-983.50	35,846.77	-12,883.50	-16,767.00
五、期末现金	1,649.50	37,496.27	24,612.77	7,845.77

（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	11,900.00	2,915.50	14,815.50	42,830.27
已发行债券				
后续拟发行债券	16,200.00	3,969.00	20,169.00	
银行贷款				
融资合计	28,100.00	6,884.50	34,984.50	
覆盖倍数				1.22

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,830.27 万元，融资本息合计 34,984.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
临沂分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·临沂

二〇二五年六月十四日



营业执照

统一社会信用代码

91371302MA3M0JU054



扫描二维码
获取企业信息
或
办理相关业务

(副本)

2-1

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

成立日期 2018年06月14日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

经营场所 山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

负责人 刘光

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。（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）



登记机关



2024年06月05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）临沂分所

负责人：刘光

经营场所：山东省临沂市兰山区柳青街道鲁商中心A1号楼502

分所执业证书编号：370100013708

批准执业文号：鲁财会【2018】36号

批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5004585

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：

二〇二四年六月十四日

中华人民共和国财政部制