

2025 年山东省政府专项债券（九十五期）
临沂市罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 050 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十一月十七日

2025 年山东省政府专项债券（九十五期）
临沂市罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 050 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

罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目。

2. 立项单位

单位名称: 临沂罗开建设工程有限公司;

法定代表人: 孙偕虎;

统一社会信用代码: 91371311MA3PH0W36P;

注册资本: 1,000 万元人民币;

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资);

地址: 山东省临沂市罗庄区付庄街道沂册路与南涑河交汇处路南房德科创园 1 号楼 423 室;

经营范围: 许可项目: 建设工程施工; 房地产开发经营。
一般项目: 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 房地产评估;
房地产经纪; 房地产咨询; 非居住房地产租赁。

3. 项目规划审批

项目已取得的批复文件如下:

(1) 改造计划: 2025 年 6 月 30 日, 临沂市住房和城乡建设局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局出具的《关

于公布 2025 年临沂市保障性住房、城中村改造和棚户区（城市危旧房）改造计划和项目清单的通知》（临建发〔2025〕17 号）；

（2）立项手续：2024 年 2 月 7 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2024-371311-04-01-437037，对项目总投资、建设规模、建设期限等进行备案；

（3）土地手续：2024 年 9 月 30 日，取得临沂市自然资源规划局颁发位于临沂罗庄区罗六路与叶家岭路（规划）交汇处东南角的国有建设用地土地使用权，不动产权证书（鲁〔2024〕临沂市不动产权第 0117363 号）；

（4）规划手续：建设工程规划许可证：2024 年 11 月 8 日，取得临沂市行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目建设工程规划许可证（建字第 371311202400056 号、建字第 371311202400057 号、建字第 371311202400058 号、建字第 371311202400059 号、建字第 371311202400060 号）；建设用地规划许可证：2024 年 10 月 8 日，取得临沂市行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目的建设用地规划许可证（地字第 371311202400009 号）；建设工程施工许可证：2025 年 4 月 17 日，取得临沂市罗庄区行政审批服务局颁发的罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目的建筑工程施工许可证（371311202504170101 号）。

（5）环评手续：2024 年 11 月 20 日，取得建设项目环境

影响登记表，备案号：202437131100000169。

4.项目规模与主要建设内容

项目位于罗庄街道朱张桥东北村、连泉庄村，通达路以西、小清河路以南、南环路以北、罗六路以东，地处罗庄街道中心区域。项目已列入山东省 2024 年城中村改造计划，纳入计划 598 套，占地 64.33 亩，总建筑面积 111,250.30 平方米。主要新建 11 栋小高住宅楼，建筑面积 74,088.59 平方米；物业服务中心、换热站、消防控制室等配套设施，建筑面积 1,840.73 平方米，新建地下车库面积 22,726.98 平方米，新建储藏室面积 12,594 平方米；小区内道路、供热、供气、供水、污水管网等配套设施。

5.项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 11 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 70,000 万元，其中项目单位自有资金 30,000 万元，已发行专项债券 11,800 万元，本期拟发行专项债券 15,500 万元，后续拟发行专项债券 12,700 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	70,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	42.86%	

（一）自有资金	30,000.00	42.86%	
（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）	40,000.00	57.14%	
（一）已发行专项债券	11,800.00	16.86%	
（二）本期拟发行专项债券	15,500.00	22.14%	
（三）后续拟发行专项债券	12,700.00	18.14%	
（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腾空土地出让现金流入。

1.基本假设条件及依据

本项目拆迁腾空土地面积 665.40 亩，安置区建设规划用地 64.33 亩，扣除公共服务用地外，可用于出让的土地 342 亩用于偿还专项债本息。

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，选取临沂市罗庄区类似地块的住宅地块作为评价参考，具体如下表所示：

宗地编号	宗地位置	出让面积 (平方米)	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
LZ-G-02-2 023-001	罗庄区双月湖路与 通达南路交汇处西南	15,372.08	23.06	城镇住宅一 普通商品住 房用地	8,760.00	379.91	2023-2-14
LZ-G-02-2 024-002	罗庄区双月园路与 苗花路交会处西南	107,432.54	161.15	普通商品住 房用地（二 类）	48,350.00	300.03	2024-12-1 8
LZ-G-05-2	罗庄区罗六路与双	86,184.43	129.28	普通商品住	25,860.00	200.04	2025-9-23

宗地编号	宗地位置	出让面积 (平方米)	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
025-001	龙路交会处东北			房用地 (二 类)			
3 宗地平均土地单价						264.47	

根据上述土地出让公告及出让地块周边土地价格预测表，以谨慎原则，预测本项目可出让地块基准地价为 260 万元/亩。

2. 土地出让现金流入

假设罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目剩余可出让地块自债券存续期第五年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕。按谨慎性原则，不考虑临沂罗庄区土地价格的增长，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现金流入为 88,920 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。临沂罗庄区按41元/平方米执行。

综上，罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目建设项目需扣除的五项基金为26,513.13万元。

（三）专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券11,800万元，债券期限10年，年利率2.03%，本期拟发行专项债券15,500万元，假设债券期限为10年，年利率为2.50%，后续拟发行专项债券12,700万元，假设债券期限为10年，年利率为2.50%。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		27,300.00		27,300.00		
2026年	27,300.00	12,700.00		40,000.00	785.79	785.79
2027年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2028年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2029年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2030年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2031年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2032年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2033年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54

2034 年	40,000.00			40,000.00	944.54	944.54
2035 年	40,000.00		27,300.00	12,700.00	944.54	28,244.54
2036 年	12,700.00		12,700.00		158.75	12,858.75
合计		40,000.00	40,000.00		9,445.40	49,445.40

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	88,920.00				
经营活动支出	26,513.13				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	62,406.87				
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	68,269.67	5,000.00	37,300.00	21,914.21	4,055.46
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-68,269.67	-5,000.00	-37,300.00	-21,914.21	-4,055.46
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	30,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00
专项债券	40,000.00		27,300.00	12,700.00	
银行借款					
流动资金					
偿还债券本金	40,000.00				
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	9,445.40			785.79	944.54
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	33,413.35	5,000.00	37,300.00	21,914.21	4,055.46
四、期初现金					
期内现金变动	14,691.80				
五、期末现金	14,691.80				

(续)

项目/年度	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	88,920.00				
经营活动支出	26,513.13				
支付的各项税费					
经营活动现金净流量	62,406.87				
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					
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					
偿还银行借款本金					
偿还流动资金					
支付债券利息	944.54	944.54	944.54	944.54	944.54
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54
四、期初现金		61,462.33	60,517.79	59,573.25	58,628.71
期内现金变动	61,462.33	-944.54	-944.54	-944.54	-944.54
五、期末现金	61,462.33	60,517.79	59,573.25	58,628.71	57,684.17

(续)

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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				
建设成本支出				

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
流动资金支出				
投资活动现金净流量				
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			27,300.00	12,700.00
偿还银行借款本金				
偿还流动资金				
支付债券利息	944.54	944.54	944.54	158.75
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-944.54	-944.54	-28,244.54	-12,858.75
四、期初现金	57,684.17	56,739.63	55,795.09	27,550.55
期内现金变动	-944.54	-944.54	-28,244.54	-12,858.75
五、期末现金	56,739.63	55,795.09	27,550.55	14,691.80

（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	15,500.00	3,875.00	19,375.00	62,406.87
已发行债券	11,800.00	2,395.40	14,195.40	
后续拟发行债券	12,700.00	3,175.00	15,875.00	
银行贷款				
融资合计	40,000.00	9,445.40	49,445.40	
覆盖倍数				1.26

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 62,406.87 万元，融资本息合计 49,445.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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《2025 年山东省政府专项债券（九十五期）临沂市罗庄区朱张桥东北村、连泉庄村城中村改造项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 050 号）的盖章页。

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·济南

二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄健

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；法律、法规规定的其他业务。（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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2011年01月07日

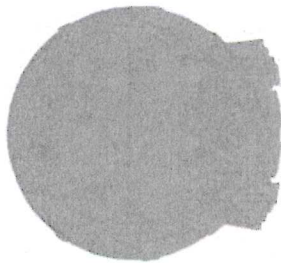
主要经营场所

中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204



登记机关

2025年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄健

主任会计师：

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

组织形式：特殊普通合伙

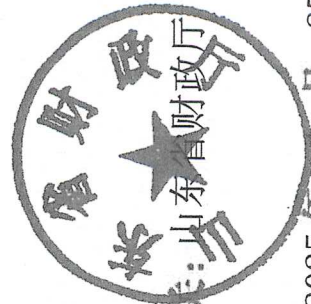
执业证书编号：37010071

批准执业文号：鲁财会[2010]54号

批准执业日期：2010年12月29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》。



2025年4月27日

中华人民共和国财政部制

