

2025 年山东省政府专项债券（九期）
临沂市费县福源社区棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00039 号

2025 年 3 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现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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

费县福源社区棚户区改造项目

2、立项单位

立项单位：费县城资城建开发有限公司

负责人：王永涛

统一社会信用代码：91371325MA7LC3PNXF

注册地址：山东省临沂市费县费城街道办事处建设路福源广场商会大厦十楼。

3、项目规划审批

立项手续：2022 年 8 月 10 日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2208-371325-04-01-509376）。

规划手续：2023 年 10 月 16 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 371325202300084 号），2023 年 12 月 10 日取得《建设工程规划许可证》（建字第 371325202300052 号）。

环评手续：2022 年 8 月 9 日完成环境影响登记表备案（备案号：202237132500000137）。

施工许可证：2024 年 5 月 15 日取得《建筑工程施工许可证》（编号：371325202405150201）。

不动产权证：2024 年 1 月 19 日取得《国有建设用地使



用权证》鲁（2024）费县不动产权第 0000850 号。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于费县费城街道福源社区，规划建设用地面积 137.84 亩，建筑面积约 281447 平方米。主要建设住宅楼 17 栋 21 层住宅、幼儿园 1 栋、社区中心 1 栋及社区商业中心与农贸市场 1 栋，配套建设道路 2.5 公里，供水管网 1.5 公里，供电管网 1.2 公里，供暖管网 1.4 公里，燃气管网 1.2 公里。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 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、发行专项债券的方式。本项目估算总投资 139,600 万元，其中，项目单位自有资金 69,800 万元，拟发行债券 69,800 万元，本期拟发行专项债券 20,000 万元，后续拟发行专项债券 49,800 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	139,600.00	100.00%	
一、资本金	69,800.00	50.00%	
（一）自有资金	69,800.00	50.00%	
（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）	69,800.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	14.33%	
（三）后续拟发行专项债券	49,800.00	35.67%	
（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。

1、土地出让现金流入

（1）数量

项目可腾空土地面积 560 亩，其中出让土地面积 422.16 亩。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续于第三年、第七年、第八年分别出让 92.88 亩、232.19 亩、97.10 亩，预计当年全部完成土地挂牌交易。

（2）单价

根据费县近三年土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（273.92 万元/亩）作为本项目地块的基准地价。具体如下表：

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
2023-207	位于费城街道映文社区，东至映文社区土地，南至映文社区土地，西至政府储备用	2.34	居住	609.00	260.26	2023-9-18



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
	地，北至政府储备用地。					
2022-301	费城街道福源社区，东至福源社区土地、山东城资国有资产运营（集团）有限公司用地，南至山东城资国有资产运营（集团）有限公司用地，西至福源社区土地，北至福源社区土地	25.02	居住	7,544.00	301.50	2022-11-24
2022-S004	位于费城街道福源社区，东至福源社区土地、山东城资国有资产运营（集团）有限公司用地，南至山东城资国有资产运营（集团）有限公司用地，西至福源社区土地，北至福源社区土地。	40.13	居住	10,434.00	260.00	2022-5-25
	3 宗地平均土地单价	——			273.92	

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，出于谨慎性原则，参照 2022 年至 2024 年近三年平均值，来确定未来适用增速。明细如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均增速
GDP 增速	4.40%	6.60%	6.90%	5.97%

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括税金及附加。

1、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%。

（1）第三年出让土地 92.88 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	24.77
国有土地收益基金	1,513.57
廉租住房保障资金	3,027.13
教育资金	3,027.13
农田水利建设资金	3,027.13
合计	10,619.72

（2）第七年出让土地 232.19 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	61.92
国有土地收益基金	4,586.19
廉租住房保障资金	9,172.38
教育资金	9,172.38
农田水利建设资金	9,172.38
合计	32,165.26

（2）第八年出让土地 97.10 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	25.89
国有土地收益基金	2,020.85
廉租住房保障资金	4,041.70
教育资金	4,041.70

项目	金额（万元）
农田水利建设资金	4,041.70
合计	14,171.85

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行 49,800 万元，债券期限 7 年，利率 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 2-1 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		20,000.00		20,000.00	3.50%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00	700.00
2032 年	20,000.00		20,000.00	-	3.50%	700.00	20,700.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,900.00	24,900.00

表 2-2 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
2025 年		35,700.00		35,700.00	3.50%		-
2026 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50
2027 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50

2028 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50
2029 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50
2030 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50
2031 年	35,700.00			35,700.00	3.50%	1,249.50	1,249.50
2032 年	35,700.00		35,700.00		3.50%	1,249.50	36,949.50
合计		35,700.00	35,700.00			8,746.50	44,446.50

表 2-3 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
2026 年		14,100.00		14,100.00	3.50%		
2027 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2028 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2029 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2030 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2031 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2032 年	14,100.00			14,100.00	3.50%	493.50	493.50
2033 年	14,100.00		14,100.00		3.50%	493.50	14,593.50
合计		14,100.00	14,100.00			3,454.50	17,554.50

（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	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	162,412.18			30,271.31		
经营活动支出	B	-					
支付的各项税费	C	56,956.84			10,619.72		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105,455.34			19,651.58	-	
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	137,650.50	41,880.00	95,770.50			
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-137,650.50	-41,880.00	-95,770.50	-	-	
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	69,800.00	55,700.00	14,100.00			
专项债券	I	69,800.00	55,700.00	14,100.00			
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	69,800.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	17,101.00	-	1,949.50	2,443.00	2,443.00	2,443.00
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	52,699.00	111,400.00	26,250.50	-2,443.00	-2,443.00	-2,443.00
四、期初现金	P			69,520.00	-	17,208.58	14,765.58
期内现金变动	Q=D+G+O	20,503.84	69,520.00	-69,520.00	17,208.58	-2,443.00	-2,443.00
五、期末现金	R=P+Q	20,503.84	69,520.00	-	17,208.58	14,765.58	12,322.58

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A			91,723.84	40,417.03
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C			32,165.26	14,171.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	59,558.58	26,245.17
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			55,700.00	14,100.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	2,443.00	2,443.00	2,443.00	493.50
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	-2,443.00	-2,443.00	-58,143.00	-14,593.50
四、期初现金	P	12,322.58	9,879.58	7,436.58	8,852.16
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,443.00	-2,443.00	1,415.58	11,651.67
五、期末现金	R=P+Q	9,879.58	7,436.58	8,852.16	20,503.84

（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	20,000.00	4,900.00	24,900.00	105,455.34
已发行债券				
后续拟发行债券	49,800.00	12,201.00	62,001.00	
银行贷款				
融资合计	69,800.00	17,101.00	86,901.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 105,455.34 万元，融资本息合计 86,901.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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《2024 年山东省政府专项债券（九期）
临沂市费县福源社区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评
价报告》【中天运[2025]咨字第 00039 号】之签章页。

中天运会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月十五日

照执业证

统一社会信用代码

91110102089661664J



扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

本)(11-1)

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1000万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年12月13日

执行事务合伙人

主要经营场所

國
規
範
經

[illegible]

登记机关

2023 年 08 月 30 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

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(特殊普通合伙)

首席合伙人:

刘红卫

主任会计师:

北京市西城区车公庄大街9号院1号楼11门701
—704

经营场所:

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

二〇一三年一月二十四日

中华人民共和国财政部制