

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）
枣庄市峄城区丁桥路东片区棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告



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。

（八）参考《峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目

2、立项单位

枣庄市峰都房地产开发有限公司

3、项目规划审批

根据枣庄市住房和城乡建设局、枣庄市发展和改革委员会、枣庄市财政局、枣庄市自然资源和规划局联合下发的《关于分解落实 2019 年保障性安居工程任务的通知》（枣住建房字[2019]19 号），本项目已纳入上述棚改计划中。

2023 年 2 月 13 日，在山东省投资项目在线审批监管平台已备案，项目代码为 2302-370404-89-01-906448 。

2023 年 2 月 13 日，枣庄市峰城区自然资源局出具了关于对《峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目是否符合土地利用总体规划的函》的复函（峰自然资函【2023】9 号）。

2023 年 2 月 13 日，枣庄市自然资源和规划局出具了《关于峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目选址的规划意见》（枣自然资规（峰）函【2023】1 号）。

4、项目规模与主要建设内容

根据枣庄市总体规划和项目用地的实际情况，枣庄市峰都房地产开发有限公司实施的峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目总占地面积 189628 平方米，约 284 亩（其中安置房占地约

92 亩，腾空面积约 192 亩）。规划总建筑面积 321557 平方米，包括地上总建筑面积 259835 平方米，地下总建筑面积 61722 平方米。

本次建设项目为安置房，总占地 61251 平方米，计划建设安置套数 1000 套，安置房总建筑面积 154162 平方米。其中：地上建筑面积 123729 平方米（含住宅面积 121294 平方米，公建建筑面积 2435 平方米），地下建筑 30433 平方米（含车库面积 24294 平方米，储藏室 6139 平方米）。

项目地上建筑容积率 2.02，地下容积率 0.50，建筑密度 25%，绿地率 35%，机动车停车位 1213 个（含地下 600 个）。

5、项目建设期限

项目建设期为 36 个月，2023 年 3 月 01 日至 2026 年 2 月 28 日。

（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和发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 18,600.00 万元，拟发行专项债券 43,400.00 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	62,000.00	100.00%	
一、资本金	18,600.00	30.00%	
（一）自有资金	18,600.00	30.00%	
（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）	43,400.00	70.00%	
（一）已发行专项债券	30,000.00	48.39%	
（二）本期拟发行专项债券	13,400.00	21.61%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入流出预测

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本棚改项目完成后腾空的土地出让收益。

上述棚改项目完成后腾空的土地情况相关信息如下：

项目	峰城区丁桥路东片区棚户区改造项目
土地面积	192.62 亩
土地用途	住宅兼容商业
土地范围	丁桥路东片区

1. 土地出让价格的预测

预计上述腾空土地出让时间 2030 年。经查询相关资料及枣庄市国土部门提供的近年来土地成交价格，选取本年项目周边地块的土地出让平均价格进行预测，预计土地出让平均价格为 369.03 万元/亩。

2. 土地出让收益的预测

在假设与项目土地出让有关的国家政策未有重大变化的情况下，根据国家及地方颁布的法律法规和相关政策文件，参考枣庄市近期土地交易情况、及枣庄市近三年 GDP 的增长情况综合确定土地出让收益。

枣庄市 2022 年至 2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、6.40%、6.00%，近三年平均增速为 5.63%；按照最近三年 GDP 平均增速计算土地价格的预期增长率。

具体土地出让收益预测如下：

① 按照土地出让收入的 100%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	104,320.05
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	104,320.05
2	基本政策成本及政府性基金	35,489.78
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	68,830.27

② 按照土地出让收入的 90%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	100,487.49
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	100,487.49
2	基本政策成本及政府性基金	34,148.38
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	66,339.11

③ 按照土地出让收入的 80%计算的本项目土地出让收益测算表

序号	项目	金额
一	出让土地回款	96,776.27
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	预计土地出让收入	96,776.27
2	基本政策成本及政府性基金	32,849.45
3	预计用于资金平衡土地相关收益（1-2）	63,926.82

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目于 2023 年 9 月已发行专项债券 25,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.78%；于 2024 年 1 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%；本期拟发行专项债券 13,400.00 万元，假设债券期限为 7 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	25,000.00		25,000.00	2.78%	-	-
2024 年	25,000.00	5,000.00		30,000.00	2.52%	695.00	695.00
2025 年	30,000.00	13,400.00		43,400.00	3.50%	821.00	821.00
2026 年	43,400.00			43,400.00		1,290.00	1,290.00
2027 年	43,400.00			43,400.00		1,290.00	1,290.00
2028 年	43,400.00			43,400.00		1,290.00	1,290.00
2029 年	43,400.00			43,400.00		1,290.00	1,290.00
2030 年	43,400.00		25,000.00	18,400.00		1,290.00	26,290.00
2031 年	18,400.00		5,000.00	13,400.00		595.00	5,595.00
2032 年	13,400.00		13,400.00	-		469.00	13,869.00
合计		43,400.00	43,400.00			9,030.00	52,430.00

（三）本息覆盖倍数

表 3 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 (按照预期收益率的 100%计算)
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	13,400.00	3,283.00	16,683.00	68,830.27
已发行债券	30,000.00	5,747.00	35,747.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	43,400.00	9,030.00	52,430.00	
覆盖倍数 (按照预期收益率 的 100%计算)	1.31			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,830.27 万元，融资本息合计 52,430.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

如按照预期收益率的 90%和 80%计算，项目净现金流入和覆盖倍数情况如下：

项目	项目净现金流入	覆盖倍数
按照预期收益率 90%计算	66,339.11	1.27
按照预期收益率 80%计算	63,926.82	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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文)

中汇会计师事务所(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:



报告日期: 2025 年 6 月 14 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）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）。



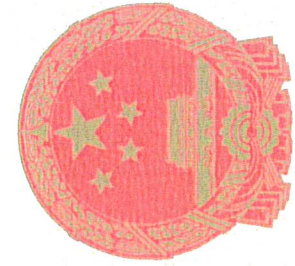
登记机关



2018年11月21日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



证书序号: NO. 505367

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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

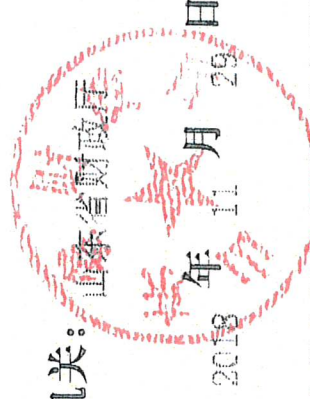
负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 330000143501
批准设立文号: 鲁财公函(2015) 43号

批准设立日期: 2016-11-30

发证机关:



中华人民共和国财政部制