

報 告 書

REPORT

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
临沂市兰陵县西埵头片区二期棚户区改
造项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2025]咨字第 00052 号

二〇二五年四月十四日



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（十六期）临沂市兰陵县
西埵头片区二期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 00052 号

2025 年 04 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

西埝头片区二期棚户区改造项目。

2、立项单位

项目立项单位名称：兰陵县公共住房经营有限公司；

法定代表人：时磊；

统一社会信用代码：91371324312630888Y；

注册资本：63,393.40 万元；

注册地址：山东省临沂市兰陵县卞庄街道惠民路 7 号；

经营范围：房地产开发、建造、销售，出租和管理自建商品房及配套设施，物业管理物业服务，园林绿化，园林设计，负责全县保障性安居工程投资，经营、管理包括经济适用房、廉租住房、公租房、城中村、棚户区改造及限价房的项目投资，经营、管理承担城镇基础设施和重大项目建设，授权承担全县国有自然资源使用权及城市公共资源等国有资产（资源）的开发、运营及管理，负责政府授权、委托交办的其他管理事务及其他职能（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）。

3、项目规划审批

(1) 2019 年 10 月 30 日，兰陵县行政审批服务局出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（兰陵审服投资许字〔2019〕1058 号），项目代码：20-371324-70-01-039208；

(2) 2020 年 5 月 13 日，兰陵县自然资源和规划局出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目用地审查意见》（兰陵自然资规字〔2020〕40 号）；

(3) 2020 年 5 月 13 日，兰陵县城乡规划编制研究中心出具《关于西埝头片区二期棚户区改造项目选址符合规划的证明》（兰陵规编证〔2020〕48 号）；

(4) 2020 年 5 月 13 日，取得《建设项目环境影响登记表》。

4、项目规模与主要建设内容

该项目规划用地面积 57838 平方米（合 86.76 亩），总建筑面积 185080 平方米，其中地上建筑面积 148064 平方米（包括住宅建筑 146880 平方米，公建建筑 1184 平方米），地下建筑面积 37016 平方米。容积率为 2.56，建筑密度为 28%，绿地率为 35%，住宅总户数 1322 户，机动车停车位 1356 个。规划建设 2 栋 6 层住宅楼、2 栋 8 层住宅楼、13 栋 11 层住宅楼、1 栋 12 层住宅楼、5 栋 16 层住宅楼、4 栋 17 层住宅楼。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 2 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 74,032.00 万元，其中，项目单位自有资金 14,932.00 万元，已发行专项债券 11,700.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 45,400.00 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	74,032.00	100.00%	
一、资本金	66,332.00	89.60%	
（一）自有资金	14,932.00	20.17%	
（二）专项债券	51,400.00	69.42%	
1、已发行专项债券	4,000.00	5.40%	
2、本期拟发行专项债券	2,000.00	2.70%	
3、后续拟发行专项债券	45,400.00	61.32%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	7,700.00	10.40%	
（一）已发行专项债券	7,700.00	10.40%	
（二）本期拟发行专项债券			
（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

项目可供出让土地面积 469.12 亩。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期第三年出让完毕，预计当年全部完成土地挂牌交易。

（2）单价

根据兰陵县 2023 年-2024 年的土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（308.40 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
兰陵-2024-23	兰陵县东城新区，四至为东至兰陵县人民政府储备用地，西至郯城路，南至兰陵路，北至匡衡路	29.00	普通商品住房	8,700.00	300.01	2025-1-2
兰陵-2023-28	兰陵县城城区，四至为东为向阳路，南至顺和路，西、北均至规划路	0.32	普通商品住房	101.00	313.18	2023-11-24
兰陵-2023-26	兰陵县城城区，四至为东为向阳路，南至顺和路，西、北均至规划路	89.87	普通商品住房	28,040.00	312.01	2023-11-24
	3 宗地平均土地单价				308.40	

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，按平均增速的 80%测算。明细如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	平均增速
GDP 增速	4.30%	6.10%	3.00%	4.47%

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括政策性基金等。

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（扣除土地收储成本）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（扣除土地收储成本）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（扣除土地收储成本）中按照10%的比例计提；

5、农业土地开发基金，根据财综〔2004〕49号文件，根据土地出让面积计提（出让土地面积*4元/平方米）。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目2020年9月发行专项债券7,700.00万元，债券期限为7年，利率为3.42%；2025年3月发行专项债券4,000.00万元，债券期限为7年，利率为1.75%；本期拟发行专项债券2,000.00万元，假设债券期限为7年，利率为3.50%；后续拟发行专项债券45,400.00万元，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 2-1 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
2020 年		7,700.00		7,700.00	3.42%		
2021 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2022 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2023 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2024 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2025 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2026 年	7,700.00			7,700.00	3.42%	263.34	263.34
2027 年	7,700.00		7,700.00		3.42%	263.34	7,963.34
合计		7,700.00	7,700.00			1,843.38	9,543.38

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		4,000.00		4,000.00	1.75%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00

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
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00
2031 年	4,000.00			4,000.00	1.75%	70.00	70.00
2032 年	4,000.00		4,000.00		1.75%	70.00	4,070.00
合计		4,000.00	4,000.00			490.00	4,490.00

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
2025 年		2,000.00		2,000.00	3.50%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.50%	70.00	70.00
2032 年	2,000.00		2,000.00	-	3.50%	70.00	2,070.00
合计		2,000.00	2,000.00			490.00	2,490.00

表 2-4 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
2026 年		45,400.00		45,400.00	3.50%		
2027 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00

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
2028 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2029 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2030 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2031 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2032 年	45,400.00			45,400.00	3.50%	1,589.00	1,589.00
2033 年	45,400.00		45,400.00		3.50%	1,589.00	46,989.00
合计		45,400.00	45,400.00			11,123.00	56,523.00

（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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	149,845.00				
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C	46,677.65				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	103,167.35				
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	72,311.98	3,615.60	3,615.60	3,615.60	3,615.60
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-72,311.98	-3,615.60	-3,615.60	-3,615.60	-3,615.60
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	14,932.00		1,493.20	2,986.40	3,733.00
专项债券	I	59,100.00	7,700.00			
银行借款	J					
偿还债券本金	K	59,100.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	13,946.38		263.34	263.34	263.34
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	985.62	7,700.00	1,229.86	2,723.06	3,469.66
四、期初现金	P			4,084.40	1,698.66	806.12
期内现金变动	Q=D+G+O	31,840.99	4,084.40	-2,385.74	-892.54	-145.94
五、期末现金	R=P+Q	31,840.99	4,084.40	1,698.66	806.12	660.18



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A				149,845.00	
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C				46,677.65	
经营活动现金净流量	D=A-B-C				103,167.35	
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	3,615.60	7,231.20	39,771.58	7,231.20	
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-3,615.60	-7,231.20	-39,771.58	-7,231.20	
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	3,733.00	2,986.40			
专项债券	I		6,000.00	45,400.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K				7,700.00	
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	263.34	263.34	403.34	1,992.34	1,729.00
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	3,469.66	8,723.06	44,996.66	-9,692.34	-1,729.00
四、期初现金	P	660.18	514.24	2,006.10	7,231.18	93,474.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-145.94	1,491.86	5,225.08	86,243.81	-1,729.00
五、期末现金	R=P+Q	514.24	2,006.10	7,231.18	93,474.99	91,745.99



(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	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					
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C					
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				6,000.00	45,400.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	1,729.00	1,729.00	1,729.00	1,729.00	1,589.00
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	-1,729.00	-1,729.00	-1,729.00	-7,729.00	-46,989.00
四、期初现金	P	91,745.99	90,016.99	88,287.99	86,558.99	78,829.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,729.00	-1,729.00	-1,729.00	-7,729.00	-46,989.00
五、期末现金	R=P+Q	90,016.99	88,287.99	86,558.99	78,829.99	31,840.99

（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	2,000.00	490.00	2,490.00	103,167.35
已发行债券	11,700.00	2,333.38	14,033.38	
后续拟发行债券	45,400.00	11,123.00	56,523.00	
银行贷款				
融资合计	59,100.00	13,946.38	73,046.38	
覆盖倍数				1.41

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 103,167.35 万元，融资本息合计 73,046.38 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

五、评估结论

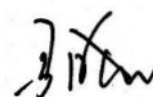
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目分析审核，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对项目可行性研究报告中编制的项目收益与融资平衡情况的审核，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（十六期）
临沂市兰陵县西埝头片区二期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 00052 号】之签章页。

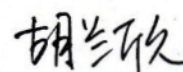


中天运会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二五年四月十四日



营业执照

(副本) (11-1)

统一社会信用代码

91110102089661664J



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

名称	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	刘红卫	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



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。）

登记机关



2024 年 06 月 12 日



证书序号: 0017145

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》。

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1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



中华人民共和国财政部制