

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）

临沂市沂南县东村社区棚改安置区项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 032 号

目录	页码
一、专项评价报告	1-12

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十月十八日

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）

临沂市沂南县东村社区棚改安置区项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 032 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

沂南县东村社区棚改安置区项目。

2. 立项单位

单位名称: 沂南县城市发展集团有限公司;

注册资本: 60,253.50 万元;

法定代表人: 冯启武;

统一社会信用代码: 9137132131031200XR;

注册地址: 山东省临沂市沂南县振兴路东首政务服务中心大厦 1703 室;

经营范围: 全县基础设施投资及运营, 规划区内新农村建设项目规划, 旧村拆迁, 社区基础设施建设, 安置房建设, 建设用地指标调剂, 地热开采; 房地产开发。

3.项目规划审批

项目已取得的批复文件如下：

（1）棚改计划：2018年1月8日，临沂市房产和住房保障局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市国土资源局、临沂市规划局出具的《关于摘转下达2018年第二批棚户区改造项目的通知》（临房发〔2018〕1号）；

（2）立项手续：2020年6月1日，项目单位取得沂南县行政审批服务局出具的《关于沂南县东村社区棚改安置区项目可行性研究报告的批复》（沂行审投资许字〔2020〕277号）；

（3）土地手续：2023年5月10日，项目单位取得位于沂南县城人民路以南，朝阳路以西的国有建设用地的使用权，土地用途为城镇住宅用地，产权证号：鲁〔2023〕南县不动产权第0010153号；

（4）规划手续：2023年5月13日，项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（建字第3713212022020054号）；

2023年5月22日，项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第371321202330054号）；

（5）施工手续：2023年5月26日，项目单位取得沂南县行政审批服务局颁发的《建设工程施工许可证》（建字第

371321202305260201 号)；

(6) 环评手续：2025 年 1 月 16 日，项目单位取得沂南县行政审批服务局出具的《关于沂南县东村社区棚改安置区项目环评手续办理的意见》（沂行审投资许字〔2025〕5 号）。

4.项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 92,198 平方米，总建筑面积 243,380 平方米。地上建筑面积 173,900 平方米，其中住宅建筑面积 163,250 平方米，公建配套建筑面积 10,650 平方米；地下建筑面积 69,480 平方米；新建住宅 808 套，容积率 2.64。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 10 月至 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

根据可行性研究报告本项目估算总投资 72,774 万元，项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中：项目单位自有资金 26,774 万元，已发行专项债券 41,000 万元，本次拟发行专项债券 5,000 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	72,774.00	100.00%	
一、资本金	26,774.00	36.79%	
（一）自有资金	26,774.00	36.79%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	46,000.00	63.21%	
（一）已发行专项债券	41,000.00	56.34%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	6.87%	
（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.基本假设条件及依据

本项目拆迁面积 521 亩，安置区面积 138 亩，可腾空 383 亩用于偿还专项债。

根据项目的拟出让地块周边已出让土地成交信息，对比分析土地出让情况并综合考虑项目地块的用地性质及容积率等因素确定各地块出让估算单价。项目拟出让土地价格参考信息如下：

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
沂南-2024-039	历山路以东，北外环以北。	82.13	二类城镇住宅用地(兼容商业，商住比	21,353.00	260.01	2025 年

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
			16:84)			
沂南-2024-034	文化路以北、正阳路以东。	29.89	二类城镇住宅用地	7,771.00	260.02	2025年
沂南-2024-042	西外环以西，汶河东路以东，澳柯玛大道以北，钱杏路以南。	0.57	商住用地(安置区总地块商住比 7:93)	148.00	261.02	2024年
沂南-2024-044	西外环以西，汶河东路以东，澳柯玛大道以北，钱杏路以南。	3.28	商住用地(安置区总地块商住比 7:93)	854.00	260.21	2024年
	4 宗地平均土地单价				260.00	

2.土地出让收入现金流入

假设沂南县东村社区棚改安置区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。按谨慎性原则，不考虑沂南县土地价格的增长，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 99,580 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，根据财综〔2004〕49号文件，按土地出让平均纯收益的20%计提。

综上，沂南县东村社区棚改安置区项目需扣除的五项基金为24,350.73万元。

（三）专项债券应付本息情况

本项目已发行41,000万元，其中：2020年8月已发行专项债券20,000万元，期限7年，年利率3.25%，2022年1月已发行专项债券10,000万元，期限7年，年利率2.83%，2022年5月已发行专项债券6,000万元，期限7年，年利率2.98%，2025年3月已发行专项债券5,000万元，期限7年，年利率1.75%；本期拟发行专项债券5,000万元，假设期限7年，年利率2.50%。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）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2020年		20,000.00		20,000.00		
2021年	20,000.00			20,000.00	650.00	650.00
2022年	20,000.00	16,000.00		36,000.00	650.00	650.00
2023年	36,000.00			36,000.00	1,111.80	1,111.80
2024年	36,000.00			36,000.00	1,111.80	1,111.80

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合 计
2025 年	36,000.00	10,000.00		46,000.00	1,111.80	1,111.80
2026 年	46,000.00			46,000.00	1,324.30	1,324.30
2027 年	46,000.00		20,000.00	26,000.00	1,324.30	21,324.30
2028 年	26,000.00			26,000.00	674.30	674.30
2029 年	26,000.00		16,000.00	10,000.00	674.30	16,674.30
2030 年	10,000.00			10,000.00	212.50	212.50
2031 年	10,000.00			10,000.00	212.50	212.50
2032 年	10,000.00		10,000.00		212.50	10,212.50
合计		46,000.00	46,000.00		9,270.10	55,270.10

（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	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	99,580.00				99,580.00	
经营活动支出	24,350.73				24,350.73	
支付的各项税费						
经营活动现金净 流量	75,229.27				75,229.27	
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	68,138.60	41,588.20	16,888.20	9,662.20		
流动资金支出						
投资活动现金净 流量	-68,138.60	-41,588.20	-16,888.20	-9,662.20		
三、融资活动产生的现金						

项目/年度	合计	2020 年 -2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资本金（自有资金）	26,774.00	8,000.00	18,000.00	774.00		
专项债券	46,000.00	36,000.00		10,000.00		
银行借款						
偿还债券本金	46,000.00					20,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	9,270.10	2,411.80	1,111.80	1,111.80	1,324.30	1,324.30
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	17,503.90	41,588.20	16,888.20	9,662.20	-1,324.30	-21,324.30
四、期初现金						73,904.97
期内现金变动	24,594.57				73,904.97	-21,324.30
五、期末现金	24,594.57				73,904.97	52,580.67

(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					
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					
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）					

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金		16,000.00			10,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	674.30	674.30	212.50	212.50	212.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-674.30	-16,674.30	-212.50	-212.50	-10,212.50
四、期初现金	52,580.67	51,906.37	35,232.07	35,019.57	34,807.07
期内现金变动	-674.30	-16,674.30	-212.50	-212.50	-10,212.50
五、期末现金	51,906.37	35,232.07	35,019.57	34,807.07	24,594.57

（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	
本期拟发行债券	5,000.00	875.00	5,875.00	75,229.27
已发行债券	41,000.00	8,395.10	49,395.10	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	46,000.00	9,270.10	55,270.10	
覆盖倍数				1.36

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 75,229.27 万元，融资本息合计 55,270.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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（七十五期）临沂市沂南县东村社区棚改安置区项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 032 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

二〇二五年十月十八日



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

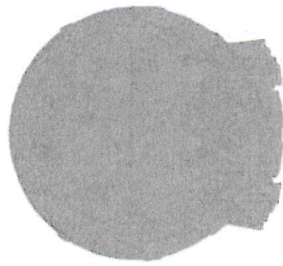
主要经营场所

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

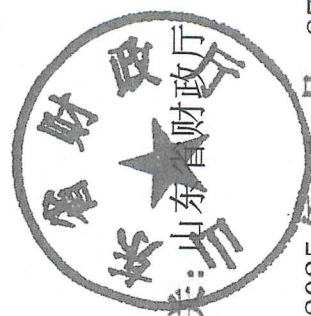
执业证书编号：37010071

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

