

# 報 告 書

## REPORT

---

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）  
—2022 年山东省政府专项债券（十六期）  
临沂市沂南县团山庄社区片区  
棚户区改造项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00050 号

二〇二二年四月二十九日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)  
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110002042022834004764
报告名称：	2022 年山东省政府棚改专项债券（三期） —2022 年山东省政府专项债券（十六期） 临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号：	中天运[2022]咨字第 00050 号
被审（验）单位名称：	由沂南县城市发展集团有限公司
会计师事务所名称：	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	咨询
报告日期：	2022 年 04 月 29 日
报备日期：	2022 年 04 月 29 日
签字人员：	马晓红(371400020002)， 胡兰欣(370900010030)
<div></div> <p>(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)</p>	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中天运[2022]咨字第00050号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-04-29



011092022042810829952  
报告文号：中天运[2022]咨字第00050号

事务所名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0531-66590389

传真：

通讯地址：

电子邮件：jontensd2014@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

# 报 告 书

R E P O R T

## 目录

- 一、专项评价报告
- 二、项目预期收益、成本及融资平衡说明
- 三、报告附件
  - 1、事务所营业执照复印件
  - 2、事务所执业证书复印件
  - 3、签字注册会计师证书复印件

审计单位：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区车公庄大街9号

联系电话：010-88395676

传真电话：010-88395200

# 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]咨字第 00050 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目（以下简称“本期债券”）项目收益与融资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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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。

本评价报告仅供发行人本次发行对 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况，该项目的预测收益能达到收益与融资自求平衡。同时，我们查阅了《沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目可行性研究报告》、以及有关的基础数据。

总体评价结果如下：

## 一、本期债券应付本息情况

发行人拟就沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）9,000.00 万元。假设债券票面利率 3.50%，期限七年，在债券存续期按年付息，自发行之日起七年，债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	融资利率	应付利息
2022 年		9,000.00		9,000.00	3.50%	
2023 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2024 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2025 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2027 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2028 年	9,000.00			9,000.00	3.50%	315.00
2029 年	9,000.00		9,000.00		3.50%	315.00
合计		9,000.00	9,000.00			2,205.00

## 二、项目其他融资应付本息情况

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目其他融资本金共计 51,000.00 万元，各年利息共计 11,484.90 万元，本息合计 61,484.90 万元。具体项目其他融资明细如下：

1、沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目于 2021 年 4 月 27 日发行专项债券 8,000.00 万元，期限七年，发行利率 3.39%。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	8,000.00		8,000.00	
2022 年			8,000.00	271.20

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2023 年			8,000.00	271.20
2024 年			8,000.00	271.20
2025 年			8,000.00	271.20
2026 年			8,000.00	271.20
2027 年			8,000.00	271.20
2028 年		8,000.00		271.20
合计	8,000.00	8,000.00		1,898.40

2、沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目于 2022 年 1 月 25 日发行专项债券 15,000.00 万元，期限七年，发行利率 2.83%。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	15,000.00		15,000.00	
2022 年			15,000.00	424.50
2023 年			15,000.00	424.50
2024 年			15,000.00	424.50
2025 年			15,000.00	424.50
2026 年			15,000.00	424.50
2027 年			15,000.00	424.50
2028 年		15,000.00		424.50
合计	15,000.00	15,000.00		2,971.50

3、沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目预计 2022 年下半年发行专项债券 28,000.00 万元，期限七年，利率 3.50%。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	28,000.00		28,000.00	
2023 年			28,000.00	980.00
2024 年			28,000.00	980.00
2025 年			28,000.00	980.00
2026 年			28,000.00	980.00
2027 年			28,000.00	980.00
2028 年			28,000.00	980.00
2029 年		28,000.00		980.00
合计	28,000.00	28,000.00		6,860.00

### 三、项目产生的净现金流入

#### （一）现金流基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于沂南县，棚改项目所在地块基准地价参照沂南县土地出让价格信息。

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，由于疫情因素影响，出于谨慎性原则，在 2019 年至 2021 年近三年平均值，来确定未来适用增速。明细如下：

区位	2019 年	2020 年	2021 年	平均增速
沂南县	0.90%	4.20%	8.70%	4.60%

#### （二）项目产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块自债券存续期第七年开始挂牌交易，上述 1 个棚户区项目土地于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以沂南县近三年平均增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年实现土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按适用增速的 100%	按适用增速的 90%	按适用增速的 80%
----	-------------	------------	------------



项目	按适用增速的 100%	按适用增速的 90%	按适用增速的 80%
沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目	135,183.93	131,881.28	128,650.77

#### 四、项目现金流覆盖债券本息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

根据现行财政体制和有关政策规定，对县（区）棚户区改造项目，可进行区内自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交等情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券本息情况为：自债券存续期第七年开始挂牌交易，上述 2 个棚户区项目土地于一年内出售完毕，按适用增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增速的情况下，沂南县各项目本息覆盖倍数如下表：

##### 1、沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目

（1）按适用增速的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2022 年		271.20	271.20			
2023 年		1,990.70	1,990.70			
2024 年		1,990.70	1,990.70			
2025 年		1,990.70	1,990.70			
2026 年		1,990.70	1,990.70			
2027 年		1,990.70	1,990.70			
2028 年	8,000.00	1,990.70	9,990.70	128,650.77		
2029 年	52,000.00	1,719.50	53,719.50			
合计	60,000.00	13,934.90	73,934.90	128,650.77	9.23	1.74

（2）按适用增速的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2022 年		271.20	271.20			

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2023 年		1,990.70	1,990.70			
2024 年		1,990.70	1,990.70			
2025 年		1,990.70	1,990.70			
2026 年		1,990.70	1,990.70			
2027 年		1,990.70	1,990.70			
2028 年	8,000.00	1,990.70	9,990.70	131,881.28		
2029 年	52,000.00	1,719.50	53,719.50			
合计	60,000.00	13,934.90	73,934.90	131,881.28	9.46	1.78

(3) 按适用增速的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	利息备付率	偿债备付率
	本金	利息	本息合计			
2022 年		271.20	271.20			
2023 年		1,990.70	1,990.70			
2024 年		1,990.70	1,990.70			
2025 年		1,990.70	1,990.70			
2026 年		1,990.70	1,990.70			
2027 年		1,990.70	1,990.70			
2028 年	8,000.00	1,990.70	9,990.70	135,183.93		
2029 年	52,000.00	1,719.50	53,719.50			
合计	60,000.00	13,934.90	73,934.90	135,183.93	9.70	1.83

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为沂南县棚户区改造提供足够的资金支持，保证沂南县棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目还本付息要求。

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

此页无正文，为《2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）临沂市沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]咨字第 00050 号】之签章页。



中国注册会计师：  

中国注册会计师：  

中国·北京

二〇二二年四月二十九日

## 项目预期收益、成本及融资平衡说明

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目总投资规模 158,523.00 万元，其中自由资本金 98,523.00 万元，通过发行专项债券融资 60,000.00 万元（其中：①沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目 2021 年 4 月 27 日发行政府专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，发行利率 3.39%；②2022 年 1 月 25 日发行政府专项债券 15,000.00 万元，期限 7 年，发行利率 2.83%；③本次发行政府专项债券 9,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%；④预计 2022 年下半年发行政府专项债券 28,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%）。上述项目腾空土地约 490.00 亩。用于资金平衡土地相关收益共计 135,183.93 万元，详细情况如下：

### 一、沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目

#### 1、项目基本情况

沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目由沂南县城发展集团有限公司负责建设，主要工程内容包括项目区内房屋征收和补偿、住宅建设、配套及公共服务设施、道路工程。沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目安置区用地面积 113,334.00 平方米，总建筑面积 286,668.00 平方米，安置 1200 套，可出让土地面积 490.00 亩。

#### 2、土地收益情况

##### （1）土地出让价格预测

本项目腾空土地位于沂南县澳柯玛大道以南、卧龙山路以东，土地性质为住宅用地。根据沂南县 2021 年度的土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（303.36 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
沂南 -2021-034 号	界湖街道营里社区（原马家营村），银杏路以南	20.56	居住用地	7,196.00	350.04	2021-11-27
沂南 -2021-035- (1) 号	沂南县城北外环以南，卧龙山路以西，界湖街道白石官庄社区（原大白石窝村）	30.27	居住用地	7,870.00	260.01	2021-12-27

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 -2020-125- (1) 号	沂南县城西外 环以东, 迎春路 以北	48.74	居住用地	14,624.00	300.02	2021-11-1 5
	3 宗地平均土地 单价				303.36	

## (2) 土地出让收益预测

根据土地价格预测数据, 沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目到期土地出让金, 按土地出让政策规定, 扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金后, 沂南县团山庄社区片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益如下。

①按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 4.60% 的 80% 计算土地价格增长率, 融资开始日起第 7 年出售 490.00 亩, 当年全部完成土地挂牌交易的情况下, 用于资金平衡土地相关收益为 128,650.77 万元。

单位: 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	<b>184,639.38</b>
1	可出让土地面积	平方米	326,668.30
2	预计土地单价	元/平方米	5,652.20
二	扣减项目合计	万元	<b>55,988.61</b>
1	农业土地开发资金	万元	130.67
2	国有土地收益基金	万元	9,231.97
3	廉租住房保障资金	万元	15,541.99
4	教育资金	万元	15,541.99
5	农田水利建设资金	万元	15,541.99
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	<b>128,650.77</b>

②按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 4.60% 的 90% 计算土地价格增长率, 融资开始日起第 7 年出售 430.00 亩, 当年全部完成土地挂牌交易的情况下, 用于资金平衡土地相关收益为 131,881.28 万元。

单位: 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	<b>189,609.39</b>
1	可出让土地面积	平方米	326,668.30

2	预计土地单价	元/平方米	5,804.34
二	扣减项目合计	万元	<b>57,728.11</b>
1	农业土地开发资金	万元	130.67
2	国有土地收益基金	万元	9,480.47
3	廉租住房保障资金	万元	16,038.99
4	教育资金	万元	16,038.99
5	农田水利建设资金	万元	16,038.99
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	<b>131,881.28</b>

③按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 4.60% 的 100% 计算土地价格增长率，融资开始日起第 7 年出售 430.00 亩，当年全部完成土地挂牌交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 135,183.93 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	<b>194,690.38</b>
1	可出让土地面积	平方米	326,668.30
2	预计土地单价	元/平方米	5,959.88
二	扣减项目合计	万元	<b>59,506.46</b>
1	农业土地开发资金	万元	130.67
2	国有土地收益基金	万元	9,734.52
3	廉租住房保障资金	万元	16,547.09
4	教育资金	万元	16,547.09
5	农田水利建设资金	万元	16,547.09
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	<b>135,183.93</b>



# 营业执照

统一社会信用代码  
91110102089661664J



名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 祝卫

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。）

成立日期 2013年12月13日  
合伙期限 2013年12月13日至 长期  
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



登记机关

2020年 07 月 07 日





证书序号 0000004

## 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 康天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 祝卫

主任会计师：

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

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11000204

批准执业文号：

批准执业日期：京财会许可〔2013〕0079号

发证机关：



中华人民共和国财政部制



证书编号: 371400020002  
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 02 月 24 日  
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018 年  
注册会计师  
年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

2015 年  
注册会计师  
年检合格专用章

2015 年 3 月 18 日

年 月 日  
/y /m /d



马晓红

名

Full name

性别

Sex

列

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1969-03-16

中天运会计师事务所(普通合伙)山东分所

372826690316002





证书编号:  
No. of Certificate

370900010030

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2001 年 /y 10 月 /m 23 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal

2020 年  
注册会计师  
年检合格专用章

2018 年  
注册会计师  
年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /d



胡兰欣

女

1971-07-17

中天运会计师事务所(特殊普  
通合伙) 山东分所

372801710717082

姓名 Full name  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
工作单位 Working unit  
身份证号码 Identity card No.

