

# 報 告 書

## REPORT

---

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）  
——2023 年山东省政府专项债券（一期）  
临沂市临沭县城南片区二期棚户区  
改造项目益民居片区项目  
收益与融资平衡  
专项评价报告

中天运[2023]咨字第 00004 号

二〇二三年一月十七日



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

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2023 年  
山东省政府专项债券（一期）临沂市临沭县城南片区二  
期棚户区改造项目益民居片区项目收益与融资平衡专  
项评价报告

2023 年 1 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

临沭县城南片区二期棚户区改造项目益民居片区项目

##### 2、立项单位

立项单位：临沭县人民政府临沭街道办事处

负责人：刘景国

统一社会信用代码：11371329004215121E

注册地址：临沭县沭新东街 47 号

##### 3、项目规划审批

2022 年 8 月 15 日项目取得临沭县行政审批服务局《关于临沭县城南片区二期棚户区改造项目益民居片区项目建议书及可行性研究报告的批复》（沭审服投资许字[2022]10059 号），项目代码：2208-371329-04-01-339588。

2022 年 9 月 1 日取得临沭县行政审批服务局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》用字第 372833202200033 号。

##### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于临沭街道，东至前杨楼土地，西至世纪花园，南至兴大东街，北至前杨楼土地。项目占地面积 22218 平方米，

总建筑面积为 68220 平方米，项目共建设 3 栋 17 层框剪结构住宅楼及 1 栋 12 层框剪结构住宅楼。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 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 17,920.00 万元，其中，项目单位自有资金 9,020.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,900.00 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	17,920.00	100.00%	
一、资本金	9,020.00	50.33%	
（一）自有资金	9,020.00	50.33%	
（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）	8,900.00	49.67%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	33.49%	
（三）后续拟发行专项债券	2,900.00	16.18%	
（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 246.10 亩，其中出让土地面积 91.60 亩。假设本期债券募集资金投资项目自债券存续期分别于第二年、第七年出让 20.00 亩、71.60 亩，预计当年全部完成土地挂牌交易。

##### （2）单价

根据临沭县近几年的土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（350.02 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
2022-21 号	东至顺河南路、南至名河家园小区、西至苍河居委土地、北至顺河南路	23.27	城镇住宅-普通商品住房用地	8,842.41	379.99	2022 年 4 月 29 日
2021-37 号	东至青云山路,南、西、北均至郑山街道南沟头村土地	51.66	城镇住宅-普通商品住房用地	14,982.71	290.03	2022 年 1 月 20 日
2021-21 号	东至县疾病预防控制中心用地、南至夏庄街、西至临沭街道卫生院用地、	14.37	城镇住宅-普通商品住房用地	5,461.17	380.04	2021 年 11 月 13 日

	北至临沭街道曹村 社区居委用地					
	3 宗地平均土地单 价				350.02	

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，参照 2019 年至 2021 年近三年平均值，来确定未来适用增速。明细如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	平均增速
GDP 增速	4.30%	3.95%	8.70%	5.65%

## （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）第二年出让土地 20.00 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	5.33
国有土地收益基金	390.69

廉租住房保障资金	358.03
教育资金	358.03
农田水利建设资金	358.03
合计	1,470.11

（2）第七年出让土地 71.60 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	19.09
国有土地收益基金	1,841.04
廉租住房保障资金	2,166.50
教育资金	2,166.50
农田水利建设资金	2,166.50
合计	8,359.63

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 6,000.00 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 2,900.00 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		8,900.00		8,900.00	3.50%		
2024 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50
2025 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50





2026 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50
2027 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50
2028 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50
2029 年	8,900.00			8,900.00	3.50%	311.50	311.50
2030 年	8,900.00		8,900.00		3.50%	311.50	9,211.50
合计		8,900.00	8,900.00			2,180.50	11,080.50

(四) 项目资金平衡测算表



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	44,634.52				7,813.79	
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	9,829.74				1,470.11	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34,804.78				6,343.68	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	16,900.00	640.00	13,771.50	2,488.50		
流动资金支出	F	708.50	60.00	448.50	200.00		
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,608.50	-700.00	-14,220.00	-2,688.50		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	9,020.00	700.00	5,320.00	3,000.00		
专项债券	I	8,900.00		8,900.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	8,900.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	2,180.50			311.50	311.50	311.50
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	6,839.50	700.00	14,220.00	2,688.50	-311.50	-311.50
四、期初现金	P						6,032.18
期内现金变动	Q=D+G+O	24,035.78				6,032.18	-311.50
五、期末现金	R=P+Q	24,035.78				6,032.18	5,720.68

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A				36,820.73
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C				8,359.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C				28,461.10
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				8,900.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	311.50	311.50	311.50	311.50
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	-311.50	-311.50	-311.50	-9,211.50
四、期初现金	P	5,720.68	5,409.18	5,097.68	4,786.18
期内现金变动	Q=D+G+O	-311.50	-311.50	-311.50	19,249.60
五、期末现金	R=P+Q	5,409.18	5,097.68	4,786.18	24,035.78

### （五）本息覆盖倍数

表 5 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	6,000.00	1,470.00	7,470.00	34,804.78
已发行债券				
后续拟发行债券	2,900.00	710.50	3,610.50	
银行贷款				
融资合计	8,900.00	2,180.5	11,080.50	
覆盖倍数	3.14			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34,804.78 万元，融资本息合计 11,080.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.14。

### 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《2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2023 年山东省政府专项债券（一期）临沂市临沭县城南片区二期棚户区改造项目益民居片区项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2023]咨字第 00004 号】之签章页



中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

二〇二三年一月十七日



此证仅供

使用

统一社会信用代码

91110102089661664J

# 营业执照

(副本)(11-1)

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

负责人 刘红卫

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、增资、减资、清算等事务；基本建设财务管理咨询；会计培训、代理记账、资产评估、税务咨询、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。)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



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

2022 年 01 月 13 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





# 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）

刘红卫

首席合伙人：

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11门701  
-704

特殊普通合伙

11000204

执业证书编号：

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

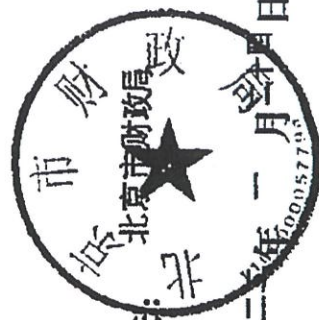
此件仅供

使用

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》。



发证机关：

二〇一三年一月

中华人民共和国财政部制



马晓红  
女  
1969-03-16  
中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所  
372828690316002

Full name  
Sex  
Date of birth  
Working unit  
Identity card No.



证书编号  
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



2015 年 3 月 18 日



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



2016 年 03 月 08 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2017 年 03 月 08 日

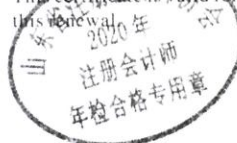




姓名: 刘娟  
Sex: 女  
Date of birth: 1971-07-17  
Working unit: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
Identity card No: 372801710717082



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



证书编号: 370900010030  
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: 2001年10月28日  
Date of Issuance

