

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）
临沂市沂南县金佛院社区片区棚户区改
造项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2023]咨字第 00010 号

二〇二三年一月十八日



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）
临沂市沂南县金佛院社区片区棚户区改造项目
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

金佛院社区片区棚户区改造项目。

2、立项单位

实施单位：沂南县城市发展集团有限公司；

类型：其他有限责任公司；

法定代表人：冯启武；

注册资本：60,253.50 万元；

统一社会信用代码：9137132131031200XR；

注册地址：山东省临沂市沂南县界湖街道振兴路志华大厦；

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。（需凭许可证经营的，有效期限以许可证为准）（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 9 日，沂南县行政审批服务局《关于金佛院社区片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沂

行审投资许字（2019）83号）；

（2）2019年9月13日，沂南县自然资源和规划局批复不动产权证书，鲁（2019）沂南县不动产权第0010122号；

（3）2020年5月12日，沂南县行政审批服务局批复建设用地规划许可证，地字第371321202020051；

（4）2020年2月28日，沂南县环境保护局批复建设项目环境影响登记表，备案号：202037132100000068；

（5）2020年5月13日，沂南县行政审批服务局批复建设项目施工许可证，编号：371321202005130201。

4、项目规模与主要建设内容

建设地点位于沂南县纬二路以北，丹阳路两侧。安置区用地面积164668平方米（合247亩），建筑总面积411336平方米，地上建筑面积329336平方米，地下建筑面积82000平方米（其中，地下储藏室建筑面积26000平方米，地下停车位56000平方米）。规划住户1640户，停车位1968个，容积率2.49。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2020年7月至2023年10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及发行专项债券等方式。本项目估算总投资205,188.00万元，其中，项目单位自有资金

172,188.00 万元，已发行专项债券 23,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	205,188.00	100.00%	
一、资本金	172,188.00	83.92%	
（一）自有资金	172,188.00	83.92%	
（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）	33,000.00	16.08%	
（一）已发行专项债券	23,000.00	11.21%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	4.87%	
（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等。

1、土地出让现金流入

（1）数量

本项目可供出让土地面积 987.00 亩，其中用于专项债券还本付息土地出让面积 287 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（即 2023 年、2028 年）出让 20% 和 80%，即出让 57.40 亩、229.60 亩，预计当年全部完成土地挂牌交易。

（2）单价

本项目腾空土地位于沂南县纬二路以北，丹阳路两侧，土地性质为居住用地。根据沂南县 2021 年土地出让信息，选取与项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（273.34 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
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
2020-111- (1) 号	界湖街道南寨村，振兴路以南，新宇房地产开发有限公司以西	65.22	居住用地	16,957.00	260.00	2021-11-22
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	2021-11-15
	平均土地单价				273.34	

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，由于新冠疫情因素影响，出于谨慎性原则，取 2019 年至 2021 年近

三年平均值的 90%，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）项目成本预测

项目成本费用主要包括税金及附加等。

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 57.40 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	15.31
国有土地收益基金	816.97
廉租住房保障资金	676.41

项目	金额（万元）
教育资金	676.41
农田水利建设资金	676.41
合计	2,861.51

（2）第七年出让土地 229.60 亩的税金及附加

项目	金额（万元）
农业土地开发资金	61.23
国有土地收益基金	4,002.72
廉租住房保障资金	4,175.31
教育资金	4,175.31
农田水利建设资金	4,175.31
合计	16,589.88

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；本期拟发行专项债券 10,000.00 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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2021 年		10,000.00		10,000.00	3.39%	-	
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2023 年	10,000.00	-		10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2024 年	10,000.00	-		10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2025 年	10,000.00	-		10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.39%	339.00	339.00
2028 年	10,000.00		10,000.00	-	3.39%	339.00	10,339.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,373.00	12,373.00

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
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.06%	-	
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00	153.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	-	3.06%	153.00	5,153.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,071.00	6,071.00

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
2022 年		8,000.00		8,000.00	2.83%		
2023 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2028 年	8,000.00		-	8,000.00	2.83%	226.40	226.40
2029 年	8,000.00		8,000.00		2.83%	226.40	8,226.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,584.80	9,584.80

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
2023 年	-	10,000.00		10,000.00	3.50%	-	-
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2028 年	10,000.00		-	10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2029 年	10,000.00		-	10,000.00	3.50%	350.00	350.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	-	3.50%	350.00	10,350.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00	12,450.00

（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	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	96,393.94				16,339.46	
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	19,451.39				2,861.51	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,942.55				13,477.95	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	203,977.60	30,596.64	40,795.52	50,994.40	81,591.04	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-203,977.60	-30,596.64	-40,795.52	-50,994.40	-81,591.04	
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	172,188.00	51,656.40	51,656.40	68,875.20		
专项债券	I	33,000.00		15,000.00	8,000.00	10,000.00	
银行借款	J						
偿还债券本金	K	33,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	7,478.80			492.00	718.40	1,068.40
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	164,709.20	51,656.40	66,656.40	76,383.20	9,281.60	-1,068.40
四、期初现金	P			21,059.76	46,920.64	72,309.44	13,477.95
期内现金变动	Q=D+G+O	37,674.15	21,059.76	25,860.88	25,388.80	-58,831.49	-1,068.40
五、期末现金	R=P+Q		21,059.76	46,920.64	72,309.44	13,477.95	12,409.55

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	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				80,054.48		
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C				16,589.88		
经营活动现金净流量	D=A-B-C				63,464.60		
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				15,000.00	8,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,068.40	1,068.40	1,068.40	1,068.40	576.40	350.00
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	-1,068.40	-1,068.40	-1,068.40	-16,068.40	-8,576.40	-10,350.00
四、期初现金	P	12,409.55	11,341.15	10,272.75	9,204.35	56,600.55	48,024.15
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,068.40	-1,068.40	-1,068.40	47,396.20	-8,576.40	-10,350.00
五、期末现金	R=P+Q	11,341.15	10,272.75	9,204.35	56,600.55	48,024.15	37,674.15

（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	10,000.00	2,450.00	12,450.00	76,942.55
已发行债券	23,000.00	5,028.80	28,028.80	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	33,000.00	7,478.80	40,478.80	
覆盖倍数	1.90			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,942.55 万元，融资本息合计 40,478.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.90。

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。

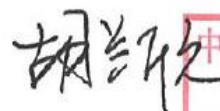
此页无正文，为《2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）——2023 年山东省政府专项债券（一期）临沂市沂南县金佛院社区片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2023]咨字第 00010 号】之签章页。



中国注册会计师：

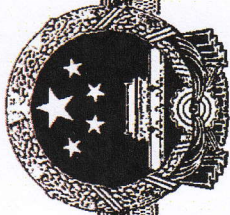


中国注册会计师：



中国·北京

二〇二三年一月十八日



此件仅供

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、资产收购、出售、并购重组等事宜；对企业的财务内部控制、风险管理进行审计；为诉讼案件提供专业意见；接受委托办理其他法律、法规规定的业务。

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



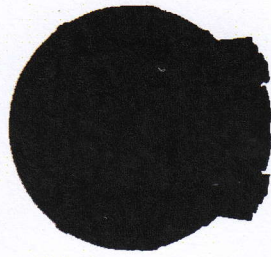
登记机关

2022年01月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <https://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）

首席合伙人：刘红卫

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1701-704

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

此件仅供

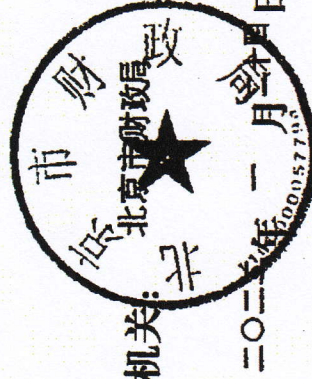
证书序号：0017145

说明



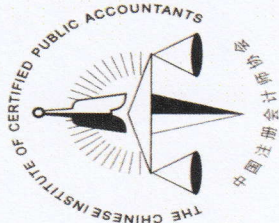
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

使用

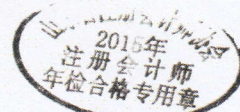


发证机关：

中华人民共和国财政部制



姓名	马晓红
Sex	女
出生日期	1969-03-16
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码	372826690316002



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

2015年 3月 18日
/y /m /d



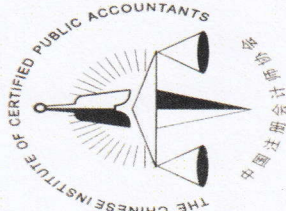
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.

年 月 日
/y /m /d

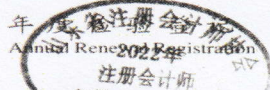
年 月 日
/y /m /d



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
胡兰欣 女 1971-07-17 中天运会计师事务所(特设普通合伙) 山东分所 372801740117082



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 23 日
Date of Issuance



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

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.

年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d