

報 告 書

REPORT

2022 年山东省政府棚改专项债券（六期）
-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造
项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]咨字第 00037 号

二〇二二年六月十七日



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：	110002042022734006455
报告名称：	2022年山东省政府棚改专项债券（六期）-2022年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造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00037号
被审（验）单位名称：	平邑县宜居基础设施建设开发有限公司
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06月17日
报备日期：	2022年06月18日
签字人员：	马晓红(371400020002)， 胡兰欣(370900010030)
 (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)	

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（六期）-2022年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造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00037号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-06-17



011092022061611909480

报告文号：中天运[2022]咨字第00037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.sdcpacpvfw.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、项目收益与融资自求平衡专项评价说明
- 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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]咨字第 00037 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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造（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》。平邑县宜居基础设施建设开发有限公司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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造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量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。通过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融资在存续期内出现无法满足专项债券融资还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟就临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造项目发行 2022 年山东省政府

棚改专项债券(六期)-2022年山东省政府专项债券(三十四期)专项债券 17,800.00 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		17,800.00		17,800.00	3.50%	
2023 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2024 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2025 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2026 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2027 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2028 年	17,800.00			17,800.00	3.50%	623.00
2029 年	17,800.00		17,800.00		3.50%	623.00
合计		17,800.00	17,800.00			4,361.00

二、后续债券应付本息情况

发行人拟就临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造项目于 2023 年上半年发行专项债券 16,200.00 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
2023 年	-	16,200.00		16,200.00	3.50%	
2024 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2025 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2026 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2027 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2028 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2029 年	16,200.00			16,200.00	3.50%	567.00
2030 年	16,200.00		16,200.00	-	3.50%	567.00
合计		16,200.00	16,200.00			3,969.00

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。相应土地全部位于平邑县，棚改项目所在地块基准地价参照平邑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，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：

区 位	2019 年	2020 年	2021 年	平均增速	适用增速 (80%)	适用增速 (90%)	适用增速 (100%)
平邑县	0.20%	4.00%	9.30%	4.50%	3.60%	4.05%	4.50%

（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，上述棚户区项目土地于挂牌一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以平邑县适用增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，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%
平邑县蒙阳社区棚户区改造项目	104,394.52	102,188.20	100,038.41

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。

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：自本期债券存续期第七年开始挂牌交易，上述棚户区项目土地于挂牌一年内出售完毕，按适用增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值的情况下，平邑县蒙阳社区棚户区改造项目本息覆盖倍数如下表：

项目	借贷本息支付			土地价格适用增速	项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计			
平邑县蒙阳社区棚户区改造项目	34,000.00	8,330.00	42,330.00	80.00%	100,038.41	2.36
				90.00%	102,188.20	2.41
				100.00%	104,394.52	2.47

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 年平邑县蒙阳社区棚户区改造专项债券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，为平邑县棚

户区改造提供足够的资金支持，保证平邑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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市平邑县蒙阳社区棚户区改造还本付息要求。



中国注册会计师：

 中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：

 中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国·北京

二〇二二年六月十七日

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

平邑县蒙阳社区棚户区改造项目投资 42,686.30 万元，其中申请债券资金 34,000.00 万元（本期发行 17,800.00 万元，预计 2023 年上半年发行 16,200.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.50%），资本金 8,686.30 万元。项目腾空出让土地 160.00 亩。详细情况如下：

一、项目基本情况

平邑县蒙阳社区棚户区改造项目由平邑县宜居基础设施建设开发有限公司负责建设，共改造 364 户，总建筑面积 53,738.75 平方米，住宅 34,790.00 平方米（共 6 栋楼），公建 5,555.47 平方米，地下车库 8,869.66 平方米，地下储藏室 4,523.62 平方米，并配套建设基础设施工程。

二、土地收益情况

（一）土地出让价格预测

根据平邑县 2021 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（523.88 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
PY-G-05-20 21-033	平邑县平邑街道，西至仲子路，南至金花路，北至临沂宁远电力器材有限公司用地	42.27	普通商品住房用地	20,289.60	480.00	2021-12-8
PY-G-05-20 21-027	东至宗圣路，西至天宝化工土地，南至黄金路，北至小南泉社区土地	69.34	普通商品住房用地	24,963.00	360.01	2021-11-10
PY-G-05-20 21-005	蒙阳社区以西、兴水河路以南、平丰路以北、汉阙路以东	38.954	住宅用地	28,500.00	731.63	2021-7-15
	3 宗地平均土地单价				523.88	

（二）土地出让收益预测

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，平邑县棚改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 4.50% 的 100% 计算土地价格增长率，挂牌交易当年全部完成土地交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 104,394.52 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	114,068.59
二	扣减项目合计	万元	9,674.07
1	农业土地开发资金	万元	53.33
2	国有土地收益基金	万元	5,703.43
3	廉租住房保障资金	万元	1,305.77
4	教育资金	万元	1,305.77
5	农田水利建设资金	万元	1,305.77
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	104,394.52

2、按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 4.50% 的 90% 计算土地价格增长率，挂牌交易当年全部完成土地交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 102,188.20 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	110,674.26
二	扣减项目合计	万元	8,486.06
1	农业土地开发资金	万元	53.33
2	国有土地收益基金	万元	5,533.71
3	廉租住房保障资金	万元	966.34
4	教育资金	万元	966.34
5	农田水利建设资金	万元	966.34
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	102,188.20

3、按 2019 年至 2021 年平均 GDP 增速 4.50% 的 80% 计算土地价格增长率，挂牌交易当年全部完成土地交易的情况下，用于资金平衡土地相关收益为 100,038.41 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	107,366.88
二	扣减项目合计	万元	7,328.47

1	农业土地开发资金	万元	53.33
2	国有土地收益基金	万元	5,368.34
3	廉租住房保障资金	万元	635.60
4	教育资金	万元	635.60
5	农田水利建设资金	万元	635.60
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	100,038.41



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、税务、法律、法规规定的其它业务。(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



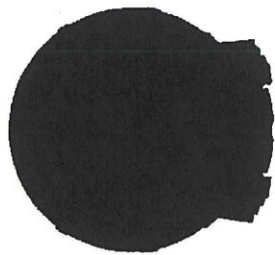
登记机关

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

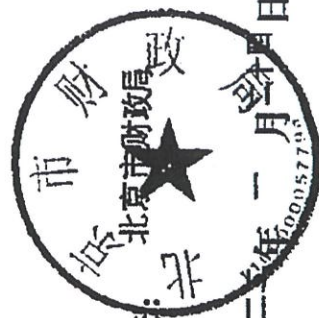
证书序号：0017145

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：

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



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 CPA

发证日期：1997 年 02 月 24 日
 Date of Issuance

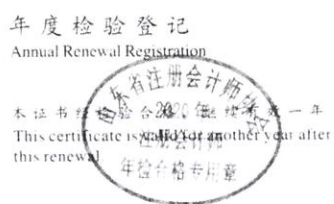


2015年 3月 18日



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 月 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.

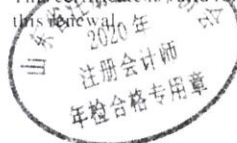
2017年03月08日
 年 月 日



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

