

報 告 書

REPORT

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
沂市郯城县郯城街道湖里片区城中村改
造项目、郯城街道西城片区二期棚户区
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 00015 号

二〇二二年一月十四日



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：	110002042022308000046
报告名称：	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）临沂市郯城县郯城街道湖里片区城中村改造项目、郯城街道西城片区二期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]普字第00015号
被审（验）单位名称：	郯城县人民政府郯城街道办事处
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：	专项审计
报告日期：	2022年01月14日
报备日期：	2022年01月17日
签字注册会计师：	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（一期）-2022年山东省政府专项债券（五期）临沂市郯城县郯城街道湖里片区城中村改造项目、郯城街道西城片区二期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]普字第00015号

客户名称：临沂市财政局

报告日期：2022-01-14

签字注册会计师：马晓红（CPA：371400020002）
胡兰欣（CPA：370900010030）



011092022011610755022
报告文号：中天运[2022]普字第00015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（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）临沂市郯城县郯城街道湖里片区城中村改造项目、郯城街道西城片区二期棚户区改造项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第 00015 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（一期）-2022 年山东省政府专项债券（五期）临沂市郯城县郯城街道湖里片区城中村改造项目、郯城街道西城片区二期棚户区改造项目（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（临沂市郯城县棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）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《郯城街道湖里片区城中村改造项目可行性研究报告》、《郯城街道西城片区二期棚户区改造项目可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、本期债券应付本息情况

发行人拟就郯城街道湖里片区城中村改造项目、郯城街道西城片区二期棚户区改造项目发行 2022 年山东省（临沂市郯城县棚户区改造项目）棚改专项债券（一期），合计发行专项债券 12,800.00 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		12,800.00		12,800.00	3.50%	
2023 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2024 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2025 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2026 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2027 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2028 年	12,800.00			12,800.00	3.50%	448.00
2029 年	12,800.00		12,800.00		3.50%	448.00
合计		12,800.00	12,800.00			3,136.00

其中各项目债券还本付息具体情况如下：

1、郯城街道湖里片区城中村改造项目

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		2,800.00		2,800.00	3.50%	
2023 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2024 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2025 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2026 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2027 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2028 年	2,800.00			2,800.00	3.50%	98.00
2029 年	2,800.00		2,800.00		3.50%	98.00
合计		2,800.00	2,800.00			686.00

2、郯城街道西城片区二期棚户区改造项目

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

二、项目其他融资应付本息情况

郟城街道湖里片区城中村改造项目、郟城街道西城片区二期棚户区改造项目其他融资本金共计 27,000.00 万元，各年利息共计 6,279.70 万元，本息合计 33,279.70 万元。各项目其他融资明细如下：

1、郟城街道湖里片区城中村改造项目其他融资应付本息情况

郟城街道湖里片区城中村改造项目其他融资本金共计 5,000.00 万元。其中：2021 年 4 月 27 日发行专项债券 5,000.00 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	5,000.00		5,000.00	
2022 年			5,000.00	169.50
2023 年			5,000.00	169.50
2024 年			5,000.00	169.50
2025 年			5,000.00	169.50
2026 年			5,000.00	169.50
2027 年			5,000.00	169.50
2028 年		5,000.00		169.50
合计	5,000.00	5,000.00		1,186.50

2、郟城街道西城片区二期棚户区改造项目其他融资应付本息情况

郟城街道西城片区二期棚户区改造项目其他融资本金共计 22,000.00 万元。

其中：

（1）郯城街道西城片区二期棚户区改造项目于 2021 年 9 月 13 日发行专项债券 10,600.00 万元，期限七年，发行利率 3.10%。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	10,600.00		10,600.00	
2022 年			10,600.00	328.60
2023 年			10,600.00	328.60
2024 年			10,600.00	328.60
2025 年			10,600.00	328.60
2026 年			10,600.00	328.60
2027 年			10,600.00	328.60
2028 年		10,600.00		328.60
合计	10,600.00	10,600.00		2,300.20

（2）郯城街道西城片区二期棚户区改造项目预计 2022 年下半年发行专项债券 11,400.00 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	11,400.00		11,400.00	
2023 年			11,400.00	399.00
2024 年			11,400.00	399.00
2025 年			11,400.00	399.00
2026 年			11,400.00	399.00
2027 年			11,400.00	399.00
2028 年			11,400.00	399.00
2029 年		11,400.00		399.00
合计	11,400.00	11,400.00		2,793.00

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

郯城县，棚改项目所在地块基准地价参照郯城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，在近三年平均值的基础上按照 80.00%，来确定未来适用增速。

明细如下：

区位	2018 年	2019 年	2020 年	平均增速	适用增速
郯城县	6.00%	5.00%	3.10%	4.70%	3.76%

（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，以 3.76% 的适用增速计算土地价格的增长，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

项目名称	土地出让收益
郯城街道湖里片区城中村改造项目	17,750.35
郯城街道西城片区二期棚户区改造项目	83,388.92
小计	101,139.27

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 3.76% 的适用增速计算土地价格的情况下，郯城县各项目本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	借贷本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
郯城街道湖里片区城中村改造项目	7,800.00	1,872.50	9,672.50	17,750.35	1.84
郯城街道西城片区二期棚户区改造项目	32,000.00	7,543.20	39,543.20	83,388.92	2.11

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 年郯城县 2 个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，为郯城县棚户区改造提供足够的资金支持，保证郯城县棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让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（临沂市郯城县棚户区改造项目）棚改专项债券（一期）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）



中国注册会计师：马晓红
中国注册会计师 马晓红 371400020002

中国注册会计师：胡兰欣
中国注册会计师 胡兰欣 370900010030

中国·北京

二〇二二年一月十四日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

郯城县 2 个棚户区改造项目总投资规模 75,176.00 万元，郯城街道湖里片区城中村改造项目资本金 2,193.00 万元，通过发行专项债券融资 7,800.00 万元；郯城街道西城片区二期棚户区改造项目资本金 33,183.00 万元，通过发行专项债券融资 32,000.00 万元。其中：郯城街道湖里片区城中村改造项目 2021 年 4 月 27 日发行专项债券融资 5,000.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.39%；郯城街道西城片区二期棚户区改造项目 2021 年 9 月 13 日发行专项债券融资 10,600.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.10%；本次发行专项债券融资 12,800.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.50%；郯城街道西城片区二期棚户区改造项目预计 2022 年上半年发行政府专项债券 11,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%。项目腾空土地 530.00 亩。用于资金平衡土地相关收益共计 101,139.27 万元，详细情况如下：

一、郯城街道湖里片区城中村改造项目

1、项目基本情况

郯城街道湖里片区城中村改造项目由郯城县人民政府郯城街道办事处负责建设，主要工程内容包括规划建设 4 栋 21 层住宅楼，3 栋 24 层住宅楼，1 栋 2 层幼儿园，配套设施以及地下车库。郯城街道湖里片区城中村改造项目投资总额为 9,993.00 万元，项目总用地面积 100360.50 m²（合 150.54 亩），其中：还建安置占地面积 33690.73 m²（合 50.54 亩），腾空土地 100.00 亩，还建安置户数 288 户。

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郯城县郯城街道办事处富民社区，项目区域东临二零五国道，北临朝阳路，南侧为建设路，西侧为文化路。土地性质为商住用地。根据郯城县 2020 年至 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（172.87 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
郯城 -2020-33 号	郯城街道富民社区，万开世纪城小区东侧，朝阳路南侧	71.13	住宅用地	10,944.00	153.86	2020-8-31

郯城 -2020-3 号	郯城街道办事处 东庄社区，文化 路北侧	55.08	住宅用地	9,254.00	168.00	2020-5-8
郯城 -G-2021-02 2 号	郯城街道办事处 龙泉社区，西城 社区	17.10	住宅用地	3,364.00	196.76	2021-7-23
	3 宗地平均土地 单价				172.87	

（2）土地出让收益预测

根据土地价格预测数据，郯城街道湖里片区城中村改造项目到期土地出让金 22,383.57 万元，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，郯城街道湖里片区城中村改造项目可用于资金平衡的土地收益为 17,750.35 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	22,383.57
1	可出让土地面积	平方米	66,667.00
2	预计土地单价	元/平方米	3,357.52
二	扣减项目合计	万元	4,633.23
1	农业土地开发资金	万元	26.67
2	国有土地收益基金	万元	1,119.18
3	廉租住房保障资金	万元	1,162.46
4	教育资金	万元	1,162.46
5	农田水利建设资金	万元	1,162.46
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	17,750.35

二、郯城街道西城片区二期棚户区改造项目

1、项目基本情况

郯城街道西城片区二期棚户区改造项目由郯城县新区建设发展有限公司负责建设，主要工程内容包括安置区用地面积 120 亩，总建筑面积 275,868 平方米，规划建设 25 栋安置楼，规划住户 1422 户。主要建设 8 栋 17 层住宅楼、8 栋 11 层住宅楼、地下车库及配套基础设施等，项目完成后可腾空土地 430.00 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郯城县工业路与建设路交汇处东南角幸福里社区，土地性质为住宅用地。根据郯城县 2020 年至 2021 年上半年的土地出让信息，选取与

项目条件相似的 3 块土地的平均成交价格（171.45 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
郯城 -2020-3 号	郯城街道办事处东庄社区，文化路北侧	55.08	住宅用地	9,254.00	168.00	2020-5-8
郯城 -2020-33 号	郯城街道富民社区，万开世纪城小区东侧，朝阳路南侧	71.13	住宅用地	10,944.00	153.86	2020-8-31
郯城 -G-2021-009 号	人民路西段路南	16.72	住宅用地	3,218.00	192.49	2021-6-17
	3 宗地平均土地单价				171.45	

（2）土地出让收益预测

根据土地价格预测数据，郯城街道西城片区二期棚户区改造项目到期土地出让金 95,458.74 万元，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，郯城街道西城片区二期棚户区改造项目可用于资金平衡的土地收益为 83,388.92 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	95,458.74
1	可出让土地面积	平方米	286,668.10
2	预计土地单价	元/平方米	3,329.94
二	扣减项目合计	万元	12,069.81
1	农业土地开发资金	万元	114.67
2	国有土地收益基金	万元	4,772.94
3	廉租住房保障资金	万元	2,394.07
4	教育资金	万元	2,394.07
5	农田水利建设资金	万元	2,394.07
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	83,388.92



营业执照

(副本) (11-1)

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：



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

Sex

列

出

Working unit

期

Date of birth

位

Working unit

通

Working unit

号

Identity card No.

码

Identity card No.

1969-03-16

中天注册会计师事务所(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



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.

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

