報 告 書

REPORT

2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）项目收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第00038号

二〇二二年二月十六日

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：	110002042022002000204
报告名称：	2022年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）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00038号
被审（验）单位名称：	郯城县城市国有资产运营有限公司
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：	其他鉴证业务
报告日期：	2022年02月16日
报备日期：	2022年02月16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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）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00038号
客户名称：	临沂市财政局
报告日期：	2022-02-16
签字注册会计师 ：	马晓红 （CPA：371400020002）
	胡兰欣 （CPA：370900010030）

01109202202151076419 5

报告文号：中天运[2022]普字第00038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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）项目

收益与融资平衡专项评价报告

中天运[2022]普字第00038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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）（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》。发行人郯城县城市国有资产运营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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）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《2019年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）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 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十期），合计发行专项债券 15,900.00 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		15,900.00		15,900.00	3.50%	
2023 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2024 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2025 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2026 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2027 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2028 年	15,900.00			15,900.00	3.50%	556.50
2029 年	15,900.00		15,900.00		3.50%	556.50
合计		15,900.00	15,900.00			3,895.50

二、项目其他融资应付本息情况

郯城县 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）其他融资本金共计 26,000.00 万元，计划 2022 年下半年发行专项债券 26,000.00 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
2021 年	26,000.00		26,000.00	
2022 年			26,000.00	910.00
2023 年			26,000.00	910.00
2024 年			26,000.00	910.00
2025 年			26,000.00	910.00
2026 年			26,000.00	910.00
2027 年			26,000.00	910.00
2028 年		26,000.00		910.00
合计	26,000.00	26,000.00		6,370.00

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，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
郯城县	6.00%	5.00%	3.10%	4.70%

（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，分别以郯城县适用增速的 100%、90%、80%比例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	按适用增速的 100%	按适用增速的 90%	按适用增速的 80%
郯城县 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）	108,138.69	104,611.86	101,251.77

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 1 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，郯城县各项目本息覆盖倍数如下表：

1、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	偿债备付

	本金	利息	本息合计		率	率
2022 年						
2023 年		1,466.50	1,466.50			
2024 年		1,466.50	1,466.50			
2025 年		1,466.50	1,466.50			
2026 年		1,466.50	1,466.50			
2027 年		1,466.50	1,466.50			
2028 年		1,466.50	1,466.50			
2029 年	41,900.00	1,466.50	43,366.50	108,138.69		
合计	41,900.00	10,265.50	52,165.50	108,138.69	10.53	2.07

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						
2023 年		1,466.50	1,466.50			
2024 年		1,466.50	1,466.50			
2025 年		1,466.50	1,466.50			
2026 年		1,466.50	1,466.50			
2027 年		1,466.50	1,466.50			
2028 年		1,466.50	1,466.50			
2029 年	41,900.00	1,466.50	43,366.50	104,611.86		
合计	41,900.00	10,265.50	52,165.50	104,611.86	10.19	2.01

3、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						
2023 年		1,466.50	1,466.50			
2024 年		1,466.50	1,466.50			

2025 年		1,466.50	1,466.50			
2026 年		1,466.50	1,466.50			
2027 年		1,466.50	1,466.50			
2028 年		1,466.50	1,466.50			
2029 年	41,900.00	1,466.50	43,366.50	101,251.77		
合计	41,900.00	10,265.50	52,165.50	101,251.77	9.86	1.94

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 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）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 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）还本付息要求。

五、风险提示

（1）流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使土地出让价格发生较大变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（2）运营风险

项目实施过程中，拆迁进度将对项目的开展产生重大影响，并进而影响棚改进度以及土地出让时间。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十期）临沂市郯城县 2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2022]普字第 00038 号】之签章页。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•北京　　二〇二二年二月十六日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）总投资规模 85,229.00 万元，其中项目资本金 43,329.00 万元，通过发行专项债券融资 41,900.00 万元（其中：本次发行专项债券融资 15,900.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.50%；预计 2022 年上下半年发行政府专项债券 26,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.50%。项目腾空土地 240.00 亩。详细情况如下：

一、2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）

1、项目基本情况

2019 年郯城县东北片区城市棚户区改造项目（二期）由郯城县城市国有资产运营有限公司负责建设，主要工程内容包括拆迁涉及郯城县东北片区叶城后、英城后、工业园，安置区总用地面积 75,565.28 平方米，总建筑面积 224,925.90 平方米。地上建筑总建筑面积为 161,532.01 平方米，其中，住宅建筑面积 152,285.82 平方米，配套服务设施建筑面积 9,246.19 平方米。地下建筑面积为 63,393.89 平方米，绿地面积为 26,550.00 平方米。总户数为 1,096 户，人数为 3,507 人。机动车停车位 1,675 辆。容积率为 2.14，建筑密度 21.15%，绿地率 35.14%。主要建设 14 栋 17F 住宅、6 栋 17F 沿街楼。本项目可腾空土地 160,000 平方米（240 亩）全部可用于出让。

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东北片区，郯东路以东、杨楼街以北、孔子路以西、田园路以南。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（447.59 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]-67 号	郯城街道办事处东庄社区、东北片区 6 号规划区内	87.74	商住用地	39,448.00	449.59	2020-12-8
TC-G-2021-051 号	郯东路北段路西，御龙佳园小区南侧	20.20	商住用地	8,876.00	439.30	2021-12-15

TC-G-2021-050 号	人民路东段路北，奥玥诚园小区北侧	62.45	商住用地	28,347.00	453.90	2021-9-18
	3 宗地平均土地单价				447.59	

（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如下。

①按 2018 年至 2020 年平均 GDP 增速 4.70%的 100%计算土地价格增长率，融资开始日起第 7 年出售 240.00 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 108,138.69 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	**出让土地回款**	**万元**	**139,091.75**
1	可出让土地面积	平方米	160,000.80
2	预计土地单价	元/平方米	8,693.19
二	**扣减项目合计**	**万元**	**30,953.06**
1	农业土地开发资金	万元	67.20
2	国有土地收益基金	万元	6,954.59
3	廉租住房保障资金	万元	7,977.09
4	教育资金	万元	7,977.09
5	农田水利建设资金	万元	7,977.09
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**108,138.69**

②按 2018 年至 2020 年平均 GDP 增速 4.70%的 90%计算土地价格增长率，融资开始日起第 7 年出售 240.00 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 104,611.86 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	**出让土地回款**	**万元**	**135,564.92**
1	可出让土地面积	平方米	160,000.80
2	预计土地单价	元/平方米	8,472.76
二	**扣减项目合计**	**万元**	**30,953.06**

1	农业土地开发资金	万元	67.20
2	国有土地收益基金	万元	6,954.59
3	廉租住房保障资金	万元	7,977.09
4	教育资金	万元	7,977.09
5	农田水利建设资金	万元	7,977.09
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**104,611.86**

③按 2018 年至 2020 年平均 GDP 增速 4.70%的 80%计算土地价格增长率，融资开始日起第 7 年出售 240.00 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 101,251.77 万元。

单位：万元

序号	项目	单位	金额
一	**出让土地回款**	**万元**	**132,204.83**
1	可出让土地面积	平方米	160,000.80
2	预计土地单价	元/平方米	8,262.76
二	**扣减项目合计**	**万元**	**30,953.06**
1	农业土地开发资金	万元	67.20
2	国有土地收益基金	万元	6,954.59
3	廉租住房保障资金	万元	7,977.09
4	教育资金	万元	7,977.09
5	农田水利建设资金	万元	7,977.09
三	**用于资金平衡土地相关收益**	**万元**	**101,251.77**

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

执行事务合伙人　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

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）

首席合伙人：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：京财会许可〔2013〕0079号

批准执业日期：二〇一九年三月十四日

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年三月十四日

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会 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.

山东省注册会计师协会 2015年 注册会计师 年检合格专用章

2015年 3月 18日
年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 马晓红
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1969-03-16
工作单位 Working unit 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
身份证号码 Identity card No. 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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会 2019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.

山东省注册会计师协会 2020年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会 2021年 注册会计师 年检合格专用章

山东省注册会计师协会 2018年 注册会计师 年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 胡兰欣
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-07-17
工作单位 Working unit 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
身份证号码 Identity card No. 372801710717082