

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）

艾家于埠社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2022）第 080036 号

| 目 录             | 页 码 |
|-----------------|-----|
| 一、专项评价报告        | 1-5 |
| 二、项目基本情况与收益情况说明 | 6-9 |



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

二〇二二年二月十六日



## 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) 艾家于埠社区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 和信专字(2022)第080036号

客户名称: 临沂市财政局

报告日期: 2022-02-16



0105392022021611755483

报告文号: 和信专字(2022)第080036号

事务所名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

事务所电话: 0539-8132681

传真: 0539-8132681

通讯地址: 山东省临沂市北城新区广州路鲁商中心A1座二单元5-6层

电子邮件: 849981023@qq.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.sdcpcpfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

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）艾家于埠社区棚户区改造项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2022〕第 080036 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 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）艾家于埠社区棚户区改造项目(以下简称“本期债券”)的审计机构,对本期债券募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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 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）艾家于埠社区棚户区改造项目之目的使用,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。同时,我们查阅了《艾家于埠社区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

发行人拟就临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目发行 2022 年山东省棚改专项债券(一期)10,000 万元。假设债券票面利率 3.50%，期限七年，在债券存续期每年付息一次，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<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>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、项目产生的净现金流入

### 1. 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。相应土地全部位于临沂市河东区，棚改项目所在地块基准地价参照项目所在县（区）土地出让价格信息。

河东区 2019~2021 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.10%、4.97%和 5%，近三年平均 GDP 增速为 5.02%，根据谨慎性原则，此次预测河东区的适用增速接近三年的平均 GDP 增速，即增速 5.02%。

### 2. 项目产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目中临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目地块自债券存续期第七年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，以临沂市河东区适用增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期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% |
|---------------------|-------------|------------|------------|
| 临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目 | 17,447.99   | 16,917.07  | 16,401.23  |
| 合计                  | 17,447.99   | 16,917.07  | 16,401.23  |

### 三、本期债券募投项目收益和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。

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：自第一期债券存续期第七年挂牌交易土地，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，临沂市河东区棚改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

金额单位：人民币万元

| 年度     | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2023 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2024 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2025 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2026 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2027 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2028 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2029 年 | 10,000.00 | 350.00   | 10,350.00 | 17,447.99 |
| 合计     | 10,000.00 | 2,450.00 | 12,450.00 | 17,447.99 |
| 利息备付率  |           |          |           | 7.12      |
| 偿债备付率  |           |          |           | 1.40      |

#### 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

金额单位：人民币万元

| 年度     | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2023 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2024 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2025 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2026 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2027 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2028 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2029 年 | 10,000.00 | 350.00   | 10,350.00 | 16,917.07 |
| 合计     | 10,000.00 | 2,450.00 | 12,450.00 | 16,917.07 |
| 利息备付率  |           |          |           | 6.90      |
| 偿债备付率  |           |          |           | 1.36      |

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

金额单位：人民币万元

| 年度     | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益      |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |           |
| 2023 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2024 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2025 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2026 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2027 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2028 年 |           | 350.00   | 350.00    |           |
| 2029 年 | 10,000.00 | 350.00   | 10,350.00 | 16,401.23 |
| 合计     | 10,000.00 | 2,450.00 | 12,450.00 | 16,401.23 |
| 利息备付率  |           |          |           | 6.69      |
| 偿债备付率  |           |          |           | 1.32      |

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)艾家于埠社区棚户区改造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,为临沂市河东区棚户区改造项目提供足够的资金支持,保证临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目的顺利施工。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)艾家于埠社区棚户区改造项目还本付息要求。

#### 四、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:项目基本情况与收益情况说明

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年二月十六日

## 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）艾家于埠社区棚户区改造项目

### 项目基本情况与收益情况说明

#### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019~2021 年 GDP 增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年临沂市河东发区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

#### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：临沂东兴建设开发有限公司

社会信用代码：91371312MA3BX40Y1E

法定代表人：王远铭

注册资本：10,000 万元

主营业务：公共基础设施建设、河道治理等水利工程建设、土地开发利用；运营经济适用房、廉租房、棚改房等公益性项目；园林绿化；房地产开发、销售。

##### （二）项目概况

###### 1.项目位置及四至范围

本项目拆迁范围涉及九曲街道艾家于埠社区。

###### 2.项目内容及规模



本项目为艾家于埠社区棚户区改造项目二期，项目用地面积 13,808m<sup>2</sup>（折合约 21 亩）。规划总建筑面积 32,575m<sup>2</sup>，主要建设 2 栋 11F、2 栋 10F 住宅楼、配套社区服务用房及附属设施，地上建筑面积 22,638m<sup>2</sup>（计容），包括高层住宅建筑面积 17,937m<sup>2</sup>、商业及配套社区服务建筑建筑面积 4,701m<sup>2</sup>；地下建筑面积 9,937m<sup>2</sup>；规划居住户数 148 户。本项目可腾空土地 26,666.80 平方米（40 亩）全部可用于出让。

### 3.投资估算及资金筹措方式

本项目总投资 14,626.97 万元，工程费用 9,945.23 万元，工程建设其他费用 4,255.71 万元，预备费用 426.03 万元。项目资本金 4,626.97 万元，通过使用专项债券筹集资金 10,000 元。

### 4.土地出让价格预测

经查询临沂市河东区土地出让信息，选取临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目周边地块 3 宗，具体情况如下表所示：

临沂市河东区艾家于埠社区棚户区改造项目周边土地出让情况表

| 序号 | 宗地编号                      | 土地出让面积<br>(亩) | 中标总地价(万元) | 土地单价(万元/亩) | 用途   |
|----|---------------------------|---------------|-----------|------------|------|
| 1  | 临沂市<br>HD-G-02-2021-007 号 | 84.65         | 31,200.00 | 368.59     | 商住用地 |
| 2  | 临沂市<br>HD-G-02-2021-006 号 | 91.77         | 44,000.00 | 479.45     | 商住用地 |
| 3  | 临沂市<br>HD-G-02-2021-005 号 | 75.76         | 36,000.00 | 475.16     | 商住用地 |
|    | 3 宗地平均土地单价                |               |           | 441.07     |      |

### 5.项目区土地出让价格及出让收入预测

(1) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 100% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 7 年出售，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 17,447.99 万元。

金额单位：人民币 万元

| 序号 | 项目      | 单位 | 金额        |
|----|---------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款  | 万元 | 24,858.00 |
| 1  | 可出让土地面积 | 亩  | 40.00     |

| 序号 | 项目           | 单位   | 金额        |
|----|--------------|------|-----------|
| 2  | 预计土地单价       | 万元/亩 | 621.45    |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 7,410.01  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 11.20     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 1,242.90  |
| 3  | 廉租住房保障资金     | 万元   | 2,051.97  |
| 4  | 教育资金         | 万元   | 2,051.97  |
| 5  | 农田水利建设资金     | 万元   | 2,051.97  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元   | 17,447.99 |

(2) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 90% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 7 年出售，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 16,917.07 万元。

金额单位：人民币 万元

| 序号 | 项目           | 单位   | 金额        |
|----|--------------|------|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元   | 24,041.20 |
| 1  | 可出让土地面积      | 亩    | 40.00     |
| 2  | 预计土地单价       | 万元/亩 | 601.03    |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 7,124.13  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 11.20     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 1,202.06  |
| 3  | 廉租住房保障资金     | 万元   | 1,970.29  |
| 4  | 教育资金         | 万元   | 1,970.29  |
| 5  | 农田水利建设资金     | 万元   | 1,970.29  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元   | 16,917.07 |

(3) 按 2022 年临沂市河东区 GDP 目标增速 5.02% 的 80% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 7 年出售，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 16,401.23 万元。

金额单位：人民币 万元

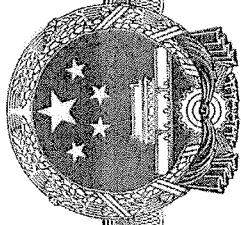
| 序号 | 项目     | 单位 | 金额        |
|----|--------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款 | 万元 | 23,247.60 |

| 序号 | 项目           | 单位   | 金额        |
|----|--------------|------|-----------|
| 1  | 可出让土地面积      | 亩    | 40.00     |
| 2  | 预计土地单价       | 万元/亩 | 581.19    |
| 二  | 扣减项目合计       | 万元   | 6,846.37  |
| 1  | 农业土地开发资金     | 万元   | 11.20     |
| 2  | 国有土地收益基金     | 万元   | 1,162.38  |
| 3  | 廉租住房保障资金     | 万元   | 1,890.93  |
| 4  | 教育资金         | 万元   | 1,890.93  |
| 5  | 农田水利建设资金     | 万元   | 1,890.93  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元   | 16,401.23 |

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022年2月16日

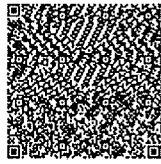




# 营业执照

统一社会信用代码  
91371302MA3M0JU054

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、监  
备案、许可、监  
管信息



(副本)

1-1



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 临沂分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

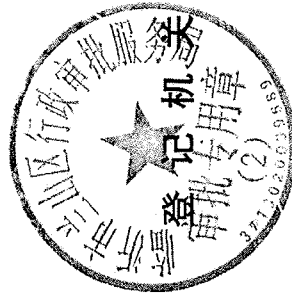
负责人 李兴全

经营范围 审查企业财务报表、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。（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）

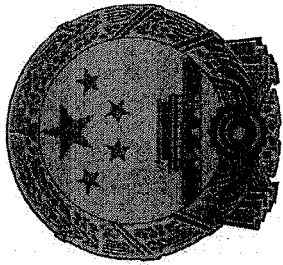
成立日期 2018年 06 月 14 日

营业期限 2018年 06 月 14 日至 年 月 日

营业场所 山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心A3号楼402室



2020 年 01 月 02 日



# 会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所  
(特殊普通合伙) 临沂分所

负责人：李兴全

经营场所：山东省临沂市兰山区南坊鲁商中心  
A3号楼402室

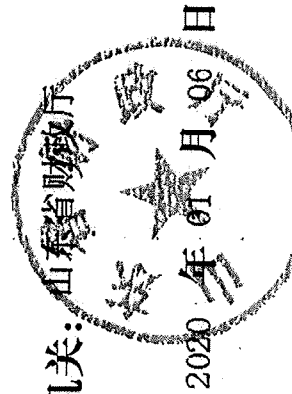
分所执业证书编号：370100013708  
批准执业文号：鲁财会〔2018〕36号  
批准执业日期：2018年08月27日

证书序号：5000827

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：

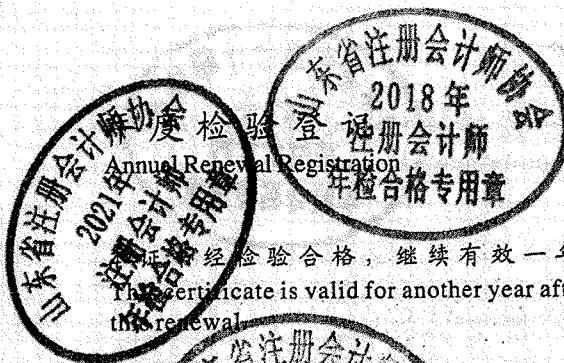


中华人民共和国财政部制

证书编号: 370900040039  
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: 2003 年 05 月 28 日  
Date of Issuance /y /m /d

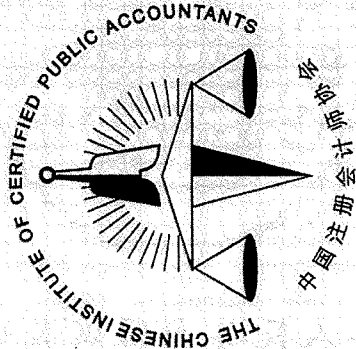


经检验合格, 继续有效一年。  
The certificate is valid for another year after the renewal.

2017年03月02日



年 月 日  
/y /m /d



|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 姓名                | 刘光                   |
| Sex               | 男                    |
| 出生日期              | 1975-08-06           |
| 工作单位              | 山东和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所 |
| Working unit      | 普通合伙                 |
| 身份证号码             | 372801750806081      |
| Identity card No. |                      |



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.

证书编号:  
No. of Certificate

370100010200

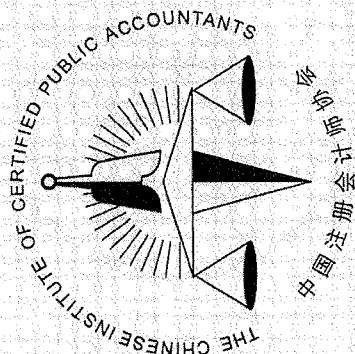
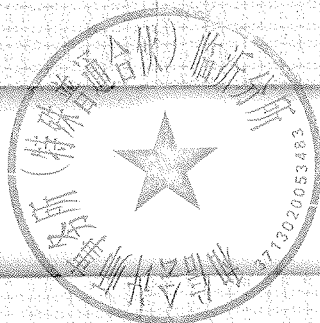
批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2020 年 /y 07 月 /m 29 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 刘士丹  
Full name

性别 刘女  
Sex

出生日期 1989-12-18  
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所  
Working unit

身份证号码 3713020053483  
Identity card No



（特殊普通合伙）临沂分所