

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）
临沂市费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告
和信专字（2022）第 080287 号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-6
二、项目基本情况与收益情况说明	7-10



和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所
二〇二二年六月十八日

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（六期-2022年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市费县探沂镇和谐家园A区棚户区项目 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080287号

客户名称: 临沂市财政局

报告日期: 2022-06-18



0105392022061811913868

报告文号: 和信专字（2022）第080287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.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

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）
临沂市费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2022）第 080287 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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目(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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目之目的使用，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《费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区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

发行人拟就费县探沂镇和谐家园A区棚户区项目发行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）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 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

费县探沂镇和谐家园A区棚户区项目其他融资本金5,000万元，2023年6月发行专项债券，年利率按照3.50%测算，期限为七年，每年付息一次。利息共计1,225万元，本息合计6,225万元，明细如下：

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
2023 年	5,000.00		5,000.00	
2024 年			5,000.00	175.00
2025 年			5,000.00	175.00
2026 年			5,000.00	175.00
2027 年			5,000.00	175.00



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2028 年			5,000.00	175.00
2029 年			5,000.00	175.00
2030 年		5,000.00		175.00
合计	5,000.00	5,000.00		1,225.00

三、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费县，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。

费县 2019~2021 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 0.66%、6.10%和 8.30%，近三年平均 GDP 增速为 5.02%，根据谨慎性原则，此次预测费县的适用增速接近三年的平均 GDP 增速，即增速为 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费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目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，分别以费县适用增速的 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%
费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目	34,287.50	33,294.47	32,329.70
合计	34,287.50	33,294.47	32,329.70

四、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，临沂市费县棚户区改造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		525.00	525.00	
2025 年		525.00	525.00	
2026 年		525.00	525.00	
2027 年		525.00	525.00	
2028 年		525.00	525.00	
2029 年	10,000.00	525.00	10,525.00	34,287.50
2030 年	5,000.00	175.00	5,175.00	
合计	15,000.00	3,675.00	18,675.00	34,287.50
利息备付率				9.33
偿债备付率				1.84

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		525.00	525.00	
2025 年		525.00	525.00	
2026 年		525.00	525.00	
2027 年		525.00	525.00	



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2028 年		525.00	525.00	
2029 年	10,000.00	525.00	10,525.00	33,294.47
2030 年	5,000.00	175.00	5,175.00	
合计	15,000.00	3,675.00	18,675.00	33,294.47
利息备付率				9.06
偿债备付率				1.78

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		525.00	525.00	
2025 年		525.00	525.00	
2026 年		525.00	525.00	
2027 年		525.00	525.00	
2028 年		525.00	525.00	
2029 年	10,000.00	525.00	10,525.00	32,329.70
2030 年	5,000.00	175.00	5,175.00	
合计	15,000.00	3,675.00	18,675.00	32,329.70
利息备付率				8.80
偿债备付率				1.73

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（六期）-2022 年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区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，为临沂市费县



探沂镇和谐家园A区棚户区项目提供足够的资金支持，保证临沂市费县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（六期）-2022年山东省政府专项债券（三十四期）临沂市费县探沂镇和谐家园A区棚户区项目还本付息要求。

五、风险提示

（一）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。

（二）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。

（三）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



二〇二二年六月十八日



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）

临沂市费县探沂镇和谐家园A区棚户区项目

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年临沂市费县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、项目概况

（一）项目位置及四至范围

本项目建设地点位于费县探沂镇薛家村丰厚路与育才路交汇处西北。

（二）项目内容及规模

本项目总用地面积46,093平方米（其中张家村11,338平方米、薛家村34,755平方米）；规划总建筑面积125,251平方米，主要建设10栋高层住宅楼（4栋17F、2栋16F、4栋15F）、社区配套及其他附属设施，拆迁户数592户，设计安置户数774户。其中地上建筑面积91,466平方米（包括住宅建筑面积89,140平方米、社区配套建筑面积2,326平方米），地下建筑面积33,785平方米（其中地下车库面积23,130平方米，地下储藏室面积10,655平方米）。容积率1.98。棚户区改造住宅社区按照普通住宅标准设计，交通便捷，功能齐全，物业管理智能化。项

目建成后可腾空出让土地面积 75 亩。

（二）投资估算及资金筹措方式

工程项目总投资 32,000 万元，其中建筑工程费用 16,650.44 万元、工程建设其他费用 14,077.72 万元（其中拆迁补偿费用 13,616.50 万元）、预备费 921.84 万元、建设期利息 350 万元。项目资本金 17,000 万元，通过使用专项债券筹集资金 15,000 元。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地出让价格预测

经查询临沂市费县土地出让信息，选取费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目周边地块 3 宗，本次评价参考 3 宗土地平均出让价格，谨慎考虑按照 440 万元/亩进行预测。具体情况如下表所示：

费县探沂镇和谐家园 A 区棚户区项目周边土地出让情况表

序号	宗地编号	区位	土地出让面积（亩）	中标总地价（万元）	土地单价（万元/亩）	出让日期	用途
1	费县 2020-S011	东至钟山路，南至幸福路，西至中国农业发展银行费县支行	14.523	4,357.00	300.01	2020/12/16	商住用地
2	费县 2019-705	东至规划路，南至费县特殊学校，西至规划路，北至文化路	32.931	23,007.00	698.64	2020/4/28	商住用地
3	费县 2019-701	东至文化西路，南至文化路，西至高速公路连接线，北至站前路	44.694	18,079.00	404.51	2020/4/24	商住用地
		3 宗地平均土地单价			467.72		

2. 项目区土地出让价格及出让收入预测

（1）按临沂市费县 2019 年-2021 年三年平均 GDP 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七年出售，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 34,287.50 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	46,496.25
1	可出让土地面积	亩	75.00
2	预计土地单价	亩/万元	619.95
二	扣减项目合计	万元	12,208.75
1	农业土地开发资金	万元	20.00
2	国有土地收益基金	万元	2,324.81
3	廉租住房保障资金	万元	3,287.98
4	教育资金	万元	3,287.98
5	农田水利建设资金	万元	3,287.98
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	34,287.50

(2)按临沂市费县 2019 年-2021 年三年平均 GDP 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七年出售，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 33,294.47 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	44,968.50
1	可出让土地面积	亩	75.00
2	预计土地单价	亩/万元	599.58
二	扣减项目合计	万元	11,674.03
1	农业土地开发资金	万元	20.00
2	国有土地收益基金	万元	2,248.43
3	廉租住房保障资金	万元	3,135.20
4	教育资金	万元	3,135.20
5	农田水利建设资金	万元	3,135.20
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	33,294.47

(3)按临沂市费县 2019 年-2021 年三年平均 GDP 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七年出售，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 32,329.70 万元。

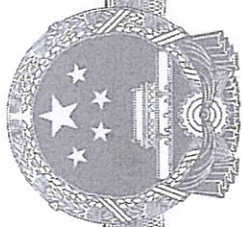
金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	出让土地回款	万元	43,484.25
1	可出让土地面积	亩	75.00
2	预计土地单价	亩/万元	579.79
二	扣减项目合计	万元	11,154.55
1	农业土地开发资金	万元	20.00
2	国有土地收益基金	万元	2,174.21
3	廉租住房保障资金	万元	2,986.78
4	教育资金	万元	2,986.78
5	农田水利建设资金	万元	2,986.78
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	32,329.70

和信会计师事务所（特殊普通合伙）临沂分所

2022年6月18日

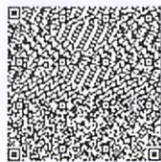




营业执照

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
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：山东省财政厅



2020年01月06日

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 5 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

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



姓名 刘光
Full name 男

性别 男

出生日期 1975-08-03

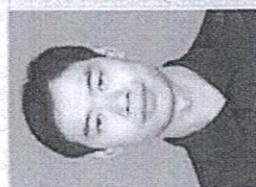
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所

Working unit

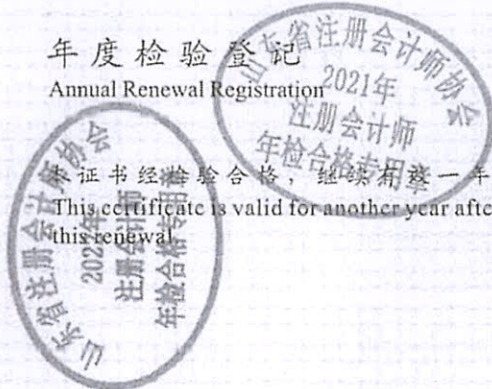
身份证号码 372801750306031

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书经验合格，继续相率一年。
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 /m 29 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 刘士丹
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1989-12-18
Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(普通合伙)临沂分所
Working unit

身份证号码
Identity card No

