

2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目)

棚改专项债券(一期)

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2021〕第080158号

目 录	页 码
一、专项评价报告	1-7
二、项目基本情况与收益情况说明	8-11



和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

二〇二一年五月十七日



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造 一期工程项目)棚改专项债券(一期)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(2021)第080158号

客户名称： 临沂市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 刘光 (CPA: 370900040039)
刘士丹 (CPA: 370100010200)



0105392021051706587649

报告文号：和信专字(2021)第080158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： 0539-7873309

传真： 0539-7873309

通讯地址： 山东省临沂市兰山区陶然路107号联安大厦6楼607

电子邮件： 849981023@qq.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询

2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造

一期工程项目)棚改专项债券(一期)

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字〔2021〕第080158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2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目)棚改专项债券(一期)(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2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目)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。同时,我们查阅了《罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一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



发行人拟就临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目发行2021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，在债券存续期每半年付息一次，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
2021年		10,000.00		10,000.00	3.50%	175.00
2022年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
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%	175.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00

二、项目其他融资应付本息情况

临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目其他融资57,200万元，其中：2019年2月已发行棚改发债20,000万元，年利率为3.16%，期限为五年；2020年8月已发行棚改债券10,000万元，年利率为3.25%，期限为七年；后期计划发债金额27,200万元，预计发债时间2022年初，利率按3.50%测算，期限为七年。各年利息共12,099万元，本息合69,299万元。其他融资明细如下：

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
2019年	20,000.00		20,000.00	316.00
2020年	10,000.00		20,000.00	632.00
2021年			57,200.00	957.00
2022年	27,200.00		57,200.00	1,909.00
2023年			57,200.00	1,909.00



日期	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2024年		20,000.00	37,200.00	1,593.00
2025年			37,200.00	1,277.00
2026年			37,200.00	1,277.00
2027年		10,000.00	37,200.00	1,277.00
2028年				952.00
2029年		27,200.00		
合计	57,200.00	57,200.00		12,099.00

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罗庄区，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。

罗庄区 2017~2019 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、9.30%和 4.60%，近三年平均 GDP 增速为 7.37%，根据谨慎性原则，此次预测罗庄区的适用增速接近三年 GDP 增速与平均增速孰低法，即增速 4.60%。

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改造地块自债券存续期第五年和第七年开始挂牌交易，土地于挂牌交易日一年内出售完毕，即 2024 年出售面积 200 亩，2027 年出售面积 570 亩，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以罗庄区适用增速的 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%
罗庄区盛能湖生态片区	297,344.50	267,606.40	237,876.00
合计	297,344.50	267,606.40	237,876.00

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五年、第八年分别挂牌交易土地 200 亩、570 亩,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,临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程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	
2019 年		316.00	316.00	
2020 年		632.00	632.00	
2021 年		1,132.00	1,132.00	
2022 年		2,259.00	2,259.00	
2023 年		2,259.00	2,259.00	
2024 年	20,000.00	1,943.00	21,943.00	69,772.00
2025 年		1,627.00	1,627.00	
2026 年		1,627.00	1,627.00	
2027 年	10,000.00	1,627.00	11,627.00	227,572.50
2028 年	10,000.00	1,127.00	11,127.00	
2029 年	27,200.00		27,200.00	
合计	67,200.00	14,549.00	81,924.00	297,344.50
利息备付率				20.44
偿债备付率				3.63

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	
2019 年		316.00	316.00	
2020 年		632.00	632.00	



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年		1,132.00	1,132.00	
2022年		2,259.00	2,259.00	
2023年		2,259.00	2,259.00	
2024年	20,000.00	1,943.00	21,943.00	62,794.00
2025年		1,627.00	1,627.00	
2026年		1,627.00	1,627.00	
2027年	10,000.00	1,627.00	11,627.00	204,812.40
2028年	10,000.00	1,127.00	11,127.00	
2029年	27,200.00		27,200.00	
合计	67,200.00	14,549.00	81,924.00	267,606.40
利息备付率				18.39
偿债备付率				3.27

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	
2019年		316.00	316.00	
2020年		632.00	632.00	
2021年		1,132.00	1,132.00	
2022年		2,259.00	2,259.00	
2023年		2,259.00	2,259.00	
2024年	20,000.00	1,943.00	21,943.00	55,818.00
2025年		1,627.00	1,627.00	
2026年		1,627.00	1,627.00	
2027年	10,000.00	1,627.00	11,627.00	182,058.00
2028年	10,000.00	1,127.00	11,127.00	
2029年	27,200.00		27,200.00	
合计	67,200.00	14,549.00	81,924.00	237,876.00



年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
利息备付率				16.35
偿债备付率				2.90

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2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目)棚改专项债券(一期)可以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为临沂市罗庄区棚户区改造提供足够的资金支持,保证临沂市罗庄区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2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程项目)棚改专项债券(一期)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:项目基本情况与收益情况说明



(此页无正文)

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



二〇二一年五月十七日



2021年山东省(临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造

一期工程项目)棚改专项债券(一期)

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、2017~2019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2021年临沂市罗庄区盛能湖生态片区棚户区改造一期工程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:临沂罗美城市建设有限公司

单位住所:临沂市罗庄区沂河路与湖东二路交汇

法定代表人:刘昭

注册资本:55,000万元

主营业务:生态开发建设;房地产开发经营;物业管理;旅游项目开发;景观设计及施工;从事政府授权范围内的国有资产的投资、运营及管理,城镇重点项目的投资及基础设施全区土地增减挂、土地(矿区)整理、农村土地综合治理,棚户区改造及保障性安居工程开发;授权承担全区国有自然资源及城市公共资源的开发、运营及管理。(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)。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

项目位于盛庄街道罗庄区电厂路以西，湖东路二路、琅琊王路以东，湖北路以北，陷泥河以南。

2. 项目内容及规模

本项目拆迁土地面积 606,697 平方米，可出让土地面积 513,359 平方米 (770 亩)，拆迁户数 1,000 户。

3. 投资估算及资金筹措方式

预计总投资额 84,000 万元，项目资本金 16,800 万元，通过使用专项债券筹集资金 67,200 元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地出让价格预测

经查询临沂市罗庄区土地出让信息，选取罗庄区盛能湖生态片区棚户区周边地块 3 宗，本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。根据谨慎性原则，罗庄区盛能湖生态片区棚户区的基准日出让价格按照近期 3 宗土地平均出让价格的 80%，即 291.42 万元/亩。具体情况如下表所示：

罗庄区盛能湖生态片区棚户区周边土地出让情况表

序号	电子监管号	区位	土地出让面积(亩)	中标总价(万元)	土地单价(万元/亩)	出让日期	用途
1	37130002020B12097	罗庄区双月园路与三江路交汇东南	209.44	65,000.00	310.35	2020.7.6	住宅用地
2	3713002019B09700-1	罗庄区祝丘路与双月园北路交汇处西南	181.65	70,100.00	385.90	2020.1.25	住宅用地
3	3713002019B09676	罗庄区中丘路与双月园北路交汇处东南	131.37	52,100.00	396.59	2020.1.24	住宅用地
		3宗地平均土地单价			364.28		
		平均土地单价 80%			291.42		

2. 项目区土地出让价格及出让收入预测

(1) 按 2020 年罗庄区 GDP 目标增速 4.60% 的 100% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 5 年、第 8 年分别出售 200 亩和 570 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 297,344.50 万元。

金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	297,344.50
1	土地面积	亩	770.00
1.1	土地面积	平方米	513,359.00
2	地价均价（2027年）	万元/亩	399.25
3	地价均价（2024年）	万元/亩	348.86
4	地价均价（2020年）	万元/亩	291.42
二	用于资金平衡土地收益	万元	297,344.50

(2) 按 2020 年罗庄区 GDP 目标增速 4.60% 的 90% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 5 年、第 8 年分别出售 200 亩和 570 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 267,606.40 万元。

金额单位：人民币 万元

序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	267,606.40
1	土地面积	亩	770.00
1.1	土地面积	平方米	513,359.00
2	地价均价（2027年）	万元/亩	359.32
3	地价均价（2024年）	万元/亩	313.97
4	地价均价（2020年）	万元/亩	262.28
二	用于资金平衡土地收益	万元	267,606.40

(3) 按 2020 年罗庄区 GDP 目标增速 4.60% 的 80% 计算土地价格增长率，自第一期债券融资开始日起第 5 年、第 8 年分别出售 200 亩和 570 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 237,876.00 万元。

金额单位：人民币 万元

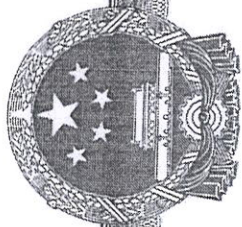
序号	项目	单位	金额
一	土地出让总金额	万元	237,876.00

序号	项目	单位	金额
1	土地面积	亩	770.00
1.1	土地面积	平方米	513,359.00
2	地价均价(2027年)	万元/亩	319.40
3	地价均价(2024年)	万元/亩	279.09
4	地价均价(2020年)	万元/亩	233.14
二	用于资金平衡土地收益	万元	277,876.00

和信会计师事务所(特殊普通合伙)临沂分所

2021年5月17日



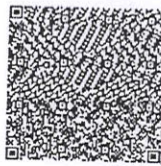


营业执照

(副本)

1-1

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、
备案、许可、监
管信息



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）

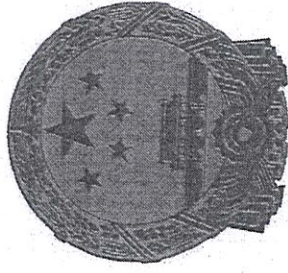
成立日期 2018年 06 月 14 日

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
(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

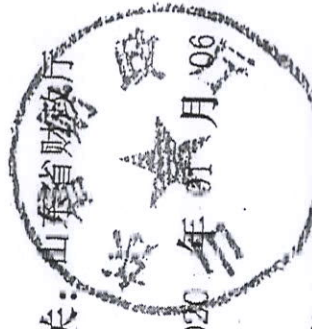
批准执业日期：
2018年08月27日

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：山东省财政厅



2020年06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

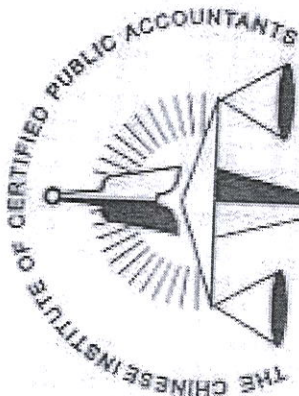
发证日期: 2003 年 05 月 26 日
Date of Issuance

年度检验
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
Date



中国注册会计师协会

姓名	刘光
性别	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
身份证号	372801750806081
身份证号码	372801750806081



年度检验
Annual Renewal Registration

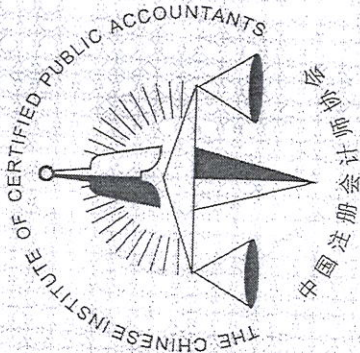


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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 /y 07 /m 29 /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(特殊普通
Working unit 通合伙)临沂分所

身份证号码

Identity card No 3713026198912180421



和信(特)