

# 報 告 書

# REPORT

---

2021 年山东省（临沂市沂水县棚户区  
改造项目）（含 2 个项目）  
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

中天运[2021]普字第 90050 号

二〇二一年五月十七日



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)  
JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

## 山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（临沂市沂水县棚户区改造项目）（含2个项目）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： 中天运[2021]普字第90050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： 张敬鸿 （CPA：370900010022）  
叶德生 （CPA：370900010152）



011092021051803588087

报告文号：中天运[2021]普字第90050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

---

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

# 报 告 书

R E P O R T

## 目 录

- 一、专项评价报告
- 二、报告附件
  - 1、项目基本情况及土地收益情况说明
  - 2、事务所营业执照复印件
  - 3、事务所执业证书复印件
  - 4、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

2021 年山东省（临沂市沂水县棚户区改造项目）  
（含 2 个项目）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

中天运[2021]普字第 90050 号

我们接受临沂市财政局委托，对 2021 年山东省（临沂市沂水县棚户区改造项目）（含 2 个项目）棚改专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求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》。沂水县住房和城乡建设局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（临沂市沂水县棚户区改造项目）（含 2 个项目）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，我们查阅了沂水县各项目提供的《沂水县老党校周边片区棚改项目可行性研究报告》、《针钉厂、制药厂及周边片区改造工程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《可行性研究报告》中关于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

发行人拟就沂水县老党校周边片区棚改项目和针钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目发行专项债券，预计 2021 年 5 月发行专项债券 20,000.00 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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			20,000.00	3.50%	700.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
第五年	20,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
第六年	20,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
第七年	20,000.00	20,000.00		3.50%	700.00
合计		20,000.00			4,900.00

各项目债券还本付息具体情况如下：

#### （一）沂水县老党校周边片区棚改项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			11,500.00	3.50%	402.50
第二年	11,500.00		11,500.00	3.50%	402.50
第三年	11,500.00		11,500.00	3.50%	402.50
第四年	11,500.00		11,500.00	3.50%	402.50
第五年	11,500.00		11,500.00	3.50%	402.50
第六年	11,500.00		11,500.00	3.50%	402.50
第七年	11,500.00	11,500.00		3.50%	402.50
合计		11,500.00			2,817.50

#### （二）针钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			8,500.00	3.50%	297.50
第二年	8,500.00		8,500.00	3.50%	297.50
第三年	8,500.00		8,500.00	3.50%	297.50
第四年	8,500.00		8,500.00	3.50%	297.50
第五年	8,500.00		8,500.00	3.50%	297.50
第六年	8,500.00		8,500.00	3.50%	297.50
第七年	8,500.00	8,500.00		3.50%	297.50
合计		8,500.00			2,082.50

## 二、后续申请债券应付本息情况

### （一）沂水县老党校周边片区棚改项目

发行人拟就沂水县老党校周边片区棚改项目于 2022 年上半年发行专项债券 3,000.00 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。

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			3,000.00	3.50%	105.00
第二年	3,000.00		3,000.00	3.50%	105.00
第三年	3,000.00		3,000.00	3.50%	105.00
第四年	3,000.00		3,000.00	3.50%	105.00
第五年	3,000.00		3,000.00	3.50%	105.00
第六年	3,000.00		3,000.00	3.50%	105.00
第七年	3,000.00	3,000.00		3.50%	105.00
合计		3,000.00			735.00

### （二）钉钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目

发行人拟就钉钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目于 2022 年上半年发行专项债券 15,000.00 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。

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			15,000.00	3.50%	525.00
第二年	15,000.00		15,000.00	3.50%	525.00

第三年	15,000.00		15,000.00	3.50%	525.00
第四年	15,000.00		15,000.00	3.50%	525.00
第五年	15,000.00		15,000.00	3.50%	525.00
第六年	15,000.00		15,000.00	3.50%	525.00
第七年	15,000.00	15,000.00		3.50%	525.00
合计		15,000.00			3,675.00

### 三、项目产生的净现金流入

#### （一）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。相应土地全部为腾空土地，并选取与项目条件相似的3块土地的平均成交价格作为本项目地块的基准地价。

此次土地价格增速预测参考生产总值（GDP）增速，标准如下：以沂水县近三年平均GDP增速的80%确定，即3.68%的适用增速。明细如下：

区 位	2018年	2019年	2020年	平均增速	适用增速
沂水县	6.80%	3.00%	4.00%	4.60%	3.68%

#### （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2个棚户区项目土地于一年内出售完毕，以3.68%的适用增速计算土地价格的增值，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	土地出让收益
1.沂水县老党校周边片区棚改项目	71,741.05
2.针钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目	63,795.60
小 计	135,536.65

### 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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

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 3.68% 的适用增速计算土地价格的情况下，本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
1.沂水县老党校周边片区棚改项目	14,500.00	3,552.50	18,052.50	71,741.05	3.97
2.针钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目	23,500.00	5,757.50	29,257.50	63,795.60	2.18

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（临沂市沂水县棚户区改造项目）（含 2 个项目）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，为沂水县棚改项目提供足够的资金支持，保证沂水县棚改项目的顺利施工。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（临沂市沂水县棚户区改造项目）（含 2 个项目）棚改专项债券（一期）要求。

附件：项目基本情况及土地收益情况说明



（此页无正文）



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

张敬鸿

中国注册会计师  
张敬鸿  
370900010022

中国注册会计师：

叶德生

中国注册会计师  
叶德生  
370900010152

中国·北京

二〇二一年五月十七日

## 项目基本情况及土地收益情况说明

沂水县 2 个棚改项目总投资规模 56,833.00 万元，其中，项目资本金 18,833.00 万元，拟发行专项债券融资 38,000.00 万元，预计 2021 年 5 月发行 20,000.00 万元，发行期限 7 年，利率 3.50%，用于资金平衡土地相关收益共计 135,536.65 万元，详细情况如下：

### 一、沂水县老党校周边片区棚改项目

#### （一）项目基本情况

沂水县老党校周边片区棚改项目由沂水县住房和城乡建设局负责建设，建设地点位于沂水县沂城街道，检察院以东，长寿街以西，丰泽苑小区以南，文昌路以北，项目占地面积 16667 平方米（折合 25 亩），建筑总面积 34200 平方米，其中计容积率的建筑面积 26990 平方米，地下车库等不计容积率的面积 7810 平方米，建筑层数 9-18 层，建设住宅楼 5 栋，配套服务楼 1 栋，可安置 206 户，721 人，容积率 1.62，绿地率 35%。项目总投资额 18,468.00 万元，其中土地费用 6,629.28 万元，前期工程费用 207.53 万元，基础设施建设费 1,322.18 万元，建筑安装工程费 8,595.90 万元，管理费 259.04 万元，手续费用 271.86 万元，建设期利息 825.42 万元，不可预见费 356.79 万元。项目资本金 3,968.00 万元，拟发行政府专项债券 14,500.00 万元，预计 2021 年 5 月发行政府专项债券 11,500.00 万元，可出让土地面积 123.75 亩。

#### （二）土地收益情况

##### 1. 土地出让价格预测

根据沂水县 2020 年和 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（450.33 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/亩）	出让日期
CB（存）-2020-16	长安路以西、腾飞路以北	31.185	商住用地	10,292.00	330.00	2021-5-1
CB-2020-0507-01	新华路以南、山水文园小区以东	9.825	其他商品房住宅用地	3,243.00	330.00	2021-1-29

CB-2020-05 0201	清源河路以西、嵩山路以南	83.094	其他商品房住宅用地	57,381.00	691.00	2020-4-27
	3宗地平均土地单价				450.33	

## 2. 土地出让收益预测

根据国家有关文件精神及山东省财政部门的有关要求,不再计提农业土地开发资金、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,沂水县老党校周边片区棚改项目可用于资金平衡的土地收益为 71,741.05 万元(详见下表)。

序号	项目	单位	金额
一	<b>出让土地回款</b>	<b>万元</b>	<b>71,741.05</b>
1	可出让土地面积	亩	123.70
2	预计土地单价	万元/亩	579.96
二	<b>用于资金平衡土地相关收益</b>	<b>万元</b>	<b>71,741.05</b>

## 二、钉钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目

### (一) 项目基本情况

钉钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目由沂水县住房和城乡建设局负责建设。建设地点位于沂水县一中南路以东,龙港路以西,一中路以南,龙家圈社区路以北,项目占地面积 32979.42 平方米(折合 49.47 亩),建筑总面积 93106.22 平方米,其中,地上建筑面积 67949.38 平方米(其中住宅 58306.06 平方米,商业配套公建 9643.32 平方米),地下建筑面积 25156.84 平方米。主要建设 6 栋 17 层住宅楼,1 栋 11 层住宅楼,以及商业配套等,项目建成后可安置 350 户,1225 人,容积率 2.06,绿地率 35%。项目总投资 38,365.00 万元,其中土地费用 14,865.76 万元,前期工程费用 488.25 万元,基础设施建设费 2,514.08 万元,建筑安装工程费 17,698.12 万元,管理费 721.42 万元,手续费用 836.53 万元,建设期利息 982.92 万元,公共配套设施建设费 504.99 万元。项目资本金 14,865.00 万元,拟发行政府专项债券 23,500.00 万元,预计 2021 年 5 月发行政府专项债券 8,500.00 万元,可出让土地面积 110.00 亩。

### (二) 土地收益情况

#### 1. 土地出让价格预测

本项目与沂水县老党校周边片区棚改项目地理位置相近，参照沂水县老党校周边片区棚改项目选取的 3 块土地平均成交价格（450.33 万元/亩）作为本项目地块的基准地价。

## 2. 土地出让收益预测

根据国家有关文件精神及山东省财政部门的有关要求，不再计提农业土地开发资金、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，针钉厂、制药厂及周边片区改造工程项目可用于资金平衡的土地收益为 63,795.60 万元（详见下表）。

序号	项目	单位	金额
一	<b>出让土地回款</b>	<b>万元</b>	<b>63,795.60</b>
1	可出让土地面积	亩	110.00
2	预计土地单价	万元/亩	579.96
二	<b>用于资金平衡土地相关收益</b>	<b>万元</b>	<b>63,795.60</b>



统一社会信用代码

91110102089661664J

# 营业执照

(副本) (11-1)



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 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1704



登记机关

2020年11月13日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



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 天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙 魏卫

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 态 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







证书序号：0003355

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

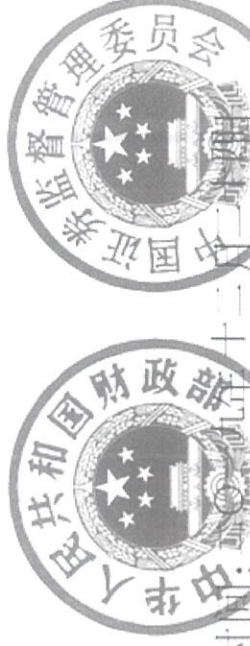
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中天运会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

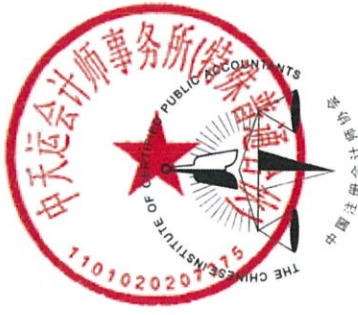
首席合伙人：祝卫

证书号：27

发证时间：二〇一三年十二月二十二日

证书有效期至：二〇一五年十二月二十二日





姓名	张敬涛
Sex	男
Date of birth	1969-11-25
Working unit	中天会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No.	370102891125371



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2015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.

证书编号: 370900010022  
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: 2000 年 05 月 22 日  
Date of Issuance



2015年 3月 27日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2016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.



2016年03月08日

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

2017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.



2017年03月03日

年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
2018 年 10 月 9 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2017年10月28日

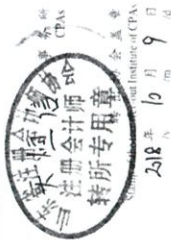


姓名: 叶德生  
Full name: Ye Deyu  
性别: 男  
Sex: Male  
出生日期: 1981-06-18  
Date of birth: 1981-06-18  
工作单位: 山东天恒信有限责任会计师事务所  
Working unit: Shandong Tianhengxin Accounting Firm  
身份证号码: 37132119810618563X  
Identity card No: 37132119810618563X

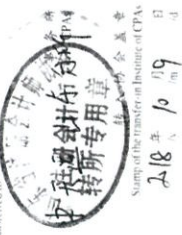


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

经调查，  
After the holder to be transferred from



同意调入，  
After the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

经调查，  
After the holder to be transferred from

原单位  
CPA

转出单位盖章  
Stamp of the transfer out Institute of CPAs

同意调入，  
After the holder to be transferred to

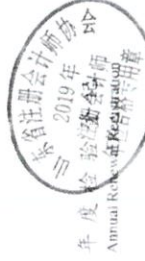
新单位  
CPA

转入单位盖章  
Stamp of the transfer in Institute of CPAs

证书编号: 370900010152  
No. of certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2015年02月12日  
Date of Issuance



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



年 月 日  
2019 年 10 月 12 日