

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）
—2022 年山东省政府专项债券（五期）日照市莒县 2018 年
店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜日核字（2022）第 1 号

委托单位：莒县城市发展集团有限公司

评价单位：山东舜天信诚会计师事务所(特殊普通合伙)日照分所

评价时间：2022 年 1 月

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年 山东省政府专项债券（五期）日照市莒县 2018 年店子 集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目 收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜日核字（2022）第 1 号

我们接受委托，对莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造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。

我们审核的依据是《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》。发行人对项目收益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，并按照项目收益与现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，认为莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资

金支持，保障其建设运营成功。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	本批次拟发行 债券额度	净现金流量测算	债券本息测算	本息覆盖 倍数
莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西 屋楼峪二期棚户区改造项目	14,000.00	92,590.06	62,474.00	1.48
合计	14,000.00	92,590.06	62,474.00	1.48

根据前述对莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限内共产生可用于还本付息的净现金流量 92,590.06 万元，能够覆盖债券本息合计 62,474.00 万元，融资本息保障倍数 1.48，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的，由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价说明

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）



日照分所

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：



山东 日照

二〇二二年一月十七日

附件:

2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项
债券（五期）日照市莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二
期棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价说明

一、项目概况

（一）项目基本情况

项目名称：莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚
户区改造项目；项目承办单位：莒县城市发展集团有限公司；建设地
点：山东省日照市莒县。

（二）项目建设内容与规模

本项目安置区规划总占地面积 146031.1 平方米，总建筑面积
297150.35 平方米，其中住宅建筑面积 214713.58 平方米，公建建筑面
积 5511.27 平方米，邻里中心建筑面积 11227.00 平方米，门卫建筑面
积 130.00 平方米，幼儿园建筑面积 3750.00 平方米，储藏室建筑面
积 29138.50 平方米，地下车库建筑面积 31900.00 平方米，设备用房建筑
面积 780.00 平方米。项目规划安置套数 1694 套。

其中莒县店子集片区山水文苑棚户区改造项目用地面积 75699 平
方米（约合 113.55 亩），总建筑面积 190814.50 平方米，其中住宅建
筑面积 130294.00 平方米，配套设施建筑面积 13720.00 平方米，地下
车库建筑面积 31900.00 平方米，地下储藏室建筑面积 14900.50 平方米。
项目共建设住宅楼 15 栋（12 栋 17F，H=51.7m，3 栋 11F，H=34.3m），
配套设施包括邻里中心 9840.00 平方米，幼儿园 3750.00 平方米，门卫
130.00 平方米。项目可提供安置用房 1016 套。建筑密度 15.06%，容积

率 1.90，绿地率 30%。建设地下机动车位 1016 个。

莒县 2018 年店子集片区西屋楼峪二期棚户区改造项目用地面积 70332.10 平方米（约合 105.50 亩），总建筑面积 106335.85 平方米，其中住宅建筑面积 84419.58 平方米，配套设施建筑面积 6898.27 平方米，设备用房建筑面积 780.00 平方米，储藏室建筑面积 14238.00 平方米。项目共建设住宅楼 25 栋（6 栋 7F，其中 4 栋 H=24.6m，2 栋 H=18.50m，15 栋 5F，H=18.5m，4 栋 3F，H=14.25m），配套设施包括公建 5511.27 平方米，邻里中心（社区卫生服务站）1387.00 平方米。项目可提供安置用房 678 套。建筑密度 25.36%，容积率 1.43，绿地率 34.37%。建设机动车位 778 个。

（三）项目总投资及资金来源

项目预计总投资约 109,263.00 万元，自筹资金 62,863.00 万元，拟发行债券 46,400.00 万元，本批次发行债券 14,000.00 万元。

（四）建设期

项目建设期自 2018 年 11 月至 2023 年 11 月。

（五）项目审批情况

2018 年取得《关于莒县城市发展集团有限公司莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（莒发改审批字〔2018〕29 号），项目单位：莒县城市发展集团有限公司；项目名称：莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目；项目总投资：109,263.00 万元；建设起止年限：自 2018 年 11 月至 2023 年 11 月。

二、项目建设单位概况

莒县城市发展集团有限公司为本项目建设单位，公司成立于 2017 年 10 月 18 日，统一社会信用代码：91371122MA3EP06G0G，公司住所：山东省日照市莒县城阳街道城阳北路 211 号（莒县自来水公司院内），法定代表人：张瑞雪，注册资本：肆亿元整。

公司经营范围：城市基础设施投资建设与开发利用；房地产开发与物业管理服务；建设工程的勘察、设计、监理、造价咨询服务；城市供排水的建设与经营；城市污水处理及中水回用；涉水环境的综合治理；城市基础设施的养护与维修服务；建筑材料营销（不含危险化学品）；房屋租赁及场地租赁服务；农作物种植、销售；林木花卉种植、销售；农业观光旅游服务；园林绿化工程施工及日常维护；农产品批发市场及农贸市场管理服务。（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）。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）、《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）规定，无重大不合规事项；

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

6、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业、地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息；

3、发行人预测的收入能够顺利实现。

四、发行计划

本项目拟通过发行地方政府专项债券筹集建设资金共计 46,400.00 万元，计划 2022 年发行债券 14,000.00 万元，2023 年发行债券 32,400.00 万元。本批次拟发行地方政府专项债券筹集建设资金 14,000.00 万元，期限 7 年。

发行计划如下表：

本批次发行年份	本批次发行规模（万元）	发行期限
2022 年	14,000.00	7 年

五、评价内容

根据财预〔2018〕161 号文《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

莒县山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目的建设，能够改善莒县人民的居住环境，提升城市形象，满足人民群众对保障性住房的需求。拟以项目腾出土地的出让收入产生的净收益用于偿还本次债券

存续期内专项债券本息。

1、项目收入预测

项目收益为土地出让，可出让土地为店子集村、西屋楼峪村腾空土地，面积 413.92 亩。土地规划为商住用地，按照周边商住用地价格计算，出让单价第一年按 305 万元/亩，土地价格每年浮动。假设本项目可出让土地可于 2030 年前全部挂牌出让，土地出让收入估算如下表：

土地出让收入估算表 金额单位：人民币万元

年 度	预计土地出让面积（亩）	预计土地单价（万元/亩）	土地出让收入（万元）
2022 年	83.48	305	25,461.40
2023 年	41.74	320	13,356.80
2024 年	41.74	330	13,774.20
2025 年	41.74	340	14,191.60
2026 年	41.74	350	14,609.00
2027 年	41.74	360	15,026.40
2028 年	41.74	370	15,443.80
2029 年	41.74	380	15,861.20
2030 年	38.26	390	14,921.40
合 计	413.92	-	142,645.80

2、财务费用预测

本项目拟通过发行地方政府专项债券筹集建设资金 46,400.00 万元。其中本批次拟发行地方政府专项债券筹集建设资金 14,000.00 万元，期限 7 年，债券利率为 4.50%。本项目利息测算如下：

专项债券利息测算表 金额单位：人民币万元

年 度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022		14,000.00		14,000.00	4.50%	630.00	630.00

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2023	14,000.00	32,400.00		46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2024	46,400.00			46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2025	46,400.00			46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2026	46,400.00			46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2027	46,400.00			46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2028	46,400.00			46,400.00	4.50%	2088.00	2088.00
2029	46,400.00		14,000.00	32,400.00	4.50%	1458.00	1458.00
2030	32,400.00		32,400.00	0	4.50%	1458.00	1458.00
合计		46,400.00	-			16,074.00	62,474.00

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、平衡方案现金流量预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对现金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

2018-2030 年资金测算平衡表如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	142,645.80					25,461.40	13,356.80
2.经营活动支出的现金	-						
3.经营活动支付的各项税费	50,055.74					8,940.96	4,688.99
经营活动产生的现金流小计	92,590.06					16,520.44	8,667.81
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	109,263.00	11,926.30	6,226.30	10,226.30	13,852.60	24,440.50	34,600.00
投资活动产生的现金流小计	-109,263.00	-11,926.30	-6,226.30	-10,226.30	-13,852.60	-24,440.50	-34,600.00
三、筹资活动产生的现金流							
1.项目资本金	62,863.00	14,000.00	7,913.00	16,223.00	11,600.00	10,593.00	2,534.00
2.债券筹资款	46,400.00					14,000.00	32,400.00
3.偿还债券本金	46,400.00						
4.支付债券利息	16,074.00					630.00	2,088.00

筹资活动产生的现金流小计	46,789.00	14,000.00	7,913.00	16,223.00	11,600.00	23,963.00	32,846.00
合计	30,116.06	2,073.70	1,686.70	5,996.70	-2,252.60	16,042.94	6,913.81

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流							
1.经营活动产生的现金	13,774.20	14,191.60	14,609.00	15,026.40	15,443.80	15,861.20	14,921.40
2.经营活动支出的现金							
3.经营活动支付的各项税费	4,834.66	4,980.33	5,126.01	5,271.68	5,417.35	5,563.02	5,232.74
经营活动产生的现金流小计	8,939.54	9,211.27	9,482.99	9,754.72	10,026.45	10,298.18	9,688.66
二、投资活动产生的现金流							
1.支付项目建设资金	7,991.00	-	-	-		-	
投资活动产生的现金流小计	-7,991.00	-	-	-		-	
三、筹资活动产生的现金流							
1.项目资本金	-	-	-	-		-	
2.债券筹资款	-	-	-	-		-	
3.偿还债券本金						14,000.00	32,400.00
4.支付债券利息	2,088.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	1,458.00	1,458.00
筹资活动产生的现金流小计	-2,088.00	-2,088.00	-2,088.00	-2,088.00	-2,088.00	-15,458.00	-33,858.00
合计	-1,139.46	7,123.27	7,394.99	7,666.72	7,938.45	-5,159.82	-24,169.34

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 92,590.06 万元，债券本息合计为 62,474.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍。

（三）风险分析

该项目在实施过程中所涉及的风险因素包括：用地方面的风险因素、施工方面的风险因素、生产安全方面的风险因素、管理方面的风险因素、财务方面的风险因素。

从财务分析中的敏感性分析可知，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定的风险；该项目收益对地价较为敏感，受国家政策、周边地价、市场因素等影响，拆迁地区土地流转单价变化较大，将会对项目的收益带来一定风险。

六、总体评价

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益与融资的自求平衡。

综上，我们认为莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

七、使用限制

本评价报告出具的意见，是对莒县 2018 年店子集片区山水文苑、西屋楼峪二期棚户区改造项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

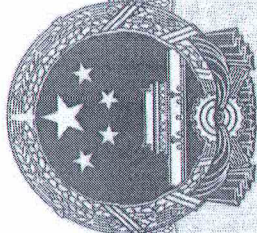
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方，因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）日照分所



二零二二年一月十七日



营业执照

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



统一社会信用代码

91371122MA3UTBW95X

(副本) 1-1

名称 山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）日照分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 马瑞明

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；（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，具体经营项目以审批结果为准）

成立日期 2021年 01 月 08 日

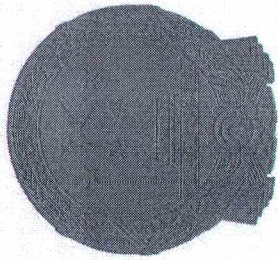
营业期限 2021年 01 月 08 日至 年 月 日

营业场所 山东省日照市莒县城阳街道青年北路159号



登记机关

2021 年 01 月 08 日



会计师事务所分所

执业证书



名

称:山东翼天信诚会计师事务所(普通合伙)日照分所

负

责人:马瑞明

经

营场所:山东省日照市莒县城阳街道青年北路159号

分所执业证书编号:370100413705

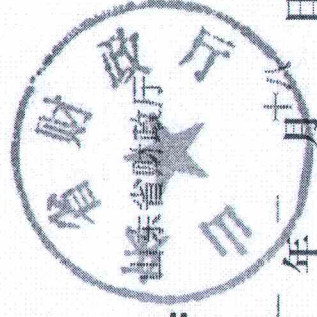
批准执业文号:鲁财会[2007]7号

批准执业日期:2006年11月26日

证书序号:5004098

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:

二〇二一年一月十八日

中华人民共和国财政部制



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

姓名	马瑞明	性别	男	出生日期	1982-12-08	所属会计师事务所	山东天信诚会计师事务所有限公司
身份证号	3711226212080003						



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.

山东省注册会计师协会

2016年

注册会计师

年检合格专用章

2016年03月11日

年
月
日



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.

山东省注册会计师协会

2020年

注册会计师

年检合格专用章

2017年03月03日

年
月
日

山东省注册会计师协会

3711223046921



THE CHINESE INSTITUTE OF
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 李仕健

性别 男

出生日期 1976-10-30

工作单位 山东德天信诚会计师事务所有限公司

身份证号码 372828197610304226

照片

年度检验合格 2015年

Annual Renewal Registration

注册会计师

371122304692

2015年 注册会计师 年检合格专用章

2015年 3月 1日



年度检验合格 2016年

Annual Renewal Registration

注册会计师

2016年 注册会计师 年检合格专用章

2016年 3月 1日

2012年度任职资格检查合格