

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）日照市莒县经济开发
区棚户区改造 2017 年 B 片区项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁舜日核字（2022）第 3 号

委托单位：莒县经济开发投资发展有限公司

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）日照市莒县经
济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁舜日核字（2022）第 3 号

我们接受委托，对莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区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，认为莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区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	拟发行债券额度	净现金流量 测算	融资本息测算			本息覆盖倍数
			融资本息合计	债券本息测算	银行贷款本息测算	
莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目	13,300.00	169,549.02	83,125.04	17,489.50	65,635.54	2.04
合计	13,300.00	169,549.02	83,125.04	17,489.50	65,635.54	2.04

根据前述对莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区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 169,549.02 万元,能够覆盖融资本息合计 83,125.04 万元,融资本息保障倍数 2.04,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: 莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目收益与融资自求平衡专项评价说明

山东舜天信诚会计师事务所
(特殊普通合伙)日照分所

山东 日照

中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇二二年一月六日

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）日照市莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目
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：莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目；项目
承办单位：莒县经济开发投资发展有限公司；建设地点：山东省日
照市莒县。

（二）项目建设内容与规模

本项目已列入 2017 年山东省棚户区改造新开工项目清单（第一批）（文件号：鲁建注字[2016]10）。本项目规划用地面积为 177109.15 平方米，总建筑面积 290267.21 平方米，其中计容建筑面积 196559.94 平方米，不计容建筑面积 93707.27 平方米。

项目计容建筑主要为住宅和公建建筑，其中住宅建筑面积 192554.94 平方米，公建建筑面积 4005.00 平方米；不计容建筑主要为地下车库、阁楼及储藏室，其中地下车库建筑面积为 56279.01 平方米，阁楼建筑面积为 926.34 平方米，储藏室建筑面积为 36501.92 平方米。配套建设配电系统、给排水系统、供气系统、供热系统等设施。

本项目主要建设 11 层住宅楼 36 栋、3 层公建建筑 3 栋。本项目建成后，可提供安置房 1496 套，供 4789 人居住。总体设置停车位 1646 个，其中地面停车位 200 个，地下停车位 1446 个。项目主要建设内容如下表所示：

序号	项目	单位	数量或指标	备注
1	总用地面积	m2	177109.15	
2	总建筑面积	m2	290267.21	
2.1	计容建筑面积	m2	196559.94	
2.1.1	住宅	m2	192554.94	
2.1.2	公建建筑	m2	4005.00	
2.2	不计容建筑面积	m2	93707.27	
2.2.1	地下车库	m2	56279.01	
2.2.2	阁楼	m2	926.34	
2.2.3	储藏室	m2	36501.92	
3	建筑占地面积	m2	33296.52	
4	绿化面积	m2	53486.96	
5	道路硬化面积	m2	90325.67	
6	绿化率	%	30.20	
7	容积率	%	1.11	
8	建筑密度	%	18.80	
9	总户数	户	1496	4789 人
10	停车位	个	1646	
10.1	地面停车位	个	200	
10.2	地下停车位	个	1446	

（三）项目总投资及资金来源

项目预计总投资约 81,621.00 万元，自筹资金 68,321.00 万元，本次拟发行债券 13,300.00 万元。

自筹部分包括项目资本金 16,324.20 万元和银行借款 51,996.80 万元。其中银行借款为 2018 年 5 月与中国工商银行莒县支行签订《房地产借款合同》。

（四）建设期

本项目建设期 57 个月，预计工期为 2018 年 4 月至 2022 年 12 月。

（五）项目审批情况

2017年2月17日，莒县发展和改革局文件《关于莒县经济开发投

资发展有限公司莒县经济开发区棚户区改造2017年B片区项目的核准意见》（莒发改审批字[2017] 10号），批复项目总投资为81,621.00万元。

二、项目建设单位概况

莒县经济开发投资发展有限公司为本项目建设单位，公司成立于2015年9月17日，统一社会信用代码：9137112234930690X4，公司住所：山东省日照市莒县经济开发区潍坊中路99号，法定代表人：刘维庆，注册资本：161,100.00万元。

公司经营范围：国有资产融资、投资、建设、经营及国有资产收益收缴；保障性住房建设业务；棚户区改造；参与政府投资项目的可行性论证，负责城乡农村基础设施的投资、建设和经营；土地综合利用开发；房地产开发、销售、物业管理；建筑材料、水暖器材、电器材料机械设备销售；市政公用工程施工、绿化及管理。

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

本次拟通过发行地方政府专项债券筹集建设资金 13,300.00 万元，期限 7 年。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2022 年	13,300.00	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

莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区项目的建设，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

预计可出让土地面积 854 亩，包含地块四至范围为：赵家屯、钱家屯地块东至青年路，西至信中路，南至日照路，北至荣成路；魏家村地块东至规划路，西至青岛路，南至烟台路，北至锦泰三路。可出让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 284.43 万元/亩，第二年按 297.05 万元/亩，以后每年上浮 3%。假设本项目可出让土地可于 2027 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	254	284.43	72,245.60
2023 年	120	297.05	35,646.24
2024 年	130	305.96	39,775.26
2025 年	110	315.14	34,665.67
2026 年	130	324.60	42,197.58
2027 年	110	334.33	36,776.81
合计	854		261,307.16

2.扣减项目预测

（1）农业土地开发资金。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》财综[2004]49 号，农业土地开发资金按土地亩数的 94%测算农业土地开发资金，土地亩数 854 亩，计提农业土地开发资金约 802.76 万元。

（2）国有土地收益基金。根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，按土地出让金的 5%测算，土地出让金 261,307.16 万元，计提国有土地收益基金约 13,065.36 万元。

（3）土地出让业务费。根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，按土地出让金的 2%测算土地出让业务费，土地出让金 261,307.16

万元，计提国有土地收益基金约 5,226.15 万元。

(4) 教育资金。根据《关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2 号)，按土地出让金扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费后的 10% 测算教育资金约 24,221.29 万元。

(5) 农田水利建设资金。根据《关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》(财综[2012]43 号)，按土地出让金扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费后的 10% 测算农田水利建设资金约 24,221.29 万元。

(6) 城镇廉租住房保障资金。根据《财政部建设部国土资源部关于切实落实城镇廉租房住房保障资金的通知》(财综[2006]25 号)，按土地出让金扣除农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费后的 10% 测算城镇廉租住房保障资金约 24,221.29 万元。

3. 财务费用预测

(1) 本项目银行借款筹集资金 51,996.80 万元，年利率 4.90%，全部银行借款 2028 年到期。本项目还本付息测算如下：

银行借款还本付息测算表 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
2018 年		45,296.80	4,529.68	40,767.12	4.90%	2,219.54	6,749.22
2019 年	40,767.12		4,529.68	36,237.44	4.90%	1,997.59	6,527.27
2020 年	36,237.44		4,529.68	31,707.76	4.90%	1,775.63	6,305.31
2021 年	31,707.76	4,818.80	5,132.03	31,394.53	4.90%	1,789.80	6,921.83
2022 年	31,394.53	1,881.20	5,400.77	27,874.96	4.90%	1,630.51	7,031.28
2023 年	27,874.96		5,400.77	22,474.19	4.90%	1,365.87	6,766.64
2024 年	22,474.19		5,400.77	17,073.42	4.90%	1,101.24	6,502.01
2025 年	17,073.42		5,400.77	11,672.65	4.90%	836.60	6,237.37
2026 年	11,672.65		5,400.77	6,271.88	4.90%	571.96	5,972.73

2027 年	6,271.88		5,400.77	871.11	4.90%	307.32	5,708.09
2028 年	871.11		871.11	0.00	4.90%	42.68	913.79
合计		51,996.80	51,996.80			13,638.74	65,635.54

(2) 本次专项债券在 2022 年发行，发行金额 13,300.00 万元，期限 7 年，债券利率为 4.50%。每年债券利息 598.50 万元。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 年		13,300.00		13,300.00	4.50%		
2023 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	897.75
2024 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	1,496.25
2025 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	2,094.75
2026 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	2,693.25
2027 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	3,291.75
2028 年	13,300.00			13,300.00	4.50%	598.50	3,890.25
2029 年	13,300.00		13,300.00	0.00	4.50%	598.50	13,898.5
合计		13,300.00	13,300.00			4,189.50	17,489.50

(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。2018-2029 年资金测算平衡表如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	1	2	3	4	5
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	261,307.16					72,245.60
经营活动支出	0.00					
支付的各项税费	91,758.14					25,380.85
经营活动产生的现金净额	169,549.02	0.00	0.00	0.00	0.00	46,864.75
二、投资活动产生的现金						

建设成本支出	81,621.00	20,000.00	10,000.00	2,000.00	5,000.00	44,621.00
流动资金支出	0.00					
投资活动产生的现金净额	-81,621.00	-20,000.00	-10,000.00	-2,000.00	-5,000.00	-44,621.00
三、融资活动产生的现金						
资本金 1	16,324.20	10,000.00	6,324.20			
专项债券	13,300.00					13,300.00
银行借款	51,996.80	45,296.80			4,818.80	1,881.20
偿还债券本金	13,300.00					
偿还银行借款本金	51,996.80	4,529.68	4,529.68	4,529.68	5,132.03	5,400.77
支付债券利息	4,189.50					
支付银行借款利息	13,638.74	2,219.54	1,997.59	1,775.63	1,789.80	1,630.51
融资活动产生的现金净额	-1,504.04	48,547.58	-203.07	-6,305.31	-2,103.03	8149.92
四、期初现金			28,547.58	18,344.51	10,039.20	2,936.17
期内现金变动	86,423.98	28,547.58	-10,203.07	-8,305.31	-7,103.03	10,393.67
五、期末现金	86,423.98	28,547.58	18,344.51	10,039.20	2,936.17	13,329.84

接上表

年度	6	7	8	9	10	11	12
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	35,646.24	39,775.26	34,665.67	42,197.58	36,776.81		
经营活动支出							
支付的各项税费	12,519.50	13,967.11	12,170.70	14,812.49	12,907.49		
经营活动产生的现金净额	23,126.74	25,808.15	22,494.97	27,385.09	23,869.32	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动产生的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金 1							
资本金 2(专项债券)							
银行借款							
偿还债券本金							13,300.00
偿还银行借款本金	5,400.77	5,400.77	5,400.77	5,400.77	5,400.77	871.11	0.00
支付债券利息	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50	598.50

支付银行借款利息	1,365.87	1,101.24	836.60	571.96	307.32	42.68	0.00
融资活动产生的现金净额	-7,365.14	-7,100.51	-6,835.87	-6,571.23	-6,306.59	-1,512.29	-13,898.50
四、期初现金	13,329.84	29,091.44	47,799.08	63,458.18	84,272.04	101,834.77	100,322.48
期内现金变动	15,761.60	18,707.64	15,659.10	20,813.86	17,562.73	-1,512.29	-13,898.50
五、期末现金	29,091.44	47,799.08	63,458.18	84,272.04	101,834.77	100,322.48	86,423.98

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 169,549.02 万元，融资本息合计为 83,125.04 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数为 2.04。详细如下：

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	13,300.00	4,189.50	17,489.50	
银行借款	51,996.80	13,638.74	65,635.54	
融资合计	65,296.80	13,638.74	83,125.04	169,549.02
覆盖倍数				2.04

（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，我们认为莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区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，是对莒县经济开发区棚户区改造 2017 年 B 片区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。

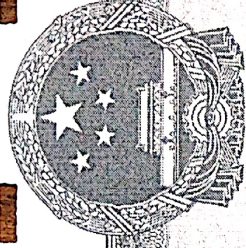
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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

统一社会信用代码
91371122MA3UTBW95X

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



(副本) 1-1

名称 山东舜天信诚会计师事务所(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

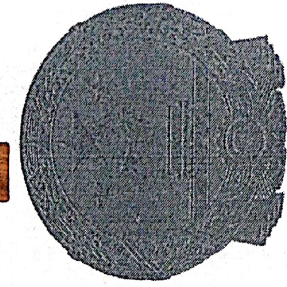
营业期限 2021年 01 月 08 日至 年 月 日

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 山东舜天德诚会计师事务所 (特殊普通合伙) 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

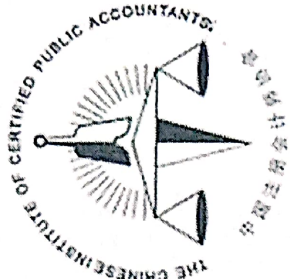
说明

- 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》。

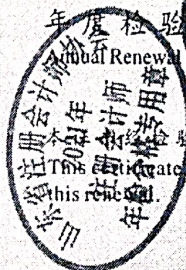
发证机关: 山东省财政厅

二〇二一年一月十八日

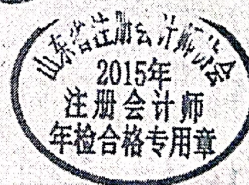
中华人民共和国财政部制



马瑞明
男
1962-12-08
山东信诚会计师事务所
注册会计师
371123621208003
身份证号



年度检验合格，继续有效一年。
This registration is valid for another year after this renewal.

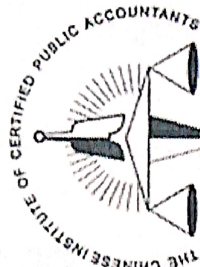


月 日

证书编号: 371400060009
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: 2001 年 03 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d



中国注册会计师协会

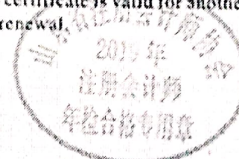
姓名	刘曾建
Sex	男
Date of Birth	1988-11-12
Working unit	山东舜天信诚会计师事务所有限公司烟台分所
Identity card No.	372923198811123537

证件照片



年度检验注册注册会计师
Annual Renewal of Registered Accountant

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 370100410079

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 2018 年 04 月 23 日

山东省注册会计师协会