

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）
日照市莒县沐东新区店子集片区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

日实信专审字（2022）第 3002 号

目 录	页 码
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） 日照市莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告	1-9 页
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） 日照市莒县店子集街道水木清华棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价说明	10-21 页

日照实信会计师事务所有限公司

二〇二二年一月一十七日

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）

日照市莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

日实信专审字（2022）第 3002 号

莒县财金投资发展有限公司：

我们接受委托，对莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目专项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。

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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

(一) 一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理办法》(财库(2020)43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2、国家级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、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

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对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目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。

二、风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1. 项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。地质条件复杂和多样等特点，项目建设期产生的影响尤为突出。如果工程拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

(1) 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

(2) 选择有较高施工水平与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度：通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 营业收入的不确定性

营业收入的预测结果是整个项目设计的基础，它直接影响项目建设规模、投资规模及费用收益水平。营业收入预测准确性与营业收入预测的基础资料如社会经济、城市人口分布、社会文体事业发展程度等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

风险控制措施：

聘请专业的预测咨询机构，广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

2. 营业成本增加风险：

项目建成后的营业管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的营业管理水平直接关系到项目营业后的正常安全营业、抢险救灾及营业效益；同时项目潜在的交通事故危险将造

成项目运营成本增加。

风险控制措施:

- (1)加强营业管理、养护、大修等方面的工作管理,节约成本;
- (2)设计、施工和管理中采用新设备、新技术,提高项目安全运营水平;
- (3)建立健全安全应急机制,提高灾害处置能力,降低灾害对营业管理的影响。

三、应付本息情况

按照本项目建设资金筹集计划,建设期融资本金129,760.00万元,利息75,408.62元(其中:2020年已发行专项债券13,000.00万元,年利率为3.25%,期限7年;本次申请发债金额为10,000.00万元,年利率为4.5%,期限7年;银行贷款106,760.00万元,贷款期限25年,贷款利率4.90%,还本付息方式为等额还本),上述本息共计205,168.62万元。

(1)债券在建设期2022年度发行计划,如下表:

发行年份	发行规模(万元)	发行期限
2022年	10,000.00	7年期

本次计划发行的地方政府专项债券(以下简称“专项债券”)用于项目投资,其中7年期债券年利率按照参考本报告测算日前五个工作日7年期国债收益率平均值上浮40个基本点,并从客观、谨慎角度出发,按照4.5%进行测算。根据债券发行计划(假设2022年1月发行成功)及利率计算利息费用。在债券存续期内7年期债券每年支付债券利息,到期偿还债券本金。

2018年已申请银行贷款106,760.00万元,年利率4.9%,贷款期限25年。

债券及贷款存续期应还本付息情况如下:

银行借款还本付息表

贷款利率：4.9% 单位：万元

序号	项 目	合计	建设期						偿还期						
		万元	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	人民币借款														
1.1	本年借款余额		0	21952	43904	65856	87808	109760	104272	98784	93296	87808	82320	76832	71344
1.2	本年借款	106760	21352	21352	21352	21352	21352	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	本年应计利息	82379.22	523.124	1569.372	2615.62	3661.868	4708.116	12417.79	12156.228	4708.116	4446.554	4184.992	3923.43	3661.868	3400.306
1.4	本年还本付息额	176061.12	0	0	0	0	0	17755.79	17494.228	10046.116	9784.554	9522.992	9261.43	8999.868	8738.306
	其中：还本	106760	0	0	0	0	0	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338
	付息	69301.12	0	0	0	0	0	12417.79	12156.228	4708.116	4446.554	4184.992	3923.43	3661.868	3400.306
1.5	年末本息余额	0	21352	42704	64056	85408	106760	101422	96084	90746	85408	80070	74732	69394	64056
2	债券														
2.1	年初本息余额	0	0	0		13000	13000	23000	23000	23000	23000	23000	10000	10000	0
2.2	本年增发债券	23000	0	0	13000	0	10000	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	本年应计利息	6107.5	0	0	0	422.5	647.5	872.5	872.5	872.5	872.5	872.5	450	225	0
2.4	本年还本付息	29107.5	0	0	0	422.5	647.5	872.5	872.5	872.5	872.5	13872.5	450	10225	0
	其中：还本	23000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13000	0	10000	0
	付息	6107.5	0	0	0	422.5	647.5	872.5	872.5	872.5	872.5	872.5	450	225	0
2.5	年末本息余额		0	0	13000	13000	23000	23000	23000	23000	23000	10000	10000	0	0
3	借款和债券合计(单位：万元)	0													
3.1	年初本息余额		0	21952	43904	78856	100808	132760	127272	121784	116296	110808	92320	86832	71344
3.2	本年借款	129760	21352	21352	34352	21352	31352	0	0	0	0	0	0	0	0
3.3	本年应计利息	88486.72	523.124	1569.372	2615.62	4084.368	5355.616	13290.29	13028.728	5580.616	5319.054	5057.492	4373.43	3886.868	3400.306
3.4	本年还本付息	205168.62	0	0	0	422.5	647.5	18628.29	18366.728	10918.616	10657.054	23395.492	9711.43	19224.868	8738.306
	其中：还本	129760	0	0	0	0	0	5338	5338	5338	5338	18338	5338	15338	5338
	付息	75408.62	0	0	0	422.5	647.5	13290.29	13028.728	5580.616	5319.054	5057.492	4373.43	3886.868	3400.306
3.5	年末本息余额		21352	42704	77056	98408	129760	124422	119084	113746	108408	90070	84732	69394	64056

借款还本付息计划表（续）

贷款利率：4.9% 债券利率：4.5% 单位：万元

偿 还 期													
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
65856	60368	54880	49392	43904	38416	32928	27440	21952	16464	10976	5488		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3138.744	2877.182	2615.62	2354.058	2092.496	1830.934	1569.372	1307.81	1046.248	784.686	523.124	261.562		
8476.744	8215.182	7953.62	7692.058	7430.496	7168.934	6907.372	6645.81	6384.248	6122.686	5861.124	5599.562		
5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338		
3138.744	2877.182	2615.62	2354.058	2092.496	1830.934	1569.372	1307.81	1046.248	784.686	523.124	261.562		
58718	53380	48042	42704	37366	32028	26690	21352	16014	10676	5338	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
65856	60368	54880	49392	43904	38416	32928	27440	21952	16464	10976	5488		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3138.744	2877.182	2615.62	2354.058	2092.496	1830.934	1569.372	1307.81	1046.248	784.686	523.124	261.562		
8476.744	8215.182	7953.62	7692.058	7430.496	7168.934	6907.372	6645.81	6384.248	6122.686	5861.124	5599.562		
5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338	5338		
3138.744	2877.182	2615.62	2354.058	2092.496	1830.934	1569.372	1307.81	1046.248	784.686	523.124	261.562		
58718	53380	48042	42704	37366	32028	26690	21352	16014	10676	5338	0		

说明：本项目总投资162,200.00万元，其中银行贷款106,760.00万元（占项目总投资比例为65.82%），申请发行专项债券23,000.00万元（占项目总投资比例为14.18%），剩余32,440.00万元（占项目总投资比例为20.00%）为单位自筹资金，作为项目资本金。

四、可用于资金平衡的项目净收益

（一）、根据对本项目净收益预测的审核，可用于资金平衡的项目收入主要是腾空土地出让收入。本项目共计可出让土地面积1078.3亩，其中：后西庄70.25亩，前西庄村82.17亩，王家坪村123.24亩，张家围子村118.27亩，田庄村183.4亩，陈家庄子村6.23亩，大朱家村66.1亩，马家石槽村174亩，郑家石槽村5.1亩，荆家石槽村4.73亩，范家石槽村42.52亩，西屋楼峪村202.29亩。出让单价第一年按245万元/亩，第二年起参照近几年本地实际土地出让价格增长情况按每年上浮5%计算，出让土地按偿还期前10年100亩/年评价，剩余78.3亩于偿还期第11年全部出让。本项目土地出让金为339,406.96万元。

（二）、本项目总成本17,646.09万元，其中农业土地开发资金675.73万元，国有土地收益基金16,970.31万元。

按土地出让政策规定，农业土地开发资金按9.4元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让金的5%计算。

通过以上腾空土地出让金收入以及相关营运成本费用估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为321,760.87万元。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入主要是腾空土地出让金收入，项目建设资金包含项

目资本金及融资资金。通过对腾空土地出让金收入以及相关营运成本费用及税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为321,760.87万元，收益覆盖倍数为1.57倍。

单位：万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入 测算	债券利息、借款及 自筹利息测算	债券本息、借款 及 自筹本息合计	本息覆盖 倍数
莒县沐东新区店子集片区棚户区改造项目建设资金筹资	129,760.00	321,760.87	75,408.62	205,168.62	1.57
其中建设期：专项债券	23,000.00		6,107.5		
银行借款	106,760.00		69,301.12		

备注：建设期融资本金129,760.00万元，利息75,408.62元（其中：2020年已发行专项债券13,000.00万元，年利率为3.25%，期限7年；本次申请发债金额为10,000.00万元，年利率为4.5%，期限7年；银行贷款106,760.00万元，贷款期限25年，贷款利率4.90%，还本付息方式为等额还本），上述本息共计205,168.62万元。

经专项审核，根据前述对莒县沐东新区店子集片区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7年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入321,760.87元，能够覆盖银行贷款和专项债券本息金额205,168.62万元，贷款和专项债券本息合计金额覆盖倍数1.57倍，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：莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目棚改专项债券收益与
融资自求平衡专项评价说明



日照信信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：赵甲坤
370100390005

中国注册会计师：刘伯毅
371400060008

山东省日照市

二〇二二年一月一十七日

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）

日照市莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡财务评价说明

一、项目概况

（一）莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目基本情况

莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目位于莒县屋楼大道以西、日照路以南、少昊路以北、振东大道以东，涉及新城鸿府（四期）、大朱家村、王家坪村、前西庄、石槽社区、屋楼春晓花园小区（张家围子）、田庄7个安置区。其中：新城鸿府（四期）位于蓝湾路以南，潍河路以西；大朱家村位于宝珠山路以东、银杏大道以北；王家坪村位于马髻山路以东、银杏大道以北；前西庄位于春晓路以南、振东大道以东；石槽社区位于振东大道以东、进士路以北；屋楼春晓花园小区（张家围子）位于文心东路以北、宝珠山路以东；田庄位于马髻山路以西、浮来东路以南。项目安置方式为实物安置，非货币化安置项目。截止日前项目仍在在建期间。

（二）项目建设内容及规模

拟发债建设内容为莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目，本项目安置区规划总占地面积315,548.90平方米，总建筑面积638,283.49平方米，其中住宅建筑面积432,172.43平方米，配套公建建筑面积30,249.11平方米，地下储藏室建筑面积64,153.18平方米，地下车库建筑面积111,708.77平方米。项目安置总户数3244户，安置套数3244套，共安置人口10370人。

（三）项目总投资及资金来源

经初步测算，本项目总投资估算为162200万元，其中土建工程费用81498.56万元，安装费用18203.92万元，工程建设其他费用14943.69万元，预备费用3401.88万元，土地费用7099.85万元，拆迁补偿费用22524.00万元，建设期利息14528.10万元。

资金来源：本项目总投资162,200.00万元，其中银行贷款106,760.00万元（占项目总投资比例为65.82%），申请发行专项债券23,000.00万元（占项目总投资比例为14.18%），剩余32,440.00万元（占项目总投资比例为20.00%）为单位自筹资金，作为项目资本金。

（四）项目实施进度计划

本项目建设期为5年（60个月），从2018年1月—2022年12月。

（五）项目审批情况

2016年8月5日，经山东省住房和城乡建设厅联合四部门鲁建住字[2016]10号文件关于公布2017年第一批棚户区改造任务分解落实项目的通知，莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目纳入省住建厅2017年第一批棚改计划。

2017年2月15日莒县发展和改革局莒发改审批字〔2017〕13号文件批准莒县财金投资发展有限公司莒县沭东新区店子集片区棚户区改造项目。项目建设地点：屋楼大道以西、日照路以南、少昊路以北、振东大道以东。主要建设内容及建设规模：新建新城鸿府（四期）安置区、大朱家村（二期）安置区、王家坪村安置区、前西庄安置区、石槽社区安置区、屋楼春晓花园小区（张家围子村）安置区、田庄安置区共7个项目。共安置3244

户。总建筑面积638,283.49平方米。项目占地面积315,548.9平方米。投资概算及资金来源：项目总投资为162,200.00万元，其中基础设施配套投资19,464.00万元，资金来源为自筹和银行贷款。

二、项目建设单位概况

莒县财金投资发展有限公司成立于2015年3月24日，是由莒县国有资本运营有限公司全资出资组建的国有公司，公司地址：莒县浮来路东首沭河公园内。注册资金3亿元。法定代表人徐厚平。公司经营范围包括：保障性住房、农民集中住房、农村路网、整体城镇化、农村人居环境建设，教育、县域公共基础建设，农村土地整治，房地产开发销售，棚户区改造。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理办法》（财库[2020]43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定进行本项目申报，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、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

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。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；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。

四、发行计划

通过发行地方政府专项债券筹集建设资金23,000.00万元，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
2020 年(已发行)	13,000.00	7 年期
2022 年 1 月	10,000.00	7 年期

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

本项目未来产生的净收益用于偿还本次债券存续期间内专项债券本息。

莒县洙东新区店子集片区棚户区改造项目，未来预期通过腾空土地出让金收入来进行测算。本项目共计可出让土地面积1,078.3亩，出让单价第一年按245万元/亩，第二年起参照近几年本地实际土地出让价格增长情况按每年上浮5%计算，出让土地按偿还期前10年100亩/年评价，剩余78.3亩于偿还期第11年全部出让。参考项目周边收费标准及《莒县洙东新区店子集片区棚户区改造项目可行性研究报告》，按以下进行测算。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期	偿还期											
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	腾空土地开发收入														
1.1	单价	339406.96		24500	25725	27011	28362	29780	31269	32832	34474	36198	38008		31247.96
1.2	面积	1078.3		245	257.25	270.11	283.62	297.8	312.69	328.32	344.74	361.98	380.08		399.08
3	小计			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		78.3
		339406.96		24500	25725	27011	28362	29780	31269	32832	34474	36198	38008		31247.96
序号	项 目	合计	偿还期												
		万元	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042				
1	腾空土地开发收入														
1.1	单价														
1.2	面积														
3	小计														

2、项目运营成本预测

本项目总成本 17,646.09 万元，其中农业土地开发资金 675.73 万元，国有土地收益基金 16970.31 万元。

按土地出让政策规定，农业土地开发资金按 9.4 元/平方米计算，国有土地收益基金按土地出让金的 5%计算。

营业成本估算表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	建设 期	偿 还 期										
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	农业土地 开发资金	675.77		62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	62.67	49.07
2	国有土地 收益基金	16970.32		1225	1286.25	1350.56	1418.09	1489	1563.44	1641.62	1723.7	1809.88	1900.38	1562.4
5	小计	17646.09		1287.67	1348.92	1413.23	1480.76	1551.67	1626.11	1704.29	1786.37	1872.55	1963.05	1611.47
序 号	项 目	合 计		偿 还 期										
				2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	农业土地 开发资金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	国有土地 收益基金				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3														
4														
5	小计													

3、财务费用测算

本次拟发行莒县沐东新区店子集片区棚户区改造项目专项债券以满足项目投资需求，债券计划在2022年发行10,000.00万元。发行期限7年，年利率按照4.5%计算。2020年已发行专项债券13,000.00万元，年利率为3.25%，期限7年；银行贷款106,760.00万元，年利率4.90%计算，贷款期限25年。根据贷款和债券发行计划及利率计算每年财务费用。借款偿还期限内偿还本息总计205,168.62万元，其中还本129,760.00万元，付息75,408.62万元。

4、项目运营损益

本项目营业收入339,406.96万元，总成本费用17,646.09万元，利息74,338.62元，利润总额为247,422.25万元，净利润为247,422.25万元（土地出让金所得不缴纳所得税）。

本次发行债券项目运营期运营损益见下表：

序号	项 目	合计	建设期	偿还期										
		万元	2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	收入	339406.96		24500.00	25725.00	27011.00	28362.00	29780.00	31269.00	32832.00	34474.00	36198.00	38008.00	31247.96
2	成本	17646.09		1287.67	1348.92	1413.23	1480.76	1551.67	1626.11	1704.29	1786.37	1872.55	1963.05	1611.47
3	利息	74338.62		13290.29	13028.728	5580.616	5319.054	5057.492	4373.43	3886.868	3400.306	3138.744	2877.182	2615.62
4	利润总额	247422.25		9922.04	11347.35	20017.15	21562.19	23170.84	25269.46	27240.84	29287.32	31186.71	33167.77	27020.87
序号	项 目	合计		偿还期										
		万元		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	收入													
2	成本													
3	利息			2354.06	2092.50	1830.93	1569.37	1307.81	1046.25	784.69	523.12	261.56		
4	利润总额		0	-2354.06	-2092.50	-1830.93	-1569.37	-1307.81	-1046.25	-784.69	-523.12	-261.56		

（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资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。

本次发行债券项目建设期及运营期现金流量情况如下：

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流							
1、经营活动产生的现金						24500.00	25725.00
2、经营活动支付的现金						1287.67	1348.92
3、经营活动产生的现金流小计						23212.33	24376.08
二、投资活动产生的现金流							
1、支付项目建设资金	32190.00	32190.00	32190.00	32190.00	32190.00	1250.00	
2、支付的铺底资金							
3、投资活动产生的现金流小计	-32190.00	-32190.00	-32190.00	-32190.00	-32190.00	-1250.00	
三、筹资活动产生的现金流							
1、项目资本金	32440.00						
2、债券、借款筹资金	106760.00		13000.00		10000.00		
3、偿还债券、借款本金	0	0	0	0	0	5338	5338
4、支付债券、借款利息	0	0	0	422.5	647.5	13290.29	13028.728
5、筹资活动产生的现金流小计	139200.00	0.00	13000.00	-422.50	9352.50	-18628.29	-18366.73
四、现金流总计							
1、期初现金		107010.00	74820.00	55630.00	23017.50	180.00	3514.04
2、期内现金流动	107010.00	-32190.00	-19190.00	-32612.50	-22837.50	3334.04	6009.35
3、期末现金	107010.00	74820.00	55630.00	23017.50	180.00	3514.04	9523.39

续表一

单位:万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金流							
1、经营活动产生的现金	27011.00	28362.00	29780.00	31269.00	32832.00	34474.00	36198.00
2、经营活动支付的现金	1413.23	1480.76	1551.67	1626.11	1704.29	1786.37	1872.55
3、经营活动产生的现金流小计	25597.77	26881.24	28228.33	29642.89	31127.71	32687.63	34325.45
二、投资活动产生的现金流							
1、支付项目建设资金							
2、支付的铺底资金							
3、投资活动产生的现金流小计							
三、筹资活动产生的现金流							
1、项目资本金							
2、债券、借款筹资金							
3、偿还债券、借款本金	5338	5338	18338	5338	15338	5338	5338
4、支付债券、借款利息	5580.616	5319.054	5057.492	4373.43	3886.868	3400.306	3138.744
5、筹资活动产生的现金流小计	-10918.62	-10657.05	-23395.49	-9711.43	-19224.87	-8738.31	-8476.74
四、现金流总计							
1、期初现金	9523.39	24202.55	40426.73	45259.57	65191.03	77093.87	101043.20
2、期内现金流动	14679.15	16224.19	4832.84	19931.46	11902.84	23949.32	25848.71
3、期末现金	24202.55	40426.73	45259.57	65191.03	77093.87	101043.20	126891.90

续表二

单位:万元

年份	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金	38008.00	31247.96				
2、经营活动支付的现金	1963.05	1611.47				
3、经营活动产生的现金流小计	36044.95	29636.49	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						
2、支付的铺底资金						
3、投资活动产生的现金流小计						
三、筹资活动产生的现金流						
1、项目资本金						
2、债券、借款筹资款						
3、偿还债券、借款本金	5338	5338	5338	5338	5338	5338
4、支付债券、借款利息	2877.182	2615.62	2354.058	2092.496	1830.934	1569.372
5、筹资活动产生的现金流小计	-8215.18	-7953.62	-7692.06	-7430.50	-7168.93	-6907.37
四、现金流总计						
1、期初现金	126891.90	154721.67	176404.54	168712.48	161281.99	154113.05
2、期内现金流动	27829.77	21682.87	-7692.06	-7430.50	-7168.93	-6907.37
3、期末现金	154721.67	176404.54	168712.48	161281.99	154113.05	147205.68

续表三

单位:万元

年份	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动产生的现金						339406.96
2、经营活动支付的现金						17646.09
3、经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	321760.87
二、投资活动产生的现金流						0.00
1、支付项目建设资金						162200.00
2、支付的铺底资金						0.00
3、投资活动产生的现金流小计						-162200.00
三、筹资活动产生的现金流						0.00
1、项目资本金						32440.00
2、债券、借款筹资款						129760.00
3、偿还债券、借款本金	5338	5338	5338	5338	5338	129760.00
4、支付债券、借款利息	1307.81	1046.248	784.686	523.124	261.562	75408.62
5、筹资活动产生的现金流小计	-6645.81	-6384.25	-6122.69	-5861.12	-5599.56	-42968.62
四、现金流总计						0.00
1、期初现金	147205.68	140559.87	134175.62	128052.94	122191.81	2241223.43
2、期内现金流动	-6645.81	-6384.25	-6122.69	-5861.12	-5599.56	116592.25
3、期末现金	140559.87	134175.62	128052.94	122191.81	116592.25	2357815.68

2018年-2042年,共产生可用于还付本息金额的净现金流入321,760.87 万元,能够覆盖银行贷款和专项债券本息金额205,168.62万元,贷款和专项债券本息合计金额覆盖倍数1.57倍,用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（三）风险分析

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

附：莒县沐东新区店子集片区棚户区改造项目压力测试表

单一因素变动	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
运营收入（倍数）	1.26	1.34	1.41	1.49	1.57	1.65	1.73	1.81	1.88
债券利率（倍数）	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57

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间内，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，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为莒县沐东新区店子集片区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

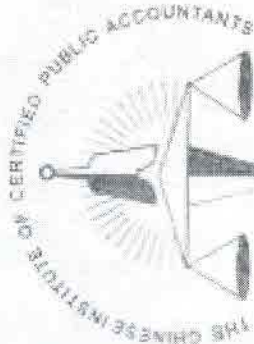
本评价报告出具的意见，是对莒县沐东新区店子集片区棚户区改造项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

日照实信会计师事务所有限公司

二〇二〇年一月十七日



姓名 赵甲坤

性别 男

出生日期 1972-07-07

工作单位 日照立信会计师事务所有限公司

身份证号码 371100197207071933

姓名 赵甲坤
性别 男
出生日期 1972-07-07
工作单位 日照立信会计师事务所有限公司
身份证号码 371100197207071933



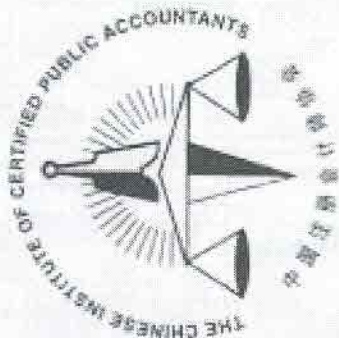
This certificate is valid for one year after this renewal.



证书编号: No. of Certificate 370100390005

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 1997 02 24



姓名: 刘伯华
 Full name: Liu, B. H.
 性别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1973年11月11日
 Date of birth: 1973/11/11
 工作单位: 江苏永鼎通信股份有限公司财务部
 Working unit: Jiangsu Yongding Communication Co., Ltd. Finance Dept.
 身份证号码: 372826731111001
 Identity card No: 372826731111001



年度检验登记 2016年
 Annual Renewal Registration 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05月12日

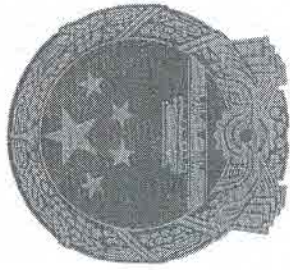


年度检验登记
 Annual Renewal Registration 注册会计师
 年检合格专用章

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年度年检合格



会计师事务所 执业证书

名称：日照实信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵甲坤

经营场所：

山东省日照高新区学苑路文创新城
A11幢01单元2楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：37140011

批准执业文号：鲁财会[2006]41号

批准执业日期：2006年09月13日



证书序号：0013508

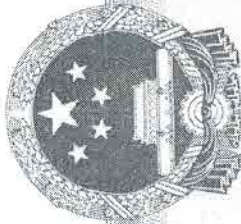
说明

- 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》。

发证机关：山东省财政厅

二〇〇六年九月九日

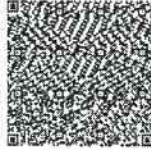
中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371102793927972H



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 日照实信会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2006 年 09 月 26 日

法定代表人 赵甲坤

营业期限 2006 年 09 月 26 日至 年 月 日

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（以上范围须凭有效许可经营）。（有效期限以许可证为准）（政府采购招标代理（以上范围凭有效资质证书经营））（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）。

住所 山东省日照高新区学苑路文创新园A11幢01单元2楼



登记机关

2020 年 11 月 06 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制