

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陵阳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 3003 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） 日照市莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目 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） 日照市莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价说明	10-24 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陵阳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3003号

莒县财金投资发展有限公司：

我们接受委托，对莒县沭东新区陵阳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146,000.00万元，利息88,872.00万元（其中2021年4月已发行债券10,000.00万元，期限7年，年利率为3.39%；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126,000.00万元，年利率按4.90计算，期限25年），上述本息共计234,872.00万元。

(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。

债券及贷款存续期应还本付息情况如下：

借款还本付息计划表

贷款利率：4.9% 债券利率：4.5% 单位：万元

序号	项 目	合计 万元	建设期						偿 还 期									
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
1	人民币借款																	
1.1	年初本息余额		0.00	25800.00	51600.00	77400.00	103200.00	129000.00	122550.00	116100.00	109650.00	103200.00	96750.00	90300.00	83850.00			
1.2	本年借款	126000.00	25200.00	25200.00	25200.00	25200.00	25200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.3	本年应计利息	83349.00	1234.80	2469.60	3704.40	4939.20	6174.00	6174.00	5865.30	5556.60	5247.90	4939.20	4630.50	4321.80	4013.10			
1.4	本年还本付息额	209349.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13400.10	13091.40	12782.70	12474.00	12165.30	11856.60	11547.90	11239.20			
	其中：还本	126000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00			
	付息	83349.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7100.10	6791.40	6482.70	6174.00	5865.30	5556.60	5247.90	4939.20			
1.5	年末本息余额	0.00	25800.00	51600.00	77400.00	103200.00	129000.00	122550.00	116100.00	109650.00	103200.00	96750.00	90300.00	83850.00	77400.00			
2	债券																	
2.1	年初本息余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00			
2.2	本年增发债券	20000.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
2.3	本年应计利息	5523.00	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	619.50	0.00	0.00			
2.4	本年还本付息	25523.00	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	10619.50	10000.00	0.00			
	其中：还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00	0.00			
	付息	5523.00	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	789.00	619.50	0.00	0.00			
2.5	年末本息余额	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00	0.00			
3	借款和债券合计 (单位：万元)																	
3.1	年初本息余额		0.00	25800.00	51600.00	77400.00	113200.00	149000.00	142550.00	136100.00	129650.00	123200.00	116750.00	100300.00	83850.00			
3.2	本年借款	146000.00	25200.00	25200.00	25200.00	35200.00	35200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
3.3	本年应计利息	88872.00	1234.80	2469.60	3704.40	5108.70	6963.00	6963.00	6654.30	6345.60	6036.90	5728.20	5250.00	4321.80	4013.10			
3.4	本年还本付息	234872.00	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	14189.10	13880.40	13571.70	13263.00	12954.30	22476.10	21547.90	11239.20			
	其中：还本	146000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	16300.00	16300.00	6300.00			
	付息	88872.00	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	7889.10	7580.40	7271.70	6963.00	6654.30	6176.10	5247.90	4939.20			
3.5	年末本息余额		25800.00	51600.00	77400.00	113200.00	149000.00	142550.00	136100.00	129650.00	123200.00	116750.00	100300.00	83850.00	77400.00			

偿 还 期												
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
77400.00	70950.00	64500.00	58050.00	51600.00	45150.00	38700.00	32250.00	25800.00	19350.00	12900.00	6450.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3704.40	3395.70	3087.00	2778.30	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	926.10	617.40	308.70	
10930.50	10621.80	10313.10	10004.40	9695.70	9387.00	9078.30	8769.60	8460.90	8152.20	7843.50	7534.80	
6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	
4630.50	4321.80	4013.10	3704.40	3395.70	3087.00	2778.30	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	
70950.00	64500.00	58050.00	51600.00	45150.00	38700.00	32250.00	25800.00	19350.00	12900.00	6450.00	0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
77400.00	70950.00	64500.00	58050.00	51600.00	45150.00	38700.00	32250.00	25800.00	19350.00	12900.00	6450.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3704.40	3395.70	3087.00	2778.30	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	926.10	617.40	308.70	
10930.50	10621.80	10313.10	10004.40	9695.70	9387.00	9078.30	8769.60	8460.90	8152.20	7843.50	7534.80	
6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	
4630.50	4321.80	4013.10	3704.40	3395.70	3087.00	2778.30	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	
70950.00	64500.00	58050.00	51600.00	45150.00	38700.00	32250.00	25800.00	19350.00	12900.00	6450.00	0.00	

说明：本项目总投资184,000.00万元，其中银行贷款126,000.00万元（占项目总投资比例为68.48%），申请发行专项债券20,000.00万元（占项目总投资比例为10.87%），剩余38,000.00万元（占项目总投资比例为20.65%）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土地出让金收入。本项目共计可出让土地面积573745.45m²，出让单价第一年按4874.98元/m²，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年进行全部出让。本项目收入总额为330,153.9万元。

本项目合计节余土地面积573745.45平方米（约合860.62亩），腾空后土地主要用于商业开发及城市公用设施建设。其中：方家址坊节余土地面积80159.55平方米（约合120.24亩）；何家疃、陈家疃、刘家疃、袁家疃节余土地面积282376.20平方米（约合423.56亩）；刘家址坊节余土地面积60957.04平方米（约合91.44亩）；岳家庄科节余土地面积48697.24平方米（约合73.05亩）；小湖节余土地面积54606.56平方米（约合81.91亩）；李家村节余土地面积26841.66平方米（约合40.26亩）；草岭节余土地面积15489.14平方米（约合23.23亩）；古佛寺节余土地面积4618.06平方米（约合6.93亩）。

（二）成本

本项目总成本17,046.9万元，其中农业土地开发资金539.2万元，国有土地收益基金16,507.7万元。

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及税费的估算，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313,107.00 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313,107.00 万元，收益覆盖倍数为1.33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
莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目建设资金筹资	146,000.00	313,107.00	88,872.00	234,872.00	1.33
其中建设期：专项债券	20,000.00		5,523.00		
银行贷款	126,000.00		83,349.00		

备注：建设期融资本金146,000.00万元，利息88,872.00 万元（其中2021年4月已发行债券10,000.00万元，期限7年，年利率为3.39%；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126,000.00万元，年利率按4.90计算，期限25年），上述本息共计234,872.00 万元。

经专项审核，根据前述对莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目未来数据的合理预测，在银行贷款和专项债券本次发行期限25年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入313,107.00 元，能够覆盖贷款和专项债券本息金额234,872.00 万元，专项债券本息合计金额覆盖倍数1.33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：莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目棚改专项债券收益与融资自求平衡财务评价说明

日照立信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



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陵阳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）莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目基本情况

莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目涉及莒县陵阳片区的方家址坊、何家疃、陈家疃、刘家疃、袁家疃、刘家址坊、岳家庄科、古佛寺，城阳片区的小湖村、李家村、刘官庄社区的草岭11个村。安置区规划总占地面积334378.55平方米，总建筑面积672787.21平方米，其中住宅建筑面积441208.72平方米，配套公建建筑面积34206.45平方米，地下储藏室建筑面积61397.76平方米，地下车库建筑面积135974.27平方米。项目安置方式为实物安置，非货币化安置项目。

（二）项目建设内容及规模

拟发债建设内容为莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目，本项目安置区规划总占地面积334378.55平方米，总建筑面积672787.21平方米，其中住宅建筑面积441208.72平方米，配套公建建筑面积34206.45平方米，地下储藏室建筑面积61397.76平方米，地下车库建筑面积135974.27平方米；项目安置总户数3414户，安置套数3414套，共安置人口10925人。

（三）项目总投资及资金来源

本项目总投资估算为184,000.00万元，其中建筑工程费用116,649.00万元，安装费用23,392.74万元，工程建设其他费用22,661.14万元，预备费用

8,135.14万元，土地费用7,523.52万元，拆迁补偿费用36,564.96万元，建设期利息823.50万元。其中址坊社区南区投资额为28,503.93万元；陵阳何家疃投资额为83,007.43万元；刘家址坊投资额为18,083.56万元；庄科社区投资额为16,427.61万元；柳青左岸二期投资额为19,682.10万元；龙泉小区西区投资额为11,817.05万元；石屯社区投资额为4,908.88万元；沐水社区（C9#）投资额为1,569.45万元。

资金来源：本项目总投资184,000.00万元，银行贷款126,000.00万元（占项目总投资比例为68.48%），申请发行专项债券20,000.00万元（占项目总投资比例为10.87%），剩余38,000.00万元（占项目总投资比例为20.65%）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60个月，8个安置区计划于2018年1月份同时开工建设，至2022年12月完工。

（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]13号文件关于公布2017年第二批棚户区改造任务分解落实项目的通知，莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目纳入省住建厅2017年第二批棚改计划。

2017年2月17日莒县发展和改革局莒发改审批字〔2017〕11号文件批准莒县财金投资发展有限公司莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目。项目建设地点：城阳路以西、龙泉路以南、山东路以东。陵阳镇、夏庄镇石屯社区草岭。主要建设内容及建设规模：新建址坊社区南区安置区、陵阳何家疃

安置区、刘家址坊安置区、庄科社区安置区、柳青左岸二期安置区、龙泉小区西区安置区、石屯社区安置区、沐水社区（C9#）安置区8个项目，总安置户数3436户。总建筑面积713324.46平方米。项目占地面积为372521.64平方米。

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：莒县浮来路东首沐河公园内。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20,000.00万元，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
2021年4月（已发行）	10,000.00	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银行贷款和本次债券存续期间内专项债券本息。

1、项目收入预测

莒县洙东新区陵阳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573745.45m²，出让单价第一年按4874.98元/m²，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年进行全部出让。

本项目合计节余土地面积573745.45平方米（约合860.62亩），腾空后土地主要用于商业开发及城市公用设施建设。其中：方家址坊节余土地面积80159.55平方米（约合120.24亩）；何家疃、陈家疃、刘家疃、袁家疃节余土地面积282376.20平方米（约合423.56亩）；刘家址坊节余土地面积60957.04平方米（约合91.44亩）；岳家庄科节余土地面积48697.24平方米（约合73.05亩）；小湖节余土地面积54606.56平方米（约合81.91亩）；李家村节余土地面积26841.66平方米（约合40.26亩）；草岭节余土地面积15489.14平方米（约合23.23亩）；古佛寺节余土地面积4618.06平方米（约合6.93亩）。

参考项目周边收费标准及《莒县沭东新区陵阳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									
			2018-2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	腾空土地出让收入 (万元)	330153.9		26248.73	27561.18	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35	40720.44
1.1	单价 (元)			4574.98	4803.73	5043.92	5296.11	5560.92	5838.96	6130.91	6437.46	6759.33	7097.3
1.2	面积 (㎡)	573745.45		57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545	57374.545
				偿还期									
序号	项 目	合计		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1	腾空土地出让收入 (万元)												
1.1	单价 (元)												
1.2	面积 (㎡)												

2、项目运营成本预测

本项目总成本 17,046.9 万元，其中农业土地开发资金 539.2 万元，国有土地收益基金 16,507.7 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	面积m ² /出让金	建设期	偿还期									
					2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		万元	万元	2018-2022										
1	农业土地开发资金	539.2	573745.45	9.4元/m ²	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92	53.92
2	国有土地收益基金	16507.7	330153.9	5%	1312.44	1378.06	1446.96	1519.31	1595.28	1675.04	1758.79	1846.73	1939.07	2036.02
5	小计	17046.9			1366.36	1431.98	1500.88	1573.23	1649.2	1728.96	1812.71	1900.65	1992.99	2089.94
					偿还期									
					2033	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
5	小计				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3、财务费用测算

本次拟发行莒县沭东新区陵阳片区棚户区改造项目建设项目专项债券以满足项目投资需求, 2021年4月已发行债券10,000.00万元, 期限7年, 年利率为3.39%; 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126,000.00万元, 年利率按4.90计算, 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。借款偿还款期限内偿还本息总计234,872.00万元, 其中还本146,000.00万元, 利息88,872.00万元。

4、项目运营损益

本项目出让收入330,153.9万元, 成本17,046.9万元, 运营期利息费用87,913.50元, 利润总额为225,193.5万元(土地出让金所得不缴纳所得税)

利润表

序 号	项 目	合 计	面积m²/出 让金	费率	建设期	偿 还 期											
						2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	收入	330153.9	908124	9.4元/m²	2018-2022	26248.73	27561.18	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35	40720.44		
2	成本	17046.9	478394.36	5%		1366.36	1431.98	1500.88	1573.23	1649.2	1728.96	1812.71	1900.65	1992.99	2089.94		
3	利息	87913.5				7889.1	7580.4	7271.7	6963	6654.3	6176.1	5247.9	4939.2	4630.5	4321.8		
4	利润总 额	225193.5				16993.27	18548.80	20166.68	21849.96	23602.03	25595.71	28115.21	30094.78	32157.86	34308.70		
						偿 还 期											
						2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
1	收入					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2	成本					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
3	利息					4013.10	3704.40	3395.70	3087.00	2778.30	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80		
4	利润总 额	0				-4013.1	-3704.4	-3395.7	-3087	-2778.3	-2469.6	-2160.9	-1852.2	-1543.5	-1234.8		

（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						26248.73	27561.18
2、经营活动支付的现金						1366.36	1431.98
3、经营活动产生的现金流小计						24882.37	26129.20
二、投资活动产生的现金流							
1、支付项目建设资金	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	36600.00	1000.00	
2、支付的铺底资金							
3、投资活动产生的现金流小计	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-36600.00	-1000.00	
三、筹资活动产生的现金流							
1、项目资本金	38000.00						
2、债券、借款筹资款	25200.00	25200.00	25200.00	35200.00	35200.00		
3、偿还债券、借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	0.00	0.00	0.00	169.50	789.00	7889.10	7580.40
5、筹资活动产生的现金流小计	63200.00	25200.00	25200.00	35030.50	34411.00	-14189.10	-13880.40
四、现金流总计							
1、期初现金		26600.00	15200.00	3800.00	2230.50	41.50	9734.77
2、期内现金流动	26600.00	-11400.00	-11400.00	-1569.50	-2189.00	9693.27	12248.80
3、期末现金	26600.00	15200.00	3800.00	2230.50	41.50	9734.77	21983.57

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	28939.26	30386.19	31905.53	33500.77	35175.82	36934.63	38781.35
2、经营活动支付的现金	1500.88	1573.23	1649.20	1728.96	1812.71	1900.65	1992.99
3、经营活动产生的现金流小计	27438.38	28812.96	30256.33	31771.81	33363.11	35033.98	36788.36
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	6300.00	6300.00	6300.00	16300.00	16300.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	7271.70	6963.00	6654.30	6176.10	5247.90	4939.20	4630.50
5、筹资活动产生的现金流小计	-13571.70	-13263.00	-12954.30	-22476.10	-21547.90	-11239.20	-10930.50
四、现金流总计							
1、期初现金	21983.57	35850.25	51400.21	68702.24	77997.95	89813.16	113607.94
2、期内现金流动	13866.68	15549.96	17302.03	9295.71	11815.21	23794.78	25857.86
3、期末现金	35850.25	51400.21	68702.24	77997.95	89813.16	113607.94	139465.80

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	40720.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、经营活动支付的现金	2089.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、经营活动产生的现金流小计	38630.50	0.00	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、借款筹资金						
3、偿还债券、借款本金	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00
4、支付债券、借款利息	4321.80	4013.10	3704.40	3395.70	3087.00	2778.30
5、筹资活动产生的现金流小计	-10621.80	-10313.10	-10004.40	-9695.70	-9387.00	-9078.30
四、现金流总计						
1、期初现金	139465.80	167474.50	157161.40	147157.00	137461.30	128074.30
2、期内现金流动	28008.70	-10313.10	-10004.40	-9695.70	-9387.00	-9078.30
3、期末现金	167474.50	157161.40	147157.00	137461.30	128074.30	118996.00

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	330153.90
2、经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17046.90
3、经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	313107.00
二、投资活动产生的现金流						0.00
1、支付项目建设资金						184000.00
2、支付的铺底资金						0.00
3、投资活动产生的现金流小计						-184000.00
三、筹资活动产生的现金流						0.00
1、项目资本金						38000.00
2、债券、借款筹资金						146000.00
3、偿还债券、借款本金	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	6300.00	146000.00
4、支付债券、借款利息	2469.60	2160.90	1852.20	1543.50	1234.80	88872.00
5、筹资活动产生的现金流小计	-8769.60	-8460.90	-8152.20	-7843.50	-7534.80	-50872.00
四、现金流总计						0.00
1、期初现金	118996.00	110226.40	101765.50	93613.30	85769.80	1904127.39
2、期内现金流动	-8769.60	-8460.90	-8152.20	-7843.50	-7534.80	78235.00
3、期末现金	110226.40	101765.50	93613.30	85769.80	78235.00	1982362.39

2018年-2042年,在整个贷款及债券偿还期内,共产生可用于还付本息金额的净现金流入313,107.00万元,能够覆盖贷款和专项债券本息金额234,872.00万元,专项债券本息合计金额覆盖倍数1.33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：莒县沐东新区陵阳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）	1.07	1.13	1.20	1.27	1.33	1.40	1.47	1.53	1.60
债券利率（倍数）	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33

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陵阳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

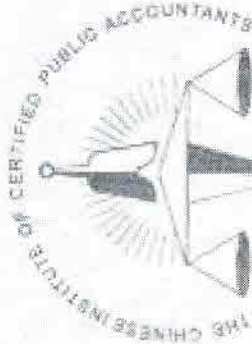
本评价报告出具的意见，是对莒县沐东新区陵阳片区棚户区改造项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

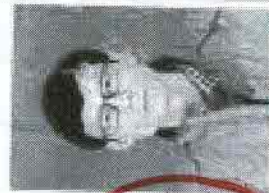
本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

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	日照实信会计师事务所有限公司
身份证号	371100197207071933



This certificate is valid for another year after this renewal.

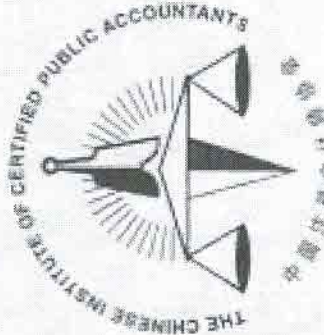


证书编号:
No. of Certificate 370100390005

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

发证日期:
Date of Issuance 1997 年 02 月 24 日

年 月 日



姓名	刘伯华
Sex	男
出生日期	1973年11月11日
工作单位	晋能太钢集团有限责任会计师事务所
身份证号	372826731111001
Identity card No.	



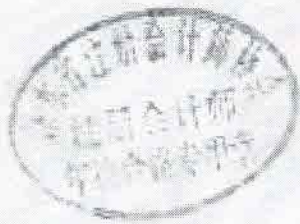
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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05月12日

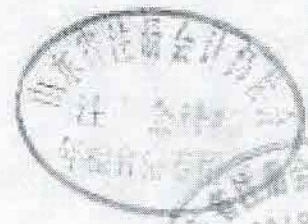


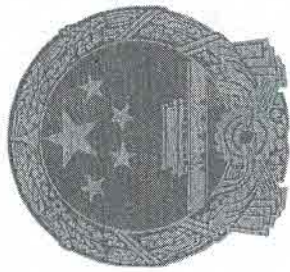
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.





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园
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

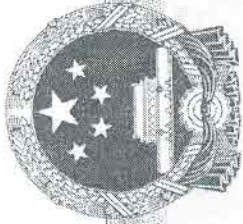
说明

- 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



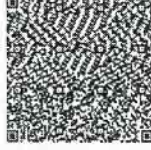
中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码
91371102793927972H

营业执照

(副本) 1-1



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 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)

法定代表人 赵甲坤

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证经营）。（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）（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）

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2006 年 09 月 26 日

营业期限 2006 年 09 月 26 日至 年 月 日

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

