

2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹阳片
区城中村棚户区改造项目）专项债券（一期调整）项
目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010605 号

目 录	页 码
2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹 阳片区城中村棚户区改造项目）专项债券（一 期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告	1-8



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年七月八日

2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010605 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目）专项债券提供了专项评价服务。我们的评价服务是根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）进行本项目调整，了解了 2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目）专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。日照东港城市建设投资有限公司的责任是提供与本次评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据日照东港城市建设投资有限公司提供的资料提供评价服务，并出具专项评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制项目收益与融资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。

一、总体评价结果如下：

1、本期债券调整情况

本期计划对日照市东港区日照街道片区十里城中村棚户区改造项目已发行 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）金额中的 4,500.00 万元，调整至日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目；

具体情况如表 1：

项目	资金用途调整专项债券金额	资金用途调整专项债券利率	资金用途调整专项债券期限
调整前			
日照市东港区日照街道片区十里城中村棚户区改造项目	4,500.00	2.83%	7 年
调整后			
日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目	4,500.00	2.83%	7 年

3、调整后日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目的债券发行情况

具体情况如表 2：

项目	已发行棚改专项债券金额	已发行棚改专项债券利率	已发行棚改专项债券期限
日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目	4,500.00	2.83%	7 年
合计	4,500.00		

二、项目基本情况

（一）项目名称

日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目

（二）项目单位

日照东港城市建设投资有限公司

（三）项目建设规模和主要建设内容

日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目拆迁范围涉及丹阳路西、兴海路两侧区域，涉及日照街道丹阳社区、日升社区、正阳社区住户。拆迁范围及内容本项目共计拆迁户数 638 户，其中丹阳社区（丹阳路以西，兴海路两侧）拆迁户数 260 户，日升社区（丹阳路西、兴海路南）拆迁户数 202 户，正阳社区（丹阳路以西，兴海路两侧）拆迁户数 176 户。安置区建设地点：安置区建设地点位于日照市东港区丹阳路以西，兴海路以南。项目建设用地面积 18559.2 平方米（27.84 亩），总建筑面积 57976 平方米。项目主要建设框架结构的住宅楼 2 栋（28 层），建设居民公建 1 栋（6 层），以及配套地下车库、储藏室等，设计居住户数 336 户。

（四）项目建设期

建设期 2019 年 2 月至 2022 年 1 月；日照东港城市建设投资有限公司根据项目实际进展情况建设竣工日期变更为 2023 年 6 月。

（五）项目融资计划

日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目总投资为 59,323.00 万元，项目资本金为 38,523.00 万元（资本金比率 64.94%），由东港区政府统筹安排，剩余资金 20,800.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

三、项目预期收益与融资平衡情况

1. 本期债券应付本息情况

日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目合计发行专项债券 20,800.00 万元。其中本期计划对日照市东港区日照街道片区十里城中村棚户区改造项目已发行 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）金额中的 4,500.00 万元，调整至日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目，实际利率 2.83%，债券发行期限 7 年，剩余 16,300.00 万元计划 2023 年发行完毕，假设发行利率 4.00%，债券发行期限 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	应付利息	本息小计
2022 年	-	4,500.00		4,500.00	-	-
2023 年	4,500.00	16,300.00		20,800.00	127.35	127.35
2024 年	20,800.00			20,800.00	779.35	779.35
2025 年	20,800.00			20,800.00	779.35	779.35
2026 年	20,800.00		-	20,800.00	779.35	779.35
2027 年	20,800.00		-	20,800.00	779.35	779.35
2028 年	20,800.00			20,800.00	779.35	779.35
2029 年	20,800.00		4,500.00	16,300.00	779.35	5,279.35
2030 年	16,300.00		16,300.00	-	652.00	16,952.00
合计		20,800.00	20,800.00		5,455.45	26,255.45

2. 项目产生的净现金流入

（1）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。经查询日照市土地交易中心土地出让信息，参考该腾空土地已出让部分地块价格确定上述棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

最近 3 年土地出让情况

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2020	2020A-53	丹阳路以西、兴海路两侧	日照鸿璟实业有限公司	23,680.12	10,700.85	0.45	住宅
2	2020	2020A-47	丹阳路以西、兴海路两侧	日照新东港置业有限公司	7,180.04	3,780.27	0.53	住宅
合计					30,860.15	14,481.12	0.47	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2021 年、2020 年、2019 年日照市三年平均 GDP 增速（5.93%）、东港区三年平均 GDP 增速（7.10%）、2022 年东港区预计 GDP 增速（6.50%））中孰低确定各县增长率。按上述方法确定日照市东港区预计 GDP 的增速如表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目	5.93%	5.34%	4.75%

（2）项目产生的净现金流入

根据出具的《日照市东港区丹阳社区棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 92.8 亩，腾空地块位于丹阳路以西、兴海路两侧。其中 2020 年已出让面积 46.29 亩，未出让土地计划 2029 年出让，以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的的增长，参考上表地价，债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率 的 90%	按预计 GDP 增长率 的 80%
日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目	33,513.51	32,733.10	31,978.61

(3) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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，根据相关文件的规定，对市县棚户区改造项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。按照文件规定日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目实行单个项目实现平衡。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表：

项目	按预计 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖 倍数	按预计 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖 倍数
日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目	1.28	1.25	1.22

下表为日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		-	-	13,360.00
2021 年		-	-	
2022 年		-	-	
2023 年		127.35	127.35	
2024 年		779.35	779.35	
2025 年		779.35	779.35	
2026 年	-	779.35	779.35	
2027 年	-	779.35	779.35	
2028 年	-	779.35	779.35	
2029 年	4,500.00	779.35	5,279.35	20,153.51
2030 年	16,300.00	652.00	16,952.00	

小计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	33,513.51
贷款本息			-	
合计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	33,513.51
本息覆盖倍数	1.28			

下表为日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目按预计GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	-	-	13,360.00
2021 年	-	-	-	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	127.35	127.35	
2024 年	-	779.35	779.35	
2025 年	-	779.35	779.35	
2026 年	-	779.35	779.35	
2027 年	-	779.35	779.35	
2028 年	-	779.35	779.35	
2029 年	4,500.00	779.35	5,279.35	19,373.10
2030 年	16,300.00	652.00	16,952.00	
小计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	32,733.10
贷款本息	-	-	-	
合计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	32,733.10
本息覆盖倍数	1.25			

下表为日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目按预计GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	-	-	-	13,360.00
2021 年	-	-	-	
2022 年	-	-	-	
2023 年	-	127.35	127.35	
2024 年	-	779.35	779.35	
2025 年	-	779.35	779.35	
2026 年	-	779.35	779.35	
2027 年	-	779.35	779.35	
2028 年	-	779.35	779.35	
2029 年	4,500.00	779.35	5,279.35	18,618.61

2030 年	16,300.00	652.00	16,952.00	
小计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	31,978.61
贷款本息	-	-	-	
合计	20,800.00	5,455.45	26,255.45	31,978.61
本息覆盖倍数	1.22			

四、主管部门责任

本项目单位为日照东港城市建设投资有限公司，项目主管单位为日照市东港区国有资产监督管理局。项目单位及其主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

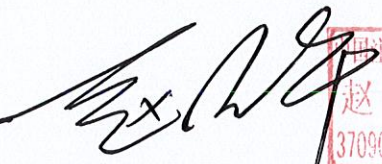
本专项评价报告仅供发行人本次 2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区丹阳片区城中村棚户区改造项目）发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

(此页为签字页，以下无正文)

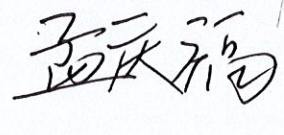
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


中国注册会计师 赵卫华
370900010010

中国注册会计师：


中国注册会计师 孟庆福
370100011171

2022 年 7 月 8 日



统一社会信用代码
913701030690342410

营业执照

(副本) 1-1

扫描二维码
下载国家企业信用信息公示系统APP
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
负责人 赵卫华
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，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。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 06 日



会计师事务所分所
执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会〔2013〕23号

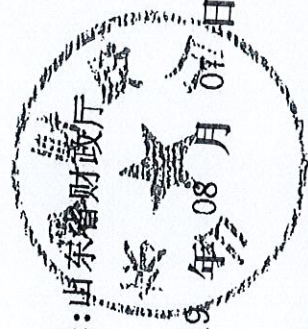
批准执业日期:

2013-06-24

证书序号: 5000814

说明

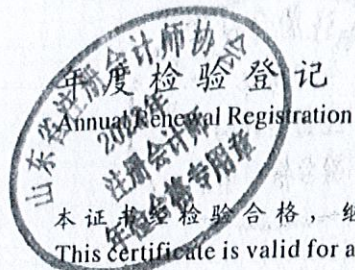
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



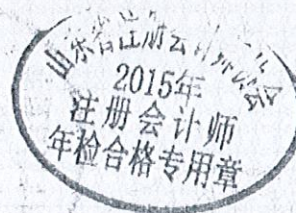
发证机关: 山东省财政厅

2019年08月01日

中华人民共和国财政部制



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-06-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.



2015年 3月 20日
年 /y 月 /m 日 /d

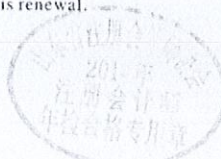


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370800010010
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 06 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福
Full name 男
性 男
Sex
出生日期 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记

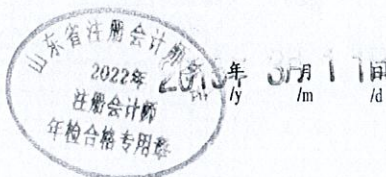
Annual Renewal Registration

2018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:
No. of Certificate 370100011171

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

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance