

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）日照市东港区日照街道
片区尧沟城中村棚户区改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 010036 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）日照市东 港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项 目收益与融资平衡专项评价报告	1-7



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日

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）日照市东港区日照街道 片区尧沟城中村棚户区改造项目收益与融资平衡 专项评价报告

和信咨字（2022）第 010036 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尧沟城中村棚户区改造项目）专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是基于发行人遵照《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）等相关政策文件要求，进行本期债券发行使用管理工作，了解了 2022 年山东省（日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目）棚改专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。新东港控股集团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。我们的责任是根据新东港控股集团有限公司提供的资料提供评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与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、项目基本情况

（一）项目名称

日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目

（二）项目单位

新东港控股集团有限公司

（三）项目建设规模和主要建设内容

本项目为日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目，项目建设用地面积 23767.6 平方米（约 35.65 亩），总建筑面积 96200 平方米建设 2 栋 28 层框架结构住宅楼，1 栋 26 层框架结构住宅楼，配套建设 2~6 层框架结构居民配套公建。项目计算容积率建筑面积 71065 平方米，其中住宅楼 53200 平方米，居民配套 7570 平方米，办公配套 9195 平方米，公共服务设施 1100 平方米；不计容积率建筑面积 25135 平方米，其中地下储藏室 4435 平方米，地车库 20700 平方米，机动车停车位 580 个（地面停车位 81 个，地下停车位 499 个），非机动车停车位 995 个。该项目建筑容积率 2.99，建筑密度 24%，绿地率 30.0%。项目设计总居住户数 477 户，居住人口 1527 人。

（四）项目建设期

建设期 2018 年 7 月到 2022 年 12 月

二、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尧沟城中村棚户区改造项目合计发行专项债券 48,400.00 万元。其中 2019 年已发行专项债券 15,000.00 万元，实际利率 3.16%，债券发行期限 5 年；本期拟发行 6,000.00 万元，剩余 27,400.00 计划 2022 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	应付本息	本息小计
2019 年		15,000.00		15,000.00		-
2020 年	15,000.00			15,000.00	474.00	474.00
2021 年	15,000.00			15,000.00	474.00	474.00
2022 年	15,000.00	33,400.00		48,400.00	474.00	474.00
2023 年	48,400.00			48,400.00	1,810.00	1,810.00
2024 年	48,400.00		15,000.00	33,400.00	1,810.00	16,810.00
2025 年	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2026 年	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2027 年	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2028 年	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00

2029 年	33,400.00		33,400.00	-	1,336.00	34,736.00
合计		48,400.00	48,400.00		11,722.00	60,122.00

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,参考各县区近期的土地交易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	土地等级	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	2019	2019A-65、 2019A-66	2 级	滨州路以北、兖州路以西/莒州路以北、兖州路以西	日照新东港置业有限公司	88,589.60	69,000.00	0.78	住宅
2	2020	2019A-43	2 级	城阳路以东、高新一路以北、高新二路以南	山东裕盛置业有限公司	26,711.60	21,500.00	0.80	住宅
3	2020	2019A-67、 2019A-139	2 级	济南路以南、艳阳路以西/济南路以南、艳阳路以东	日照华悦置业有限公司	106,838.00	70,700.00	0.66	住宅
4	2020	2020A-13	2 级	海曲路以北、临沂路以西	日照日光房地产开发有限公司	21,692.00	27,050.00	1.25	住宅
5	2020	2020A-22	2 级	福海路以南、东关南路以东	日照亿鼎房地产开发有限公司	38,682.60	38,800.00	1.00	住宅

6	2021	2020A-74	2 级	日照路以西、西海路以南	日照市海洋房地产开发有限公司	24,305.50	30,000.00	1.23	住宅
7	2021	2020A-45	2 级	海曲路以北、东关北路以西	日照一达房地产开发有限公司	11,979.70	14,250.00	1.19	住宅
合计						318,799.00	271,300.00	0.85	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2020 年、2019 年、2018 年日照市三年平均 GDP 增速（6.17%）、东港区三年平均 GDP 增速（5.77%）、2021 年日照市 GDP 增速（7.00%））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尧沟城中村棚户区改造项目	5.77%	5.19%	4.61%

（2）项目产生的净现金流入

根据日照市东港区推进城中村改造工程总指挥部办公室 2022 年 1 月 11 日出具的《日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目腾空地块出让计划情况说明》，截止 2022 年 1 月 11 日，日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目腾空地块位于（四至范围） 山东西路以南、和阳路以东、丹阳路以西、海曲西路以北，土地等级为 商服三级、住宅四级，规划用途为 商住用地。总的腾空土地 238.07 亩。出让计划为：2024 年出让 72.86 亩，2029 年出让 165.21 亩。假设日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目在债券存续期内开始土地挂牌交易，分别以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增值，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尧沟城中村棚户区改造项目	135,388.12	131,754.08	128,229.02

(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。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尧沟城中村棚户区改造项目	2.25	2.19	2.13

下表为日照市东港区日照街道片区尧沟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		474.00	474.00	
2021 年		474.00	474.00	
2022 年		474.00	474.00	
2023 年		1,810.00	1,810.00	
2024 年	15,000.00	1,810.00	16,810.00	34,752.32
2025 年		1,336.00	1,336.00	
2026 年		1,336.00	1,336.00	
2027 年		1,336.00	1,336.00	
2028 年		1,336.00	1,336.00	
2029 年	33,400.00	1,336.00	34,736.00	100,635.81
小计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	135,388.12
贷款本息				
合计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	135,388.12
本息覆盖倍数	2.25			

下表为日照市东港区日照街道片区尧沟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		474.00	474.00	
2021 年		474.00	474.00	
2022 年		474.00	474.00	
2023 年		1,810.00	1,810.00	
2024 年	15,000.00	1,810.00	16,810.00	34,432.30
2025 年		1,336.00	1,336.00	
2026 年		1,336.00	1,336.00	
2027 年		1,336.00	1,336.00	
2028 年		1,336.00	1,336.00	
2029 年	33,400.00	1,336.00	34,736.00	97,321.78
小计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	131,754.08
贷款本息				
合计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	131,754.08
本息覆盖倍数	2.19			

下表为日照市东港区日照街道片区尧沟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的增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		474.00	474.00	
2021 年		474.00	474.00	
2022 年		474.00	474.00	
2023 年		1,810.00	1,810.00	
2024 年	15,000.00	1,810.00	16,810.00	34,114.03
2025 年		1,336.00	1,336.00	
2026 年		1,336.00	1,336.00	
2027 年		1,336.00	1,336.00	
2028 年		1,336.00	1,336.00	
2029 年	33,400.00	1,336.00	34,736.00	94,114.99
小计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	128,229.02
贷款本息				
合计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	128,229.02
本息覆盖倍数	2.13			

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行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）日照市东港区日照街道片区尧沟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。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：

 赵卫华
中国注册会计师
370900010010

中国注册会计师：

 孟庆福
中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2022 年 1 月 18 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）日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告附件

2022 年山东省日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目专项债券的项目明细如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	本次项目融资需求	棚户区改造计划批复文号
日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目	60,612.44	6,000.00	鲁建住字（2016）10号
小计	60,612.44	6,000.00	

山东省日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目的总投资 60,612.44 万元，拟通过发行专项债券融资 48,400.00 万元，其中已发行 2019 年专项债券 15,000.00 万元，本次拟申请资金 6,000.00 万元，剩余额度 27,400.00 万元于之后发行。

项目具体情况报告如下：

一、 募集资金流向说明

山东省日照市棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目，项目拟用资金 60,612.44 万元。募集资金拟使用规模情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	项目总投资	发行债券总规模	本期计划发行债券规模
1	日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目	60,612.44	48,400.00	6,000.00
	合计	60,612.44	48,400.00	6,000.00

二、 项目融资计划

日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目总投资为

60,612.44 万元，项目资本金为 12,212.44 万元（资本金比率 20.15%），由东港区政府统筹安排，剩余资金 48,400.00 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）项目概况

本项目为日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目，项目建设用地面积 23767.6 平方米（约 35.65 亩），总建筑面积 96200 平方米建设 2 栋 28 层框架结构住宅楼，1 栋 26 层框架结构住宅楼，配套建设 2~6 层框架结构居民配套公建。项目计算容积率建筑面积 71065 平方米，其中住宅楼 53200 平方米，居民配套 7570 平方米，办公配套 9195 平方米，公共服务设施 1100 平方米；不计容积率建筑面积 25135 平方米，其中地下储藏室 4435 平方米，地车库 20700 平方米，机动车停车位 580 个（地面停车位 81 个，地下停车位 499 个），非机动车停车位 995 个。该项目建筑容积率 2.99，建筑密度 24%，绿地率 30.0%。项目设计总居住户数 477 户，居住人口 1527 人。

（2）项目预期收益情况

日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目总投资为 60,612.44 万元，项目资本金为 12,212.44 万元（资本金比率 20.15%），由东港区政府统筹安排，剩余资金 48,400.00 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。该项目拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 6,000.00 万元。根据日照市东港区推进城中村改造工程总指挥部办公室 2022 年 1 月 11 日出具的《日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目腾空地块出让计划情况说明》，截止 2022 年 1 月 11 日，日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目腾空地块位于（四至范围）山东西路以南、和阳路以东、丹阳路以西、海曲西路以北，土地等级为商服三级、住宅四级，规划用途为商住用地。总的腾空土地 238.07 亩。出让计划为：2024 年出让 72.86 亩，2029 年出让 165.21 亩。假设日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目在债券存续期内开始土地挂牌交易，分别以预计 GDP 增速的比例计算土地价格的增长（5.77%），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根据土地价格预测数据（如下表），日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目已出让土地和土地到期出让金等收入

为 173,766.20 万元。按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让等收入为 128,229.02 万元（详见下表）

最近 3 年土地出让情况

序号	出让年份	宗地号	土地等级	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	2019	2019A-65、 2019A-66	2 级	滨州路以北、兖州路以西/莒州路以北、兖州路以西	日照新东港置业有限公司	88,589.60	69,000.00	0.78	住宅
2	2020	2019A-13	2 级	城阳路以东、高新一路以北、高新二路以南	山东裕盛置业有限公司	26,711.60	21,500.00	0.80	住宅
3	2020	2019A-67、 2019A-139	2 级	济南路以南、艳阳路以西/济南路以南、艳阳路以东	日照华悦置业有限公司	106,838.00	70,700.00	0.66	住宅
4	2020	2020A-13	2 级	海曲路以北、临沂路以西	日照日光房地产开发有限公司	21,692.00	27,050.00	1.25	住宅
5	2020	2020A-22	2 级	福海路以南、东关南路以东	日照亿鼎房地产开发有限公司	38,682.60	38,800.00	1.00	住宅
6	2021	2020A-74	2 级	日照路以西、西海路以南	日照市海洋房地产开发有限公司	24,305.50	30,000.00	1.23	住宅

7	2021	2020A-15	2 级	海曲路以 北、东关北 路以西	日照一 达房地 产开发 有限公 司	11,979.70	14,250.00	1.19	住宅
合计						318,799.00	271,300.00	0.85	

项目土地出让金测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	土地出让金回款等收入	173,766.20
二	土地扣减项目	45,537.18
1	基本政策成本	3,997.58
2	政策性基金	41,539.60
三	用于资金平衡土地相关收益	128,229.02

(3) 项目融资平衡情况

日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目已发行 2019 年专项债券 15,000.00 万元，实际发行利率 3.16%，发行期限 5 年；此次拟发行棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，后续发行 27,400.00 万元，共计发行 48,400.00 万元。假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 60,122.00 万元。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过东港区土地出让收入安排。

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余 额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
2019		15,000.00		15,000.00		-
2020	15,000.00			15,000.00	474.00	474.00
2021	15,000.00			15,000.00	474.00	474.00
2022	15,000.00	33,400.00		48,400.00	474.00	474.00
2023	48,400.00			48,400.00	1,810.00	1,810.00
2024	48,400.00		15,000.00	33,400.00	1,336.00	16,810.00
2025	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2026	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2027	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2028	33,400.00			33,400.00	1,336.00	1,336.00
2029	33,400.00		33,400.00	-	1,336.00	34,736.00
合计		48,400.00	48,400.00		11,722.00	60,122.00

假设日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目在本期债券存

续期内土地挂牌交易，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 2.13，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

四、项目本息覆盖倍数

项目本息覆盖倍数情况表

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		474.00	474.00	
2021		474.00	474.00	
2022		474.00	474.00	
2023		1,810.00	1,810.00	
2024	15,000.00	1,810.00	16,810.00	34,114.03
2025		1,336.00	1,336.00	
2026		1,336.00	1,336.00	
2027		1,336.00	1,336.00	
2028		1,336.00	1,336.00	
2029	33,400.00	1,336.00	34,736.00	94,114.99
小计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	128,229.02
贷款本息				
合计	48,400.00	11,722.00	60,122.00	128,229.02
本息覆盖倍数	2.13			

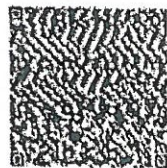
预计日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目未出让土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计未出让土地出让收益 128,229.02 万元，对日照市东港区日照街道片区尧沟城中村棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 2.13，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。



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、
许可及监管信息



统一社会信用代码
913701030690342410

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 济南市市中区石鹊街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

证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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》。



中华人民共和国财政部制



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

赵卫华

负责人:

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:

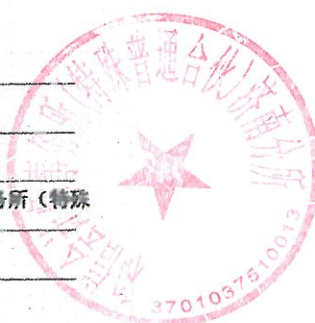
鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24



姓 名 赵卫华
Full name
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.



年度检查合格 2020年

Annual Renewal Passed 2020

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: 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 08 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

Working unit 普通合伙) 济南分所

身份证号 371521198410125237

Identity card No.

年度检验登记

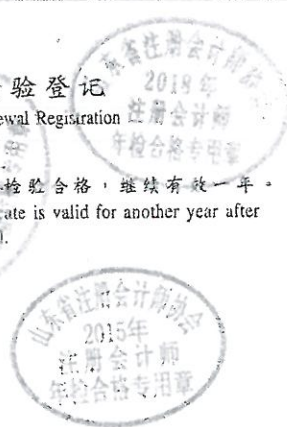
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100011171
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: 2014 年 09 月 03 日
Date of Issuance



2014 年 09 月 03 日
/y /m /d