

2022 年山东省日照市山海天旅游度假区

山海天片区棚户区改造专项债券项目

实施方案

日照山海天旅游度假区财政局

日照蓝海投资集团有限公司

日照蓝兴置业有限公司

2022 年 1 月

• 项目基本情况

项目名称

山海天片区棚户区改造项目

项目单位

单位名称：日照蓝兴置业有限公司

法人代表：杨艳

联系人：张梓轩

联系电话：18706333069

注册时间：2012 年 03 月 27 日

单位简介：日照蓝兴置业有限公司是经山海天旅游度假区管委会批准成立，注册资本 2.1 亿元，经营范围：房地产开发、商品房销售等。

项目审批

项目代码 2020-371192-47-02-059289。

项目规模与主要建设内容

项目占地面积 458.8 亩，总建筑面积 59 万平方米，计划建设 2000 套安置房，安置户数 1250 户。其中包含地上建筑面积约 39 万平方米，新建王家皂安置区、乔家墩子安置区、后滩西安置区等 3 个安置生活区及基础配套设施。

项目建设期限

建设期 5 年，2018 年 12 月开工建设 2022 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家发改委、建设部发布的《建设经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设经济评价方法与参数实用手册》

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）建筑工程按当地询价估列

（5）装置性材料购置按市场询价估列

（6）现行投资估算的其它有关规定

2. 估算总额

本项目总投资 190000 万元元，其中建筑安装工程费用 119700 万元，设备购置费 49400 万元，工程建设其他费用 9500 万元，工程预备费用 11400 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	190000	100%	
一、资本金	39680	20.88%	
自有资金	39680	20.88%	
二、债务资金	83000	79.12%	
专项债券	83000	43.69%	
银行借款	67320	35.43%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

收入来源

本项目营业收入主要包括土地收益、停车位出售等，具体收入如下：

(1) 土地收益：

土地收益来源为腾空土地未来出让收入及已出让按实际收到的收入。

日照市山海天片区棚户区改造项目土地出让金测算表 2：

金额单位：人民币万元

序号	项目	未出让部分	已出让部分	合计
一	土地出让金回款等收入	315,897.29	61,050.00	376,947.29
二	土地扣减项目	70,080.61	4,620.68	74,701.29
1	基本政策成本	7,008.30	1,221.00	8,229.30
2	政策性基金	63,072.31	3,399.68	66,471.98
三	用于资金平衡土地相关收益	245,816.68	56,429.32	302,246.00

(2) 停车位收入：

本项目除安置居民配套车位以外可出售车位数量为 3700 个，假设车位分别于 2024 年、2025 年、2026 年分别销售 30%、30%、40%。根据山海天周边车位市场均价预测，本项目按售价 12 万/个测算，实现收入 44,400.00 万元（含税）；销售产生税费按照 9%测算。

(二) 运营成本预测

1、专项债券利息支出

日照市山海天片区棚户区改造项目此次拟发行棚户区改造专项债券 20,000.00 万元,2021 年 8 月已发行 35,000.00 万元，2019 年已发行 28,000.00 万元，共计发行 83,000.00 万元。假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，债券应还本付息 100,656.00 万元。该项目融资还本付息资金通过山海天土地出让收入安排。

日照市山海天片区棚户区改造项目融资还本付息情况表 3：

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	-	28,000.00	-	28,000.00	-	-
2020	28,000.00	-	-	28,000.00	911.80	911.80
2021	28,000.00	35,000.00	-	63,000.00	911.80	911.80
2022	63,000.00	20,000.00	-	83,000.00	1,982.80	1,982.80
2023	83,000.00	-	-	83,000.00	2,782.80	2,782.80

2024	83,000.00	-	28,000.00	55,000.00	2,782.80	30,782.80
2025	55,000.00	-	-	55,000.00	1,871.00	1,871.00
2026	55,000.00	-	-	55,000.00	1,871.00	1,871.00
2027	55,000.00	-	-	55,000.00	1,871.00	1,871.00
2028	55,000.00	-	35,000.00	20,000.00	1,871.00	36,871.00
2029	20,000.00		20,000.00	-	800.00	20,800.00
合计		83,000.00	83,000.00		17,656.00	100,656.00

2、其他融资利息支出

发行人通过银行融资 67,320.00 万元，借款利率为 4.90%，期限为 7 年期，在债券存续期内，按季度支付借款利息，按照借款合同约定还款，最后一年一次性偿还剩余本金，自借款年度起至借款本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 4：

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	应付本息小计
2018.02		67,320.00		67,320.00	3023.79	3,023.79
2019.02	67,320.00		3,000.00	64,320.00	2,376.01	5,376.01
2019.10	64,320.00		1,622.00	62,698.00	1,536.10	3,158.10
2020.04	62,698.00		1,622.00	61,076.00	1,496.36	3,118.36
2020.10	61,076.00		1,622.00	59,454.00	1,456.62	3,078.62
2021.04	59,454.00		1,622.00	57,832.00	1,416.88	3,038.88
2021.10	57,832.00		1,622.00	56,210.00	1,377.15	2,999.15
2022.04	56,210.00		1,622.00	54,588.00	1,337.41	2,959.41
2022.10	54,588.00		1,622.00	52,966.00	1,297.67	2,919.67
2023.04	52,966.00		1,622.00	51,344.00	1,257.93	2,879.93
2023.10	51,344.00		1,622.00	49,722.00	1,218.19	2,840.19
2024.04	49,722.00		1,622.00	48,100.00	1,178.45	2,800.45
2024.10	48,100.00		1,622.00	46,478.00	1,138.71	2,760.71
2025.04	46,478.00		1,622.00	44,856.00	1,098.97	2,720.97
2025.10	44,856.00		1,622.00	43,234.00	1,059.23	2,681.23
2026.04	43,234.00		1,352.00	41,882.00	1,026.11	2,378.11
2026.10	41,882.00		1,352.00	40,530.00	992.99	2,344.99
2027.04	40,530.00		1,352.00	39,178.00	959.86	2,311.86
2027.10	39,178.00		1,352.00	37,826.00	926.74	2,278.74
2028.04	37,826.00		1,352.00	36,474.00	893.61	2,245.61
2028.12	36,474.00		36,474.00	-	297.87	36,771.87
合计		67,320.00	67,320.00		27,366.65	94,686.65

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是土地收益和停车位出售收益，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业收入以及相关营运成本、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收益为 342,979.95 万元，融资本息合计为 195,342.65 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.76 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表 5：（金额单位：万元）

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	83,000.00	17,656.00	100,656.00	
银行借款	67,320.00	27,366.65	94,686.65	
融资合计	150,320.00	45,022.65	195,342.65	342,860.87
覆盖倍数				1.76

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

（二）与项目收益相关的风险

1、营业收入达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对项目的财务生存较为敏感，如果项目广告宣传不到位，商业摊位租赁率、体育场馆租赁率达不到预期，参与文体活动的人流量达不到预期，将会使项目收益达不到预期。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

3、同行业项目竞争风险

项目未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目实施单位为日照蓝兴置业有限公司，计划总投资 190000

万元，计划自筹资:39680 万元，2019 年已发行债券 28000 万元，2021 年 8 月已发行债券 35000 万元；本次申请发行债券 20000 万元，年限为 7 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目为棚户区改造项目，是保障居民正常居住条件的必要工程，势在必行，同时建设地上及地下车位满足安置区居民的停车保障。

2、项目实施的公益性

本项目保障安置区居民的居住环境，使群众安居乐业，对原有棚户区进行拆除，对城市美化，周边居民幸福感、满意度的提升有着至关重要的作用。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业收入来源主要包括土地收益、停车收费等收入，经营期内总收入 342,979.95 万元，收益性良好。

4、项目投资合规性

根据国家发改委 2013 年第 29 号令《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类：三十八、保障性安居工程，棚户区改造，是国家鼓励类产业，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向是正确的。

查询《山东省禁止限制供地项目目录》，该项目不在禁止、限制供地项目目录内，属于允许建设项。

该项目建设地点位于日照山海天旅游度假区。用地属于规划的建设用地，符合用地规划，符合日照市城市总体规划。

5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合相关的政策要求，有助于提高山海天旅游度假区居民的居住水平，有助于和谐社会的建设。项目得到了各级政府的大力支持，受到人民群众的大力支持。

6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。同时发行政府专项债券向社会筹资、采用银行贷款等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 190000 万元，其中资本金 39680 万元（占比 20.88%），银行借款 67320 万元（占比 35.43%），专项债券 83000 万元（占比 43.68%），本次申请 20000 万元（占比 10.53%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

清偿能力分析应是综合在整个企业的清偿能力之中，企业的清

偿能力是依据财务计划现金流量表、资产负债表来计算资产负债率、流动比率、速动比率，以及建设投资借款偿还期来考察企业的财务状况及贷款的清偿能力。项目本息备付率覆盖倍数达到 1.76，偿债能力较强，偿债计划可行性有保障。

10、绩效目标合理性

本项目的绩效目标均是参照项目周边的物价水平和消费能力制定的，项目为棚户区改造项目，随着经济的发展，人们对居住条件需求逐渐增长，带动了场馆及其周边的商贸服务业发达。同时，项因此项目市场前景广阔，绩效目标制定合理。

（三）评估结论

山海天片区棚户区改造项目收益 342,979.95 万元，项目债券本息合计 195,342.65 万元，本息覆盖倍数为 1.76，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。

本项目的建设居民安置区，提高人民居住水平，促进社会稳定。但该项目在项目全过程制度建设、筹资风险应对措施、期满退出机制等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求