

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）日照市山海天旅游度假区山海天

片区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 010045 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）日照市山 海天旅游度假区山海天片区棚户区改造项目 收益与融资平衡专项评价报告	1-10



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）日照市山海天旅游度假区 山海天片区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 010045 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（日照市山海天片区棚户区改造项目）专项债券提供财务评价服务。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，并了解 2022 年山东省（日照市山海天片区棚户区改造项目）专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。日照蓝兴置业有限公司的责任是提供与本次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蓝兴置业有限公司提供的资料提供财务评价服务，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，因此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

山海天片区棚户区改造项目

（二）项目单位简介

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，由日照蓝海投

资有限公司、日照兴业房地产开发有限公司合资成立的国有控股公司。公司注册资本 21000 万元，其中股东日照蓝海投资有限公司出资 11550 万元，占注册资本的 51%，股东日照兴业房地产开发有限公司出资 9450 万元，占注册资本的 49%。杨艳为法定代表人，企业经营范围：房地产开发、商品房销售。同时日照蓝海投资集团有限公司、日照兴业房地产开发有限公司双方协议《关于山海天片区棚户区改造项目投资占比的说明》，按照山海天旅游度假区党工委、管委会安排，山海天片区棚户区改造项目由日照蓝兴置业有限公司负责实施。日照蓝兴置业有限公司股东约定，针对本项目，双方股东投资占比为：日照蓝海投资集团有限公司投资占比 55%，日照兴业房地产开发有限公司投资占比 45%。双方资金同比例到位，项目收益按照上述比例分配。本约定内容与公司章程不一致的，以本约定内容为准。

（三）项目建设规模和主要建设内容

山海天片区棚户区改造项目涉及乔家墩子、后滩西、王家皂 3 个拆迁区，拆迁地点位于山海天旅游度假区太公三路以北，碧海路以西。安置区建设地点位于山海天旅游度假区太公三路以北，碧海路以西。本项目安置区规划总占地面积 305866 平方米（约合 458.8 亩），总建筑面积 590000 平方米，其中住宅 312000 平方米，配套公建 78000 平方米，地下车库 200000 平方米。

日照市山海天片区棚户区改造项目总投资为 190,000.00 万元，项目资本金为 39,680.00 万元（资本金比率 20.88%），由政府统筹安排，通过银行融资 67,320.00（根据收益分配划分协议，银行融资由民营企业偿还本息）万元，剩余资金 83,000.00 万元（根据收益分配划分协议，专项债券由国有控股偿还本息）拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

二、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目融资平衡情况

1、专项债券应付本息情况

发行人拟就日照市山海天片区棚户区改造项目发行专项债券 83,000.00 万元。

其中已发行债券情况：

项目	棚改专项债券金额	棚改专项债券利率	棚改专项债券期限
山海天片区棚户区改造项目	10,000.00	3.16%	5 年
	18,000.00	3.31%	5 年

	35,000.00	3.06%	7 年
合计	63,000.00		

发行人本次发行 20,000.00 万元，假设债券发行票面利率为 4.00%，期限为 7 年期，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下表：

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	-	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

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%收益偿还发行专项债券本息。

2、银行融资应付本息情况

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下表：

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

根据本项目收益分割比例划分协议，民营企业出资 45%的收益偿还银行借款本息。

（二）项目预期收益情况：销售产生的净现金流入

1、土地出让产生的净现金流入

（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。日照市山海天片区棚户区改造项目用地位于山海天旅游度假区太公三路以北，碧海路以西。经查询上述日照市土地交易中心土地出让信息，参考山海天区最近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 2 年土地出让情况（棚改二期）

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	2020/12/1	2019A-26	山海天路以南、亮矿路疗养院生活区以东	日照丽景房地产开发有限公司	10,006.30	6,250.00	0.62	住宅
2	2020/5/1	2019A-25	山海天路以东、金沙滩路以南	日照丽景房地产开发有限公司	25,997.40	16,300.00	0.63	住宅

				有限公司				
3	2021/6/1	2020A-23	金沙滩路以北、海天四路以东	日照碧水庄园置业有限公司	35,478.10	22,400.00	0.63	住宅
合计					71,481.80	44,950.00	0.63	

计算土地价格的增速，按日照市、山海天旅游度假区 2020 年、2019 年、2018 年过去三年平均 GDP 增速孰低（4.97%）确定。按上述方法确定预期增速如下表所示：

项目	按预期 GDP 增长率的 100%	按预期 GDP 增长率的 90%	按预期 GDP 增长率的 80%
日照市山海天片区棚户区改造项目	4.97%	4.47%	3.98%

（2）销售产生的净现金流入

根据日照市自然资源和规划局山海天旅游度假区分局 2022 年 1 月 5 日出具的山海天片区棚户区改造项目腾空土地地块情况说明：截止 2022 年 1 月 5 日山海天片区棚户区改造项目可出让地块位于太公二路以北、山海路以南、青岛路以东、碧海路以西，土地等级为一、二级，未来规划用途为住宅及商业服务用地。总出让土地 716.42 亩，其中已出让 142.77 亩，出让总价格 61050 万元，出让年限为商业 40 年、居住 70 年，出让时间为 2020 年 5 月 12 日、2020 年 12 月 23 日、2021 年 8 月 3 日，剩余未出让 573.65 亩。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易。根据对可行性研究报告中日照市山海天片区棚户区改造项目预测，分别以预期 GDP 增速（见“上表”）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长率，未出让土地于债券存续期第七年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，可用于资金平衡已出让和未出让土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速的 100%	按预期 GDP 增速的 90%	按预期 GDP 增速的 80%	备注
日照市山海天片区	259,644.09	252,631.78	245,816.68	未出让部分

棚户区改造项目	56,429.32	56,429.32	56,429.32	已出让部分
合计	316,073.41	309,061.11	302,246.00	

本项目未来期间产生的收益，其中属于国有控股的 55%比例，用来偿还债券使用，剩余收益部分用作项目建设，国有控股出资 55%可用于资金平衡土地收益情况如下表：

项目	按预期 GDP 增速的 100%	按预期 GDP 增速的 90%	按预期 GDP 增速的 80%	备注
日照市山海天片区棚户区改造项目	142,804.25	138,947.48	135,199.17	未出让部分
	31,036.13	31,036.13	31,036.13	已出让部分
合计	173,840.38	169,983.61	166,235.30	

2、车位销售产生的净现金流入

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，可实现收入 44,400.00 万元（含税）；销售产生税费按照 9%测算。

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%可用于资金平衡车位出售数量 2035 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，可实现收入 24,420.00 万元（含税）；销售产生税费按照 9%测算。

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。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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下表：

项目	按预期 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按预期 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按预期 GDP 增速的 80%计算的本息覆盖倍数
山海天片区棚户区改造项目	1.83	1.79	1.76

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%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下表：

项目	按预期 GDP 增速的	按预期 GDP 增速的	按预期 GDP 增速的
----	-------------	-------------	-------------

	100%计算的本息覆盖 倍数	90%计算的本息覆盖 倍数	80%计算的本息覆盖 倍数
山海天片区棚户区改造项目	1.98	1.94	1.91

下表日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速。4.97%的 100%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		911.80	911.80	20,937.65
2021		911.80	911.80	35,491.67
2022		1,982.80	1,982.80	
2023		2,782.80	2,782.80	
2024	28,000.00	2,782.80	30,782.80	12,220.18
2025		1,871.00	1,871.00	12,220.18
2026		1,871.00	1,871.00	16,293.58
2027		1,871.00	1,871.00	
2028	35,000.00	1,871.00	36,871.00	
2029	20,000.00	800.00	20,800.00	259,644.09
小计	83,000.00	17,656.00	100,656.00	356,807.36
贷款本息	67,320.00	27,366.65	94,686.65	
合计	150,320.00	45,022.65	195,342.65	356,807.36
本息覆盖倍数	1.83			

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速 4.97%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数如下表：

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		952.00	952.00	11,515.71
2021		952.00	952.00	19,520.42
2022		2,352.00	2,352.00	
2023		2,352.00	2,352.00	
2024	28,000.00	2,352.00	30,352.00	6,721.10
2025		1,400.00	1,400.00	6,721.10
2026		1,400.00	1,400.00	8,961.47

2027		1,400.00	1,400.00	
2028	35,000.00	1,400.00	36,400.00	
2029	20,000.00	1,400.00	21,400.00	142,804.25
小计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	196,244.05
贷款本息			-	
合计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	196,244.05
本息覆盖倍数	1.98			

下表日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速 4.97%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		911.80	911.80	20,937.65
2021		911.80	911.80	35,491.67
2022		1,982.80	1,982.80	
2023	0.00	2,782.80	2,782.80	
2024	28,000.00	2,782.80	30,782.80	12,220.18
2025	0.00	1,871.00	1,871.00	12,220.18
2026	0.00	1,871.00	1,871.00	16,293.58
2027	0.00	1,871.00	1,871.00	
2028	35,000.00	1,871.00	36,871.00	
2029	20,000.00	800.00	20,800.00	252,631.78
小计	83,000.00	17,656.00	100,656.00	349,795.05
贷款本息	67,320.00	27,366.65	94,686.65	
合计	150,320.00	45,022.65	195,342.65	349,795.05
本息覆盖倍数	1.79			

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速 4.97%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数如下表

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		952.00	952.00	11,515.71
2021		952.00	952.00	19,520.42
2022		2,352.00	2,352.00	
2023	0.00	2,352.00	2,352.00	
2024	28,000.00	2,352.00	30,352.00	6,721.10
2025	0.00	1,400.00	1,400.00	6,721.10

2026	0.00	1,400.00	1,400.00	8,961.47
2027	0.00	1,400.00	1,400.00	
2028	35,000.00	1,400.00	36,400.00	
2029	20,000.00	1,400.00	21,400.00	138,947.48
小计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	192,387.28
贷款本息			-	
合计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	192,387.28
本息覆盖倍数	1.94			

下表日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速 4.97%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		911.80	911.80	20,937.65
2021		911.80	911.80	35,491.67
2022		1,982.80	1,982.80	
2023	-	2,782.80	2,782.80	
2024	28,000.00	2,782.80	30,782.80	12,220.18
2025	-	1,871.00	1,871.00	12,220.18
2026	-	1,871.00	1,871.00	16,293.58
2027	-	1,871.00	1,871.00	
2028	35,000.00	1,871.00	36,871.00	
2029	20,000.00	800.00	20,800.00	245,816.68
小计	83,000.00	17,656.00	100,656.00	342,979.95
贷款本息	67,320.00	27,366.65	94,686.65	
合计	150,320.00	45,022.65	195,342.65	342,979.95
本息覆盖倍数	1.76			

根据本项目收益分割比例划分协议,国有控股出资 55%日照市山海天片区棚户区改造项目按预期 GDP 增速 4.97%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数如下表:

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		952.00	952.00	11,515.71
2021		952.00	952.00	19,520.42
2022		2,352.00	2,352.00	
2023	-	2,352.00	2,352.00	

2024	28,000.00	2,352.00	30,352.00	6,721.10
2025	-	1,400.00	1,400.00	6,721.10
2026	-	1,400.00	1,400.00	8,961.47
2027	-	1,400.00	1,400.00	
2028	35,000.00	1,400.00	36,400.00	
2029	20,000.00	1,400.00	21,400.00	135,199.17
小计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	188,638.97
贷款本息			-	-
合计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	188,638.97
本息覆盖倍数	1.91			

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）日照市山海天旅游度假区山海天片区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：

中国注册会计师：

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）日照市山海天片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告附件

2022 年发行山东省日照市山海天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
日照市山海天片区棚户区改造项目	190,000.00	20,000.00	鲁建住字（2016）10 号
小计	190,000.00	20,000.00	

本次发行山东省日照市山海天棚户区改造项目的总投资 190,000.00 亿元，融资需求 83,000.00 万元，其中 2019 年已发行 28,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 35,000.00 万元，本次计划发行项目专项债券 20,000.00 万元。

项目具体情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

山海天片区棚户区改造项目

（二）项目单位简介

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，由日照蓝海投资有限公司、日照兴业房地产开发有限公司合资成立的国有控股公司。公司注册资本 21000 万元，其中股东日照蓝海投资有限公司出资 11550 万元，占注册资本的 51%；股东日照兴业房地产开发有限公司出资 9450 万元，占注册资本的 49%。杨艳为法定代表人，企业经营范围：房地产开发、商品房销售。同时日照蓝海投资集团有限公司、日照兴业房地产开发有限公司双方协议《关于山海天片区棚户区改造项目投资占比的说明》，按照山海天旅游度假区党工委、管委会安排，山海天片区棚户区改造项目由日照蓝兴置业有限公司负责实施。日照蓝兴置业有限公司股东约定，针对本项目，双方股东投资占比为：日照蓝海投资集团有限公司投资占比 55%，日照兴业房地产开发有限公司投资占比 45%。双方资金同比例到位，项目收益按照上述比例分配。本约定内容与公司章程不一致的，以本约定

内容为准。

（三）项目建设规模和主要建设内容

山海天片区棚户区改造项目涉及乔家墩子、后滩西、王家皂 3 个拆迁区，拆迁地点位于山海天旅游度假区太公三路以北，碧海路以西。安置区建设地点位于山海天旅游度假区太公三路以北，碧海路以西。本项目安置区规划总占地面积 305866 平方米（约合 458.8 亩），总建筑面积 590000 平方米，其中住宅 312000 平方米，配套公建 78000 平方米，地下车库 200000 平方米。

二、募集资金流向说明

按省市要求，山海天片区此次发行的 2022 年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山海天片区棚户区改造项目，项目拟用资金 190,000.00 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	计划发行债券规模	本期债券资金规模
1	日照市山海天片区棚户区改造项目	190,000.00	83,000.00	20,000.00
	合计	190,000.00	83,000.00	20,000.00

（一）项目融资计划

日照市山海天片区棚户区改造项目总投资为 190,000.00 万元，项目资本金为 39,680.00 万元（资本金比率 20.88%），由政府统筹安排，通过银行融资 67,320.00（根据收益分配划分协议，银行融资由民营企业偿还本息）万元，剩余资金 83,000.00 万元（根据收益分配划分协议，专项债券由国有控股偿还本息）拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

（二）项目预期收益与融资平衡情况

1、项目预期收益

（1）土地出让收入

该项目拟使用本期棚户区改造专项债券募集资金 20,000.00 万元。根据日照市自然资源和规划局山海天旅游度假区分局 2022 年 1 月 5 日出具的山海天片区棚户区改造项目腾空土地地块情况说明：截止 2022 年 1 月 5 日山海天片区棚户区改造项目可出让地块位于太公二路以北、山海路以南、青岛路以东、碧海路

以西，土地等级为一、二级，未来规划用途为住宅及商业服务用地。总出让土地 716.42 亩，其中已出让 142.77 亩，出让总价格未 61050 万元，出让年限为商业 40 年、居住 70 年，出让时间为 2020 年 5 月 12 日、2020 年 12 月 23 日、2021 年 8 月 3 日，剩余未出让 573.65 亩。假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期已出让部分按照实际出让金额进行测算，未出让部分假设于第七年开始土地挂牌交易。根据对可行性研究报告中日照市山海天片区棚户区改造项目预测，分别以预期 GDP 增速（见“上表”）的比例计算土地价格的增长率（4.97%），未出让土地于债券存续期第七年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，可用于资金平衡已出让和未出让土地相关收益。根据土地价格预测数据，日照市山海天片区棚户区改造项目土地收益为 376,947.29 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，日照市山海天片区棚户区改造项目可用于资金平衡的土地出让收益为 302,246.00 万元（详见下表）

日照市山海天片区棚户区改造项目土地出让金测算表

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

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%土地出让金测算如下表：

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	173,743.51	33,577.50	207,321.01
二	土地扣减项目	38,544.34	2,541.37	41,085.71
1	基本政策成本	3,854.57	671.55	4,526.12
2	政策性基金	34,689.77	1,869.82	36,559.59
三	用于资金平衡土地相关收益	135,199.17	31,036.13	166,235.30

（2）车位出让收入

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。

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%可用于资金平衡车位出售数量 2035 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，可实现收入 24,420.00 万元（含税）；销售产生税费按照 9%测算。

2、项目融资平衡情况

(1) 专项债券应付本息情况

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。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过项目资本金安排。

日照市山海天片区棚户区改造项目融资还本付息情况表

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

已出让部分土地按实际出让价款，假设日照市山海天片区棚户区改造项目在本期债券存续期未出让部分第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.76 收益可以覆盖融资成本，保障程较高。

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%。已出让部分土地按

实际出让价款，假设日照市山海天片区棚户区改造项目在本期债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完毕全部土地，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.91 收益可以覆盖融资成本，保障程较高。

(2) 银行融资应付本息情况

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

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

根据本项目收益分割比例划分协议，民营企业出资 45%的收益偿还银行借款本息。

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

按照日照市山海天片区棚户区改造项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 83,000.00 万元。假设债券期限 7 年，利率约为 4.00%，自发行之日起 7

年债券存续期应还本付息 100,656.00 万元，山海天片区棚户区改造项目总融资成本为 195,342.65 万元（详见下表）。

山海天片区棚户区改造项目融资还本付息情况

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		911.80	911.80	20,937.65
2021		911.80	911.80	35,491.67
2022		1,982.80	1,982.80	
2023	-	2,782.80	2,782.80	
2024	28,000.00	2,782.80	30,782.80	12,220.18
2025	-	1,871.00	1,871.00	12,220.18
2026	-	1,871.00	1,871.00	16,293.58
2027	-	1,871.00	1,871.00	
2028	35,000.00	1,871.00	36,871.00	
2029	20,000.00	800.00	20,800.00	245,816.68
小计	83,000.00	17,656.00	100,656.00	342,979.95
贷款本息	67,320.00	27,366.65	94,686.65	
合计	150,320.00	45,022.65	195,342.65	342,979.95
本息覆盖倍数	1.76			

预计山海天片区棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益及其他收益 342,979.95 万元，对山海天片区棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 1.76，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

本项目未来期间产生的收益，其中属于国有控股的 55%比例，用来偿还债券使用，剩余收益部分用作项目建设，国有控股出资 55%项目融资还本付息情况如下表：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020		952.00	952.00	11,515.71
2021		952.00	952.00	19,520.42
2022		2,352.00	2,352.00	
2023	-	2,352.00	2,352.00	
2024	28,000.00	2,352.00	30,352.00	6,721.10
2025	-	1,400.00	1,400.00	6,721.10
2026	-	1,400.00	1,400.00	8,961.47
2027	-	1,400.00	1,400.00	

2028	35,000.00	1,400.00	36,400.00	
2029	20,000.00	1,400.00	21,400.00	135,199.17
小计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	188,638.97
贷款本息			-	-
合计	83,000.00	15,960.00	98,960.00	188,638.97
本息覆盖倍数	1.91			

根据本项目收益分割比例划分协议，国有控股出资 55%预计山海天片区棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计土地出让收益及其他收益 188,638.97 万元，对山海天片区棚户区改造项目总融资成本的覆盖倍数为 1.91，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

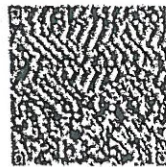


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

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



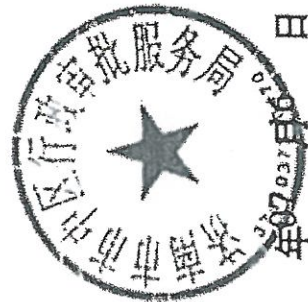
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

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，未取得批准前不得经营)

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

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07日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

赵卫华

名称:

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.

年度检验 2020年

Annual Renewal R 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: 370900010010
No. of Certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 06 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆柳
Full name
性 男
Sex
出生日期 984-10-12
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
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 Shandong Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 2014 年 9 月 6 日
Date of Issuance

2015 年 10 月 1 日
/m /d