

2022 年山东省（日照市东港区秦楼街道片区前团岭  
埠村城中村棚户区改造项目）棚改专项债券（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 010607 号

目 录	页 码
2022 年山东省（日照市东港区秦楼街道片区前 团岭埠村城中村棚户区改造项目）棚改专项债 券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价 报告	1-13



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（日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目）棚改专项债券（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 010607 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目）棚改专项债券（一期调整）项目提供了财务评价服务。我们的评价服务是基于《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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目用途调整，无重大不合规事项，了解了 2022 年山东省（日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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、项目基本情况

### （一）项目名称

日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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

日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目拆迁村涉及前团岭埠村，拆迁地点位于日照市东港区临沂路以东、学苑路以北区域。项目主要建设 22-28F 框架结构住宅楼 6 栋，框架结构的居民配套公建 9 栋，其中 2F-4F 的 6 栋、9F 的 1 栋、26F 的 1 栋以及配套车库、储藏室等。项目净用地面积 66297.0 平方米（约 99.4 亩），总建筑面积 204782.49 平方米。其中计算容积率建筑面积 164182.6 平方米，包括住宅楼 109187.6 平方米，居民配套公建 54995 平方米；不计算容积率建筑面积包括地下车库和地下储藏室共计 40599.89 平方米。设计户数 958 户。

（四）项目建设期

建设期 2018 年 10 月到 2022 年 12 月，日照市东港区发展和改革局出具关于因疫情原因项目工期延至 2023 年 6 月的说明。

（五）项目融资计划

日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目总投资为 80,277.08 万元，项目资本金为 16,083.35 万元（资本金比率 20.03%），由东港区政府统筹安排，剩余资金 64,193.73 万元拟通过发行地方政府专项债券的方式筹集。

二、项目融资平衡与预期收益情况

1、项目融资平衡情况

（1）本项目已发行专项债券情况

具体情况如下表：

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限	债券日期
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	25,593.73	3.80%	5 年	2018 年 8 月
	18,000.00	2.83%	7 年	2022 年 1 月
	6,000.00	2.98%	7 年	2022 年 4 月
	5,000.00	3.77%	15 年	2021 年 4 月
合计	54,593.73			

（2）本期债券调整情况

本期计划将原日照市东港区农村饮水安全改造提升及应急供水保障项目 2020 年 5 月已发行专项债券金额 12,400.00 万元中的 3,000.00 万元调整至日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目；将原日照市东港区傅疃河地下水项目 2022 年 2 月已发行专项债券金额 4,100.00 万元中的 1,000.00 万元调整至日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目，具体情况如表：

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限
调整前			
日照市东港区农村饮水安全改造提升及应急供水保障项目	3,000.00	2.93%	10 年
日照市东港区傅疃河地下水项目	1,000.00	3.52%	30 年
调整后			
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	3,000.00	2.93%	10 年
	1,000.00	3.52%	30 年

### (3) 调整后情况

调整后日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目的债券发行情况具体情况如表：

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	25,593.73	3.80%	5 年
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目（上期调整）	5,000.00	3.77%	15 年
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	18,000.00	2.83%	7 年
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	6,000.00	2.98%	7 年
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目（本期调整）	3,000.00	2.93%	10 年
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目（本期调整）	1,000.00	3.52%	30 年
合计	58,593.73		

发行人除上述棚户区改造专项债券资金以外，拟继续发行 5,600.00 万元（假

设一年内发行完毕），假设债券票面利率为 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
2018 年		25,593.73		25,593.73		
2019 年	25,593.73			25,593.73	972.56	972.56
2020 年	25,593.73			25,593.73	972.56	972.56
2021 年	25,593.73	5,000.00		30,593.73	1,066.81	1,066.81
2022 年	30,593.73	28,000.00		58,593.73	1,398.41	1,398.41
2023 年	58,593.73	5,600.00	25,593.73	38,600.00	1,972.36	27,566.09
2024 年	38,600.00			38,600.00	1,223.80	1,223.80
2025 年	38,600.00			38,600.00	1,223.80	1,223.80
2026 年	38,600.00			38,600.00	1,223.80	1,223.80
2027 年	38,600.00			38,600.00	1,223.80	1,223.80
2028 年	38,600.00			38,600.00	1,223.80	1,223.80
2029 年	38,600.00		24,000.00	14,600.00	1,223.80	25,223.80
2030 年	14,600.00		8,600.00	6,000.00	491.65	9,091.65
2031 年	6,000.00			6,000.00	223.70	223.70
2032 年	6,000.00			6,000.00	223.70	223.70
2033 年	6,000.00			6,000.00	223.70	223.70
2034 年	6,000.00			6,000.00	223.70	223.70
2035 年	6,000.00			6,000.00	223.70	223.70
2036 年	6,000.00		5,000.00	1,000.00	129.45	5,129.45
2037 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2038 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2039 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2040 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2041 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2042 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2043 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2044 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2045 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2046 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2047 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2048 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2049 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2050 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20
2051 年	1,000.00			1,000.00	35.20	35.20

2052年	1,000.00		1,000.00	0.00	17.60	1,017.60
合计		64,193.73	64,193.73		16,010.71	80,204.44

## 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%
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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

根据日照市东港区推进城中村改造工程总指挥部办公室2022年4月12日出具的《关于日照市东港区秦楼街道片区前团岭城中村棚户区改造项目腾空土地情况说明》，关键城市规划调整，截至目前总的可出让腾空土地总面积256.88亩，腾空土地位于（四至范围）聊城路以南、临沂路以东、文德路以西、学苑路以南。土地分别计划于2023年出让、2025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%
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	122,631.77	121,962.17	121,294.48

中村棚户区改造项目			
-----------	--	--	--

(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秦楼街道片区前团岭埠村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
日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目	1.53	1.52	1.51

下表为日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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	
2019 年	-	972.56	972.56	
2020 年	-	972.56	972.56	
2021 年	-	1,066.81	1,066.81	
2022 年	-	1,398.41	1,398.41	
2023 年	25,593.73	1,972.36	27,566.09	110,186.34
2024 年	-	1,223.80	1,223.80	
2025 年	-	1,223.80	1,223.80	12,445.43
2026 年	-	1,223.80	1,223.80	
2027 年	-	1,223.80	1,223.80	
2028 年	-	1,223.80	1,223.80	
2029 年	24,000.00	1,223.80	25,223.80	
2030 年	8,600.00	491.65	9,091.65	
2031 年	-	223.70	223.70	
2032 年	-	223.70	223.70	
2033 年	-	223.70	223.70	
2034 年	-	223.70	223.70	
2035 年	-	223.70	223.70	

2036年	5,000.00	129.45	5,129.45	
2037年	-	35.20	35.20	
2038年	-	35.20	35.20	
2039年	-	35.20	35.20	
2040年	-	35.20	35.20	
2041年	-	35.20	35.20	
2042年	-	35.20	35.20	
2043年	-	35.20	35.20	
2044年	-	35.20	35.20	
2045年	-	35.20	35.20	
2046年	-	35.20	35.20	
2047年	-	35.20	35.20	
2048年	-	35.20	35.20	
2049年	-	35.20	35.20	
2050年	-	35.20	35.20	
2051年	-	35.20	35.20	
2052年	1,000.00	17.60	1,017.60	
小计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	122,631.77
贷款本息			-	
合计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	122,631.77
本息覆盖倍数				1.53

下表为日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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	
2019年	-	972.56	972.56	
2020年	-	972.56	972.56	
2021年	-	1,066.81	1,066.81	
2022年	-	1,398.41	1,398.41	
2023年	25,593.73	1,972.36	27,566.09	109,687.79
2024年	-	1,223.80	1,223.80	
2025年	-	1,223.80	1,223.80	12,274.38
2026年	-	1,223.80	1,223.80	
2027年	-	1,223.80	1,223.80	
2028年	-	1,223.80	1,223.80	
2029年	24,000.00	1,223.80	25,223.80	
2030年	8,600.00	491.65	9,091.65	
2031年	-	223.70	223.70	
2032年	-	223.70	223.70	
2033年	-	223.70	223.70	

2034年	-	223.70	223.70	
2035年	-	223.70	223.70	
2036年	5,000.00	129.45	5,129.45	
2037年	-	35.20	35.20	
2038年	-	35.20	35.20	
2039年	-	35.20	35.20	
2040年	-	35.20	35.20	
2041年	-	35.20	35.20	
2042年	-	35.20	35.20	
2043年	-	35.20	35.20	
2044年	-	35.20	35.20	
2045年	-	35.20	35.20	
2046年	-	35.20	35.20	
2047年	-	35.20	35.20	
2048年	-	35.20	35.20	
2049年	-	35.20	35.20	
2050年	-	35.20	35.20	
2051年	-	35.20	35.20	
2052年	1,000.00	17.60	1,017.60	
小计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	121,962.17
贷款本息			-	
合计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	121,962.17
本息覆盖倍数				1.52

下表为日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村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	
2019年	-	972.56	972.56	
2020年	-	972.56	972.56	
2021年	-	1,066.81	1,066.81	
2022年	-	1,398.41	1,398.41	
2023年	25,593.73	1,972.36	27,566.09	109,189.23
2024年	-	1,223.80	1,223.80	
2025年	-	1,223.80	1,223.80	12,105.25
2026年	-	1,223.80	1,223.80	
2027年	-	1,223.80	1,223.80	
2028年	-	1,223.80	1,223.80	
2029年	24,000.00	1,223.80	25,223.80	
2030年	8,600.00	491.65	9,091.65	

2031年	-	223.70	223.70	
2032年	-	223.70	223.70	
2033年	-	223.70	223.70	
2034年	-	223.70	223.70	
2035年	-	223.70	223.70	
2036年	5,000.00	129.45	5,129.45	
2037年	-	35.20	35.20	
2038年	-	35.20	35.20	
2039年	-	35.20	35.20	
2040年	-	35.20	35.20	
2041年	-	35.20	35.20	
2042年	-	35.20	35.20	
2043年	-	35.20	35.20	
2044年	-	35.20	35.20	
2045年	-	35.20	35.20	
2046年	-	35.20	35.20	
2047年	-	35.20	35.20	
2048年	-	35.20	35.20	
2049年	-	35.20	35.20	
2050年	-	35.20	35.20	
2051年	-	35.20	35.20	
2052年	1,000.00	17.60	1,017.60	
小计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	121,294.48
贷款本息			-	
合计	64,193.73	16,010.71	80,204.44	121,294.48
本息覆盖倍数				1.51

### 三、主管部门责任

本项目主管部门为日照市东港区住房和城乡建设局，项目单位为日照东港城市建设投资有限公司。项目主管部门和单位在依法合规、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。

## 四、项目风险

### （一）风险因素及识别

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；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。

#### 4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

### （二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

## 五、总体评价结果

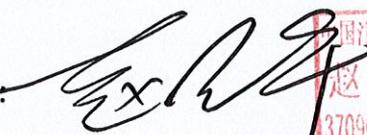
基于财政部对地方政府用途调整收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过用途调整专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后

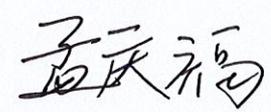
的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期用途调整专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次用途调整日照市东港区秦楼街道片区前团岭埠村城中村棚户区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

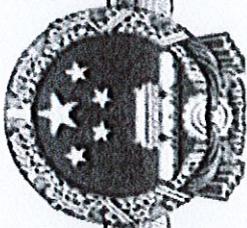
此页无正文



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

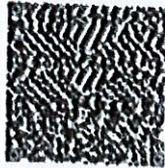
2022年7月8日



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410



扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
及经营状态

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

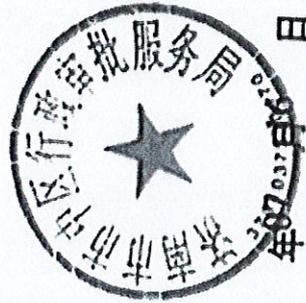
负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表、出具审计报告、验资报告、清算审计报告、分立、合并、收购、兼并、重组、改制、分立、清算、破产清算、资产评估、财务咨询、管理咨询、代理记账、税务咨询、税务筹划、税务代理、税务培训、(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

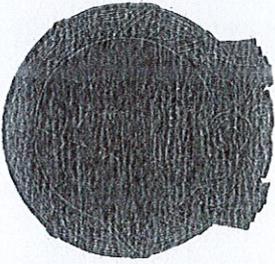
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019

年 07 月 16 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》。

# 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

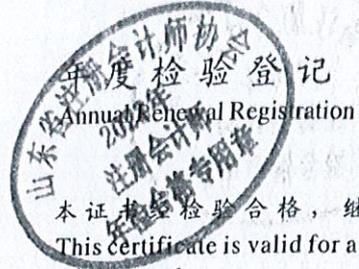
批准执业日期: 2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2013年08月07日

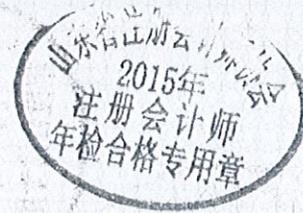
中华人民共和国财政部制



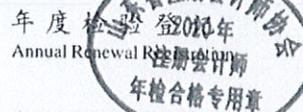
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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. \_\_\_\_\_



2015年 3月 20日  
年 / 月 / 日



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 名 孟庆福  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 084-10-12  
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 71521198410125237  
Identity card No.



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

发证日期: 2014 年 08 月 11 日  
Date of Issuance

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.

