

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）日照市岚山区安东卫街
道片区安东家园社区一期项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010039 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）日照市岚 山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目 收益与融资平衡专项评价报告	1-6



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）日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010039 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期）棚改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 2022 年山东省（日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期）棚改专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。日照市新岚山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市新岚山置业有限公司提供的资料提供服务，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。

同时，我们查阅了发行人提供的《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目

（二）项目单位

日照市新岚山置业有限公司

（三）项目建设规模和主要建设内容

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期本项目共涉及 5 个地块，其中 13# 地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西；14# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，观海路以东，万斛路以西；16# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；17# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；24# 地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西。

（四）项目建设期

建设期 2020 年 5 月 21 日到 2023 年 5 月 22 日

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

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目预计总投资为 108,000.00 万元，项目资本金为 55,000.00 万元（资本金比率 50.93%），由岚山区政府统筹安排，剩余资金 53,000.00 万元通过政府拟通过发行政府专项债券。日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目合计发行专项债券 53,000.00 万元。其中 2021 年 4 月已发行 20,300.00 万元，发行利率 3.39%；2021 年 5 月已发行 200.00 万元，发行利率 3.30%；假设发行利率为 4.00%，本次拟发行 11,000.00 万元，剩余 21,500.00 万元假设 2022 年内发行完毕，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，前期已发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还。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	债券期初 余额	本期新增	本期减少	债券期末 余额	付息合计	还本付息合 计
2021		20,500.00		20,500.00		
2022	20,500.00	32,500.00		53,000.00	694.77	694.77
2023	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2024	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2025	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2026	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77

2027	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2028	53,000.00		20,500.00	32,500.00	1,994.77	22,494.77
2029	32,500.00		32,500.00	0.00	1,300.00	33,800.00
合计		53,000.00	53,000.00		13,963.39	66,963.39

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。经查询日照市岚山区土地交易中心土地出让信息，参考岚山区周边的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增速，岚山区按两个增速即：2020年、2019年、2018年日照市三年平均GDP增速（6.10%）、2020年日照GDP（3.80%）增速中孰低确定各县增长率。按上述方法确定日照市岚山区预计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%
日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期	3.80%	3.42%	3.04%

(2) 项目产生的净现金流入

根据日照市岚山区城中村改造领导小组办公室出具的《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目腾空地块情况说明》，截止2022年1月12日，日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目腾空地块位于（四至范围）观海路以东，圣岚路以北，凤凰山路以西，安东卫二路以南，土地等级为一级，未来规划用途为商住用地及工业用地。总腾空土地320亩，土地性质为集体建设用地；土地出让计划：2023年计划出让50亩，2029年计划出让270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按土地出让计划土地挂牌交易，根据对可行性研究报告中预测，分别以预计GDP增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期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%
日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期	85,129.27	83,194.27	81,300.58

(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资金支付。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
日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期	1.27	1.24	1.21

岚山区项目按预计 GDP 增速 3.80% 的 100% 比例计算土地价格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	
2022		694.77	694.77	
2023		1,994.77	1,994.77	10,959.81
2024		1,994.77	1,994.77	
2025		1,994.77	1,994.77	
2026		1,994.77	1,994.77	
2027		1,994.77	1,994.77	
2028	20,500.00	1,994.77	22,494.77	
2029	32,500.00	1,300.00	33,800.00	74,169.46
合计	53,000.00	13,963.39	66,963.39	85,129.27
本息覆盖倍数	1.27			

岚山区项目按预计 GDP 增速 3.80% 的 90% 比例计算土地价格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	

2022		694.77	694.77	
2023		1,994.77	1,994.77	10,345.10
2024		1,994.77	1,994.77	
2025		1,994.77	1,994.77	
2026		1,994.77	1,994.77	
2027		1,994.77	1,994.77	
2028	20,500.00	1,994.77	22,494.77	
2029	32,500.00	1,300.00	33,800.00	72,849.17
合计	53,000.00	13,963.39	66,963.39	83,194.27
本息覆盖倍数	1.24			

岚山区项目按预计 GDP 增速 3.80%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	
2022		694.77	694.77	
2023		1,994.77	1,994.77	10,878.79
2024		1,994.77	1,994.77	
2025		1,994.77	1,994.77	
2026		1,994.77	1,994.77	
2027		1,994.77	1,994.77	
2028	20,500.00	1,994.77	22,494.77	
2029	32,500.00	1,300.00	33,800.00	70,421.79
合计	53,000.00	13,963.39	66,963.39	81,300.58
本息覆盖倍数	1.21			

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求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自求平衡情况的分析，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）日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期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
370103311171

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）日照市岚山区安东卫街道 片区安东家园社区一期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岚山区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

项目所属区/ 县名称	项目名称	项目总投资	项目融资需求	棚户区改造计划 批复文号
岚山区	岚山区安东卫街道 片区安东家园社区 一期项目	108,000.00	53,000.00	鲁建住字[2019]6 号
合计		108,000.00	53,000.00	

2022 年本次发行山东省日照市岚山区棚户区改造项目的总投资 108,000.00 万元，融资需求 53,000.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行专项债券 20,300.00 万元；2021 年 5 月已发行专项债券 200.00 万元；假设发行利率为 4.00%，本次计划发行项目专项债券 11,000.00 万元，剩余 21,500.00 万元假设 2022 年内发行完毕，债券发行期限 7 年。项目具体情况报告如下：

一、 募集资金流向说明

按省市要求，岚山区此次发行的 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。债券资金将用于岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目。该片区为 2019 年棚改项目，岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目拟用资金 108,000.00 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)	岚山区安东卫街道 片区安东家园社区 一期项目	108,000.00	53,000.00	11,000.00
	合计	108,000.00	53,000.00	11,000.00

二、 项目融资计划

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目预计总投资为 108,000.00 万元，项目资本金为 55,000.00 万元（资本金比率 50.93%），由岚山区政府统筹安排，剩

余资金 53,000.00 万元通过政府拟通过发行政府专项债券。

三、项目预期收益与融资平衡情况

1、岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目建设单位情况

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期本项目共涉及 5 个地块，其中 13# 地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西；14# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，观海路以东，万斛路以西；16# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；17# 地块位于安东卫三路以南，圣岚西路以北，万斛路以东，凤凰山路以西；24# 地块位于安东卫二路以南，安东卫三路以北，观海路以东，万斛路以西。

本项目拆迁土地面积 432,216.00 平方米（约 648.32 亩），拆迁房屋面积 192,096.00 平方米，拆迁户数 1334 户，其中实物安置类 793 户，货币化补偿类 541 户，拆迁人口 4002 人。

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目预计总投资为 108,000.00 万元，项目资本金为 55,000.00 万元（资本金比率 50.93%），由岚山区政府统筹安排，剩余资金 53,000.00 万元通过政府拟通过发行政府专项债券，其中拟使用本期棚户区改造专项债券 11,000.00 万元。根据日照市岚山区城中村改造领导小组办公室出具的《日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目腾空地块情况说明》，截止 2022 年 1 月 12 日，日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目腾空地块位于（四至范围）观海路以东，圣岚路以北，凤凰山路以西，安东卫二路以南，土地等级为一级，未来规划用途为商住用地及工业用地。总腾空土地 320 亩，土地性质为集体建设用地；土地出让计划：2023 年计划出让 50 亩，2029 年计划出让 270 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按土地出让计划土地挂牌交易，根据对可行性研究报告中预测，分别以预计 GDP 增速的比例计算土地价格的增长（3.80%），债券存续期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，岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目土地到期出让金收入为 88,151.74 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，岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目可用于资金平衡的土地收入为 81,300.58 万元（详见下表）。

项目土地出让金测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计
一	土地出让金回款等收入	88,151.74
二	土地扣减项目	6,851.16
1	基本政策成本	2,243.03
2	政策性基金	4,608.12
三	用于资金平衡土地相关收益	81,300.58

岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目 2021 年 4 月已发行专项债券 20,300.00 万元，实际利率 3.39%；2021 年 5 月已发行专项债券 200.00 万元，实际利率 3.30%；假设发行专项债券利率为 4%，本期发行专项债 11,000.00 万元，计划 2022 年发行 21,500.00 万元，期限为 7 年，综上所述，岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目目前融资成本共计 66,963.39 万元（详见下表）。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。债券应还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	债券期初 余额	本期新增	本期减少	债券期末 余额	付息合计	还本付息合 计
2021		20,500.00		20,500.00		
2022	20,500.00	32,500.00		53,000.00	694.77	694.77
2023	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2024	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2025	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2026	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2027	53,000.00			53,000.00	1,994.77	1,994.77
2028	53,000.00		20,500.00	32,500.00	1,994.77	22,494.77
2029	32,500.00		32,500.00	0.00	1,300.00	33,800.00
合计		53,000.00	53,000.00		13,963.39	66,963.39

假设岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目在本期债券存续期按计划土地挂牌交易，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

四、 整体融资情况

按照岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 53,000.00 万元，假设债券期限 7 年，自发行之日起 7 年债券存续期应还本付息 66,963.39 万元，项目预计总融资成本为 66,963.39 万元（详见

下表)。

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	
2022		694.77	694.77	
2023		1,994.77	1,994.77	10,878.79
2024		1,994.77	1,994.77	
2025		1,994.77	1,994.77	
2026		1,994.77	1,994.77	
2027		1,994.77	1,994.77	
2028	20,500.00	1,994.77	22,494.77	
2029	32,500.00	1,300.00	33,800.00	70,421.79
合计	53,000.00	13,963.39	66,963.39	81,300.58
本息覆盖倍数	1.21			

预计日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期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 81,300.58 万元，项目总融资成本的覆盖倍数为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。



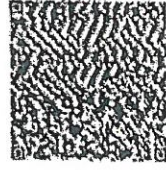
营业执照

(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(普通合伙)	济南分所
类型	特殊普通合伙分支机构	
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

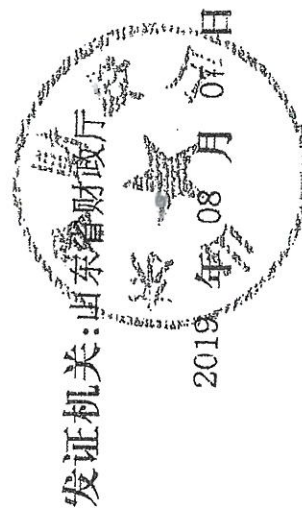
2019

年02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》。



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

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



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 Registration

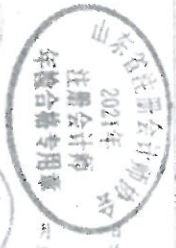
注册会计师
年检合格专用章

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

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:
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



2015 年 09 月 16 日
/m /d