

2021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（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 010227 号

目 录	页 码
2021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（二期）项 目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-5



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二一年五月十八日

2021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（二期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信咨字（2021）第 010227 号

我们接受委托，对 2021 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（二期）提供了财务评价服务。我们的服务是基于《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库【2020】43 号）的相关规定进行本项目申报，了解 2021 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（二期）项目收益与融资自求平衡情况而实施。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。

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

5.3 亿元。其中上期已发行 2.03 亿元，发行利率 3.39%；假设发行利率为 4.00%，本次拟发行 0.02 亿元，剩余 3.25 亿元假设 2021 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		53,000.00		53,000.00		
2022	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2023	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2024	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2025	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2026	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2027	53,000.00			53,000.00	1,996.17	1,996.17
2028	53,000.00		53,000.00	-	1,996.17	54,996.17
合计		53,000.00	53,000.00		13,973.19	66,973.19

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。

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 2020 年 GDP 的增速如表所示：

项目	按 2020 年 GDP 增长 率的 100%	按 2020 年 GDP 增长 率的 90%	按 2020 年 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

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，岚山区土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测，分别以 2020 年 GDP 增

速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期实际成交情况、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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	按 2020 年 GDP 增速的 100%	按 2020 年 GDP 增速的 90%	按 2020 年 GDP 增速的 80%
日照市岚山区安东卫街道片区安东家园社区一期	87,908.50	85,663.08	83,466.62

(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。按照文件规定日照岚山区项目实行区内自行平衡。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表：

项目	按 2020 年 GDP 增速的 100%计算的本息覆盖倍数	按 2020 年 GDP 增速的 90%计算的本息覆盖倍数	按 2020 年 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	1.31	1.28	1.25

岚山区项目按 2020 年 GDP 增速 3.80%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	
2021			-	
2022		1,996.17	1,996.17	
2023		1,996.17	1,996.17	
2024		1,996.17	1,996.17	
2025		1,996.17	1,996.17	
2026		2,120.00	2,120.00	

2027		1,996.17	1,996.17	
2028	53,000.00	1,996.17	54,996.17	87,908.50
合计	53,000.00	13,973.19	66,973.19	87,908.50
本息覆盖倍数				1.31

岚山区项目按 2020 年 GDP 增速 3.80% 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	
2021			-	
2022		1,996.17	1,996.17	
2023		1,996.17	1,996.17	
2024		1,996.17	1,996.17	
2025		1,996.17	1,996.17	
2026		2,120.00	2,120.00	
2027		1,996.17	1,996.17	
2028	53,000.00	1,996.17	54,996.17	85,663.08
合计	53,000.00	13,973.19	66,973.19	85,663.08
本息覆盖倍数				1.28

岚山区项目按 2020 年 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	
2021			-	
2022		1,996.17	1,996.17	
2023		1,996.17	1,996.17	
2024		1,996.17	1,996.17	
2025		1,996.17	1,996.17	
2026		2,120.00	2,120.00	
2027		1,996.17	1,996.17	
2028	53,000.00	1,996.17	54,996.17	83,466.62
合计	53,000.00	13,973.19	66,973.19	83,466.62
本息覆盖倍数				1.25

二、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

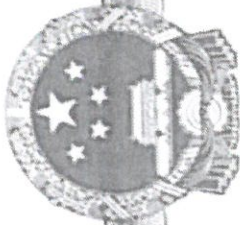
以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2021 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（二期）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

2020年5月18日

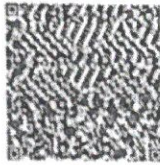




营业执照

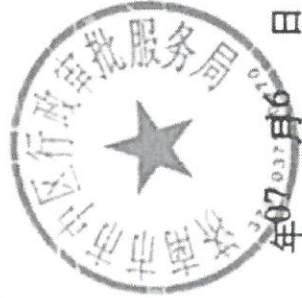
(副本) 1-1

扫描二维码
登录系统
即可
了解
企业信息



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	成立日期	2013年 07 月 11 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
负责人	赵卫华	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
经营范围	<p>许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资产负债表，并分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；企业管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)</p>		



登记机关

2019 年 07 月 16 日

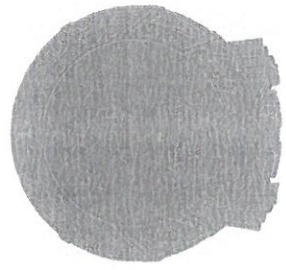
证书序号: 5000814

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》。



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

