

报告书

REPORT



烟台信益有限责任会计师事务所

YANTAI XINYI LIMITED LIABILITY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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）烟台市莱阳市东古城及姜家庄棚户区改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

烟信会专审字[2022]003号

我们接受委托，对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）烟台市莱阳市东古城及姜家庄棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于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。本专项评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表，公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1、募投项目应付本息情况

本项目总投资规模164,800.00万元，本项目拟申请使用专项债券52,200.00万元，其中2018年棚改专项债券发行32,800.00万元、2020年棚改专项债券发行10,000.00万元，本年度拟申请使用专项债券资金9,400.00万元，项目资本金112,600.00万元占项目总投资的比例为68.33%，由建设单位自筹。假设拟申请使用债券的债券票面利率4%，期限7年，在债券存续期每年支付债券利息一次，到

期一次还本。自申请使用债券计息之日起债券存续期应还本付息情况如下：

已发行债券 32,800.00 万元存续期应还本付息情况表
(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2018 年		32,800.00		32,800.00	3.80%		
2019 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2020 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2021 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2022 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2023 年	32,800.00		32,800.00	-	3.80%	1,246.40	34,046.40
合计	——	32,800.00	32,800.00	——	——	6,232.00	39,032.00

已发行债券 10,000.00 万元存续期应还本付息情况表
(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.42%		
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	-	3.42%	342.00	10,342.00
合计	——	10,000.00	10,000.00	——	——	2,394.00	12,394.00

本次发行专项债券还本付息测算表
(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		9,400.00		9,400.00	4.00%	188.00	188.00
2023 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2024 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2025 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2026 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2027 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2028 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2029 年	9,400.00		9,400.00	-	4.00%	188.00	9,588.00
合计	——	9,400.00	9,400.00	——	——	2,632.00	12,032.00

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。相应土地位于大寺街以东、蚬河路以西、壹号院以南东古城村，经查询莱阳市土地交易中心土地出让信息，参考莱阳市最近的土地交易价格，确定上述棚改项目出让土地价格。

莱阳市 2018-2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.7%、3.5%、4.3%，近三年平均增速 4.83%，此次预测按照近三年单年度 GDP 增速与三年 GDP 增速均值孰低，计算土地价格的增长，即增速 3.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设出让地块土地自首次发行债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并可全部于一年内出售完毕。分别以 2019 年 GDP 增速（3.5%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，首次发行债券存续期第 5 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、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出让收益合计情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增速 3.5%的 100%	按 GDP 增速 3.5%的 90%	按 GDP 增速 3.5%的 80%
土地出让收益	171,385.78	168,507.47	165,667.99
合计	171,385.78	168,507.47	165,667.99

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和现金流覆盖债券还本付息情况为：按 GDP 增速 3.5% 的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.79；按 GDP 增速 3.5% 的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按 GDP 增速 3.5% 的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.73。

表 2-1，按 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖
倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年度				113,842.04
2019 年度		1,246.40	1,246.40	
2020 年度		1,246.40	1,246.40	
2021 年度		1,588.40	1,588.40	
2022 年度		1,776.40	1,776.40	
2023 年度	32,800.00	1,964.40	34,764.40	
2024 年度		718.00	718.00	
2025 年度		718.00	718.00	
2026 年度		718.00	718.00	
2027 年度	10,000.00	718.00	10,718.00	
2028 年度		376.00	376.00	
2029 年度	9,400.00	188.00	9,588.00	
合计	52,200.00	11,258.00	63,458.00	113,842.04
本息覆盖倍数				1.79

表 2-2，按 GDP 增速 3.5%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖
倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年度				111,927.97
2019 年度		1,246.40	1,246.40	
2020 年度		1,246.40	1,246.40	
2021 年度		1,588.40	1,588.40	
2022 年度		1,776.40	1,776.40	
2023 年度	32,800.00	1,964.40	34,764.40	
2024 年度		718.00	718.00	
2025 年度		718.00	718.00	
2026 年度		718.00	718.00	
2027 年度	10,000.00	718.00	10,718.00	
2028 年度		376.00	376.00	
2029 年度	9,400.00	188.00	9,588.00	
合计	52,200.00	11,258.00	63,458.00	111,927.97
本息覆盖倍数				1.76

表 2-3，按 GDP 增速 3.5%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年度				110,039.71
2019 年度		1,246.40	1,246.40	
2020 年度		1,246.40	1,246.40	
2021 年度		1,588.40	1,588.40	
2022 年度		1,776.40	1,776.40	
2023 年度	32,800.00	1,964.40	34,764.40	
2024 年度		718.00	718.00	
2025 年度		718.00	718.00	
2026 年度		718.00	718.00	
2027 年度	10,000.00	718.00	10,718.00	
2028 年度		376.00	376.00	
2029 年度	9,400.00	188.00	9,588.00	
合计	52,200.00	11,258.00	63,458.00	110,039.71
本息覆盖倍数				1.73

由以上分析可见，我们认为本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

烟台信益有限责任会计师事务所



中国·莱阳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年01月17日

项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以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）烟台市莱阳市东古城及姜家庄棚户区改造项目预期土地出让收入为基础，结合莱阳市最近的土地交易价格、莱阳市2018-2020年GDP平均增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表（莱阳市2019年GDP增速3.5%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）首次发行债券存续期第5年开始土地挂牌交易，1年内销售完毕；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

（一）项目概况

1、位置及范围、内容与规模

该棚户区改造项目位于大寺街以东、蚬河路以西、壹号院以南东古城村。该地块可建设用地面积370,000.00平方米。

2、本期项目规划投资情况

本项目总投资规模164,800.00万元，本项目拟申请使用专项债券52,200.00万元，其中2018年棚改专项债券发行32,800.00万元、2020年棚改专项债券发行10,000.00万元，本年度拟申请使用专项债券资金9,400.00万元，项目资本金112,600.00万元占项目总投资的比例为68.33%，由建设单位自筹。

3、融资本息情况

已发行债券32,800.00万元存续期应还本付息情况表

(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2018 年		32,800.00		32,800.00	3.80%		
2019 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2020 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2021 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2022 年	32,800.00			32,800.00	3.80%	1,246.40	1,246.40
2023 年	32,800.00		32,800.00	-	3.80%	1,246.40	34,046.40
合计	——	32,800.00	32,800.00	——	——	6,232.00	39,032.00

已发行债券 10,000.00 万元存续期应还本付息情况表

(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.42%		
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.42%	342.00	342.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	-	3.42%	342.00	10,342.00
合计	——	10,000.00	10,000.00	——	——	2,394.00	12,394.00

本次发行专项债券还本付息测算表

(金额单位：万元)

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		9,400.00		9,400.00	4.00%	188.00	188.00
2023 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2024 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2025 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2026 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2027 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00
2028 年	9,400.00			9,400.00	4.00%	376.00	376.00

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2029 年	9,400.00		9,400.00	-	4.00%	188.00	9,588.00
合计	——	9,400.00	9,400.00	——	——	2,632.00	12,032.00

（二）项目收益及现金流入预测说明

项目土地出让价格及收入预测

（1）经查询莱阳市土地交易中心土地出让信息，参考莱阳市最近的土地交易价格，本次评价参考下列土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

周边土地出让情况表：

项目	地块	可建设用地面积m ²	中标总价(元)	出让日期
1	蚬河路西、凤凰路南、贤龙东北、清水路西	28,256.00	110,200,000.00	2021-10-15

（2）本项目地块参考上述土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

本项目土地价格预测表：

项目	地块	可建设用地面积（m ² ）	基准地价（元/平方米）	地价（万元）
1	大寺街以东、蚬河路以西、壹号院以南东古城村	370,000.00	3,900.06	144,302.22

（3）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及本期项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2019 年莱阳市 GDP 增速（3.5%）的 100%、90%和 80%为收益增长率）。现预测本期项目实现土地出让收入情况如下：

本期项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	按 2019 年 GDP 增速 3.5%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 3.5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 3.5%的 80%
期初	144,302.22	144,302.22	144,302.22
第一年	149,352.80	148,847.74	148,342.68
第二年	154,580.15	153,536.44	152,496.28
第三年	159,990.46	158,372.84	156,766.18
第四年	165,590.13	163,361.58	161,155.63
第五年	171,385.78	168,507.47	165,667.99

(4) 土地出让收益测算

按首次发行债券存续期第 5 年全部完成土地挂牌交易，本期项目土地出让收益测算表如下：

单位：万元

序号	项目	按 GDP 增速 3.5%的 100%	按 GDP 增速 3.5%的 90%	按 GDP 增速 3.5%的 80%
一	出让土地回款	171,385.78	168,507.47	165,667.99
二	用于资金平衡土地出让 收益	113,842.04	111,927.97	110,039.71
1	土地出让收入	171,385.78	168,507.47	165,667.99
2	国有土地收益金（1*5%）	8,569.29	8,425.37	8,283.40
3	农业土地开发资金	185.00	185.00	185.00
4	教育资金（10%）	16,263.15	15,989.71	15,719.96
5	农田水利建设资金（10%）	16,263.15	15,989.71	15,719.96
6	廉租住房保障资金（10%）	16,263.15	15,989.71	15,719.96
7	用于资金平衡土地出让 收益（1-2-3-4-5-6）	113,842.04	111,927.97	110,039.71

根据上述测算，在按莱阳市 GDP 增速（3.5%）的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收益为 113,842.04 万元。

同理计算，在按莱阳市 GDP 增速（3.5%）的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收益为 111,927.97 万元。

同理计算，在按莱阳市 GDP 增速（3.5%）的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地出让收益为 110,039.71 万元。

(5) 还本付息的测算

金额单位：人民币万元

增速	项目收益	专项债券本息支付			本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计	
按 GDP 增速 3.5%的 100%	113,842.04	52,200.00	11,258.00	63,458.00	1.79
按 GDP 增速 3.5%的 90%	111,927.97	52,200.00	11,258.00	63,458.00	1.76
按 GDP 增速 3.5%的 80%	110,039.71	52,200.00	11,258.00	63,458.00	1.73

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP最低增速3.5%的100%、

90%、80%比例增长时，本息覆盖倍数分别为1.79、1.76、1.73，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



证书序号: 00111546

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 烟台信益有限责任公司会计师事务所

首席合伙人:

主任会计师:

王玲

经营场所:

山东省烟台莱阳市昌山路188号



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050025

批准执业文号: 鲁财会协字(1999)127号

批准执业日期: 1999-11-26



营业执照

(副 本) 2-1

统一社会信用代码
91370682493590183Q

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 烟台信益有限责任公司

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年 01 月 13 日

法定代表人 王玲

营业期限 2000 年 01 月 13 日 至 年 月 日

经营范围 接受委托承办审计查证、注册资本年检、验资、经济案件鉴定、承包租赁审计、基建工程预算、决算审计、核算、资产评估、清理债权债务、审计、会计业务培训及咨询服务、资产评估、资产清查、办理企业、个人资产评估、项目综合评价和项目可行性研究；设计企业会计制度、内部控制度、担任财务顾问；提供税务鉴证、财务管理咨询；会计培训；代理记账；企业咨询中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

住所 山东省莱阳市昌山路188号



登记机关

2019 年 08 月 13 日



姓名	刘景涛
性别	男
出生日期	1955-09-11
工作单位	烟台信益有限责任会计师事务所
身份证号码	370628195509110030



年度注册登记
Annual Renewal Registration
2020年

注册会计师
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370500250004
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: 1996年 03月 11日
Date of Issuance

月 日



姓名	阎学童
Full name	阎学童
性别	男
Sex	男
出生日期	1953-02-25
Date of birth	1953-02-25
工作单位	烟台信益有限责任会计师事务所
Working unit	烟台信益有限责任会计师事务所
身份证号码	37062819530225001X
Identity card No.	37062819530225001X



年检合格登记
 Annual Renewal Registration
 2020年
 注册会计师
 年检合格专用章
 本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 No. of Certificate 370506250003

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 1996 年 03 月 13 日



日