

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）威海市乳山市西黄岛
旧村改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

志诚审字[2022]第 3A0016 号

山东省 注册会计师行业 报告防伪

报告标题：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）威海市乳山市西黄岛旧村改造项目收益与融资平衡专项评价报告
报告文号：志诚审字[2022]第3A0016号
客户名称：威海市财政局
报告日期：2022-01-17
签字注册会计师：王帅（CPA：371000030019）
毕婷婷（CPA：371000030026）



0106312022011710755774
报告文号：志诚审字[2022]第3A0016号

事务所名称：山东志诚会计师事务所有限公司
事务所电话：0631-7564770
传真：0631-7564770
通讯地址：山东省荣成市农信东路59号
电子邮件：sdzckjs7564770@163.com

防伪查询网址：<https://sdcpcpvfw.cn>（防伪报备栏目）查询



报 告 书

R E P O R T

目 录

一、专项评价报告

二、报告附件

1、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）威海市乳山市西黄岛旧村改造项目收益与融资平衡说明

2、事务所营业执照复印件

3、事务所执业证书复印件

4、签字注册会计师证书复印件

审计单位：山东志诚会计师事务所有限公司

地 址：山东省荣成市观海中路 16 号

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）威海市乳山市 西黄岛旧村改造项目收益与融资平衡 专项评价报告

志诚审字[2022]第 3A0016 号

我们接受威海市财政局委托，对 2022 年威海市乳山市西黄岛旧村改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。而且，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。

本总体评价仅供发行人本次发行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（分别以乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的增长）公允的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：

一、本期债券应付本息情况

发行人本次拟发行专项债券 4,800.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年支付一次债券利息，自债券发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

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	票面利率	应付利息
2022 年		4,800.00		4,800.00	4.00%	
2023 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00

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	票面利率	应付利息
2024 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00
2025 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00
2026 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00
2027 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00
2028 年	4,800.00			4,800.00	4.00%	192.00
2029 年	4,800.00		4,800.00		4.00%	192.00
合计		4,800.00	4,800.00			1,344.00

二、销售产生的净现金流入

（一）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。相应土地全部位于乳山滨海旅游度假区西黄岛村，参考周边土地交易价格，确定上述土地出让价格均价。

乳山市 2016 年-2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.40%、7.90%、6.30%、-2.80%、2.10%，近五年 GDP 平均增速 4.38%；威海市 2016 年-2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.10%、6.70%、3.60%和 3.00%，近五年 GDP 平均增速 5.88%；2021 年 GDP 目标增速为 6.00%。此次预测按照近五年 GDP 平均增速与 2021 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.38%。

（二）销售产生的净现金流入

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第七年开始土地挂牌交易，威海市乳山市西黄岛旧村改造项目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的审核，分别以乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元			
项目	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100.00%	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 90.00%	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 80.00%
乳山市西黄岛旧村改造	10,172.21	9,855.70	9,547.03
合计	10,172.21	9,855.70	9,547.03

三、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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付，通过对近年来项目周边地块成交情况的查询，本期债券项目收益和

现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第七年全部出售完土地，按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

（一）按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	10,172.21
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.66

（二）按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	9,855.70
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.60

（三）按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	9,547.03
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.55

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为威海市乳山市西黄岛旧村改造项目提供足够的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求。

附件：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）
威海市乳山市西黄岛旧村改造项目收益与融资平衡说明



(此页无正文)



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·威海

二〇二二年一月十七日

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）威海市乳山市西黄岛 旧村改造项目收益与融资平衡说明

一、项目概况

（一）项目基本情况

本项目位于乳山滨海旅游度假区西黄岛村，项目规划新建安置住宅 282 套，项目规划建设用地面积 30,771.00 平方米，总建筑面积 28,995.00 平方米，包括多层住宅建筑面积 25,235.00 平方米、底层储藏室建筑面积 2,390.00 平方米及村民中心 1,370.00 平方米，并配套建设水、电、暖、气、道路及绿化、室外等基础设施。可供开发利用的土地面积为拆迁区域腾空土地，腾空土地面积为 82,787.08 平方米（124.18 亩）。

本项目建设期为 2021 年 12 月至 2022 年 12 月。

（二）项目投资估算

本项目计划总投资 25,852.00 万元，其中：工程费用 19,560.00 万元，其他工程费用 3,051.00 万元，基本预备费 3,241.00 万元。

（三）资金筹措

本项目总投资 25,852.00 万元，其中：项目资本金 21,052.00 万元，本次拟发行债券 4,800.00 万元。

（四）项目法人

本项目法人为乳山市城投置业有限公司，负责本项目的建设管理工作。

（五）项目审批情况

- 1、《西黄岛旧村改造项目山东省建设项目备案证明》；
- 2、乳山市行政审批服务局《建设工程规划许可证》；
- 3、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于分解落实 2014 年城市棚户区改造任务的通知》（鲁建房字[2014]6 号）；
- 4、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于分解落实 2014 年城市棚户区改造追加任务的通知》（鲁建房字[2014]12 号）。



二、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以威海市乳山市西黄岛旧村改造项目预期土地出让收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、乳山市近五年 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 2022 年威海市乳山市西黄岛旧村改造项目土地出让收益预测表（乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例作为土地价格的增幅）。

三、项目收益与融资自求平衡预测假设

- 1、国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、发行人制定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内波动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目收益与融资自求平衡预测项目说明

（一）项目区周边土地出让价格及土地出让收入预测

1、基准地价预测

根据项目可行性研究报告，项目区周边土地交易价格具体如下表所示，10 宗土地地价均超过了 1499.99 元/平方米（100 万元/亩），滨海新区地价超过了 1799.99 元/平方米（120 万元/亩），本项目区域位于滨海新区内，地价可供参考。

地块名称 (挂牌编号)	出让位置	出让面积 (m ²)	规划建面	土地 用途	平均楼 面价	年限	起始价 (万元)
乳自然资经挂字 [2019]J005-01	城区新华街南、东耿 家村东	68,573.30	137,146.60	商住	1,130.30	70	15,501.00
乳自然资经挂字 [2019]J005-02	胜利街西首路南、兴 农巷东	17,045.50	34,091.00	商业	1,179.70	40	4,021.76
乳自然资经挂字 [2019]J005-03	城区胜利街南、深圳 路东	13,912.80	27,825.60	商业	1,210.00	40	3,366.99
乳自然资经挂字 [2019]J005-04	徐家镇马场村南	13,595.90	27,191.80	商业	820.00	40	2,229.72
乳自然资经挂字 [2019]J005-05	徐家镇马场村南	41,254.50	82,509.00	商业	819.99	40	6,765.67



地块名称 (挂牌编号)	出让位置	出让面积 (m^2)	规划建面	土地 用途	平均楼 面价	年限	起始价 (万元)
乳自然资经挂字 [2019]J005-06	徐家镇马场村南	15,779.90	31,559.80	商业	820.79	40	2,590.41
乳自然资经挂字 [2019]J006-01	城区青山路西、仇家 洼河北	45,348.90	90,697.80	商业	699.51	40	6,344.40
乳自然资经挂字 [2019]J006-02	城区新华街南	36,445.98	72,891.96	商住	1,130.30	70	8,238.77
乳自然资经挂字 [2019]J006-03	滨海新区长江路南	46,584.20	55,901.04	商业	1,576.80	40	8,814.39
乳自然资经挂字 [2019]J006-04	滨海新区长江路南	46,403.70	55,684.44	商业	1,576.10	40	8,776.56

考虑到项目涉及的地块及未来出让单价，2022 年平均地价保守估计按 1,049.99 元/平方米（70 万元/亩）估算。

2、土地出让收入预测

根据基准地价、可出让地块总面积（腾空土地面积 82,787.08 平方米）结合土地价格增长率（乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%）预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目住宅地	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100% 比例计算	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90% 比例计算	按乳山近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80% 比例计算
出让地块总面积（平方米）	82,787.08	82,787.08	82,787.08
2022 年基准地价（元/平方米）	1,049.99	1,049.99	1,049.99
乳山市近五年 GDP 平均增速	4.38%	4.38%	4.38%
测算比例	100.00%	90.00%	80.00%
预计第七年土地地价（元/平方米）	1,417.44	1,376.33	1,336.24
预计第七年土地出让总收入（万元）	11,734.57	11,394.23	11,062.34

（二）土地出让收益预测

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第七年全部完成土地挂牌交易。项目区土地出让收益预测情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100% 比例计算	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90% 比例计算	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80% 比例计算
1	出让土地估算总收入	11,734.57	11,394.23	11,062.34

序号	项目	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100%比例计算	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 90%比例计算	按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 80% 比例计算
2	土地扣减项目估算总额	1,562.36	1,538.53	1,515.31
2.1	不可返还的土地前期费用	917.68	910.87	904.24
2.1.1	征地和拆迁补偿支出	682.99	682.99	682.99
2.1.2	支付土地出让业务费支出	234.69	227.88	221.25
2.2	农业土地开发资金	57.95	57.95	57.95
2.3	国有土地收益基金	586.73	569.71	553.12
3	用于资金平衡土地相关收益	10,172.21	9,855.70	9,547.03

五、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，土地挂牌交易前需支付的资金利息由项目资本金支付，通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第七年全部出售完土地，按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.38%的 90.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.38%的 80.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

（一）按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38%的 100.00%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	10,172.21
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.66

(二) 按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 90.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

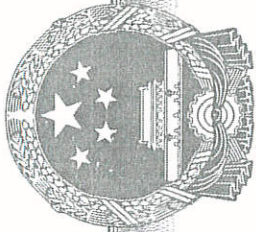
年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	9,855.70
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.60

(三) 按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 80.00% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	项目收益
2023 年		192.00	192.00	9,547.03
2024 年		192.00	192.00	
2025 年		192.00	192.00	
2026 年		192.00	192.00	
2027 年		192.00	192.00	
2028 年		192.00	192.00	
2029 年	4,800.00	192.00	4,992.00	
合计	4,800.00	1,344.00	6,144.00	
本息覆盖倍数				1.55

综合上述测算，本次评价的威海市乳山市西黄岛旧村改造项目，在土地挂牌出让价格分别以按乳山市近五年 GDP 平均增速 4.38% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例增长时，预期用于资金平衡的土地相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息，整体实现项目收益和融资自求平衡。



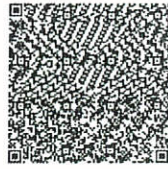
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
913710821668648885

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 山东志诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 侯建厂

经营范围 会计查帐咨询培训、验证资本、资产评估、工程预决算审计
(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)。

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月14日

营业期限 1999年12月14日至 年 月 日

住所 荣成市成山大道东段78号



登记机关

2020年 01月 16日



证书序号: 0011625

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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 侯建厂

经营场所:

荣成市成山大道78号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37100003

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期: 1999-11-16



发证机关: 山东省财政厅

2020年03月31日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 王师 女
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of Birth 1987-01-03
 工作单位 Working unit 山东志诚会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 37100219870103608X



证书编号: 371000030019
 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: 2016 年 05 月 19 日
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会
 年度注册会计师登记注册 2018 年
 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.

山东省注册会计师协会
 2017 年
 注册会计师
 年检合格专用章

2017 年 02 月 14 日
 /y /m /d



姓名	Full Name	薛婷婷
性别	Sex	女
出生日期	Date of Birth	1993-01-22
工作单位	Working Unit	山东志诚会计师事务所有限公司
身份证号	Identity Card No.	371081199301224029



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 371001030026

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

发证日期:
Date of Issuance 2020 年 08 月 31 日

年 月 日
/y /m /d