

报 告 书

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）烟台市招远市玉泉明园小区
（朱家咀村棚户区改造）项目收益与融资平衡专项评价报告

山冠会专审字【2022】第 008 号



山东冠达会计师事务所

SHANDONG GUANDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(GENERAL PARTNERSHIP)

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）烟台市招远市玉泉明园小区
（朱家咀村棚户区改造）项目收益与融资平衡专项评价报告
山冠会专审字【2022】第 008 号

山东冠达会计师事务所

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）烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区分改造）项目收益与融资平衡专项评价报告

山冠会专审字【2022】第 008 号

我们接受委托，对本期债券的总体方案及项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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招远市2022年玉泉明园小区（朱家咀村棚户区分改造）项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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。

经专项审核，我们认为，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，本次评价的招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目，预期的运营收益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。

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（根据2018年GDP增速6.3%，2019年GDP增速7.4%，2020年GDP增速3.6%，2021年GDP目标增速6%，此次预测按照三年平均增速与2021年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速5.77%。）公允的反应了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息的情况。同时，我们查阅了发行人提供的有关基础数据，通过测算，未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、专项债券发行计划

本项目专项债券发行计划：本次专项债券项目总投资 4.1525 亿元，项目资本金 2.9965 亿元，比例为 72.16%；2022 年需发行专项债券 0.85 亿元，期限 7 年；本次拟发行专项债券 0.50 亿元，期限 7 年；剩余 0.35 亿元于 2022 年安排发行。

本项目专项债券发行计划如下： 单位：亿元

发行年份	发行规模	发行期限
------	------	------

发行年份	发行规模	发行期限
2022 年（本期）	0.50 亿元	7 年期
2022 年	0.35 亿元	
合计	0.85 亿元	

二、本项目债券应付本息情况

本次发行的专项债券项目与冷家庄子村、龙王庙下村二期和水口村三村分别于2018年发行债券35,000.00万元、2019年发行债券26,000.00万元；本项目占用2018年发行35,000.00万元债券额度为3,060.00万元,实际利率3.80%，期限5年。

1、本项目占用2018年已发行债券35,000.00万元中3,060.00万元额度，实际利率3.80%，期限5年，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

还本付息分年汇总表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2019 年	3,060.00	-	3,060.00	3.80%	116.28	116.28
2020 年	3,060.00	-	3,060.00	3.80%	116.28	116.28
2021 年	3,060.00	-	3,060.00	3.80%	116.28	116.28
2022 年	3,060.00	-	3,060.00	3.80%	116.28	116.28
2023 年	3,060.00	3,060.00	-	3.80%	116.28	3,176.28
合计	-	3,060.00	-	-	581.40	3,641.40

2、本项目需发行专项债券 11,560.00 万元,其中:本次发行 5,000.00 万元,发行期限为 7 年,预计发行利率为 4.00%,剩余 3,500.00 万元于 2022 年安排发行;在债券存续期间每年年末支付债券利息。到期偿还本

金，应还本付息情况如下：

还本付息分年汇总表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022 年	-	-	8,500.00	4.00%	311.67	311.67
2023 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2024 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2025 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2026 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2027 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2028 年	8,500.00	-	8,500.00	4.00%	340.00	340.00
2029 年	8,500.00	8,500.00	-	4.00%	28.33	8,528.33
合计	-	8,500.00	-	-	2,380.00	10,880.00

二、项目预期产生净现金流入

（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。相应土地全部位于招远市，经查询上述烟台市土地交易中心土地出让信息，参考烟台市周边最近的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

招远市近三年平均 GDP 增速 5.77%（2018 年 GDP 增速 6.3%，2019 年 GDP 增速 7.4%，2020 年 GDP 增速 3.6%），2021 年 GDP 目标增速 6%，此次预测按照三年 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 GDP 增速 5.77%。

（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 2028 年开始土地挂牌交易，项目土地全部于一年内出售完毕。

根据对相关资料中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速（5.77%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，债券存续期第十年（自 2019 年起）土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策扣除、政府收益、政府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：

金额：人民币万元

项目	接近三年 GDP 平均增速 5.77%的 100%	接近三年 GDP 平均增速 5.77%的 90%	接近三年 GDP 平均增速 5.77%的 80%
玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目	18,767.53	18,058.88	17,384.91
合计	18,767.53	18,058.88	17,384.91

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，根据相关政策，对市区棚户区改造项目，可进行区内自行平衡，按照相关规定该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为：按债券存续期第十年（自 2019 年起）全部出售完土地：接近三年 GDP 平均增速的 5.77%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.29，接近三年 GDP 平均增速的 5.77%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.24，接近三年 GDP 平均增速的 5.77%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数 1.20。

表 1 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77%的 100%比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	116.28	116.28	-
2020 年	-	116.28	116.28	-

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	116.28	116.28	-
2022 年	-	427.95	427.95	-
2023 年	3,060.00	456.28	3,516.28	-
2024 年	-	340.00	340.00	-
2025 年	-	340.00	340.00	-
2026 年	-	340.00	340.00	-
2027 年	-	340.00	340.00	-
2028 年	-	340.00	340.00	18,767.53
2029 年	8,500.00	28.33	8,528.33	
小计	11,560.00	2,961.40	14,521.40	-
本息覆盖倍数	1.29			

表 2 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 90% 比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	116.28	116.28	-
2020 年	-	116.28	116.28	-
2021 年	-	116.28	116.28	-
2022 年	-	427.95	427.95	-
2023 年	3,060.00	456.28	3,516.28	-
2024 年	-	340.00	340.00	-
2025 年	-	340.00	340.00	-
2026 年	-	340.00	340.00	-
2027 年	-	340.00	340.00	-
2028 年	-	340.00	340.00	18,058.88
2029 年	8,500.00	28.33	8,528.33	
小计	11,560.00	2,961.40	14,521.40	-
本息覆盖倍数	1.24			

表 3 按 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.77% 的 80% 比例计算土地价格增速

情况下的本息覆盖倍数。

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	116.28	116.28	-
2020 年	-	116.28	116.28	-
2021 年	-	116.28	116.28	-
2022 年	-	427.95	427.95	-
2023 年	3,060.00	456.28	3,516.28	-
2024 年	-	340.00	340.00	-
2025 年	-	340.00	340.00	-
2026 年	-	340.00	340.00	-
2027 年	-	340.00	340.00	-
2028 年	-	340.00	340.00	17,384.91
2029 年	8,500.00	28.33	8,528.33	
小计	11,560.00	2,961.40	14,521.40	-
本息覆盖倍数	1.20			

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，认为烟台市招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）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，为招远市棚改提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目专项债券还本付息要求。

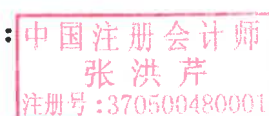
山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2022 年项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 平均增速，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地出让收益预测表（近三年 GDP 平均增速（5.77%）的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

（1）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；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）相关法律法规无重大变化；

（4）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；

（5）土地出让价格在正常范围内表动；

（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。

（二）特殊假设

（1）本次发债项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及项目进度计划客观反映了本次发债项目建设的实际情况；

（2）发行人拟定的土地收入情况以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目基本情况

1、项目单位情况

项目实施单位：招远市新悦城市投资有限公司，企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；2010年7月6日成立；地址：山东省烟台市招远市温泉路128号；统一社会信用代码：91370685558917942B；经营范围：负责多渠道筹措城市基础设施建设资金；组织实施政府下达的城乡基础设施建设、水利设施建设；实施土地一级开发，参与部分土地收储工作；参与辖区的房地产开发；根据市政府安排对已建成城市基础设施资产的日常管理和运行开发（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）；该项目由烟台远东房地产开发有限公司承建。

2、项目位置及内容与规模

朱家咀村位于河东路以东、初山路以北，该地块腾空用地面积100亩。本次项目共分两期，总规划用地面积为44648.89平方米（66.97亩），总建筑面积为119795.63平方米，地上建筑面积为87105.49平方米，其中住宅建筑面积为79490.97平方米，商业公建建筑面积为7247平方米，地下建筑面积为32690.14平方米，总户数586户，其中安置房源200户，停车位828个，容积率为1.95，建筑密度23.70%。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目总投资约41,525万元，其中：项目资本金为29,965万元，比例为72.16%；占用2018年已发行债券35,000.00万元额度为3,060.00万元，2022年计划发行8,500.00万元，本次拟先发行5,000万元债券，剩余额度于2022年安排发行。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和发行棚改专项债券。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询招远市国土资源局土地出让信息，自 2017 年至今，选取招远市出让城镇住宅商服地块-朱家咀项目可比土地 3 宗，本次评价参考上述宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

朱家咀村改造区片周边土地出让情况表：

项目	挂牌编号	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	出让日期	用途
1	挂 [2017-52]	玲珑路以北、河 东路以西	33,607.00	1.0<住宅 ≤2.8; 1.2 <商业≤ 2.8	63,853.30	5,233.00	819.53	2017.10.30	商服、 住宅
2	挂 [2018-25]	泉山路以南，春 雨路两侧	54,487.00	商服、住宅 用地，1.0 <住宅≤2	81,730.50	7,675.00	939.06	2018.8.30	商服、 住宅
3	挂 [2019-04]	国大路以南、金 城路以东、罗峰 路以西宗地	31,690.00	大于或等于 1.5 并且小 于或等于 2.1	50,704.00	3,724.00	734.46	2019.2.19	商服、 住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目地块，住宅、商业用地参考上述 3 宗土地出让情况进行预测，具体计算如下表：

序号	地块	占地面积（平 米）	建筑面积（平 米）	中标总地 价（万元）	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重 (元/平米)
----	----	--------------	--------------	---------------	----------------	--------	----------------

1	挂[2017-52]	33,607.00	63,853.30	5,233.00	819.53	0.4	327.81
2	挂[2018-25]	54,487.00	81,730.50	7,675.00	939.06	0.3	281.72
3	挂[2019-04]	31,690.00	50,704.00	3,724.00	734.46	0.3	220.34
综合楼面地价						1	829.87

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以招远市近三年 GDP 平均增速（5.77%）的 100%、90%和 80% 为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下（测算土地出让收入=腾空土地面积*容积率*计算楼面地价）：

测算表 1: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅 (5.77%) 的项目
土地出让收入预测表

序号	项目	2021 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	玉泉明园小区 (朱家咀村棚 户区改造) 项目	14,827.09	15,682.61	16,587.50	17,544.60	18,556.92	19,627.65	20,760.17	21,958.03
2	土地出让收入	14,827.09	15,682.61	16,587.50	17,544.60	18,556.92	19,627.65	20,760.17	21,958.03

测算表 2: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅 (5.77%) 的 90%,
即增幅 5.19% 的项目土地出让收入预测表

序号	项目	2021 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	玉泉明园小区 (朱家咀村棚 户区改造) 项目	14,827.09	15,596.61	16,406.08	17,257.55	18,153.22	19,095.37	20,086.42	21,128.91
2	土地出让收入	14,827.09	15,596.61	16,406.08	17,257.55	18,153.22	19,095.37	20,086.42	21,128.91

测算表 3: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅 (5.77%) 的 80%,
即增幅 4.62% 的项目土地出让收入预测表

序号	项目	2021 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	玉泉明园小区 (朱家咀村棚 户区改造) 项目	14,827.09	15,512.10	16,228.76	16,978.53	17,762.93	18,583.58	19,442.14	20,340.37
2	土地出让收入	14,827.09	15,512.10	16,228.76	16,978.53	17,762.93	18,583.58	19,442.14	20,340.37

(3) 土地出让收益预测

按自首次融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易, 现预测项目土地出让收益情况如下:

测算表 4: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅 (5.77%)
项目第七年 (自 2022 年起) 土地出让收益测算表

序号	项目	玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目	合计
1	土地出让收入	21,958.03	21,958.03
2	基本政策扣除	505.03	505.03
3	政策性基金	2,685.47	2,685.47
4	用于资金平衡土地相关收益	18,767.53	18,767.53

测算表 5: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅(5.77%) 的 90%，即增幅 5.19%，项目第七年（自 2022 年起）土地出让收益测算表

序号	项目	玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目	合计
1	土地出让收入	21,128.91	21,128.91
2	基本政策扣除	485.96	485.96
3	政策性基金	2,584.07	2,584.07
4	用于资金平衡土地相关收益	18,058.88	18,058.88

测算表 6: 预计土地价格增速为 2018-2020 年招远市平均 GDP 增幅(5.77%) 的 80%，即增幅 4.62%，项目第七年（自 2022 年起）土地出让收益测算表

序号	项目	玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目	合计
1	土地出让收入	20,340.37	20,340.37
2	基本政策扣除	467.83	467.83
3	政策性基金	2,487.63	2,487.63
4	用于资金平衡土地相关收益	17,384.91	17,384.91

根据上述测算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 18,767.53 万元；

同理计算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 的 90% 即 5.19% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 18,058.88 万元；

同理计算，在按 2018-2020 年招远市平均 GDP 增速 5.77% 的 80% 即 4.62%

计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 17,384.91 万元。

（4）还本付息的测算

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，本次评价的招远市玉泉明园小区（朱家咀村棚户区改造）项目，在土地挂牌出让价格分别以招远市近三年 GDP 平均增速 5.77%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
9137061367682689X6



名称 山东冠达会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 刘顺贤
经营范围 审查企业会计报表、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；法律、法规规定的其他业务。（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）

成立日期 2008年06月26日
合伙期限 2008年06月26日至2028年06月25日
主要经营场所 山东省烟台莱山区迎春大街170号金贸中心702-2室

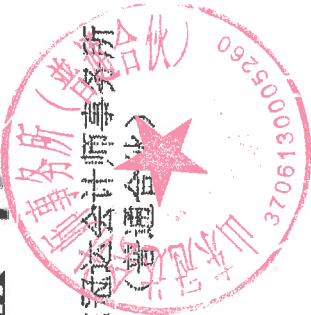


登记机关

2019年06月19日



会计师事务所
执业证书



名称：山东冠达会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：刘顺贤
主任会计师：
经营场所：山东省烟台市莱山区迎春大街170号金茂中心702-2号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：37060031
批准执业文号：鲁财会协字（2008）29号
批准执业日期：2008-06-23

证书序号：0002246

说明

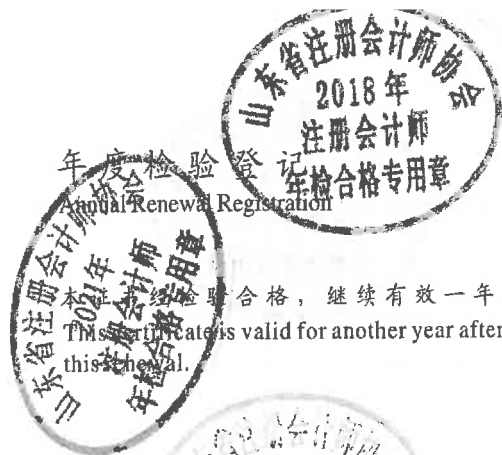
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓名 刘顺贤
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-11-25
Date of birth
工作单位 烟台中山有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 120102691125077
Identity card No.

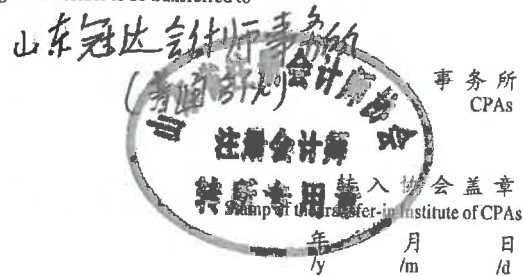


同意调入
Agree the holder to be transferred to

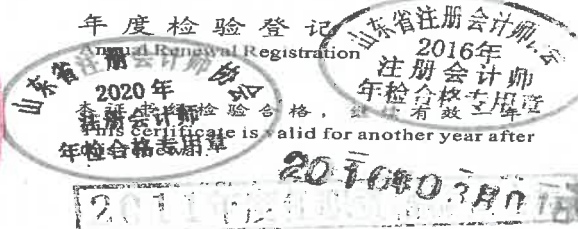
证书编号: 370500050007
No. of Certificate

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

发证日期: 2003 年 10 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名 张洪芹
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1978-09-18
Date of birth
工作单位 烟台兴业联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 370284197809180047
Identity card No.



证书编号: 370500480001
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: 2009 年 10 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

中缀处王官注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

同意调入
山东冠达会计师事务所 (普通合伙)
1. When practicing the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or loan shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops practicing.

山东冠达会计师事务所

SHANDONG GUANDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(GENERAL PARTNERSHIP)

地址(Add) : 烟台市莱山区迎春大街170号
金贸中心七楼

电话(Tel) : 0535-3970957

传真(Fax) : 0535-3970827

网址(Http) : www.sdguanda.com