

報 告 書

REPORT

2021 年山东省（威海市文登区凉水湾
小区一期棚改项目）棚改专项债券（一
期）项目收益与融资自求平衡
专 项 评 价 报 告

威志会[2021]审字第 0058 号

二〇二一年五月十七日

山东志诚会计师事务所有限公司

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（威海市文登区凉水湾
小区一期棚改项目）棚改专项债券
（一期）项目收益与融资自求平衡专
项评价报告

报告文号： 威志会[2021]审字第0058号

客户名称： 威海市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 王帅 （CPA：371000030019）
毕婷婷 （CPA：371000030026）



0106312021051706345205
报告文号：威志会[2021]审字第0058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： 荣成市观海中路16号

电子邮件： sdzckjs7564770@163.com

防伪查询网址：<http://sdcpa.gov.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、2021年山东省（威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡说明
 - 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



2021年山东省（威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

威志会[2021]审字第0058号

我们接受威海市财政局委托，对2021年威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目专项债券（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（分别以文登区近五年GDP平均增速4.82%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4,000.00万元，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2021年		4,000.00		4,000.00	4.00%	80.00
2022年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2023年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2024年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2025年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00



年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2026年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2027年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00
2028年	4,000.00		4,000.00		4.00%	80.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,120.00

二、未来拟发行债券应付本息情况

发行人2021年下半年拟发行专项债券5,600.00万元，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
2021年		5,600.00		5,600.00	4.00%	
2022年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2023年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2024年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2025年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2026年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2027年	5,600.00			5,600.00	4.00%	224.00
2028年	5,600.00		5,600.00		4.00%	224.00
合计		5,600.00	5,600.00			1,568.00

三、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。相应土地全部位于威海市文登区，经查询中国土地市场交易网文登区土地出让信息，选取项目周边3宗地块的土地交易价格，确定上述土地出让价格均价。

威海市文登区2016年-2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.90%、7.80%、6.00%、2.30%、0.1%，近五年GDP平均增速4.82%；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生长，即增速4.82%。



(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，威海市文登区凉水湾小区一期棚改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，分别以文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 100.00%、90.00%、80.00% 比例计算土地价格的增值，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	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 100.00%	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 90.00%	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 80.00%
凉水湾小区一期	16,899.11	16,342.09	15,800.35
合计	16,899.11	16,342.09	15,800.35

四、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，按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 100.00% 比例计算土地价格增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 90.00% 比例计算土地价格增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 80.00% 比例计算土地价格增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

(一) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 的 100.00% 比例计算土地价格增值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	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2021 年		80.00			80.00	16,899.11
2022 年		160.00		224.00	384.00	
2023 年		160.00		224.00	384.00	
2024 年		160.00		224.00	384.00	
2025 年		160.00		224.00	384.00	
2026 年		160.00		224.00	384.00	



年度	应付债券 本金	应付债券 利息	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2027年		160.00		224.00	384.00	
2028年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						1.38

(二) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 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	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2021年		80.00			80.00	16,342.09
2022年		160.00		224.00	384.00	
2023年		160.00		224.00	384.00	
2024年		160.00		224.00	384.00	
2025年		160.00		224.00	384.00	
2026年		160.00		224.00	384.00	
2027年		160.00		224.00	384.00	
2028年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						

(三) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 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	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2021年		80.00			80.00	15,800.35
2022年		160.00		224.00	384.00	
2023年		160.00		224.00	384.00	
2024年		160.00		224.00	384.00	
2025年		160.00		224.00	384.00	
2026年		160.00		224.00	384.00	
2027年		160.00		224.00	384.00	



年度	应付债券 本金	应付债券 利息	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2028年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						1.29

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，为威海市文登区凉水湾小区一期棚改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 1：2021 年山东省（威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡说明

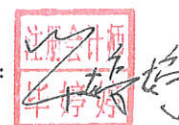
山东志诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·威海

二〇二一年五月十七日



2021年山东省（威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目）棚改专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡说明

一、项目概况

（一）项目基本情况

本项目拟建地点位于威海市文登区天福办天福路南、回春街西。项目建设用地面积 8,557.00 平方米，总建筑面积 29,250.00 平方米，其中：住宅建筑面积 21,536.00 平方米，商业建筑面积 712.00 平方米，地下建筑面积 7,002.00 平方米。本项目安置户数 202 户。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 105.35 亩（70,233.68 平方米）。

项目建设期自 2019 年 7 月至 2021 年 12 月。

（二）项目投资估算

本项目计划总投资为 12,000.00 万元，其中：建安成本 7,699.86 万元、工程建设其他费用 2,345.86 万元；基础设施配套费用 1,137.13 万元；预备费 817.15 万元。

（三）资金筹措

本项目总投资 12,000.00 万元，其中：项目资本金 2,400.00 万元，本次拟发行债券 4,000.00 万元，2021 年下半年拟发行债券 5,600.00 万元。

（四）项目法人

本项目法人为威海市文登区蓝海投资开发有限公司，负责本项目的建设管理工作。

（五）项目审批情况

- 1、《天福办凉水湾片区棚户区改造项目山东省建设项目备案证明》；
- 2、《凉水湾小区一期建设项目环境影响登记表》；
- 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《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]15 号）；
- 4、威海市文登区城乡规划局《建设用地规划许可证》；
- 5、威海市文登区城乡规划局《建设工程规划许可证》；
- 6、威海市文登区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》。

二、项目收益与融资自求平衡预测编制基础



本次预测以威海市文登区凉水湾小区一期棚改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、文登区近五年 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 2021 年威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目土地出让收益预测表(文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%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

经查询中国土地市场交易网文登区土地出让信息，选取项目周边 3 宗地块的土地交易价格，平均地价 2,874.02 元/平方米。

项目区周边 3 宗地块的土地交易价格具体如下表：

位置	规划用途	出让时间	面积 (公顷)	价格(万元)	单价 (元/平方米)
兴隆街西、圣经山路北、米山路南	城镇住宅用地	2019.9.10	2.87	6,530.98	2,276.00
棋山东、圣经山路北、抱龙河西	城镇住宅用地	2020.1.30	0.08	270.24	3,469.00
圣经山路北、香山路西	城镇住宅-普通商品住房用地 70 年；其他商服用地 41 年	2020.8.30	0.70	2,007.89	2,877.05
平均地价 (元/平方米)					2,874.02

参考可行性研究报告单价 1,931.99 元/平方米 (128.80 万元/亩)，根据谨慎性原则，本项目基准地价参考可行性研究报告单价 1,931.99 元/平方米进行估算。



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 70,233.68 平方米）结合土地价格增长率（文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%）预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 100%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 90%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 80%比例计算
出让地块总面积（平方米）	70,233.68	70,233.68	70,233.68
2021 年基准地价（元/平方米）	1,931.99	1,931.99	1,931.99
文登区近五年 GDP 平均增速	4.82%	4.82%	4.82%
测算比例	100%	90%	80%
预计第七年土地地价（元/平方米）	2,686.05	2,600.77	2,517.83
预计第七年土地出让总收入（万元）	18,865.12	18,266.17	17,683.65

（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	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 100%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 90%比例计算	按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 80%比例计算
1	出让土地估算总收入	18,865.12	18,266.17	17,683.65
2	土地扣减项目估算总额	1,966.01	1,924.08	1,883.30
2.1	不可返还的土地前期费用	956.73	944.75	933.10
2.1.1	征地和拆迁补偿支出	579.43	579.43	579.43
2.1.2	支付土地出让业务费支出	377.30	365.32	353.67
2.2	农业土地开发资金	66.02	66.02	66.02
2.3	国有土地收益基金	943.26	913.31	884.18
3	用于资金平衡土地相关收益	16,899.11	16,342.09	15,800.35

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，按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 100.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 90.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%的 80.00%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

(一) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%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	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2021年		80.00			80.00	16,899.11
2022年		160.00		224.00	384.00	
2023年		160.00		224.00	384.00	
2024年		160.00		224.00	384.00	
2025年		160.00		224.00	384.00	
2026年		160.00		224.00	384.00	
2027年		160.00		224.00	384.00	
2028年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						

(二) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82%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	应付后续债券本金	应付后续债券利息	应付本息合计	项目收益
2021年		80.00			80.00	16,342.09
2022年		160.00		224.00	384.00	
2023年		160.00		224.00	384.00	
2024年		160.00		224.00	384.00	
2025年		160.00		224.00	384.00	
2026年		160.00		224.00	384.00	
2027年		160.00		224.00	384.00	
2028年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	



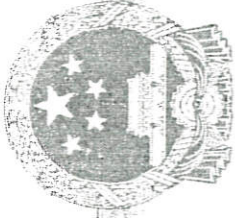
年度	应付债券 本金	应付债券 利息	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						1.33

(三) 按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 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	应付后续 债券本金	应付后续 债券利息	应付本息 合计	项目收益
2021 年		80.00			80.00	15,800.35
2022 年		160.00		224.00	384.00	
2023 年		160.00		224.00	384.00	
2024 年		160.00		224.00	384.00	
2025 年		160.00		224.00	384.00	
2026 年		160.00		224.00	384.00	
2027 年		160.00		224.00	384.00	
2028 年	4,000.00	80.00	5,600.00	224.00	9,904.00	
合计	4,000.00	1,120.00	5,600.00	1,568.00	12,288.00	
本息覆盖倍数						1.29

综合上述测算，本次评价的威海市文登区凉水湾小区一期棚改项目，在土地挂牌出让价格分别以按文登区近五年 GDP 平均增速 4.82% 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、监
管案、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

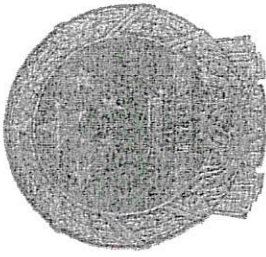
成立日期 1999年12月14日

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: 侯建厂
 主任会计师: 侯建厂
 经营场所: 荣成市成山大道78号



发证机关: 山东省财政厅

2020年03月31日

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

中华人民共和国财政部制



姓名: 王娟
 Full name: 王娟
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1987-01-03
 Date of birth: 1987-01-03
 工作单位: 山东志诚会计师事务所有限公司
 Working unit: 山东志诚会计师事务所有限公司
 身份证号码: 37100219870103606X
 Identity card No.: 37100219870103606X



山东省注册会计师协会
 2018年
 年度注册
 Annual Renewal Registration
 注册会计师
 年检合格专用章
 2020年
 注册会计师
 年检合格专用章
 山东省注册会计师协会
 2017年
 注册会计师
 年检合格专用章
 山东省注册会计师协会
 2021年
 注册会计师
 年检合格专用章

证书编号: 371000030019
 No. of Certificate: 371000030019
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of: 山东省注册会计师协会
 发证日期: 2018 年 10 月 14 日
 Date of issuance: 2018 年 10 月 14 日

2018年10月14日
 年 月 日



姓名	毕海婷
Sex	女
出生日期	1993-01-22
工作单位	山东志诚会计师事务所有限公司
身份证号码	371081199301224029



年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 371000030026

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