

2021年山东省（烟台市福山区南涂山新城项目）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

吴德专评字【2021】第030号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、附件.....	5
三、本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、签字注册会计师资格证书（复印件）	

地 址：山东省烟台市莱山区
金海创业大厦A座306室

邮 编：264003
电 话：0535-6910117
传 真：0535-6910117



2021年山东省（烟台市福山区南涂山新城项目）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

昊德专评字【2021】第030号

我们接受烟台市福山区财政局委托，对2021年山东省（烟台市福山区南涂山新城项目）棚改专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及项目收益与融资自求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。

本财务评价报告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，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2021年山东省烟台市福山区南涂山新城项目，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。

总体评价结果如下：

1、项目总投资情况如下，

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	专项债券融资	资本金	资本金占比
南涂山新城	83,000.00	62,600.00	20,400.00	24.58%

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

本项目 2020 年已发债 11,000.00 万元,在 2021 年计划发行专项债券费共计 51,600.00 万元,其中本批次计划发行债券 6,000.00 万元,如下表:

单位:人民币万元

项目	发行年度	发行额度	年限	利率	计息方式
南涂山新城	2020	11,000.00	7	3.42%	每年付息
	2021	51,600.00	7	4.00%	每年付息

(2) 债券存续期应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

年份	期初本金	本期偿还本金	期末本金	当年应付利息	当年应还本息
2020 年			11,000.00		
2021 年	11,000.00		62,600.00	376.20	376.20
2022 年	62,600.00		62,600.00	2,440.20	2,440.20
2023 年	62,600.00		62,600.00	2,440.20	2,440.20
2024 年	62,600.00		62,600.00	2,440.20	2,440.20
2025 年	62,600.00		62,600.00	2,440.20	2,440.20
2026 年	62,600.00		62,600.00	2,440.20	2,440.20
2027 年	62,600.00	11,000.00	51,600.00	2,440.20	13,440.20
2028 年	51,600.00	51,600.00		2,064.00	53,664.00
合计		62,600.00		17,081.40	79,681.40

3、债券存续期资金平衡情况如下:

(1) 基本假设条件及依据

本项目主要用预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

(2) 本期专项债券项目运营收益覆盖债券还本付息情况,详见下表:

单位:人民币万元

年度	专项债券本息支付			运营净收益
	归还本金	利息	本息合计	
2020 年				25,959.94
2021 年		376.20	376.20	18,565.01
2022 年		2,440.20	2,440.20	20,938.75

2023年		2,440.20	2,440.20	12,357.44
2024年		2,440.20	2,440.20	12,996.33
2025年		2,440.20	2,440.20	7,501.39
2026年		2,440.20	2,440.20	7,889.20
2027年	11,000.00	2,440.20	13440.20	1,476.11
2028年	51,600.00	2,064.00	53,664.00	1,552.43
合计	62,600.00	17,081.40	79,681.40	109,236.60
本息覆盖倍数	1.37			

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2021年山东省烟台市福山区南涂山新城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，为福山区南涂山新城项目提供足够的资金支持，保证此次专项债券项目的顺利施工。同时，项目产生的运营收益为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目融资还本付息要求。

附件：项目收益与现金流入评价说明

山东昊德会计师事务所有限公司



二〇二一年五月十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本次融资项目收益为项目建成后的运营收益，本次预测以项目建成后的运营收益为基础，对预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制项目运营净现金流入测算表，相关项目建成后的运营收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、财务评价假设及编制说明

1、一般假设

(1) 发行人遵照财政部发布的《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)规定进行本项目申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。

(2) 国家及地方先行的法律法规、监管，财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

(3) 国家先行的利率，汇率及通货膨胀水平无重大变化。

(4) 对发行人有影响的法律法规无重大变化。

(5) 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行。

(6) 土地出让价格在正常范围内变动。

(7) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(8) 参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、编制说明

2020年财政部发布的《地方政府债券发行管理办法》(财库[2020]43号)，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造

专项债券管理暂行办法的通知》(财预[2018]28号),提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种,是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据财库[2020]43号及财预[2018]28号要求,地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券,需要在满足法定专项债务限额的前提下,充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

三、项目概况

- 1、项目名称:南涂山新城。
- 2、项目单位:烟台通元投资有限公司。
- 3、建设地点:门楼镇钢厂路以北、双龙路以西
- 4、建设规模:

项目	建设规模					
	新建可提供		占地面积 (m ²)	可建设用地 面积(m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
	住宅(套)	车位(个)				
南涂山新城	1167	1413	78023.00	63226.00	185919.09	2.11

5、建设期限:2019年2月-2022年2月。

6、项目总投资:83,000.00万元。

四、项目投资估算与资金筹措方式

1、根据各项目可研报告测算,本项目总投资额为83,000.00万元,总投资金额主要包括工程费用53,245.62万元,工程建设其他费用19,657.67万元,不可预见费2,190.91万元,建设期利息7,905.80万元。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措明细情况如下:

单位:人民币万元

项目名称	项目总投资	专项债券融资		资本金	
		2020年发行	2021年发行	金额	占比
南涂山新城	83,000.00	11,000.00	51,600.00	20,400.00	24.58%

3、专项债券发行计划

2020年已发行11,000.00万元，债券票面利率为3.42%，期限七年，在债券存续期每年支付一次债券利息，最后一年还本付息，总利息支出2,633.40万元，还本付息总额13,633.40万元。

在2021年计划发行剩余的51,600.00万元，其中本批次发行债券6,000.00万元，假设债券票面利率4.0%，期限七年，在债券存续期每年支付一次债券利息，最后一年还本付息，总利息支出14,448.00万元，还本付息总额66,048.00万元，每年付息情况如下表：

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年应付利息	当年应还本付息
2020年			11,000.00			
2021年	11,000.00		62,600.00	3.42%	376.20	376.20
2022年	62,600.00		62,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	2,440.20
2023年	62,600.00		62,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	2,440.20
2024年	62,600.00		62,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	2,440.20
2025年	62,600.00		62,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	2,440.20
2026年	62,600.00		62,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	2,440.20
2027年	62,600.00	11,000.00	51,600.00	3.42%、4.00%	2,440.20	13,440.20
2028年	51,600.00	51,600.00		4.00%	2,064.00	53,664.00
合计		62,600.00			17,081.40	79,681.40

五、项目收益与融资自求平衡分析

1、现金流入预测

用于项目本次发行专项债券的现金流入包括土地出让收入、停车位出租收入。

(1) 土地出让收入

经查询烟台市国土资源出让交易系统，选取本项目附近近期福山区3宗商住

用地出让价格情况表如下：

序号	宗地编号	地块位置	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)
1	烟 J[2018]4022 号	福桃路以东、王懿荣大街以南	29411	49,998.70
2	烟 J[2018]4018 号	永达街以南、规划路以西	5033	8,990.00
3	烟 J[2018]4010 号	永达街以北、祥福街以南	16979	21,390.00

参考上述 3 宗土地出让情况进行预测，计算平均土地出让单价约为 1.57 万元/平方米（保留 2 位小数）。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开始，第一年出让土地面积 30%，第二、三年出让土地面积 20%，第四、五年出让土地面积 10%，第六、七年出让土地面积 5%，在债券存续期内所有面积出让完毕。土地出让面积以项目占地面积 78023.00 平方米为准。

计算土地价格的增长率，以福山区 2020 年 GDP 增速 2.50%、2019 年 GDP 增速 6.80%、2018 年 GDP 增速 6.20%这三年 GDP 增速均值 5.17%来确定。

(2) 停车位出租收入，项目建成后，计划建设地下车位约 1366 个，按照 4.6 万元/个/年出租计价；地上车位 47 个，按照 2.3 万元/个/年出租计价。预计第一年出租率 40%，第二年出租率 60%，第三年出租率 80%，第四年及以后出租率 100%。出租收入的增长率按照 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.17%来计算。

2、现金流出预测

项目运营现金流出包括国有土地收益金、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、基础设施维护费。

(1) 国有土地收益金，依据《山东省国有土地使用权出让收支管理办法》（鲁财综[2007]29 号），从出让国有土地使用权所取得的总成交价款中划出一定比例的资金，建立国有土地收益资金。具体比例按照省政府规定执行。本项目暂定按照土地出让收益的 4%计提。

(2) 农业土地开发资金，依据《山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法》（鲁财综[2004]110 号），按照土地出让平均纯收益的 15%计提。

(3) 廉租住房保障资金，依据鲁财综[2006]46 号，按照土地出让总收入 2.5%计提。

(4) 基础设施维护费：指道路维护、电力维护、下水管道维护等日常维护。

从项目建成后开始测算，项目可建设用地面积 185919.09 平方米，维护费按 0.8 元/平方米/天测算，每月按照 30 天计，维护费增长率与收入增长率一致。

项目运营开始后，在债券存续期内，项目总收入 197,630.83 万元，项目总支出 88,394.23 万元，项目收支净额 109,236.60 万元。项目收支情况如下所示：

单位：人民币万元

项目/年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
土地出让收入	36,634.05	25,685.35	27,013.28	14,204.93	14,939.33
出租收入	2,556.68	4,033.29	5,655.75	7,435.19	7,819.59
收入合计	39,190.73	29,718.64	32,669.03	21,640.12	22,758.92
国有土地收益金	1,465.36	1,027.41	1,080.53	568.20	597.57
农业土地开发资金	5,495.11	3,852.80	4,051.99	2,130.74	2,240.90
廉租住房保障资金	915.85	642.13	675.33	355.12	373.48
基础设施维护费	5,354.47	5,631.29	5,922.43	6,228.62	6,550.64
支出合计	13,230.79	11,153.63	11,730.28	9,282.68	9,762.59
净收入合计	25,959.94	18,565.01	20,938.75	12,357.44	12,996.33
项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让收入	7,855.85	8,261.99			134,594.78
出租收入	8,223.86	8,649.03	9,096.19	9,566.47	63,036.05
收入合计	16,079.71	16,911.02	9,096.19	9,566.47	197,630.83
国有土地收益金	314.23	330.48			5,383.78
农业土地开发资金	1,178.38	1,239.30			20,189.22
廉租住房保障资金	196.40	206.55			3,364.86
基础设施维护费	6,889.31	7,245.49	7,620.08	8,014.04	59,456.37
支出合计	8,578.32	9,021.82	7,620.08	8,014.04	88,394.23
净收入合计	7,501.39	7,889.20	1,476.11	1,552.43	109,236.60

注：土地出让收入占总收入的 68.10%。

3、项目本息覆盖倍数

本期 2021 年山东省烟台市福山区南涂山新城项目存续期间有稳定的现金流

入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 29,555.20 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.37 倍，系专项收入 109,236.60 万元与本期债券还本付息总额 79,681.40 万元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

六、敏感性压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体的现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流	债券本息合计	资金保障倍数
0%	109,236.60	79,681.40	1.37
-5%	103,774.77	79,681.40	1.30
-10%	98,312.94	79,681.40	1.23

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，各个项目的专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为 2021 年山东省烟台市福山区南涂山新城项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

八、项目风险

1、风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套

调减等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

(1) 工程风险：工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

(2) 资金风险：项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

(3) 组织管理风险：由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

(4) 社会风险：预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2、风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

(1) 建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

(2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

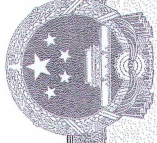
九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对2021年山东省烟台市福山区南涂山新城项目专项债券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担保责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能有评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

统一社会信用代码
91370613771005790P



营业执照

(副本) 1-1



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、备案信息

名称 山东吴德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙德坤

经营范围

审查企业会计报表，验证企业注册资本，出具审计报告、验资报告，法律、行政法规允许的其它会计业务。
（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）

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年 01月 13日

营业期限 2005年 01月 13日至2055年01月13日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼



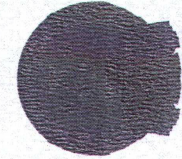
登记机关

2021年 01月 06日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东吴德会计师事务所有限公司

主任会计师：孙德坤

办公场所：莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37050039

注册资本(出资额)：100 万元

批准设立文号：鲁财会[2006]1号

批准设立日期：2005-01-06



证书序号: NO. 015972

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

二〇〇五年 一月 五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 37050270002
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: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual General Registration

2018年
注册会计师
年检合格专用章

2015年
注册会计师
年检合格专用章

检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

天恒会计师事务所有限公司
TIANHENG CO., LTD. SHANDONG
天恒会计师事务所有限公司
TIANHENG CO., LTD. SHANDONG

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 王研五
Full name: 王研五

性别: 男
Sex: 男

出生日期: 1954-10-28
Date of birth: 1954-10-28

工作单位: 山东奥德会计师事务所有限公司
Working unit: 山东奥德会计师事务所有限公司

身份证号码: 370824541028405
Identity card No.: 370824541028405



证书编号: 370502280008
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: 1993 年 12 月 23 日
Date of Issuance

2021年度注册会计师年检合格
Annual Registration合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年注册会计师年检合格专用章
2015年注册会计师年检合格专用章

3月13日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

张淑贞
女
1953-08-18
山东翼德会计师事务所有限公司
370625530818002

姓名: 张淑贞
性别: 女
出生日期: 1953-08-18
工作单位: 山东翼德会计师事务所有限公司
身份证号码: 370625530818002

Identity card No.

