

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）
-2022 年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区
马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、
惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、
渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设
项目收益与融资平衡专项评价报告
鲁浩正专评字[2022]第 003 号

地址：烟台市蓬莱区富民路 98 号京蓬综合楼 3 楼

邮编：265600

电话：0535-5637866

传真：0535-5833688

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 鲁浩正专评字【2022】第003号

客户名称: 烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司

报告日期: 2022-04-29

签字注册会计师: 马进杰 (CPA: 370500360005)
朱洪伟 (CPA: 370500080008)



0105352022042910832204

报告文号: 鲁浩正专评字【2022】第003号

事务所名称: 山东浩正会计师事务所有限公司

事务所电话: 0535-5637866

传真: 0535-5833688

通讯地址: 山东省蓬莱区登州街道富民路98号

电子邮件: haozheng_cpa@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;
2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpcpww.com>), 输入防伪编号进行查询。



联系电话: 0535-5637866
传 真: 0535-5833688
邮 箱: haozheng_cpa@163.com

山东浩正会计师事务所有限公司

SHANDONG HAOZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD.

2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）

烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁浩正专评字[2022]第 003 号

山东浩正会计师事务所有限公司作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我所对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审计并出具总体评价。

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 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。本次将发行专项债券 72,900.00 万元，用于马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目。

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 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%的 100%、90%、80%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。同时，我们查阅了烟台市蓬莱区财政局提供的各棚户区改造项目的实施方案以及相关基础数据，通过测算，未发现《项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1.前期发行债券本息情况

本次拟发行棚改专项债券马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目前期已发行专项债券具体如下：

前期已发行专项债券一览表

金额单位：人民币万元

发债批次	总发债金额	发债日期	本次发债项目		发债年限	利率
			名称	金额		
2021 年山东省政府棚改专项债券（十二期）—2021 年山东省政府专项债券（六十三期）	19,500.00	2021 年 12 月	马家泊棚户区改造项目	3,800.00	2021.12.28-2028.12.27	3.05%
小计				3,800.00		
2021 年山东省政府棚改专项债券（六期）—2021 年山东省政府专项债券（二十八期）	13,500.00	2021 年 7 月	三里桥棚户区改造项目	4,500.00	2021.7.26-2028.7.25	3.18%
2021 年山东省政府专项债券（二十六期）	4,500.00	2021 年 7 月	原老旧小区改造项目调整至三里桥棚户区改造项目	1,500.00	2021.7.22-2041.7.23	3.55%
2021 年山东省政府棚改专项债券（十二期）—2021 年山东省政府专项债券（六十三期）	19,500.00	2021 年 12 月	三里桥棚户区改造项目	1,500.00	2021.12.28-2028.12.27	3.05%
小计				7,500.00		
2021 年山东省政府棚改专项债券（十一期）—2021 年山东省政府专项债券（五十七期）	72,900.00	2021 年 11 月	西城临港社区建设项目	13,900.00	2021.11.30-2028.11.29	3.13%
2021 年山东省政府棚改专项债券（十二期）—2021 年山东省政府专项债券（六十三期）	19,500.00	2021 年 12 月	西城临港社区建设项目	2,000.00	2021.12.28-2028.12.27	3.05%

期)						
小计				15,900.00		
2021年山东省政府棚改专项债券(十二期)—2021年山东省政府专项债券(六十三期)	19,500.00	2021年12月	惠民小区(地块一)	4,900.00	2021.12.28-2028.12.27	3.05%
小计				4,900.00		
2021年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(七期)—2021年山东省政府专项债券(八期)	61,500.00	2021年4月	原海上世界产业新城园区一期项目调整至渤海湾国际公馆项目	1,000.00	2021.4.27-2041.4.28	3.89%
2020年山东省政府棚改专项债券(三期)—2020年山东省政府专项债券(五十三期)	41,600.00	2020年9月	渤海湾国际公馆项目	3,600.00	2020.9.7-2027.9.7	3.42%
小计				4,600.00		

本次拟发行的棚改专项债券前期已发行使用部分存续期内应还本付息情况如下:

马家泊棚户区改造项目

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021年		3,800.00		3,800.00	3.05%	0.00
2022年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2023年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2024年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2025年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2026年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2027年	3,800.00			3,800.00	3.05%	115.90
2028年	3,800.00		3,800.00	0.00	3.05%	115.90
小计		3,800.00	3,800.00			811.30

三里桥棚户区改造项目

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021年		4,500.00		4,500.00	3.18%	0.00
		1,500.00		1,500.00	3.55%	26.63

		1,500.00		1,500.00	3.05%	0.00
2022 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2023 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2024 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2025 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2026 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2027 年	4,500.00			4,500.00	3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00			1,500.00	3.05%	45.75
2028 年	4,500.00		4,500.00		3.18%	143.10
	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
	1,500.00		1,500.00		3.05%	45.75
2029 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2030 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2031 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2032 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2033 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2034 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2035 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2036 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2037 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2038 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2039 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2040 年	1,500.00			1,500.00	3.55%	53.25
2041 年	1,500.00		1,500.00		3.55%	26.63
合计		7,500.00	7,500.00			2,386.96

惠民小区（地块一）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		4,900.00		4,900.00	3.05%	

2022 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2023 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2024 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2025 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2026 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2027 年	4,900.00			4,900.00	3.05%	149.45
2028 年	4,900.00		4,900.00		3.05%	149.45
合计		4,900.00	4,900.00			1,046.15

西城临港社区建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		13,900.00		13,900.00	3.13%	0.00
		2,000.00		2,000.00	3.05%	0.00
2022 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2023 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2024 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2025 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2026 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2027 年	13,900.00			13,900.00	3.13%	435.07
	2,000.00			2,000.00	3.05%	61.00
2028 年	13,900.00		13,900.00	0.00	3.13%	435.07
	2,000.00		2,000.00	0.00	3.05%	61.00
小计		15,900.00	15,900.00			3,472.49

渤海湾国际公馆项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年		3,600.00		3,600.00	3.42%	0.00
2021 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
		1,000.00		1,000.00	3.89%	0.00
2022 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2023 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90

2024 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2025 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2026 年	3,600.00			3,600.00	3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2027 年	3,600.00		3,600.00		3.42%	123.12
	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2028 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2029 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2030 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2031 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2032 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2033 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2034 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2035 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2036 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2037 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2038 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2039 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2040 年	1,000.00			1,000.00	3.89%	38.90
2041 年	1,000.00		1,000.00		3.89%	19.45
合计		4,600.00	4,600.00			1,620.39

2.本期债券应付本息情况

发行人本次拟发行蓬莱区棚改专项债券 72,900.00 万元。其中：
马家泊棚户户区改造项目 6,100.00 万元、三里桥棚户户区改造项目
22,000.00 万元、惠民小区（地块一）7,100.00 万元、西城临港社区建
设项目 1,700.00 万元、渤海湾国际公馆项目 21,000.00 万元、西城临
港社区（一期）建设项目 10,000.00 万元、西城临港社区 7#、8#、13#、
14#、17#住宅楼建设项目 5,000.00 万元。假设债券票面利率 3.50%，
发债期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起
七年债券存续期应还本付息情况如下：

马家泊棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		6,100.00		6,100.00	3.50%	106.75
2023 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2024 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2025 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2026 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2027 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2028 年	6,100.00			6,100.00	3.50%	213.50
2029 年	6,100.00		6,100.00	0.00	3.50%	106.75
合计		6,100.00	6,100.00			1,494.50

三里桥棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		22,000.00		22,000.00	3.50%	385.00
2023 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2024 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2025 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	3.50%	770.00
2029 年	22,000.00		22,000.00	0.00	3.50%	385.00
合计		22,000.00	22,000.00			5,390.00

惠民小区（地块一）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	124.25
2023 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	248.50
2024 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	248.50
2025 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	248.50
2026 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	248.50
2027 年	7,100.00			7,100.00	3.50%	248.50
2028 年	7,100.00		7,100.00	0.00	3.50%	248.50
2029 年	7,100.00		7,100.00	0.00	3.50%	124.25
合计		7,100.00	7,100.00			1,739.50

西城临港社区建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		1,700.00		1,700.00	3.50%	29.75
2023 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2024 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2025 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2026 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2027 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2028 年	1,700.00			1,700.00	3.50%	59.50
2029 年	1,700.00		1,700.00	0.00	3.50%	29.75
合计		1,700.00	1,700.00			416.50

渤海湾国际公馆

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		21,000.00		21,000.00	3.50%	367.50
2023 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2024 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2025 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2026 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2027 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2028 年	21,000.00			21,000.00	3.50%	735.00
2029 年	21,000.00		21,000.00	0.00	3.50%	367.50
合计		21,000.00	21,000.00			5,145.00

西城临港社区（一期）建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		10,000.00		10,000.00	3.50%	175.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.50%	350.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	0.00	3.50%	175.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,450.00

西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.50%	87.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.50%	175.00
2029 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.50%	87.50
合计		5,000.00	5,000.00			1,225.00

3.后续发债应付本息情况

马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目无后续棚改专项债券。

4.销售产生的净现金流入

（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。相应土地全部位于蓬莱区，经查询蓬莱区土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，棚改项目地块类似区域内共出让商住用地 11 宗，基准地价参考上述土地出让价格。

蓬莱区 2017 年-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 6.8%、6.4%和 6.5%，近三年平均增速为 6.57%，此次预测按照 2017 年-2019 年单年增速与近三年平均增速孰低计算土地价格的增长，即按 2018 年 GDP 增速 6.4%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设马家泊棚户区改造项目地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；三里桥棚户区改造项目地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 25 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；惠民小区（地块一）改造地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；西城临港社区建设项目改造地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；渤海湾国际公馆项目改造地块土地于 2025 年底开始土地挂牌交易，预计 2026 年底出让土地 10 亩，2027 年底出让土地 20 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；西城临港社区（一期）建设项目改造地块土地于 2027 年底开始土地挂牌交易，于 2028 年底出售完毕；西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目改造地块土地于 2027 年底开始土地挂牌交易，于 2028 年底出售完毕。根据对委托方预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速(6.4%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期 2025 年底-2028 年底土地挂牌交易的现金流入，考虑政府土地出让收益及计提政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	按 2018 年 GDP 增速 6.4%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 6.4%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 6.4%的 80%
马家泊棚户区改造项目	28,388.54	27,578.31	26,788.00
三里桥棚户区改造项目	47,029.35	45,872.35	44,715.35

惠民小区（地块一）	31,114.08	30,174.24	29,254.00
西城临港社区建设项目	27,117.78	26,401.48	25,685.18
渤海湾国际公馆项目	40,839.60	39,789.20	38,732.30
西城临港社区（一期）建设项目	15,738.83	15,338.43	14,938.03
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	8,019.72	7,819.52	7,619.25
合计	198,247.90	192,973.53	187,732.11

5.本期债券募投项目收益和现金流量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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，通过对近几年项目类似地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况为：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期发行债券利息	36,700.00	9,337.29	46,037.29	198,247.90
本期发行债券利息	72,900.00	17,860.50	90,760.50	
合计	109,600.00	27,197.79	136,797.79	
本息覆盖倍数	1.45			

详表如下：

项目	项目收益	本息合计	本息覆盖倍数
马家泊棚户区改造项目	28,388.54	12,205.80	2.33
三里桥棚户区改造项目	47,029.35	37,276.96	1.26
惠民小区（地块一）	31,114.08	14,785.65	2.10
西城临港社区建设项目	27,117.78	21,488.99	1.26
渤海湾国际公馆项目	40,839.60	32,365.39	1.26
西城临港社区（一期）建设项目	15,738.83	12,450.00	1.26
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	8,019.72	6,225.00	1.29
合计	198,247.90	136,797.79	1.45

表 2-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 90% 比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期发行债券利息	36,700.00	9,337.29	46,037.29	192,973.53
本期发行债券利息	72,900.00	17,860.50	90,760.50	
合计	109,600.00	27,197.79	136,797.79	
本息覆盖倍数	1.41			

详表如下：

项目	项目收益	本息合计	本息覆盖倍数
马家泊棚户区改造项目	27,578.31	12,205.80	2.26
三里桥棚户区改造项目	45,872.35	37,276.96	1.23
惠民小区（地块一）	30,174.24	14,785.65	2.04
西城临港社区建设项目	26,401.48	21,488.99	1.23
渤海湾国际公馆项目	39,789.20	32,365.39	1.23
西城临港社区（一期）建设项目	15,338.43	12,450.00	1.23
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	7,819.52	6,225.00	1.26
合计	192,973.53	136,797.79	1.41

表 3-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 80% 比例计算土地价格的
的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
前期发行债券利息	36,700.00	9,337.29	46,037.29	187,732.11
本期发行债券利息	72,900.00	17,860.50	90,760.50	
合计	109,600.00	27,197.79	136,797.79	
本息覆盖倍数	1.37			

详表如下：

项目	项目收益	本息合计	本息覆盖倍数
马家泊棚户区改造项目	26,788.00	12,205.80	2.19
三里桥棚户区改造项目	44,715.35	37,276.96	1.20
惠民小区（地块一）	29,254.00	14,785.65	1.98
西城临港社区建设项目	25,685.18	21,488.99	1.20
渤海湾国际公馆项目	38,732.30	32,365.39	1.20
西城临港社区（一期）建设项目	14,938.03	12,450.00	1.20
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	7,619.25	6,225.00	1.22
合计	187,732.11	136,797.79	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 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成

本完成资金筹措，为蓬莱区棚改提供足够的资金支持，保证马家泊棚
户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城
临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建
设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目顺利
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 2022 年山东省政府棚改专项债券
（三期）-2022 年山东省政府专项债券（十六期）烟台市蓬莱区马家
泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、
西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）
建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目专
项债券前期及后续全部还本付息要求。

山东浩正会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十九日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以蓬莱区 2017 年及 2018 年棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2017 年-2019 年 GDP 的增速、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 年马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目土地出让收益预测表（以 2018 年 GDP 增速 6.4% 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）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进行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目单位

项目立项主体名称：蓬莱市仙城建设综合开发有限公司，属国有控股法人独资企业，成立于 2017 年 3 月 13 日，企业营业执照统一社会信用代码：91370684MA3DAU8364；公司类型：其他有限责任公司；经营地址：山东省烟台市蓬莱市蓬莱阁街道北关路 133 号；注册资本：11000 万元；法定代表人：付莉；经营范围：棚户区改造；房地产开发经营；城市建设开发投资；政府授权的城市基础设施建筑与管理；市政设施管理；市政道路工程建筑；公路工程建筑；农田水利基本建设；农田管网建设；农业生产基地开发建设。

2、项目规划审批

（1）马家泊棚户区改造项目：

①山东省建设项目备案证明（2018-370684-47-03-067274）--2018 年 12 月 25 日；

②建设项目环境影响登记表（201837068400000331）--2018 年 12 月 19 日；

③蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370684201900004 号）--2019 年 3 月 13 日；

④蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201900019 号）--2019 年 7 月 25 日；

⑤蓬莱市行政审批服务局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370684201908080001 号）--2019 年 8 月 8 日；

⑥蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0007570 号）--2019 年 7 月 10 日。

（2）三里桥棚户区改造项目

①蓬莱市发展和改革委员会《关于山东中机和信城市建设开发有限公司三里桥幸福小区建设项目核准的批复》（蓬发改[2018]53 号）--2018 年 7 月 17 日；

②建设项目环境影响登记表（201837068400000176）--2018 年 7 月 6 日；

③蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 37068420190001 号）--2019 年 4 月 3 日；

④蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0006204 号）--2019 年 6 月 3 日

⑤蓬莱市自然资源和规划局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 37068420190026 号）--2019 年 9 月 16 日；

⑥蓬莱市行政审批服务局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370684201911130001 号）--2019 年 11 月 13 日。

（3）惠民小区（地块一）

①山东省建设项目备案证明（2018-370684-70-03-056142）--2018 年 10 月 26 日；

②蓬莱市住房和城乡建设局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370684201800021 号）--2018 年 10 月 31 日；

③蓬莱市国土资源局《不动产权证书》（鲁（2018）蓬莱市不动

产权第 0013532 号) --2018 年 11 月 5 日;

④蓬莱市住房和城乡建设局《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 370684201800030 号) --2018 年 11 月 26 日;

⑤蓬莱市住房和城乡建设局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号 2018-058、2018-059) --2018 年 12 月 13 日;

⑥建设项目环境影响登记表(备案号 201937068400000033) --2019 年 3 月 7 日;

⑦蓬莱市自然资源和规划局《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 370684202000005 号、地字第 370684202000006 号) --2020 年 1 月 23 日;

⑧蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证》(鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0001464 号、鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0001465 号) --2020 年 1 月 23 日;

⑨蓬莱市自然资源和规划局《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 370684202000005 号、建字第 370684202000006 号) --2020 年 2 月 12 日;

⑩蓬莱市行政审批服务局(编号 370684202002280001 号、370684202002280002 号)《中华人民共和国建筑工程施工许可证》 --2020 年 2 月 28 日。

(4) 西城临港社区建设项目

①蓬莱市发展和改革局《关于蓬莱环城房地产开发有限公司西城临港社区建设项目核准的批复》(蓬发改(2017) 78 号) --2017 年 8

月 5 日。

②蓬莱市住房和城乡建设管理局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 RQ2017-003）--2017 年 8 月 5 日；

③蓬莱市住房和城乡建设管理局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201700005RQ 号）--2017 年 8 月 5 日；

④建设项目环境影响登记表（备案号 201737068400000051）
--2017 年 8 月 15 日；

⑤蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370684201800008 号）--2018 年 12 月 13 日；

⑥蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0008868 号）--2019 年 8 月 1 日。

（5）渤海湾国际公馆项目

①蓬莱市发展和改革局文件《关于蓬莱环成房地产开发有限公司渤海湾国际公馆项目初步核准的批复》（蓬发改[2017]159 号）--2017 年 8 月 5 日；

②蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：RQ2017-004）--2017 年 8 月 5 日；

③蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201700007RQ）--2017 年 8 月 5 日；

④蓬莱市自然资源和规划局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（地字第 370684202000003B）--2020 年 1 月 14 日；

⑤蓬莱市环境保护局（蓬环报告表[2016]20 号）--2016 年 5 月 31

日；

⑥蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0000825 号）--2020 年 1 月 15 日。

（6）西城临港社区（一期）建设项目

①蓬莱市国土资源局《土地使用权证书》（蓬国用（2015）第 0519 号、蓬国用（2015）第 0520 号）--2015 年 2 月 25 日；

②蓬莱市发展和改革委员会《关于蓬莱环城房地产开发有限公司西城临港社区（一期）建设项目核准的批复》（蓬发改[2015]62 号）--2015 年 9 月 23 日；

③蓬莱市环境保护局（蓬环报告表[2015]56 号）--2015 年 9 月 21 日；

④蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 370684201500006B 号）--2015 年 10 月 21 日；

⑤蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201600002B 号）--2016 年 2 月 18 日；

⑥蓬莱市住房和城乡建设管理局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 2016-021 号）--2016 年 6 月 8 日；

⑦蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 370684201700006RQ 号）--2017 年 8 月 5 日；

⑧蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 RQ2017-005）--2017 年 8 月 5 日。

（7）西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

- ①建设项目环境影响登记表（备案号：201837068400000172）
--2018年6月22日；
- ②蓬莱市发展和改革委员会《关于蓬莱环城房地产开发有限公司西城临港社区7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目核准的批复》（蓬发改[2018]74号）--2018年9月25日；
- ③蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第370684201800009B号）--2018年12月13日；
- ④蓬莱市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2019）蓬莱市不动产权第0008985号）--2019年8月2日；
- ⑤蓬莱市自然资源和规划局《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第370684201900004RQ号）--2019年9月11日；
- ⑥蓬莱市行政审批服务局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号R370684201909120001号）--2019年9月12日。

3、项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目共涉及7个项目，具体情况如下：

（1）马家泊棚户区改造项目地块

该地块位于蓬莱市南关路北、小泰山西路西侧。

（2）三里桥幸福小区项目地块

该项目地块位于南环路北、南关路东侧。

（3）惠民小区（地块一）

项目建设地点位于蓬莱市乐民路南，登州路西。

（4）西城临港社区建设项目

该地块位于北沟镇北王绪村西，北临峰台山路，东临疏港路。

(5) 渤海湾国际公馆项目

项目位于烟台市蓬莱区北沟镇西城临港工业区，东临西山路，西临疏港路，南临峰台山路，北临迎宾路。

(6) 西城临港社区（一期）建设项目

项目位于蓬莱市北沟镇疏港路西、峰台路南。

(7) 西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

项目位于蓬莱市北沟镇疏港路西、峰台路南。

4、项目内容与规模

(1) 马家泊棚户区改造项目

项目规划总用地面积 20718.7 平方米（约 31.08 亩），总建筑面积 49913.52 平方米，其中地上建筑面积 37933.47 平方米，包括住宅建筑面积 33076.72 平方米、商业建筑面积 4540.10 平方米，配套物业用房建筑面积 316.65 平方米；地下建筑面积 11980.05 平方米(不计算容积率面积)，其中储藏室建筑面积 5420.39 平方米，地下车库建筑面积 6559.66 平方米。项目建筑基底面积 4506.22 平方米，规划住宅户数 322 户、人口 1030 人，机动车停车位 383 个，其中地上车位 185 个、地下车位 198 个。项目容积率约为 1.83，建筑密度约为 21.57%，绿化率约为 30%。

(2) 三里桥棚户区改造项目

项目总用地面积 36282.5 平方米，总建筑面积 115485.74 平方米，其中：地上建筑物面积约 76885.36 平方米，包括住宅 69080.2 平方米、

综合用房 5317.9 平方米、公建 2487.26 平方米；地下建筑面积为 38600.38 平方米，包括车库 25500 平方米、地下综合 1089.38 平方米、小棚 12011 平方米。项目建成后可安置住户 680 户。

（3）惠民小区（地块一）

项目总用地面积 25654 平方米，总建筑面积 72275.83 平方米，建设 8 栋 11 层 462 户住宅，住宅建筑面积 48359.79 平方米，传达室 13.12 平方米，综合用房 2 栋 3-4 层，综合建筑面积 3041.9 平方米。地下建筑面积 20861.02 平方米，其中地下小棚建筑面积 8994.14 平方米，地下车库建筑面积 11866.88 平方米。

（4）西城临港社区建设项目

项目总用地面积 33786 平方米（合 50.68 亩），规划总建筑面积 48624 平方米，其中地上计容建筑面积 43224 平方米，地下储藏室面积 5400 平方米。项目建成后可容纳居住户数 432 户。本项目共 4 栋建筑，4 栋 18F 高层住宅，地下设地下储藏室。项目容积率 1.28，绿地率 55.24%，建筑密度 7.1%。

（5）渤海湾国际公馆项目

项目总用地面积 47248.00 平方米（合 70.80 亩），规划总建筑面积 112962.10 平方米，其中地上计容建筑面积 107147.74 平方米其中住宅建筑面积 92785.75 平方米；商业及配套建筑面积 14361.99 平方米；配套公建建筑面积 920.50 平方米。地下车库面积 5814.36 平方米。项目共 13 栋建筑，其中 5 栋 18F 高层住宅，4 栋 11F 小高层住宅、4 栋 6F 多层住宅以及配套公建，沿街设 3F 商业网点，地下设地下车库。

项目容积率 2.26，绿地率 33.4%，建筑密度 20.69%。

(6) 西城临港社区（一期）建设项目

项目总用地面积 14325 平方米，总建筑面积 59765.4 平方米，其中住宅建筑面积 51179.4 平方米，综合建筑面积 8586 平方米，项目建成后可容纳居住户数 480 户。

(7) 西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

项目总用地面积 8088 平方米(约 12.13 亩),总建筑面积 32759.15 平方米，其中地上建筑面积 20625.73 平方米，地下车库面积 8556.46 平方米，地下储藏室建筑面积 3576.96 平方米。

5、项目建设期限

(1) 马家泊棚户区改造项目

项目拟于 2019 年 8 月开工建设，2022 年 8 月底全部建成投入使用。

(2) 三里桥棚户区改造项目

项目拟于 2019 年 11 月开工建设，2022 年 8 月竣工验收。

(3) 惠民小区（地块一）

项目拟于 2019 年 11 月开工建设，2022 年 6 月底全部建成投入使用。

(4) 西城临港社区建设项目

项目拟于 2017 年 8 月开工建设,2022 年 8 月全部建成投入使用。

(5) 渤海湾国际公馆项目

项目拟于 2017 年 8 月开工建设,2022 年 5 月全部建成投入使用。

（6）西城临港社区（一期）建设项目

项目拟于 2015 年 8 月开工建设,2022 年 8 月全部建成投入使用。

（7）西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目

项目拟于 2018 年 9 月开工建设,2022 年 8 月全部建成投入使用。

6、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本次发债共涉及 7 个棚户区改造地块，项目总投资为 156,791.00 万元，其中：马家泊棚户区改造项目总投资 17,808.00 万元，三里桥棚户区改造项目总投资 42,985.00 万元，惠民小区（地块一）项目总投资 15,000.00 万元，西城临港社区建设项目总投资 22,000.00 万元，渤海湾国际公馆项目总投资 36,000.00 万元，西城临港社区（一期）建设项目总投资 14,998.00 万元，西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目总投资 8,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

马家泊棚户区改造项目项目资本金金额 7,908.00 万元，发行专项债券 9,900.00 万元；三里桥棚户区改造项目资本金金额 13,485.00 万元，发行专项债券 29,500.00 万元；惠民小区（地块一）项目资本金金额 3,000.00 万元，发行专项债券 12,000.00 万元；西城临港社区建设项目资本金金额 4,400.00 万元，发行专项债券 17,600.00 万元；渤海湾国际公馆项目资本金金额 10,400.00 万元，发行专项债券 25,600.00 万元；西城临港社区（一期）建设项目资本金金额 4,998.00 万元，发行专项债券 10,000.00 万元；西城临港社区 7#、8#、13#、

14#、17#住宅楼建设项目资本金金额 3,000.00 万元，发行专项债券 5,000.00 万元。

7、资金平衡

土地出让收入扣减计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、城镇廉租住房保障金、农田水利建设资金、教育资金后可用于偿还本期债券本息。

(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

经查询蓬莱区土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，棚改项目地块类似区域内共出让商住用地 11 宗，基准地价参考下述土地出让价格。

具体如下表所示：

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	小泰山南路北、小泰山西路西地块	41616	2020/9/30	零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.5 不低于 1.0; 地下容积率不高于 1.0	城镇住宅 70 年; 零售商业 40 年	2700.16	11237	180.01
2	小泰山路南、拦驾疃小区西	64576	2021/4/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地,零售商业用地	地上容积率不高于 1.9 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.03	19373	200.00

3	小泰山路南、小泰山西路东地块一	67688	2020/12/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.09	20307	200.01
4	小泰山路南、小泰山西路东地块二	36631	2020/12/18	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.3, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.19	10990	200.01
5	小泰山路南、拦驾疃小区西	64576	2021/4/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地,零售商业用地	地上容积率不高于 1.9 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.03	19373	200.00
6	北沟镇峰台山路南、疏港路西	15369	2019/12/28	零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.7 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年	1125.64	1730	75.04
7	北沟镇徐家集村中心街北	53388	2020/7/19	零售商业用地	地上容积率不高于 2.5 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	40	1200.08	6407	80.01
8	登州路西、原武装部北	7622	2019/11/28	城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.8 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	70	2700.08	2058	180.01
9	登州路西、原武装部南	5267	2019/11/28	城镇住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.9; 地下容积率不高于 1.0	70	2701.73	1423	180.12
10	东关路东、裕民路北	40067	2019/11/28	公共管理与公共服务用地,零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理和公共服务 50 年	2700.23	10819	180.02

11	富民路北	23220	2021/8/22	公共管理与公共服务用地,零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 3.32 不低于 2; 地下容积率不高于 1.5	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3394.06	7881	226.27
----	------	-------	-----------	---------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	---------	------	--------

②项目区土地出让价格预测

本次棚户区改造项目参考上述 11 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表:

马家泊棚户区改造项目地块

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	小泰山南路北、小泰山西路西地块	41616	2020/9/30	零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.5 不低于 1.0; 地下容积率不高于 1.0	城镇住宅 70 年;零售商业 40 年	2700.16	11237	180.01
2	小泰山路南、拦驾疃小区西	64576	2021/4/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地,零售商业用地	地上容积率不高于 1.9 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.03	19373	200.00
取上述 2 宗土地算术平均、取整		190 万元/亩							

三里桥棚户区改造项目地块

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	小泰山路南、小泰山西路东地块一	67688	2020/12/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.09	20307	200.01

2	小泰山路南、小泰山西路东地块二	36631	2020/12/18	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.3, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.19	10990	200.01
3	小泰山路南、拦驾疃小区西	64576	2021/4/18	住宅用地,公共管理与公共服务用地,零售商业用地	地上容积率不高于 1.9 不低于 1.5, 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3000.03	19373	200.00
取上述 3 宗土地算术平均、取整		200 万元/亩							

惠民小区（地块一）

序号	土地位置	出让面积(㎡)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	登州路西、原武装部北	7622	2019/11/28	城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.8 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	70 年	2700.08	2058	180.01
2	登州路西、原武装部南	5267	2019/11/28	城镇住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.9; 地下容积率不高于 1.0	70 年	2701.73	1423	180.12
3	东关路东、裕民路北	40067	2019/11/28	公共管理与公共服务用地,零售商业用地,城镇住宅用地	地上容积率不高于 2.0 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理和公共服务 50 年	2700.23	10819	180.02
4	富民路北	23220	2021/8/22	公共管理与公共服务用地,零售商业用地,城镇住宅	地上容积率不高于 3.32 不低于 2; 地下容积率不高于 1.5	住宅 70 年、零售商业 40 年、公共管理与公共服务 50 年	3394.06	7881	226.27

				用地					
取上述 4 宗土地 算术平均、取整		190 万元/亩							

西城临港社区建设项目地块、渤海湾国际公馆项目地块、西城临港社区（一期）建设项目地块、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目地块

序号	土地位置	出让面积 (m ²)	出让时间	土地用途	容积率	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	北沟镇峰台山路南、疏港路西	15369	2019/12/28	零售商业用地, 城镇住宅用地	地上容积率不高于 1.7 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	住宅 70 年、零售商业 40 年	1125.64	1730	75.04
2	北沟镇徐家集村中心街北	53388	2020/7/19	零售商业用地	地上容积率不高于 2.5 不低于 1.5; 地下容积率不高于 1.0	40	1200.08	6407	80.01
取上述 2 宗土地 算术平均、取整		78 万元/亩							

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（以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%为测算基础），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	性质	2022 年 (万元/亩)	2023 年 (万元/亩)	2024 年 (万元/亩)	2025 年 (万元/亩)	2026 年 (万元/亩)	2027 年 (万元/亩)	2028 年 (万元/亩)
马家泊棚户区改造项目	商住用地	190	202	215	229	244	259	276
三里桥棚户区改造项目	商住用地	200	213	226	241	256	273	290
惠民小区（地块一）	商住用地	190	202	215	229	244	259	276

西城临港社区建设项目	商住用地	78	83	88	94	100	106	113
渤海湾国际公馆项目	商住用地	78	83	88	94	100	106	113
西城临港社区（一期）建设项目	商住用地	78	83	88	94	100	106	113
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	商住用地	78	83	88	94	100	106	113

（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 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 100%、90%、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：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅（6.4%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用地面积（亩）	预计出让价格（万元/亩）	出让收入
马家泊棚户区改造项目	2027 年	30	259	7,770.00
	2028 年	100.65	276	27,779.40
三里桥棚户区改造项目	2027 年	25	273	6,825.00
	2028 年	158	290	45,820.00
惠民小区（地块一）	2027 年	30	259	7,770.00
	2028 年	120.59	276	33,282.84
西城临港社区建设项目	2027 年	30	106	3,180.00
	2028 年	253	113	28,589.00
渤海湾国际公馆项目	2027 年	10	100	1,000.00
	2028 年	20	106	2,120.00
	2026 年	384	113	43,392.00

西城临港社区（一期） 建设项目	2028 年	154.00	113	17,402.00
西城临港社区 7#、8#、 13# 、14#、17#住宅楼 建设项目	2028 年	77.00	113	8,701.00
合计		1,392.24		233,631.24

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅(6.4%)
的 90%，即增幅 5.76%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用 地面积（亩）	预计出让价格 （万元/亩）	出让收入
马家泊棚户区改造项目	2027 年	30	251	7,530.00
	2028 年	100.65	266	26,772.90
三里桥棚户区改造项目	2027 年	25	265	6,625.00
	2028 年	158	280	44,240.00
惠民小区（地块一）	2027 年	30	251	7,530.00
	2028 年	120.59	266	32,076.94
西城临港社区建设项目	2027 年	30	103	3,090.00
	2028 年	253	109	27,577.00
渤海湾国际公馆项目	2027 年	10	98	980.00
	2028 年	20	103	2,060.00
	2026 年	384	109	41,856.00
西城临港社区（一期） 建设项目	2028 年	154.00	109	16,786.00
西城临港社区 7#、8#、 13# 、14#、17#住宅楼 建设项目	2028 年	77.00	109	8,393.00
合计		1,392.24		225,516.84

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅(6.4%)
的 80%，即增幅 5.12%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	年度	可出腾空出让用 地面积（亩）	预计出让价格 （万元/亩）	出让收入
----	----	-------------------	------------------	------

马家泊棚户区改造项目	2027 年	30	244	7,320.00
	2028 年	100.65	256	25,766.40
三里桥棚户区改造项目	2027 年	25	257	6,425.00
	2028 年	158	270	42,660.00
惠民小区（地块一）	2027 年	30	244	7,320.00
	2028 年	120.59	256	30,871.04
西城临港社区建设项目	2027 年	30	100	3,000.00
	2028 年	253	105	26,565.00
渤海湾国际公馆项目	2027 年	10	95	950.00
	2028 年	20	100	2,000.00
	2026 年	384	105	40,320.00
西城临港社区（一期） 建设项目	2028 年	154.00	105	16,170.00
西城临港社区 7#、8#、 13#、14#、17#住宅楼 建设项目	2028 年	77.00	105	8,085.00
合计		1,392.24		217,452.44

（3）土地出让收益预测

假设马家泊棚户区改造项目地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；三里桥棚户区改造项目地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 25 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；惠民小区（地块一）改造地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；西城临港社区建设项目改造地块土地于 2026 年底开始土地挂牌交易，预计 2027 年底出让土地 30 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；渤海湾国际公馆项目改造地块土地于 2025 年底开始土地挂牌交易，预计 2026 年底出让土地 10 亩，2027 年底出让土地

20 亩，剩余土地全部于 2028 年底出售完毕；西城临港社区（一期）建设项目改造地块土地于 2027 年底开始土地挂牌交易，于 2028 年底出售完毕；西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目改造地块土地于 2027 年底开始土地挂牌交易，于 2028 年底出售完毕。

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅(6.4%)。

棚户区改造项目 2028 年底土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关收益	本息覆盖率
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计		
马家泊棚户区改造项目	35,549.40	1,777.47	60.97	1,774.14	1,774.14	1,774.14	7,160.86	28,388.54	2.33
三里桥棚户区改造项目	52,645.00	2,632.25	85.40	966.00	966.00	966.00	5,615.65	47,029.35	1.26
惠民小区（地块一）	41,052.84	2,052.64	70.28	2,605.28	2,605.28	2,605.28	9,938.76	31,114.08	2.10
西城临港社区建设项目	31,769.00	1,588.45	132.07	976.90	976.90	976.90	4,651.22	27,117.78	1.26
渤海湾国际公馆项目	46,512.00	2,325.60	193.20	1,051.20	1,051.20	1,051.20	5,672.40	40,839.60	1.26
西城临港社区（一期）建设项目	17,402.00	870.10	71.87	240.40	240.40	240.40	1,663.17	15,738.83	1.26
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	8,701.00	435.05	35.93	70.10	70.10	70.10	681.28	8,019.72	1.29

合计	233,631.24	11,681.56	649.72	7,684.02	7,684.02	7,684.02	35,383.34	198,247.90	1.45
----	------------	-----------	--------	----------	----------	----------	-----------	------------	------

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅(6.4%)
的 90%，即增幅 5.76%。

棚户区改造项目 2028 年底土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关收益	本息覆盖率
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计		
马家泊棚户区改造项目	34,302.90	1,715.15	60.97	1,649.49	1,649.49	1,649.49	6,724.59	27,578.31	2.26
三里桥棚户区改造项目	50,865.00	2,543.25	85.40	788.00	788.00	788.00	4,992.65	45,872.35	1.23
惠民小区（地块一）	39,606.94	1,980.35	70.28	2,460.69	2,460.69	2,460.69	9,432.70	30,174.24	2.04
西城临港社区建设项目	30,667.00	1,533.35	132.07	866.70	866.70	866.70	4,265.52	26,401.48	1.23
渤海湾国际公馆项目	44,896.00	2,244.80	193.20	889.60	889.60	889.60	5,106.80	39,789.20	1.23
西城临港社区（一期）建设项目	16,786.00	839.30	71.87	178.80	178.80	178.80	1,447.57	15,338.43	1.23
西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目	8,393.00	419.65	35.93	39.30	39.30	39.30	573.48	7,819.52	1.26
合计	225,516.84	11,275.85	649.72	6,872.58	6,872.58	6,872.58	32,543.31	192,973.53	1.41

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年蓬莱区 GDP 增幅(6.4%)
的 80%，即增幅 5.12%。

棚户区改造项目 2028 年底土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	计提五项基金						可用于资金平衡的土地相关	本息覆盖率
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租住房	农田水利建设资金	教育资金	小计		

				保障金				收益	
马家泊棚户 区改造项目	33,086.40	1,654.32	60.97	1,527.84	1,527.84	1,527.84	6,298.81	26,788.00	2.19
三里桥棚户 区改造项目	49,085.00	2,454.25	85.40	610.00	610.00	610.00	4,369.65	44,715.35	1.20
惠民小区 (地块一)	38,191.04	1,909.55	70.00	2,319.00	2,319.00	2,319.00	8,936.55	29,254.00	1.98
西城临港社 区建设项目	29,565.00	1,478.25	132.07	756.50	756.50	756.50	3,879.82	25,685.18	1.20
渤海湾国际 公馆项目	43,270.00	2,163.50	193.20	727.00	727.00	727.00	4,537.70	38,732.30	1.20
西城临港社 区(一期) 建设项目	16,170.00	808.50	71.87	117.20	117.20	117.20	1,231.97	14,938.03	1.20
西城临港社 区 7#、8#、 13#、14#、 17#住宅楼 建设项目	8,085.00	404.25	36.00	8.50	8.50	8.50	465.75	7,619.25	1.22
合计	217,452.44	10,872.62	649.51	6,066.04	6,066.04	6,066.04	29,720.25	187,732.11	1.37

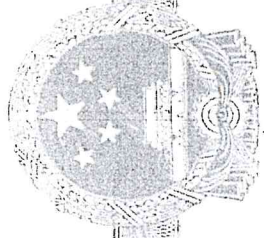
根据上述测算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 198,247.90 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 90% 即 5.76% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 192,973.53 万元。

同理计算，在按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4% 的 80% 即 5.12% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 187,732.11 万元。

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的马家泊棚户区改造项目、三里桥棚户区改造项目、惠民小区（地块一）、西城临港社区建设项目、渤海湾国

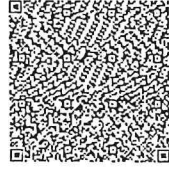
际公馆项目、西城临港社区（一期）建设项目、西城临港社区 7#、8#、13#、14#、17#住宅楼建设项目在土地挂牌出让价格分别以 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按 2018 年蓬莱区 GDP 增速 6.4%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37。预期土地出让收益能够合理保障偿还全部融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91370684764815218K

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



(副本) 1-1



名称 山东浩正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 马进杰
经营范围

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年 07 月 08 日

营业期限 2004 年 07 月 08 日至2034 年 07 月 07 日

住所 山东省烟台市蓬莱市登州街道富民路98号

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，出具有关审计报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；销售会计用品(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)。

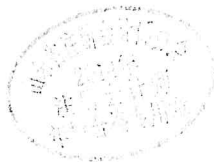
登记机关



2022 年 02 月 25 日



姓 名 马进杰
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 1977-01-22
Date of birth
工作单位 烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 370684197701210010
Identity card No.



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: 370500360005
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: 2012 年 11 月 19 日
Date of Issuance by mo id

2013年 2月 0 日

年 月 日
by mo id



姓名 朱宏伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-09-26
Date of birth
工作单位 烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 37080219680926103X
Identity card No.



证书编号: 370500080008
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: 1999 年 06 月 22 日
Date of Issuance

2015 年 3 月 13 日