

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）
-2022 年山东省政府专项债券（二十八期）
烟台市蓬莱区富民小区项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
鲁浩正专评字[2022]第 009 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：专项评价报告
报告文号：鲁浩正专评字【2022】第009号
客户名称：烟台市蓬莱区财政局
报告日期：2022-05-31
签字注册会计师：由同福（CPA：370500020014）
雷艳萍（CPA：370500360006）



0105352022053110882265

报告文号：鲁浩正专评字【2022】第009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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期） -2022 年山东省政府专项债券（二十八期） 烟台市蓬莱区富民小区 项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁浩正专评字[2022]第 009 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（五期）-2022 年山东省政府专项债券（二十八期）烟台市蓬莱区富民小区专项债券（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（五期）-2022 年山东省政府专项债券（二十八期）烟台市蓬莱区富民小区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 5,000.00 万元，用于富民小区项目。

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

本次拟发行富民小区棚改专项债券前期已发行专项债券具体如下：

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（七期）—2021 年山东省政府专项债券（三十三期）	5,000.00	2021 年 8 月	富民小区	5,000.00	2021.8.25-2028.8.25	3.06%
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）	39,500.00	2021 年 11 月	富民小区	20,100.00	2021.11.30-2028.11.29	3.13%
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 （调整日期 11 月 18 日）	原海上世界产业新城园区一期项目 调整至富民小区	2,000.00	2021.4.27-2041.4.28	3.89%

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（八期）—2021年山东省政府专项债券（九期）	57,000.00	2021年4月 （调整日期 11月18日）	原潍烟高铁 项目调整至 富民小区	5,000.00	2021.4.27-2051.4.28	3.91%
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	富民小区	1,800.00	2021.12.28-2028.12.27	3.05%
小计				33,900.00		

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：

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		5,000.00		5,000.00	3.06%	0.00
		2,000.00		2,000.00	3.89%	0.00
		5,000.00		5,000.00	3.91%	0.00
		20,100.00		20,100.00	3.13%	0.00
		1,800.00		1,800.00	3.05%	0.00
2022年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90
2023年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90
2024年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90
2025年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90

2026 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00			20,100.00	3.13%	629.13
	1,800.00			1,800.00	3.05%	54.90
2028 年	5,000.00		5,000.00	0.00	3.06%	153.00
	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
	20,100.00		20,100.00	0.00	3.13%	629.13
	1,800.00		1,800.00	0.00	3.05%	54.90
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2035 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2040 年	2,000.00			2,000.00	3.89%	77.80
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2041 年	2,000.00		2,000.00	0.00	3.89%	38.90
	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50

2043 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	3.91%	195.50
2051 年	5,000.00		5,000.00		3.91%	97.75
合计		33,900.00	33,900.00			13,143.56

2.本期债券应付本息情况

发行人本次拟发行富民小区棚改专项债券 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，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：

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	4.00%	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00
2029 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	100.00
合计		5,000.00	5,000.00			1,400.00

3.后续发债应付本息情况

由于疫情延误导致工期推后，发行人拟后续发行富民小区棚改专项债券 56,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，发债期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

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
2023 年		56,200.00		56,200.00	4.00%	2,248.00
2024 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2025 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2026 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2027 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2028 年	56,200.00			56,200.00	4.00%	2,248.00
2029 年	56,200.00		56,200.00	0.00	4.00%	2,248.00
合计		56,200.00	56,200.00			15,736.00

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 2 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

假设富民小区改造地块土地于 2026 年开始土地挂牌交易，预计 2027 年出让土地 100 亩，剩余土地全部于 2028 年出售完毕。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 2027 年-2028 年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%
富民小区	158,536.11	154,180.79	150,129.00

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 1.26；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 1.23；按 2018 年 GDP 目标增速 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 1.20。

表 1-1：按 2018 年 GDP 目标增速 6.4%的 100%比例计算土地价格的生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	33,900.00	13,143.56	47,043.56	158,536.11
本期发行债券利息	5,000.00	1,400.00	6,400.00	
后续债券利息	56,200.00	15,736.00	71,936.00	
合计	95,100.00	30,279.56	125,379.56	
本息覆盖倍数	1.26			

表 2-1: 按 2018 年 GDP 目标增速 6.4% 的 90% 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	33,900.00	13,143.56	47,043.56	154,180.79
本期发行债券利息	5,000.00	1,400.00	6,400.00	
后续债券利息	56,200.00	15,736.00	71,936.00	
合计	95,100.00	30,279.56	125,379.56	
本息覆盖倍数	1.23			

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	33,900.00	13,143.56	47,043.56	150,129.00
本期发行债券利息	5,000.00	1,400.00	6,400.00	
后续债券利息	56,200.00	15,736.00	71,936.00	
合计	95,100.00	30,279.56	125,379.56	
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, 认为富民小区项目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, 保证富民小区项目顺利施工。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, 充分满足富民小区前期、本期及后续发行专项债券全部还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明



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：



二〇二二年五月三十一日

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，编制富民小区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：烟台市蓬莱区仙城城市建设综合开发有限公司

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) 项目立项代码：2019-370684-70-03-000834；

(2) 蓬莱市行政审批服务局（编号 R370684201908020001 号）
中华人民共和国建筑工程施工许可证--2019 年 8 月 26 日；

(3) 蓬莱市自然资源和规划局（建字第 370684201900003RQ 号）
中华人民共和国建设工程规划许可证--2019 年 8 月 26 日；

(4) 蓬莱市自然资源和规划局（建字第 370684201900003RQ 号）
中华人民共和国建设用地规划许可证--2019 年 8 月 26 日；

(5) 环境影响登记表备案号：201937068400000481--2019 年 09 月 26 日；

(6) 蓬莱市国土资源局（蓬国土资审[2019]1 号）《关于长乐诸谷万寿区片棚户区改造项目（富民小区）用地预审意见》--2019 年 1 月 7 日；

(7) 蓬莱市自然资源和规划局编号（地字第 370684202000019 号）《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日；

(8) 蓬莱市自然资源和规划局编号(地字第 370684202000020 号)《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日;

(9) 蓬莱市自然资源和规划局编号(地字第 370684202000021 号)《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日;

(10) 蓬莱市自然资源和规划局编号(地字第 370684202000022 号)《中华人民共和国建设用地规划许可证》--2020 年 7 月 8 日;

(11) 蓬莱市自然资源和规划局核发鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0009442 号、鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0009454 号、鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0009455 号《不动产权证书》--2020 年 8 月 5 日;

(12) 蓬莱市自然资源和规划局核发鲁(2020)蓬莱市不动产权第 0009584 号《不动产权证书》--2020 年 8 月 7 日;

(13) 烟台市蓬莱区自然资源和规划局(建字第 370614202000001RQ 号)《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日;

(14) 烟台市蓬莱区自然资源和规划局(建字第 370614202000007 号)《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日;

(15) 烟台市蓬莱区自然资源和规划局(建字第 370614202000008 号)《中华人民共和国建设工程规划许可证》--2020 年 9 月 18 日;

(16) 烟台市蓬莱区行政审批服务局(编号 3706842012240003-SX-001)《中华人民共和国建筑工程施工许可证》--2020 年 12 月 25 日;

(17) 烟台市蓬莱区行政审批服务局(编号

3706842012240003-SX-002)《中华人民共和国建筑工程施工许可证》

--2020 年 12 月 25 日。

3、项目位置及四至范围

该项目地块位于蓬莱区南关路东、南环路北。

4、项目内容与规模

项目总建筑面积 268962 平方米（地上建筑面积 198910 平方米，地下建筑面积 70052 平方米），建设 33 栋 11 层住宅楼、养老服务设施、卫生服务站、集体办公、物业用房、设备用房及其他、幼儿园、地下车库等，项目建成后可安置住户 1440 套。

5、项目建设期限

项目拟于 2020 年 3 月开工建设，由于疫情影响原计划工期推后，计划 2024 年 10 月底全部建成投入使用。

6、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本次发债为富民小区地块，项目总投资为 119,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

富民小区资本金 23,900.00 万元，发行专项债券 95,100.00 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 2 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	富民路北、东关路西地块	26175	2020/5/22	住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.7； 地下容积率不高于 1.0	70	3975.17	10405	265.01
2	南关路南、东关路西	3267	2020/5/22	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 3.4 不低于 3.0； 地下容积率不高于 1.0	住宅 70、公共管理与公共服务 50	4502.60	1471	300.17

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 2 宗土地出让情况进行预测。具体

计算如下表：

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	南关路南、东关路西	3267	2020/5/22	住宅、公共管理与公共服务	地上容积率不高于 3.4 不低于 3.0； 地下容积率不高于 1.0	住宅 70、公共管理与公共服务 50	4502.6	1471	300.17
2	富民路北、东关路西地块	26175	2020/5/22	住宅用地	地上容积率不高于 2.2 不低于 1.7；地	70 年	3975.17	10405	265.01

					下容积率不 高于 1.0				
取上述 2 宗土地 算术平均、取整		283 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)
富民小区	商住用地	283	301	320	341	363	386	411

（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
富民小区	2027 年	100	386	38,600.00
	2028 年	366.7	411	150,713.70
合计		466.7	745	189,313.70

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
富民小区	2027年	100	374	37,400.00
	2028年	366.7	396	145,213.20
合计		466.7	745	182,613.20

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
富民小区	2027年	100	363	36,300.00
	2028年	366.7	382	140,079.40
合计		466.7	745	176,379.40

（3）土地出让收益预测

假设富民小区改造地块土地于2026年开始土地挂牌交易，预计2027年出让土地100亩，剩余土地全部于2028年出售完毕。

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
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	189,313.70	9,465.69	217.79	7,031.37	7,031.37	7,031.37	30,777.59	158,536.11

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
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	182,613.20	9,130.66	217.79	6,361.32	6,361.32	6,361.32	28,432.41	154,180.79

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收益
		国有土地收益基金	农业土地开发资金	城镇廉租房保障金	农田水利建设资金	教育资金	小计	
富民小区	176,379.40	8,818.97	218.00	5,737.94	5,737.94	5,737.94	26,250.79	150,129.00

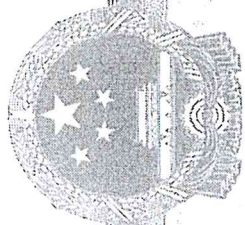
根据上述测算，在按2018年蓬莱区GDP增速6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为158,536.11万元。

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154,180.79万元。

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150,129.00万元。

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，本次评价的富民小区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 1.26；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 1.23；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 1.20。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平衡。



营业执照

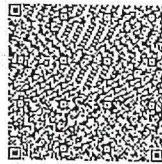
(副本)

1-1

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、许可、监管信息



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

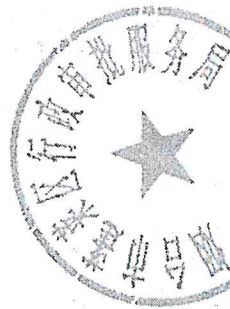
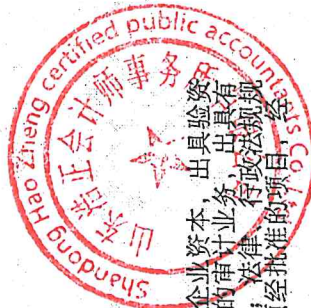
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；销售会计用品(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)。

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



登记机关

2022 年 02 月 25 日



姓名 由同福
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1958-04-23
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 370611580423003
Identity card No.

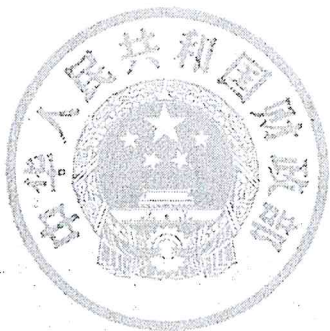


证书编号: 370500020014
No. of Certificate

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

2018 年 12 月 23 日
2018 年 12 月 23 日



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名 雷艳萍

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1959-08-02

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 370622195908020026

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年3月19日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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: 3705063600003
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: 2015年12月22日
Date of Issuance



月 日