

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）烟台市福山区东北关小区 DK-1
西地块项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 059 号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、项目收益与现金流入评价说明.....	4
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

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（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）烟台市福山区东北关小区 DK-1西地块项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：昊德专评字【2022】第059号

客户名称：烟台市福山区财政局

报告日期：2022-05-31

签字注册会计师：王可玉（CPA：370500270002）
张淑贞（CPA：370500280009）



0105352022053110880635

报告文号：昊德专评字【2022】第059号

事务所名称：山东昊德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-6710778

传真：0535-6910117

通讯地址：烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

电子邮件：sdhdcpa@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）烟台市福山区东北关小区 DK-1 西地块项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 059 号

我们接受烟台市福山区财政局委托,对 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)烟台市福山区东北关小区 DK-1 西地块项目收益与融资平衡专项评价报告(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 2022 年山东省烟台市福山区东北关小区 DK-1 西地块项目,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	资本金	专项债券融资	其中：本次拟发债金额
东北关小区 DK-1 西地块	36,800.00	20,700.00	16,100.00	1,000.00
合计	36,800.00	20,700.00	16,100.00	1,000.00

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

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
东北关小区 DK-1 西地块	2020 年 9 月	2,000.00	7	3.42%	每年付息
	2021 年 5 月	6,000.00	7	3.30%	每年付息
	2022 年 1 月	5,000.00	7	2.83%	每年付息
	2022 年本次及下半年	3,100.00	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	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年应还本付息
2020 年		2,000.00		2,000.00		-
2021 年	2,000.00	6,000.00		8,000.00	68.40	68.40
2022 年	8,000.00	8,100.00		16,100.00	266.40	266.40
2023 年	16,100.00			16,100.00	531.90	531.90
2024 年	16,100.00			16,100.00	531.90	531.90
2025 年	16,100.00			16,100.00	531.90	531.90
2026 年	16,100.00			16,100.00	531.90	531.90
2027 年	16,100.00		2,000.00	14,100.00	531.90	2,531.90
2028 年	14,100.00		6,000.00	8,100.00	463.50	6,463.50
2029 年	8,100.00		8,100.00	-	265.50	8,365.50
合计		16,100.00	16,100.00		3,723.30	19,823.30

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

项目	本息金额	预期运营净收入	本息覆盖率
东北关小区 DK-1 西地块	19,823.30	25,325.24	1.28

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 年山东省烟台市福山区东北关小区 DK-1 西地块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, 为福山区东北关小区 DK-1 西地块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

中国·烟台

二〇二二年五月三十一日



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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号）的要求对本债券进行发行使用管理，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等无重大变化。

(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：东北关小区 DK-1 西地块。
- 2、项目单位：烟台通元投资有限公司。
- 3、项目主管单位：烟台市福山区棚改回迁安置区建设指挥部。
- 4、建设地点：

项目	建设地点
1、东北关小区 DK-1 西地块	规划路以北，民丰路以东

5、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)				
东北关小区 DK-1 西地块	440	574	27681.00	23612.00	73597.00	2.12

6、建设期限：

项目	建设期限
东北关小区 DK-1 西地块	2020 年 2 月-2023 年 6 月

7、项目总投资：

项目	总投资（万元）
东北关小区 DK-1 西地块	36,800.00

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，本次福山区棚户区改造的项目的总投资主要为工程费用、工程建设其他费用、土地费用、不可预见费等，其中：

东北关小区 DK-1 西地块项目总投资 36,800.00 万元。

2、资金筹措计划

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资本金	专项债券融资	其中：本次拟发债金额
东北关小区 DK-1 西地块	36,800.00	20,700.00	16,100.00	1,000.00
合计	36,800.00	20,700.00	16,100.00	1,000.00

3、专项债券发行计划

该项目总投资 36,800.00 万元，其中资本金 20,700.00 万元，专项债券融资 16,100.00 万元，其中本次拟发行 1,000.00 万元。

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 2 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)	中标总地价 (万元)
1	烟 J (2021) 4002 号	永达街以北、西山路以东、规划路以南、规划路以西	27,735	26,100.00
2	烟 J (2021) 4001 号	福山区福新上庄路以西、延锋路以南	37,025.80	38,300.00

参考上述 2 宗土地出让情况进行预测，计算平均土地出让单价约为 0.99 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项目

运营期开始，2023-2024年各出让土地面积10%，2025-2028出让土地面积20%，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为准，东北关小区DK-1西地块27681.00平方米。

土地价格的增长率，假设按每年上浮 3%来计测。

(2) 停车位出租收入，项目建成后，计划建设地下车位约 574 个，按照 0.50 万元/个/年出租计价。预计第一年出租率 40%，第二年出租率 50%，第三年出租率 80%，第四年及以后出租率 100%。出租收入的增长率假设按每年上浮 3%来计测。

注：停车位出租收入在土地出让完成后不再由项目单位收取。

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、人员工资及福利。

(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 4.00%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 15.00% 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 2.50%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 23612 平方米，维护费按 0.05 元/平方米/天测算，每月按照 30 天计，每年维护比例与车位出租比例一致，第一年按 40%，第二年按 50%，第三年按 80%，第四年及以后按 100%计算。维护费增长率按照 2018-2020 年 GDP 平均增速 5.17%来计算。在土地出让完成后不再由项目单位支付。

(5) 人员工资及福利：根据可研报告中的劳动定员，项目定员 5 人，按照

4,000.00元/月计算工资及福利费,增长率按照2018-2020年GDP平均增速5.17%来计算。在土地出让完成后不再由项目单位支付。

(6) 税费:土地出让相关税金由购买方承担,项目单位仅涉及所得税,按照净收入的25%计算。

项目运营开始后,在债券存续期内,项目收支净额25,325.24万元。项目收支情况如下所示:

单位:人民币万元

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让收入	2,907.31	2,994.53	6,168.73	6,353.79	6,544.41	6,740.74	31,709.51
出租收入	114.80	147.81	243.58	313.61	323.02	332.71	1,475.53
收入合计	3,022.11	3,142.33	6,412.31	6,667.41	6,867.43	7,073.45	33,185.04
国有土地收益金	116.29	119.78	246.75	254.15	261.78	269.63	1,268.38
农业土地开发资金	453.32	471.35	961.85	1,000.11	1,030.11	1,061.02	4,977.76
廉租住房保障资金	75.55	78.56	160.31	166.69	171.69	176.84	829.63
基础设施维护费	17.00	21.89	36.07	46.44	47.84	49.27	218.51
人员工资及福利	24.00	25.24	26.55	27.92	29.36	30.88	163.95
税费	26.28	36.13	64.77	86.90	91.39	96.12	401.59
支出合计	712.44	752.95	1,496.29	1,582.21	1,632.16	1,683.75	7,859.81
净收入合计	2,309.67	2,389.39	4,916.02	5,085.20	5,235.26	5,389.70	25,325.24

3、净现金流入

本期2022年山东省烟台市福山区东北关小区DK-1西地块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6,368.64万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到1.28倍,系专项收入25,325.24万元与本期债券还本付息总额19,823.30万元之倍数,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。

单位:人民币万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、年初资金余额	0.00	0.00	0.00	433.60	2,309.67
二、资金筹措金额					
1、资本金	4,000.00	4,600.00	4,600.00	7,500.00	
2、债券发行	2,000.00	6,000.00	8,100.00		
3、专项收入				2,309.67	2,389.39
合计	6,000.00	10,600.00	12,700.00	9,809.67	2,389.39
三、专项投资现金流出					

1、工程费用及其他	6,000.00	8,648.47	11,500.00	6,401.70	
2、铺底流动资金		1,883.13	500.00	1,000.00	
3、建设期利息		68.40	266.40	531.90	
合计	6,000.00	10,600.00	12,266.40	7,933.60	0.00
四、专项债券现金流出					
1、本次债券利息					531.90
2、本次债券本金归还					
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	531.90
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	433.60	1,876.07	1,857.49
六、本年资金结余	0.00	0.00	433.60	2,309.67	4,167.15
七、资金保障倍数					

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、年初资金余额	4,167.15	8,551.28	13,104.57	15,807.94	14,734.14	
二、资金筹措金额						
1、资本金						20,700.00
2、债券发行						16,100.00
3、专项收入	4,916.02	5,085.20	5,235.26	5,389.70		25,325.24
合计	4,916.02	5,085.20	5,235.26	5,389.70	0.00	62,125.24
三、专项投资现金流出						0.00
1、工程费用及其他						32,550.17
2、铺底流动资金						3,383.13
3、建设期利息						866.70
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,800.00
四、专项债券现金流出						
1、本次债券利息	531.90	531.90	531.90	463.50	265.50	2,856.60
2、本次债券本金归还			2,000.00	6,000.00	8,100.00	16,100.00
合计	531.90	531.90	2,531.90	6,463.50	8,365.50	18,956.60
五、年度项目现金收支净额	4,384.12	4,553.30	2,703.36	-1,073.80	-8,365.50	6,368.64
六、本年资金结余	8,551.28	13,104.57	15,807.94	14,734.14	6,368.64	
七、资金保障倍数						1.28

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%	25,325.24	19,823.30	1.28
-5%	24,058.98	19,823.30	1.21

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%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2022年山东省烟台市福山区东北关小区DK-1西地块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；

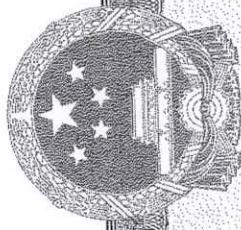
(2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2022 年山东省烟台市福山区东北关小区 DK-1 西地块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。



营业执照

统一社会信用代码

91370613771005790P



扫描二维码请登录
“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。

(副本) 1-1

名称 山东昊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，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告、验资报告、经济鉴证、会计制度、预决算的除外）*（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

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

会计师事务所 执业证书

山东昊德会计师事务所有限公司

名称:

孙德坤

主任会计师:

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

办公场所:

有限责任

组织形式:

37050039

会计师事务所编号:

100 万元

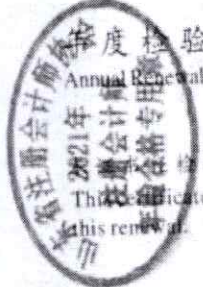
注册资本(出资额):

鲁财会[2005]1号

批准设立文号:

2005-01-05

批准设立日期:



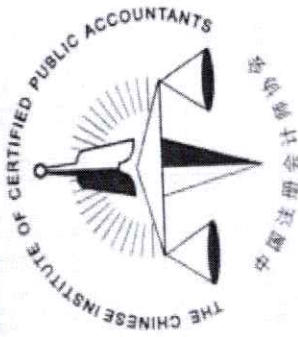
检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance



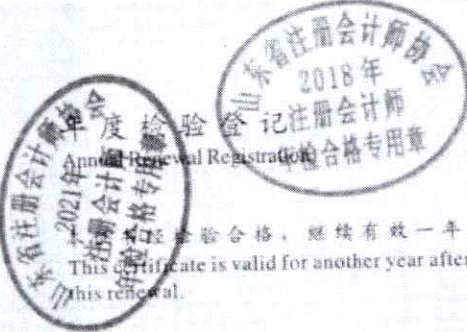
姓名	王可玉
性别	男
出生日期	1954-10-28
工作单位	山东昊源会计师事务所有限公司
身份证号	370624541028405



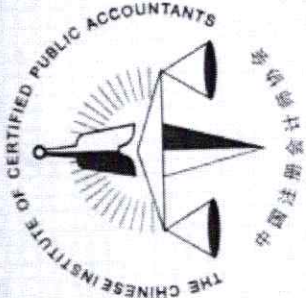
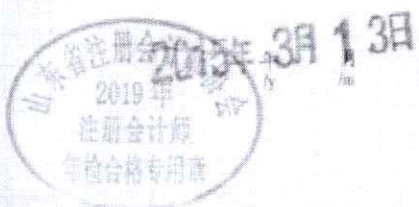
证书编号: 370500280009
No. of Certificate

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



Annual Inspection and Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	张淑贞
性别	女
出生日期	1953-08-18
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号码	370625530818002
Full name	
Sex	
Date of birth	
Working unit	
Identity card No.	

