

2024 年山东省（烟台市栖霞市长春湖旅游度假区-牟氏
庄园区域改造提升工程(古镇南苑)项目)

专项债券（调整）项目

收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2024）第 11010 号

二〇二四年十二月

我们接受委托,对本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》及相关部门提供的资料,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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(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)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

长春湖旅游度假区-牟氏庄园区域改造提升工程（古镇南苑）

2、立项单位

立项单位名称：栖霞市果都城市建设发展有限公司

立项单位简介：栖霞市果都城市建设发展有限公司成立于2017年03月21日，注册地位于山东省烟台市栖霞市文化路310号，法定代表人为孙文泉，注册资本为壹亿元人民币，统一社会信用代码为91370686MA3DC9C78F。经营范围包括城镇农村基础设施建设开发、棚户区改造、房地产开发。（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）

3、项目规划审批

2022年7月5日，栖霞市发展和改革局出具《关于<长春湖旅游度假区-牟氏庄园区域改造提升工程（古镇南苑）可行性研究报告>的批复》（栖发改投资〔2022〕162号）。

2023年12月21日，栖霞市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2023）栖霞市不动产权第0005763号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目安置区总用地面积 36739.85 平方米(合 55.11 亩),其余腾空土地纳入政府储备用地。规划建设 11 栋安置住宅楼(3 栋 11F、8 栋 1+9F(底层为商业、配套公建等)),总建筑面积 84493 平方米,其中:地上建筑面积 55885 平方米,包括安置建筑面积 47225 平方米(集体安置住宅 25680 平方米,国有安置住宅 21545 平方米)商业及配套 8660 平方米;地下建筑 28608 平方米,规划户数 489 户。机动车停车数量 514 辆(其中地上 25 辆,地下 489 辆)。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2025 年 5 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中,项目单位自有资金 24,220.00 万元,本期拟调整专项债券 8,000.00 万元,后续拟发行专项债券 27,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	59,220.00		
一、资本金	24,220.00	40.90%	
(一) 自有资金	24,220.00		
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	35,000.00	59.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整专项债券	8,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	27,000.00		
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于腾空土地出让补偿收入、停车场现金流入、物业费现金流入、广告现金流入、商业租赁现金流入、快递柜现金流入。

1、腾空土地出让补偿现金流入

本项目对庄园街道古镇都南院区域进行拆迁，建设安置区对村民进行安置，另有 115.63 亩腾空土地出让收入（拆迁占地面积 170.74 亩，项目安置区总用地面积 55.11 亩）纳入本项目收益。经查询栖霞市近年来土地市场成交情况，选取腾空土地附近近期栖霞市 3 宗商住用地出让价格情况表如下：

栖霞市近年来土地市场成交情况

序号	成交时间	成交企业	地块	面积（亩）	土地性质	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022. 3. 03	烟台市利源置业有限公司	栖霞市锦绣路北地块	1.65	商服用地	300	181.82

序号	成交时间	成交企业	地块	面积 (亩)	土地 性质	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)
2	2021. 9. 29	栖霞市东盛置业有限公司	栖霞市文化路东、翠屏路北地块	0. 41	商服 用地	65	158. 54
3	2021. 9. 15	烟台远杨房地产开发有限公司	官庄路西、鱼鸟河西路北 (A 地块)	48. 44	住宅 用地	9070	187. 26

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 175.87 万元/亩(保留 2 位小数)。根据土地开发程序,假设腾空土地自项目运营期开始出让,在 2025 年、2028 年每年出让 30%,2031 年出让剩余所有土地面积。土地出让面积以项目占地面积 115.63 亩为准。考虑到房价和 GDP 增产因素,按保守估计,土地价格的增长率按照每年增速 1%来计算。

2、停车场现金流入

根据《烟台市市区普通住宅物业管理区域内机动车停放费标准》(烟发改价格〔2022〕419 号)文件中规定:“室内车位租赁费基准收费标准为 185 元/车位·月,室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为 100 元/车位·月;浮动幅度为上浮不超 20%,下浮不限。”“室内车位(含地下车库)停车服务费基准收费标准为 30 元/车位·月,有地坪漆的基准收费标准为 35 元/车位·月;室外规划用于停放汽车的车位停车服务费基准收费标准为 21 元/车位·月;浮动幅度为上浮不超 20%,下浮不限。”

项目规划室外停车位 25 个,室内停车位 489 个,室外停车位按照 121 元/车位·月收费,室内停车位按照 215 元/车

位·月收费，运营期第一年现金流入为 $(121*25*12/10000+215*489*12/10000)*7/12=75.71$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

3、物业费现金流入

根据烟台市发改委《关于重新明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，有电梯物业公共服务费标准：一到五级 5 个物业服务等级所对应的基准收费标准分别为 0.50 元/月·平方米、0.80 元/月·平方米、1.00 元/月·平方米、1.30 元/月·平方米、1.80 元/月·平方米；浮动幅度为上浮不超 20%，下浮不限。

非普通住宅以及办公房、厂房、经营性用房等物业公共服务收费，满足部分业主、使用人需要实行市场调节价。

根据本项目实际和周边住宅物业收费标准，住宅物业费按照 1.30 元/平方米·月；商业物业费按照 2.50 元/平方米·月；运营期第一年物业费现金流入为 $(47225*1.30*12/10000+8660*2.5*12/10000)*7/12=58.13$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，增长率按每 3 年增长 5% 测算。

4、广告现金流入

本项目可设置广告位 220 个，根据调研栖霞地区各类广告媒介租赁价格，按每个广告位租金 5000 元/月估算。

栖霞市各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

运营期第一年广告现金流入为 $0.5 \times 220 \times 7 = 770.00$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,增长率按每 3 年增长 5% 测算。

5、商业租赁现金流入

本项目实际和周边商业租赁费标准,按照每平方米 375 元/月计算,本项目可用于出租的商业面积为 8660 平方米,运营期第一年商业租赁现金流入 $375 \times 7 \times 8660 \div 10000 = 2,273.25$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,增长率按每 3 年增长 5% 测算。

6、快递柜现金流入

本项目实际,项目可设置快递柜 10 个,按照每个快递柜每年 2 万元计算,运营期第一年快递柜现金流入为 $10 \times 2 \times 7 \div 12 = 11.67$ 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,增长率按每 3 年增长 5% 测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括修理维护费、工资及福利费和税金。

1、修理维护费

项目每年修理维护费按照总投资的 0.01%计取,每年 5.92 万元。费用每 3 年上涨 5%。

2、工资及福利费

项目新增工作人 5 人,年工资 6 万元/人,福利费按工资的 14%计算。工资及福利费每 3 年上涨 5%。

3、相关税费

土地出让相关税金由购买方承担。

增值税及附加税:本项目商业租赁现金流入、停车场现金流入、快递柜现金流入、广告现金流入按照 9%计算增值税,物业服务费现金流入按照 6%计算增值税。

企业所得税:按照应纳税所得额的 25%计算。

注:运营期最后一年现金流入、成本费用减半计算,与债券半年计息保持一致。

(三) 应付本息情况

烟台市财政局拟将 2024 年 2 月 5 日发行的古镇南苑棚户区改造建设专项债券项目调整用于本项目,调整金额 8,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率为 2.52%,在债券存续期每年支付债券利息,到期一次性偿还本金。

2025 年拟发行专项债券 27,000.00 万元,假设债券期限为 7 年,债券利率为 4.00%。在债券存续期每年支付债券利息,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2-1 本项目拟调整专项债券还本付息情况

(单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		8,000.00		8,000.00	2.52%	0.00	0.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2030 年	8,000.00			8,000.00	2.52%	201.60	201.60
2031 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.52%	201.60	8,201.60
合计		8,000.00	8,000.00			1,411.20	9,411.20

注: 调整专项债券 8,000.00 万元, 原项目专项债券发行日期 2024 年 2 月 5 日, 每年支付利息, 2024 年应付利息为 0, 后续利息由调整后项目单位栖霞市果都城市建设发展有限公司承担。

表 2-2 2025 年拟发行专项债券还本付息情况

(单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		27,000.00		27,000.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2027 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2028 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2029 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2030 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2031 年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2032 年	27,000.00		27,000.00	0.00	4.00%	1,080.00	28,080.00
合计		27,000.00	27,000.00			7,560.00	34,560.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期运营期	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	61,611.80			9,350.34	5,466.44	5,466.44
经营活动支出	B	296.38			23.40	40.12	40.12
支付的各项税费	C	7,941.34			744.93	1,043.02	1,043.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,374.07			8,582.01	4,383.30	4,383.30
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	59,136.00	15,000.00	15,000.00	29,136.00		
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-59,136.00	-15,000.00	-15,000.00	-29,136.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	24,220.00	15,000.00	7,000.00	2,220.00		
专项债券	I	35,000.00	0.00	8,000.00	27,000.00		
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	35,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	8,971.20	0.00	0.00	201.60	1,281.60	1,281.60
支付银行借款利息	N	0.00					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	15,248.80	15,000.00	15,000.00	29,018.40	-1,281.60	-1,281.60
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	8,464.41	11,566.11
期内现金变动	Q=D+G+O	9,486.87	0.00	0.00	8,464.41	3,101.70	3,101.70
五、期末现金	R=P+Q	9,486.87	0.00	0.00	8,464.41	11,566.11	14,667.81

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	12,088.05	5,739.77	5,739.77	14,747.61	3,013.38
经营活动支出	42.13	42.13	42.13	44.23	22.12
支付的各项税费	1,129.70	1,129.70	1,129.70	1,220.71	500.56
经营活动现金净流量	10,916.22	4,567.94	4,567.94	13,482.67	2,490.70
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金				8,000.00	27,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,281.60	1,281.60	1,281.60	1,281.60	1,080.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,281.60	-1,281.60	-1,281.60	-9,281.60	-28,080.00
四、期初现金	14,667.81	24,302.43	27,588.77	30,875.10	35,076.17
期内现金变动	9,634.62	3,286.34	3,286.34	4,201.07	-25,589.30
五、期末现金	24,302.43	27,588.77	30,875.10	35,076.17	9,486.87

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次用途调整已发行债券	8,000.00	1,411.20	9,411.20	53,374.07
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	27,000.00	7,560.00	34,560.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	35,000.00	8,971.20	43,971.20	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,374.07 万元，融资本息合计 43,971.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东中立德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年十二月二十七日



营业执照

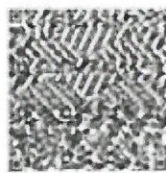
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370602720720049M

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 山东中立德会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月09日

法定代表人 蔡瑞先

营业期限 1999年12月09日至2049年12月08日

经营范围 审计、验证注册资本、资产评估、基建预算审查、提供会计顾问、会计咨询服务。(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)

住所 北大街79号



登记机关

2020年08月28日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 016407

说明

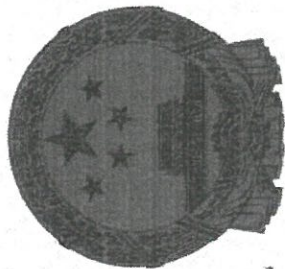
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

一九九九年十一月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东中立德会计师事务所有限公司

主任会计师: 蔡瑞先

办公场所: 烟台市芝罘区北大街79号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050018

注册资本(出资额): 200 万元

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]95号

批准设立日期: 1999-11-16