

2024 年山东省烟台市福山区楮佳疃花园专项债券（调  
整）项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2024】第 040 号

2024 年 12 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

楮佳疃花园。

##### 2、立项单位

烟台通元投资有限公司

法定代表人：侯立全

注册资本：47,610 万元人民币

成立日期：2010 年 5 月 24 日

住所：山东省烟台市福山区城里街 23 号

经营范围：自来水生产与供应；供电业务；热力生产和供应；房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；白蚁防治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

##### 3、项目规划审批

2018 年 9 月 14 日，项目已取得烟台市福山区发展和改革局《关于烟台通元投资有限公司楮佳疃花园项目核准的批复》

(烟福发改审[2018]31号)，项目代码为 2018-370611-70-02-050109。

#### 4、项目规模与主要建设内容

规划园区用地面积 56,852 m<sup>2</sup>,可建设用地面积 51,829 m<sup>2</sup>,总建筑面积 172,190.27 m<sup>2</sup>,其中:地上建筑面积 119,206.76 m<sup>2</sup>;地下建筑面积 52,983.51 m<sup>2</sup>。建设 12 栋住宅楼,公建用房(含商业)。住宅 1,108 套,停车位 1,257 个。

#### 5、项目建设期限

计划工程 2018 年 10 月开始规划设计,2025 年 6 月底全部工程建设完成。

#### (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。其中,项目单位自有资金 35,150.00 万元,已发行专项债券 39,600.00 万元,本期拟从潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目(二期)发行的 2024 年山东省政府专项债券(二期)地方政府专项债券中调整增加 4,000.00 万元,拟从智慧社区新能源项目发行的 2024 年山东省政府专项债券(二期)地方政府专项债券中调整增加 1,000.00 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	79,750.00	100%	



一、资本金	35,150.00	44.08%	
（一）自有资金	35,150.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	44,600.00	55.92%	
（一）已发行专项债券	39,600.00		
（二）本期拟调整专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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土地出让现金流入、停车位出租现金流入等。

##### 1、土地出让现金流入

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让实现。相应的棚户区地块位于烟台市福山区福新街道，梨景路以东，永达街以北，梧桐路以南，规划路以西地块。该土地出让面积为 51,829 平方米。经查询上述烟台市福山区土地交易中心上的土地出让信息均还未挂牌，故根据可研报告中的参考距离最近的土地交易价格确定上述各个棚户区改造区的出让土

地价格。

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 <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	用途
1	烟 J[2018]4022 号	福桃路以东、王懿荣大街 以南	29,411	49,998.70	住宅、商服及公共 管理与公共服务
2	烟 J[2018]4006 号	乐康街以南、康悦路以西	5,596	8,394.00	住宅、公共管理与 公共服务

参考上述 2 宗土地出让情况进行预测,并结合目前房地产市场行情等因素,假设该项目土地出让单价按 1.40 万/平方米。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内,第一年出售 40%,第二和第三年各出售 10%,第六年全部出售完毕。

考虑到房地产调控及市场的因素,土地价格暂不考虑增长率。

## 2、停车位租赁现金流入

项目规划建设停车位 1,257 个,参照项目周边类似停车位出租行情,按出租 0.3 万元/年/个测算。项目 2023 年 10 月完工,假设 2023 年停车位出租率为 30%,2024 年出租率为 70%,2025 年及以后均按 90%测算,假设单价每五年递增 5%。

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要修理维护费、工资及福利费、其他费用、相关税费等。

#### 1、修理维护费

从项目建成后开始测算，按停车场收入的 10%计取。

#### 2、工资及福利费

根据项目的可研报告和实施方案，该项目需职工 15 人，平均月工资及福利按 4,000.00 元计取。考虑到人工成本上涨因素，假设按年递增 3%。

#### 3、其他费用

从项目建成后开始测算，按土地出让收入的 5%计取。

#### 4、相关税费

土地出让相关税金由购买方承担，项目单位承担所得税及附加等。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目 2021 年 5 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 7 年，利率 3.30%。2021 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%。2022 年 1 月已发行专项债券 7,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%。2023 年 5 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%。2023 年 8 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%。2024 年 2 月

发行专项债券 15,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.52%。在债券存续期按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟从潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目（二期）于 2024 年 2 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）地方政府专项债券中调整增加 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；拟从智慧社区新能源项目于 2024 年 2 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（二期）地方政府专项债券中调整增加 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目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
2021 年		8,500.00		8,500.00			0
2022 年	8,500.00	7,100.00		15,600.00	3.3%, 3.06%	266.10	266.10
2023 年	15,600.00	9,000.00		24,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%	467.03	467.03
2024 年	24,600.00	20,000.00		44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%	716.23	716.23
2025 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2026 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2027 年	44,600.00			44,600.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	1,231.73	1,231.73
2028 年	44,600.00		8,500.00	36,100.00	3.3%, 3.06%, 2.83%, 2.78%,	1,231.73	9,731.73



					2.68%, 2.52%, 2.75%		
2029 年	36,100.00		7,100.00	29,000.00	2.83%, 2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	965.63	8,065.63
2030 年	29,000.00		9,000.00	20,000.00	2.78%, 2.68%, 2.52%, 2.75%	764.70	9,764.70
2031 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	2.52%, 2.75%	515.50	15,515.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2040 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2041 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2042 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2043 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2044 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2045 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2046 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2047 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2048 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2049 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2050 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2051 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2052 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2053 年	5,000.00			5,000.00	2.75%	137.50	137.50
2054 年	5,000.00		5,000.00	0.00	2.75%	68.75	5,068.75
合计		44,600.00	44,600.00			11,715.86	56,315.86

#### (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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	75,381.31					29,024.24	7,369.19	7,520.03	339.39
经营活动支出	B	4,735.50					1,523.21	448.28	465.58	112.62
支付的各项税费	C	282.07					0.00	11.31	26.40	33.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	70,363.74					27,501.03	6,909.60	7,028.05	192.84
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	78,300.64	3,987.50	5,981.50	4,494.62	9,686.14	19,884.01	19,266.87	13,500.00	1,500.00
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78,300.64	-3,987.50	-5,981.50	-4,494.62	-9,686.14	-19,884.01	-19,266.87	-13,500.00	-1,500.00
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	35,150.00	3,987.50	5,981.50	5,981.00	10,000.00	7,000.00	2,200.00		
专项债券	I	44,600.00				8,500.00	7,100.00	9,000.00	20,000.00	
银行借款	J									
偿还债券本金	K	44,600.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	11,715.86					266.10	467.03	716.23	1,231.73
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	23,434.14	3,987.50	5,981.50	5,981.00	18,500.00	13,833.90	10,732.97	19,283.77	-1,231.73
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	1,486.38	10,300.24	31,751.16	30,126.86	42,938.68
期内现金变动	Q=D+C+O	15,497.24	0.00	0.00	1,486.38	8,813.86	21,450.92	-1,624.30	12,811.82	-2,538.89
五、期末现金	R=P+Q	15,497.24	0.00	0.00	1,486.38	10,300.24	31,751.16	30,126.86	42,938.68	40,399.78

表3 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	339.39	29,363.63	356.36	356.36	356.36	356.36			
经营活动支出	B	114.98	1,568.62	121.61	124.19	126.84	129.58			
支付的各项税费	C	33.94	33.94	35.64	35.64	35.64	35.64			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	190.48	27,761.07	199.12	196.54	193.88	191.14			
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K			8,500.00	7,100.00	9,000.00	15,000.00			
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,231.73	1,231.73	1,231.73	965.63	764.70	515.50	137.50	137.50	137.50
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,231.73	-1,231.73	-9,731.73	-8,065.63	-9,764.70	-15,515.50	-137.50	-137.50	-137.50
四、期初现金	P	40,399.78	39,358.53	65,887.87	56,355.26	48,486.16	38,915.34	23,590.99	23,453.49	23,315.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,041.25	26,529.34	-9,532.61	-7,869.09	-9,570.82	-15,324.36	-137.50	-137.50	-137.50
五、期末现金	R=P+Q	39,358.53	65,887.87	56,355.26	48,486.16	38,915.34	23,590.99	23,453.49	23,315.99	23,178.49



表 3 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	A										
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C										
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F										
三、融资活动产生的现金											
资本金 (自有资金)	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50
四、期初现金	P	23,178.49	23,040.99	22,903.49	22,765.99	22,628.49	22,490.99	22,353.49	22,215.99	22,078.49	21,940.99
期内现金变动	Q=D+C+O	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50
五、期末现金	R=P+Q	23,040.99	22,903.49	22,765.99	22,628.49	22,490.99	22,353.49	22,215.99	22,078.49	21,940.99	21,803.49



表 3 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	A										
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C										
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	E										
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F										
三、融资活动产生的现金											
资本金 (自有资金)	H										
专项债券	I										
银行借款	J										
偿还债券本金	K										5,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	137.50	68.75
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-5,068.75
四、期初现金	P	21,803.49	21,665.99	21,528.49	21,390.99	21,253.49	21,115.99	20,978.49	20,840.99	20,703.49	20,565.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-137.50	-5,068.75
五、期末现金	R=P+Q	21,665.99	21,528.49	21,390.99	21,253.49	21,115.99	20,978.49	20,840.99	20,703.49	20,565.99	15,497.24

### (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	
本期拟调整债券	5,000.00	4,056.25	9,056.25	70,363.74
已发行债券	39,600.00	7,659.61	47,259.61	
后续拟发行债券				
融资合计	44,600.00	11,715.86	56,315.86	
覆盖倍数	1.25			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 70,363.74 万元,融资本息合计 56,315.86 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

### 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。

山东昊德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

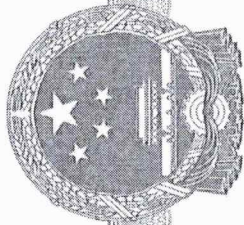


中国注册会计师:

2024 年 12 月 26 日







# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370613771005790P

扫描二维码了解市场主体身份、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东昊德会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

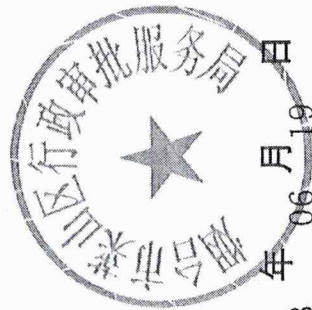
类型 有限责任公司

成立日期 2005年01月13日

法定代表人 孙德坤

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座  
三楼

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，设计会计制度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询，经济案件鉴定，工程预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员（国家实行许可制度的除外）\*（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）。



登记机关

2023年06月19日

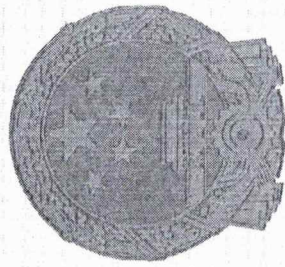
国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.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： 山东昊德会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

孙德坤

莱山区迎春大街31号金海大厦A座三楼



组织形式： 有限责任

执业证书编号： 37050039

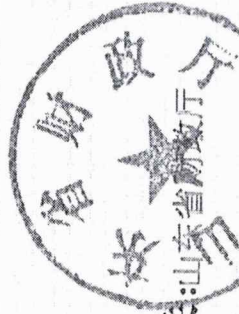
批准执业文号： 鲁财会[2005]1号

批准执业日期： 2005年01月05日

证书序号：0018856

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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  
二〇二三年一月三日

中华人民共和国财政部制