



2025 年山东省政府专项债券（七期）  
威海市乳山市乳山口镇择村安置区项目收益与融资平衡  
专项评价报告

志诚审字[2025]第 50007 号

2025 年 3 月



## 目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-9
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



## 2025 年山东省政府专项债券（七期）

### 威海市乳山市乳山口镇择村安置区项目收益与融资平衡

#### 专项评价报告

志诚审字[2025]第 50007 号

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

## 乳山口镇择村安置区

### 2、立项单位

项目立项单位为乳山市恒久安置业开发有限公司。乳山市恒久安置业开发有限公司成立于2022年12月15日，位于山东省威海市乳山市城区北环路60号，注册资本10,000.00万人民币，法定代表人：李广基，经营范围：许可项目：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：房地产经纪；住房租赁；土地使用权租赁（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

- (1) 《乳山口镇择村安置区山东省建设项目备案证明》；
- (2) 乳山市行政审批服务局《建设用地规划许可证》；
- (3) 乳山市行政审批服务局《建设工程规划许可证》；
- (4) 乳山市行政审批服务局《威海市建筑工程施工综合许可证》；
- (5) 乳山市自然资源局《不动产权证书》（鲁（2023）乳山市不动产权第0008246号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

本项目拟在择村片区西临金银大道，北邻横二路，规划用地面积39,847.00平方米，建设用地27,590.00平方米，总建筑面积57,559.80平方米，其中地上建筑面积38,592.90平方米，地下建筑面积18,966.90平方米，停车位合计385个，9栋楼（8栋住宅，1栋社区用房）。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年11月至2026年6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、发行专项债券等方式。项目总投资25,897.00万元，其中，项目单位自有资金8,897.00万元，已发行专项债券8,000.00万元，本期拟发行专项债券9,000.00万元。



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	25,897.00	100.00%	
一、资本金	8,897.00	34.36%	
(一) 自有资金	8,897.00	34.36%	
(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)	17,000.00	65.64%	
(一) 已发行专项债券	8,000.00	30.89%	
(二) 本期拟发行专项债券	9,000.00	34.75%	
(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。

##### (1) 基准地价

经查询中国土地市场网乳山市土地出让信息,选取项目周边4宗地块的土地交易价格,平均地价2,887.50元/平方米。项目区周边4宗地块的土地交易价格具体如下表:

位置	规划用途	出让时间	面积 (平方米)	价格 (万元)	单价 (元/平方米)
世纪大道西、耿家河南	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-12-19	69,589.30	24,008.31	3,450.00
白沙滩村	城镇住宅-普通商品住房用地	2023-06-27	19,226.00	3,979.78	2,070.00
徐家镇东南寨村东	城镇住宅-普通商品住房用地	2024-07-23	69,370.00	18,833.96	2,715.00
世纪大道中段东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2024-04-29	4,140.00	1,372.41	3,315.00
平均地价(元/平方米)	2,887.50				

可行性研究报告单价2,880.00元/平方米(186.67万元/亩),本项目基准地价参考可行性研究报告单价2,880.00元/平方米进行估算。

##### (2) 土地出让现金流入预测

本项目可供开发利用的土地面积为拆迁区域腾空土地，腾空土地面积为 103,333.85 平方米（155.00 亩）。

威海市乳山市 2019-2023 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为-2.80%、2.10%、5.80%、2.10%、6.8%，近五年 GDP 平均增速 2.80%；威海市 2019-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.60%、3.00%、7.50%、1.50%、5.7%，近五年 GDP 平均增速 4.26%；2024 年 GDP 目标增速为 6.00%。此次预测按照近五年 GDP 平均增速与 2024 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 2.80%。

假设本项目改造地块土地自债券存续期第 7 年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕，以乳山市近五年 GDP 平均增速 2.80%的 80.00%计算，土地在第七年的出让现金流入为 34,752.10 万元。明细如下：

项目	土地出让现金流入
出让地块总面积（平方米）	103,333.85
基准地价（元/平方米）	2,880.00
地价增长率	2.80%
预计第 7 年土地地价（元/平方米）	3,363.09
预计第 7 年土地出让现金流入（万元）	34,752.10

## （二）项目成本预测

本项目成本主要为政策性基金包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、其他政策性成本等。

### 1、国有土地收益基金

依据山东省政府《关于贯彻国办发（2006）100 号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理意见》（鲁政办发（2007）38 号），按总成交价款的 5%提取国有土地收益基金。

### 2、农业土地开发资金

依据财政部《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综（2004）49 号），计提农业土地开发资金的计算公式为：从土地出让金划出的农业土地资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

依据《山东省财政厅、国土资源厅关于印发〈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〉的通知》（鲁财综（2004）110 号），乳山市属于十一等地，土地出让平均



纯收益征收标准 35.00 元/平方米；用于农业土地开发的比例 20.00%。

3、其他政策性成本

山东省自然资源厅 2023 年 9 月 1 日《关于印发山东省自然资源厅关于印发山东省征地区片综合地价的通知》，按 6.30 万元/亩计算征地和拆迁补偿支出；根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》，经财政部门核定，土地管理部门可以从其代收的土地出让金中提取土地出让业务费，提取比例不得超过土地出让金的 2%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

2024 年 8 月已发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2024 年 10 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.11%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本次拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 2-1-1 本项目已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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.14%		
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.14%	64.20	64.20
2031 年	3,000.00		3,000.00		2.14%	64.20	3,064.20
合计		3,000.00	3,000.00			449.40	3,449.40

表 2-1-2 本项目已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
2024 年		5,000.00		5,000.00	2.11%		
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50



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
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.11%	105.50	105.50
2031 年	5,000.00		5,000.00		2.11%	105.50	5,105.50
合计		5,000.00	5,000.00			738.50	5,738.50

表 2-2 本项目本期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		9,000.00		9,000.00	4.00%	180.00	180.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2027 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2028 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2029 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2030 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2031 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2032 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2033 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2034 年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2035 年	9,000.00		9,000.00		4.00%	180.00	9,180.00
合计		9,000.00	9,000.00			3,600.00	12,600.00

（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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	34,752.10						
经营活动支出	B	3,481.48						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,270.62						
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	22,798.32	1,245.00	8,467.00	9,015.30	4,071.02		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-22,798.32	-1,245.00	-8,467.00	-9,015.30	-4,071.02		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	8,897.00	1,245.00	467.00	365.00	6,820.00		
专项债券	I	17,000.00		8,000.00	9,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	17,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	4,787.90			349.70	529.70	529.70	529.70
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	4,109.10	1,245.00	8,467.00	9,015.30	6,290.30	-529.70	-529.70
四、期初现金	P						2,219.28	1,689.58
期内现金变动	Q=D+G+O	12,581.40				2,219.28	-529.70	-529.70
五、期末现金	R=P+Q	12,581.40				2,219.28	1,689.58	1,159.88



项目/年度	公式	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A			34,752.10				
经营活动支出	B			3,481.48				
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C			31,270.62				
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			8,000.00				9,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	529.70	529.70	529.70	360.00	360.00	360.00	180.00
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	529.70	-529.70	-8,529.70	-360.00	-360.00	-360.00	-9,180.00
四、期初现金	P	1,159,682.16	630.18	100.48	22,841.40	22,481.40	22,121.40	21,761.40
期内现金变动	Q=D+G+O	-529.70	-529.70	22,740.92	-360.00	-360.00	-360.00	-9,180.00
五、期末现金	R=P+Q	630.18	100.48	22,841.40	22,481.40	22,121.40	21,761.40	12,581.40



## （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	
本次发行债券	9,000.00	3,600.00	12,600.00	31,270.62
已发行债券	8,000.00	1,187.90	9,187.90	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	17,000.00	4,787.90	21,787.90	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为31,270.62万元，融资本息合计21,787.90万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为1.44。

## 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。



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师：江瑜

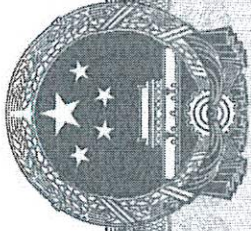


中国注册会计师：孙先荣



山东·威海

二〇二五年三月二日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913710821668648885

扫描市场主体身份码了解更多信息，可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) 1-1

名称 山东志诚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 孙晓东

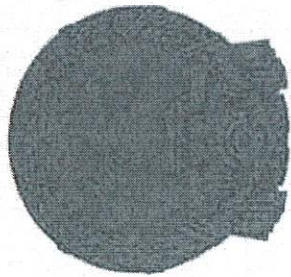
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰零捌万元整  
成立日期 1999 年 12 月 14 日  
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书

名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙晓东

经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37100003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999年11月16日



## 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》。



2023年12月6日

中华人民共和国财政部制

