



2025 年山东省政府专项债券（四十八期）

威海市文登区蓝海投资 4 土地储备项目收益与融资平衡

专项评价报告

志诚审字[2025]第 50058 号

2025 年 7 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-8
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（四十八期）
威海市文登区蓝海投资 4 土地储备项目收益与融资平衡
专项评价报告

志诚审字[2025]第 50058 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

本次以项目土地评估报告、实施方案、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



蓝海投资 4 土地储备项目

2、项目主体

项目实施单位为威海市文登区自然资源综合服务中心。

3、项目实施依据及审批情况

- (1)《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）；
- (2)《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）；
- (3)《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）；
- (4)《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）；
- (5)《威海市文登区人民政府关于调整 2025 年度土地储备计划的通知》（威文政地字〔2025〕10 号）；
- (6)《威海市文登区人民政府专题会议纪要》（〔2025〕第 5 号）；
- (7)《威海市文登区世纪大道西、九发路南收回土地所涉及的土地使用权价格评估》（（山东）威海正信 2025（估）字第 9016 号）。

4、地块信息

本项目包含 1 宗地块，具体情况如下：

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	蓝海投资 4	住宅	回收闲置存量土地	开发区世纪大道西、九发路南	2.0446
合计					2.0446

5、项目回收收购价格论证情况

本项目经有资质的评估机构对回收收购土地价格开展了评估测算，评估价格为 1171 元/平方米，评估土地总地价 2394.2266 万元。根据威海市文登区人民政府专题会议纪要〔2025〕第 5 号：“根据自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）相关规定，本次拟收回地块企业土地成本高于土地评估价格，原



则同意评估价格即为基础价格。参考市场形势、合同履行情况等，收回土地价格在基础价格基础上不进行下调”。

6、项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，并计划于 2032 年完成土地出让工作。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括自有资金、发行专项债券等方式。项目总投资 3,057.73 万元，其中，自有资金 757.73 万元，本期拟发行专项债券 2,300.00 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	3,057.73	100.00%	
一、资本金	757.73	24.78%	
（一）自有资金	757.73	24.78%	
（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）	2,300.00	75.22%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,300.00	75.22%	
（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文登区土地出让信息，选取项目周边 5 宗地块的土地交易价格，平均地价 2,886.72 元/平方米。项目区周边 5 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)
文山路以北、石 马街以西	城镇住宅-普通商品住房 用地(一类)	2023-2-23	1,151.00	455.11	3,954.00
秀山路北、世纪 大道东	城镇住宅-普通商品住房 用地(一类)	2023-2-20	31,897.00	7,785.30	2,440.76
文山路北、文昌 路东	城镇住宅-普通商品住房 用地(一类)	2024-1-25	64,445.00	13,108.53	2,034.07
米山东路南、文 昌路东	城镇住宅-普通商品住房 用地(一类)	2023-2-20	52,537.00	21,513.01	4,094.83
广州东南路、虎 山路西	城镇住宅-普通商品住房 用地(一类)	2022-12-19	11,648.00	2,224.72	1,909.96
平均地价(元/平方米)			2,886.72		

本项目基准地价参考上述地块平均地价 2,886.72 元/平方米进行估算。

(2) 土地出让现金流入预测

本项目可供出让的土地面积为威海市文登区人民政府专题会议纪要中拟回收面积 20,446.00 平方米(30.67 亩)。

威海市文登区 2020-2024 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.20%、6.50%、1.50%、6.30%及 5.30%，近五年 GDP 平均增速 4.56%；威海市 2020-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.00%、7.50%、1.50%、5.7%及 5.8%，近五年 GDP 平均增速 4.70%；2025 年文登区 GDP 目标增速为 5.60%。此次预测按照近五年 GDP 平均增速与 2025 年 GDP 目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 4.56%。

假设本项目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，以文登区近五年 GDP 平均增速 4.56%计算，土地在第七年的出让现金流入为 8,064.41 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)	20,446.00
基准地价(元/平方米)	2,886.72
地价增长率	4.56%
预计第 7 年土地地价(元/平方米)	3,944.25
预计第 7 年土地出让现金流入(万元)	8,064.41

(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《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（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 国土资源部关于印发〈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%）。威海市文登区属于九等地，对应土地出让平均纯收益标准为47.00元/平方米。

依据《山东省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（鲁政发〔2004〕111号），国有土地出让平均纯收益的20%用于农业土地开发。

3、其他政策性成本

（1）保障性安居工程资金

根据《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，按照不低于10%的比例安排资金。

（2）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土



地出让收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

(3) 教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 2,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%，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 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		2,300.00		2,300.00	3.50%		
2026 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2027 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2028 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2029 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2030 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2031 年	2,300.00			2,300.00	3.50%	80.50	80.50
2032 年	2,300.00		2,300.00		3.50%	80.50	2,380.50
合计		2,300.00	2,300.00			563.50	2,863.50

(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	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速 的 90%预测	按预计增速 的 80%预测
土地出让收入	A	8,064.41	7,821.41	7,584.73
土地收储成本	B	2,394.23	2,394.23	2,394.23



项目	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速 的 90%预测	按预计增速 的 80%预测
土地收储专项债券利息	C	563.50	563.50	563.50
土地出让净收入	D=A-B-C	5,106.68	4,863.68	4,627.00
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	1,948.69	1,863.64	1,780.80
其中：农业土地开发资金	F	19.22	19.22	19.22
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	508.75	484.45	460.78
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	508.75	484.45	460.78
计提教育资金	I=(D-F)*10%	508.75	484.45	460.78
计提国有土地收益基金	J=A*5%	403.22	391.07	379.24
计提其他资金	K			
其他费用	L			
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	M=A-E-L	6,115.72	6,957.77	5,803.93
专项债券本金合计	N	2,300.00	2,300.00	2,300.00
专项债券利息合计	O	563.50	563.50	563.50
专项债券本息合计	P=N+O	2,863.50	2,863.50	2,863.50
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	Q=M/P	2.14	2.08	2.03

(五) 本息覆盖倍数

按土地出让收入预计增速的 80%测算项目收益与融资平衡情况，项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流为 5,803.93 万元，融资本息合计 2,863.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.03。

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。



(此页无正文)



山东志诚会计师事务所有限公司

山东·威海

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年七月十八日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
913710821668648885

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



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

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999 年 12 月 14 日

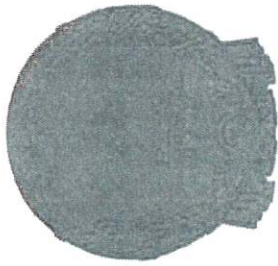
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

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：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）



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》。



发证机关：山东省财政厅

2023年12月6日



中华人民共和国财政部制