

2025 年山东省政府专项债券（四十八期）
威海市本级威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东，
滨海大道南、金诺路东及松润路南、东风路东等地块
土地储备专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告

汇德咨字（2025）第 006 号

2025 年 7 月

2025 年山东省政府专项债券（四十八期）

威海市本级威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东， 滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块 土地储备专项债券项目收益与融资平衡专项评价报告

汇德咨字（2025）第 006 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

威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东，滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块土地储备专项债券项目。

2. 立项单位

项目立项单位名称：威海市自然资源综合服务中心

单位住所：威海市文化中路 99 号

单位性质：公益一类事业单位

单位宗旨和业务范围：承担土地矿产储备、土地利用监测、生态修复、地质灾害防治的服务保障等。

3. 项目实施依据及审批情况

《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）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《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）、《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）。

本项目已纳入经威海市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。威海市人民政府 2025 年 1 月 10 日《威海市人民政府关于实施威海市区 2025 年度土地储备计划的批复》（威政征字〔2025〕1 号）、2025 年 3 月 28 日《关于同意闲置存量房地产项目用地处置计划清单的批复》。

4. 地块信息

本项目包含 4 宗地块，土地面积共计 28.7616 公顷，相关信息如下。

表 1 地块信息

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	经区海埠路南、富海家园东地块	住宅、商业、公共管理	回收闲置存量土地	经区海埠路南、富海家园东	6.1889
2	经区滨海大道南、金诺路东地块一	住宅、商业、公共管理	回收闲置存量土地	经区滨海大道南、金诺路东	7.8524
3	经区滨海大道南、金诺路东地块二	住宅、商业、公共管理	回收闲置存量土地	经区滨海大道南、金诺路东	9.6131
4	经区松涧路南、东风路东地块	住宅、商业、公共管理	回收闲置存量土地	经区松涧路南、东风路东	5.1072
合计					28.7616

5. 项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，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

项目资金筹措包括项目单位自筹和发行专项债券方式。本项目总投资 92,577.19 万元，其中，项目单位自有资金 39,577.19 万元，专项债券资金 53,000.00 万元。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续发行专项债券 33,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

表 2 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	92,577.19	100.00%	
一、资本金	39,577.19	42.75%	
（一）自有资金	39,577.19	42.75%	
（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）	53,000.00	57.25%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	21.60%	
（三）后续拟发行专项债券	33,000.00	35.65%	
（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

1. 土地出让收入预测

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。

选取项目周边以及与本项目地理位置、土地用途等条件相近的近几年威海市土地成交案例，对本项目土地价格进行预测，得出亩均价格。

表 3 2019-2024 年项目区周边土地出让价格一览表

项目	地块位置	出让面积（亩）	出让合同编号	用途	成交单价（万元/亩）	总成交价款（万元）
经区海埠路南、富海家	经区海埠路东、滨海大道北	107.40	威海（经）-01-2020-0020	住宅、商服、公共管理与公共服务用地	436.08	46,835.2

威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东，滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块土地储备专项债券项目

园东地块参考案例	经区深圳路南、黄海路东	91.08	威海 -01-2021-0031	居住用地、商业服务业用地	420	38,253.6
	经区峰北路南、统一南路东	24.82	威海 -01-2023-0001	居住用地、商业服务业用地	389	9,654.98
	经区齐鲁大道南、东海路西	33.37	威海 -01-2024-0002	居住用地、商业服务业用地	355	11,846.35
经区滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块参考案例	经区成大路北、山体公园南地块一	79.21	威海 -01-2019-0002	住宅、商服、公共管理与公共服务用地	190	15,049.90
	经区成大路北、山体公园南地块二	64.59	威海 -01-2019-0003	住宅、商服、公共管理与公共服务用地	200	12,918.00
	经区成大路北、金鸡大道东地块二	100.97	威海 -01-2024-0016	居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务用地	127	12,823.19

经上表可看出，经区海埠路南、富海家园东地块周边住宅、商服用地近几年起拍价在 355 万元/亩~436 万元/亩之间，本项目未来出售地块用地性质为住宅、商业和公共服务，地块综合出让价格暂定 320 万元/亩；经区滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块周边住宅、商服用地近几年起拍价在 127 万元/亩~200 万元/亩之间，本项目未来出售地块用地性质为住宅、商业和公共服务，地块综合出让价格暂定 167 万元/亩。

威海市 2020 年至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 0.68%、12.60%、1.39%、3.14%、6.12%，近 5 年平均增速 4.79%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照威海市 GDP 近 5 年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 4.79%。

本项目可出售土地 431.424 亩（28.7616 公顷），涉及地块预计在第 7 年进入土地公开市场“招拍挂”出让，预期一次性交易完成。

2. 土地扣减项目预测

项目成本费用主要是政策性成本和印花税等。

（1）政策性成本

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%计提国有土地收益基金。

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）和《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），从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（59元/平方米）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（20%）。

③农田水利建设基金

依据财政部 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，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。

④教育资金

依据财政部 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〔2004〕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，严格按照10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。

⑤保障性住房建设资金

依据财政部 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）《山东省财政厅山东省廉租住房保障资金管理实施办法》（鲁财综〔2007〕113号），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，严格按照不低于 10%的比例安排资金。

⑥土地出让业务费

依据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），按招标、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的 2%比例计提。

（2）印花税。按土地总成交价款的万分之五测算。

3. 土地出让收益预测

根据土地价格预测数据，按土地出让政策规定，扣除各项基金和税费后，项目可用于资金平衡的土地收益如下表所示。

表 4 项目可用于资金平衡的土地收益

项目	金额（万元）
土地出让收入	119,675.35
减：计提的政策性成本	16,744.29
减：印花税	59.84
项目可用于专项债券融资平衡的收益	102,871.22

（二）应付本息情况

根据项目资金筹措计划，本项目拟申请专项债券 53,000.00 万元。其中本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 33,000.00 万元，计划于年内发行完毕，假设债券期限为 7 年，年利率为 2%，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 5-1 本期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		20,000.00		20,000.00	2.00%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00

威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东，滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块土地储备专项债券项目

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
2030年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00
2031年	20,000.00			20,000.00	2.00%	400.00	400.00
2032年	20,000.00		20,000.00		2.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			2,800.00	22,800.00

表 5-2 后续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		33,000.00		33,000.00	2.00%		
2026年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2027年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2028年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2029年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2030年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2031年	33,000.00			33,000.00	2.00%	660.00	660.00
2032年	33,000.00		33,000.00		2.00%	660.00	33,660.00
合计		33,000.00	33,000.00			4,620.00	37,620.00

（三）项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	119,675.35			
经营活动支出	B	16,744.29			
支付的各项税费	C	59.84			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	102,871.22			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	85,157.19	85,157.19		
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-85,157.19	-85,157.19		
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	39,577.19	39,577.19		
专项债券	I	53,000.00	53,000.00		
银行借款	J				
偿还债券本金	K	53,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	7,420.00		1,060.00	1,060.00

威海市经济技术开发区海埠路南、富海家园东，滨海大道南、金诺路东及松涧路南、东风路东等地块
土地储备专项债券项目

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	32,157.19	92,577.19	-1,060.00	-1,060.00
四、期初现金	P			7,420.00	6,360.00
期内现金变动	Q=D+G+O	49,871.22	7,420.00	-1,060.00	-1,060.00
五、期末现金	R=P+Q	49,871.22	7,420.00	6,360.00	5,300.00

(续)

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					119,675.35
经营活动支出					16,744.29
支付的各项税费					59.84
经营活动现金净流量					102,871.22
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					
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					53,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00	1,060.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,060.00	-1,060.00	-1,060.00	-1,060.00	-54,060.00
四、期初现金	5,300.00	4,240.00	3,180.00	2,120.00	1,060.00
期内现金变动	-1,060.00	-1,060.00	-1,060.00	-1,060.00	48,811.22
五、期末现金	4,240.00	3,180.00	2,120.00	1,060.00	49,871.22

(四) 本息覆盖倍数

表 7 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	20,000.00	2,800.00	22,800.00	102,871.22
已发行债券				
后续拟发行债券	33,000.00	4,620.00	37,620.00	
银行贷款				

融资合计	53,000.00	7,420.00	60,420.00	
覆盖倍数	1.70			

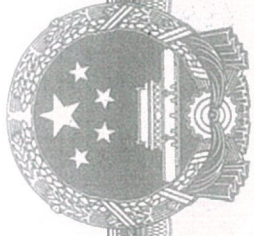
本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 102,871.22 万元，融资本息合计 60,420.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70。

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。

威海汇德会计师事务所（普通合伙）
中国·威海
3710021070658

中国注册会计师： 颜秀陶 370200040064
中国注册会计师： 于明 370200010138
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

91371002MACLNJDR9T

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 威海汇德会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 颜秀陶

出资额 伍拾万元整

成立日期 2023年06月02日

主要经营场所 山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路
24-1号501室

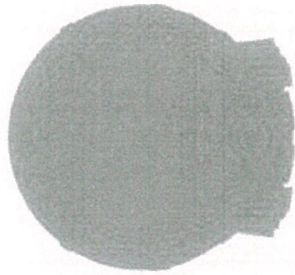


经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2023年06月02日



会计师事务所

执业证书



名称：威海汇德会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：颜秀陶
主任会计师：
经营场所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路24-1号501室

组织形式：普通合伙
执业证书编号：371000035
批准执业文号：鲁财会〔2023〕38号
批准执业日期：2023年8月10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8月10日



中华人民共和国财政部制