

2025 年山东省政府专项债券（七十二期）
烟台市蓬莱区收回收购存量闲置土地项目 5
项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 10 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、审核评估依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《土地储备管理办法》；
- 4、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62 号）；
- 5、《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89 号）；
- 6、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）；
- 7、《土地储备资金财务管理办法》；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 10、《关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
- 11、《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）；

12、《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）；

13、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

14、《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）；

15、《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）；

16、融资项目所在地政府部门出具的参考年度《政府工作报告》等相关背景资料和相关审核资料。

二、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

烟台市蓬莱区收回收购存量闲置土地项目 5

2、项目主体

项目实施单位：烟台市蓬莱区土地资源储备和利用中心（烟台市蓬莱区矿产资源储备中心），已纳入全国土地储备机构名录。

项目主管部门：烟台市蓬莱区自然资源和规划局。

资产持有单位：烟台市蓬莱区土地资源储备和利用中心（烟台市蓬莱区矿产资源储备中心）。

3、项目规划审批

(1) 烟台市蓬莱区人民政府《烟台市蓬莱区人民政府关于 2025 年度土地储备计划的批复》（烟蓬政字〔2025〕4 号）—2025 年 3 月 27 日；

(2) 烟台市蓬莱区人民政府《烟台市蓬莱区人民政府关于确定烟台骏荣企业管理有限公司等 33 宗国有建设用地使用权收储价格的批复》（烟蓬政字〔2025〕6 号）—2025 年 3 月 27 日；

(3) 烟台市蓬莱区自然资源和规划局《关于烟台市蓬莱区土地储备专项债券项目地块抵押查封情况的说明》，载明中安仙境银川路东 2023 地块、城发能源科技南关东路南 2023 地块不存在抵押查封情况；卓跃建设 2024 南关东路北地块存在抵押、城发能源科技南环路南 2023 地块存在抵押情况，目前已完成解押手续—2025 年 4 月 14 日；

(4) 本项目已纳入烟台市蓬莱区自然资源和规划局《存量闲置土地收购清单》。

4、项目收储范围及地块信息

本项目收储面积约 37.8793 公顷，包含 4 宗地块，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	中安仙境银川路东 2023	零售商业用地	回收闲置存量 土地	银川路东、南 关东路南	2.6450
2	城发能源科技南关	零售商业用地	回收闲置存量	南关东路南	3.6368

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)
	东路南 2023		土地		
3	卓跃建设 2024 南关 东路北	商务金融用地	回收闲置存量 土地	南关东路北、 银川路东	13.3023
4	城发能源科技南环 路南 2023	零售商业用地	回收闲置存量 土地	南环路南、戚 继光路西	18.2952
合计					37.8793

本项目拟收购收回地块均已在自然资源部土地市场动态监测与监管系统“妥善处置闲置存量土地”模块中备案。

本项目地块均已取得《不动产权证书》，权属来源合法，手续完整。根据烟台市蓬莱区不动产登记中心查询地块信息，本项目无地块存在查封情况。

5、项目实施安排

本项目计划 2025 年启动收储，2026 年 6 月完成土地收储工作，达到出让条件，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

1、编制依据

- (1) 土地估价机构出具的地价评估报告；
- (2) 企业土地成本材料；
- (3) 集体决策证明材料。

2、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，相较企业土地成本，就低选择企业土地成本作为收地基础价格，经集体决策后按基础价格下调 20%作为收地价格。

表 2 土地收购价格表（单位：万元）

序号	地块名称	面积 (m ²)	出让价款	评估价格	收地基础价 格（就低）	下浮 比例	收地价格
1	中安仙境银川路东 2023	26450	9,880.00	9,900.41	9,880.00	-20%	7,904.00
2	城发能源科技南关 东路南 2023	36368	13,584.00	13,600.01	13,584.00	-20%	10,867.20
3	卓跃建设 2024 南关 东路北	133023	45,893.00	48,254.59	45,893.00	-20%	36,714.40
4	城发能源科技南环 路南 2023	182952	63,118.70	66,366.16	63,118.70	-20%	50,494.94
合计		378793	132,475.70	138,121.17	132,475.70		105,980.54

3、资金筹措方案

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 20,411.76 万元，前期已发行专项债券 10,800.00 万元（城发能源科技南关东路南 2023 地块），本期拟发行专项债券 33,000.00 万元（卓跃建设 2024 南关东路北地块），后续拟发行专项债券 58,300.00 万元（其中：中安仙境银川路东 2023 地块 7,900.00 万元，城发能源科技南环路南 2023 地块 50,400.00 万元）。

表 3 项目资金来源情况

资金来源	金额合计 (万元)	其中：中 安仙境 银川路 东 2023 地块	城发能源 科技南关 东路南 2023 地 块	卓跃建设 2024 南关 东路北地 块	城发能源 科技南环 路南 2023 地 块
估算总投资	122,511.76	9,137.20	12,563.55	42,445.32	58,365.69
一、自有资金	20,411.76	1,237.20	1,763.55	9,445.32	7,965.69
二、债务资金	102,100.00	7,900.00	10,800.00	33,000.00	50,400.00
（一）已发行专项债券	10,800.00		10,800.00		

资金来源	金额合计 (万元)	其中：中 安仙境 银川路 东 2023 地块	城发能源 科技南关 东路南 2023 地 块	卓跃建设 2024 南关 东路北地 块	城发能源 科技南环 路南 2023 地 块
(二) 本期拟发行专项债券	33,000.00			33,000.00	
(三) 后续拟发行专项债券	58,300.00	7,900.00			50,400.00

三、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

项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。

1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 37.8793 公顷，用于零售商业用地、商务金融用地等。

2、土地出让价格预测

根据项目实施方案，本项目采用土地评估中常用的基准地价修正系数修正法、假设开发法及市场比较法对土地价格进行了预估，各地块出让总价为 148,055.00 万元。

项目周期为七年，假设项目地块在第七年完成土地出让，则本次依据烟台市蓬莱区未来五年的生产总值（GDP）预计增长情况并结合土地市场情况预测七年后的土地出让收入。根据蓬莱区统计局公布的统计数据，2020 年至 2024 年，全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算数值分别为 3.3%、8.7%、5.2%、6.8%、6%，近 5 年平均增速 6%，2025 年 GDP 目标增速 6.0%；根据谨慎性原则，本次按照 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，

即增速 6.0%。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 4 土地出让收入预测表

序号	地块名称	出让面积 (公顷)	当前出让 价格 (万元)	出让 时间	土地出让收入 (万元)		
					按预计增速 的 100%	按预计增速 的 90%	按预计增速 的 80%
1	中安仙境银川路 东 2023	2.6450	11,042.00	2032 年	16,603.09	15,956.29	15,331.22
2	城发能源科技南 关东路南 2023	3.6368	15,181.00	2032 年	22,826.61	21,937.37	21,078.00
3	卓跃建设 2024 南 关东路北	13.3023	51,290.00	2032 年	77,121.20	74,116.85	71,213.39
4	城发能源科技南 环路南 2023	18.2952	70,542.00	2032 年	106,069.09	101,937.06	97,943.76
合计		37.8793	148,055.00		222,619.99	213,947.57	205,566.37

(二) 项目成本预测

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入等。

1、农业土地开发资金

根据《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），按照国务院规定，结合我省实际，从 2004 年开始，我省国有土地出让平均纯收益的 20%用于农业土地开发。

2、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。

3、农田水利建设资金

根据《财政部 水利部关于从土地出让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。

4、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让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。

5、国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《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〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《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），按照缴入国库的土地出让总收入的 5%计提国有土地收益基金。

6、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入

根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（中办发〔2020〕32号），按照缴入国库的土地出让总收入的 10%计提用于乡村振兴支持农业农村的土地收入。

7、其他费用

其他费用主要为项目运营成本，包括土地出让业务费、土地看护费用、不可预见费等，按土地出让收入的 0.1%估算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 9 月已发行专项债券 10,800.00 万元，债券期限 7 年，利率为 1.95%；本期拟发行专项债券 33,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.20%；后续拟发行专项债券 58,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.20%。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 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
2025 年		10,800.00		10,800.00	1.95%	0.00	0.00
		91,300.00		91,300.00	2.20%	0.00	0.00
2026 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2027 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2028 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2029 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2030 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2031 年	10,800.00			10,800.00	1.95%	210.60	210.60
	91,300.00			91,300.00	2.20%	2,008.60	2,008.60
2032 年	10,800.00		10,800.00	0.00	1.95%	210.60	11,010.60
	91,300.00		91,300.00	0.00	2.20%	2,008.60	93,308.60
合计		102,100.00	102,100.00			15,534.40	117,634.40

(四) 项目资金平衡测算

表6 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	222,619.98	213,947.57	205,566.37
土地收储成本	B	122,511.76	122,511.76	122,511.76
土地收储专项债券利息	C	15,534.40	15,534.40	15,534.40
土地出让净收入	D=A-B-C	84,573.82	75,901.41	67,520.21
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	58,950.77	55,048.19	51,276.65
其中：农业土地开发资金	F	265.16	265.16	265.16
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	8,430.87	7,563.63	6,725.51
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	8,430.87	7,563.63	6,725.51
计提教育资金	I=(D-F)*10%	8,430.87	7,563.63	6,725.51
计提国有土地收益基金	J=A*5%	11,131.00	10,697.38	10,278.32
用于乡村振兴支持农业农村的土地收入	K=A*10%	22,262.00	21,394.76	20,556.64
其他费用（如土地看管费用等）	L=A*0.1%	222.62	213.95	205.57
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	M=A-E-L	163,446.59	158,685.43	154,084.15
专项债券本金合计	N	102,100.00	102,100.00	102,100.00
专项债券利息合计	O	15,534.40	15,534.40	15,534.40
专项债券本息合计	P=N+O	117,634.40	117,634.40	117,634.40
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	Q=M/P	1.39	1.35	1.31

考虑到项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，本着保守谨慎的原则，对上述项目土地出让收入按照预计增速的90%、80%的方式进行压力测试后，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数均大于1.20，表明本项目对项目收入的变动具有较好的抗风险能力。

(五) 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	
前期发行债券	10,800.00	1,474.20	12,274.20	163,446.59
本期发行债券	33,000.00	5,082.00	38,082.00	
后续发行债券	58,300.00	8,978.20	67,278.20	
融资合计	102,100.00	15,534.40	117,634.40	
覆盖倍数	1.39			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 163,446.59 万元, 融资本息合计 117,634.40 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

四、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。

山东浩正会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月十日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370684764815218K

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、
监管信息



名称 山东浩正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 马进杰

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；销售会计用品(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)。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004 年 07 月 08 日

住所 山东省烟台市蓬莱区登州街道南关路151号

登记机关



2023 年 03 月 14 日

证书序号: 0018853

说明

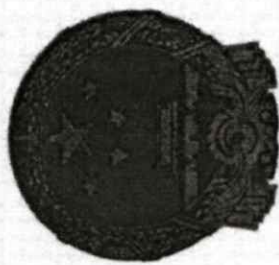
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

二〇二三年五月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 山东浩正会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

马进杰

山东省烟台市蓬莱区登州街道南关路151号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050036

批准执业文号: 鲁财会[2004]23号

批准执业日期: 2004年06月25日