

2026 年山东省政府专项债券（五十七期）
烟台市蓬莱区南王街道新社区建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 9 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

南王街道新社区建设项目

2、立项单位

本项目立项单位为烟台市蓬莱区域投置业有限公司（曾用名：蓬莱市城市建设开发有限公司），成立于2013年11月7日，统一社会信用代码：913706840829769116；公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；经营地址：山东省烟台市蓬莱区新港街道新港路217号；注册资本：3000万元；法定代表人：李福建；经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；餐饮服务。（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：建筑材料销售；物业管理；非居住房地产租赁；餐饮管理；住房租赁；土地使用权租赁；土地整治服务；建筑装饰材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造。（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）蓬莱市发展和改革局《关于蓬莱市城市建设开发有限公司南王街道新社区建设项目核准的批复》（蓬发改〔2017〕79号）-2017年8月5日；

(2) 蓬莱市国土资源局《不动产权证书》(鲁(2018)蓬莱市不动产权第 0014463 号) - 2018 年 11 月 18 日;

(3) 蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设用地规划许可证》(地字第 370684201800017 号) - 2018 年 9 月 25 日;

(4) 蓬莱市住房和城乡建设管理局《中华人民共和国建设工程规划许可证》(建字第 370684201900010 号) - 2019 年 4 月 11 日;

(5) 烟台市蓬莱区行政审批服务局《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号 370614202512170101) - 2025 年 12 月 17 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于烟台市蓬莱区南王街道芝山东、大王家村南,总占地面积 46617.75 平方米,总建筑面积 134272.6 平方米,其中地上建筑面积 101019.6 平方米,地下总建筑面积 33253 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2017 年 10 月至 2027 年 12 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。其中,项目单位自筹资金 17,567.00 万元,前期已发行专项债券 7,000.00 万元,本期拟发行专项债券 12,000.00 万元,后续拟发行专项债券 11,000.00 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	47,567.00	100.00%	
一、资本金	17,567.00	36.93%	
（一）自筹资金	17,567.00		
（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）	30,000.00	63.07%	
（一）已发行专项债券	7,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	11,000.00		
（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腾空土地出让收入。

1.土地出让价格预测

按照烟台市蓬莱区住房和城乡建设局出具的《南王街道新社区建设项目腾空地块情况说明》，本项目总腾空土地面积为 281.10 亩。

经查询烟台市土地市场网土地出让信息，参考项目周边近三年土地交易价格均价确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

表 2 已出让土地价格情况

序号	位置	买方	出让面积 (m^2)	出让时间	土地用途	出让年限	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	海市东路西、富民路北	烟台蓬瀛城市发展有限公司	34992	2024 年	城镇住宅用地, 医疗卫生用地	住宅 70、公共管理与公共服务 50	3735.14	13070	249.01
2	海市东路东、富民路南	烟台市民生置业有限公司	26295	2024 年	零售商业用地, 城镇住宅用地	住宅 70, 零售商业 40	3600.30	9467	240.02
3	裕民路北、海市东路东	蓬莱溪阳公寓服务有限公司	29664	2024 年	普通商品住房用地(二类)	70	3150.28	9345	210.02
4	裕民路南、芝山路西	烟台市蓬莱区城基置业有限公司	69940	2025 年	二类城镇住宅、城镇社区服务设施、零售商业	城镇住宅 70 年、城镇社区服务设施 70 年、零售商业 40 年	3600.09	25179	240.01
5	银川路东、南关东路南	中安仙境(烟台市蓬莱区)管道科技有限公司	26450	2023 年	零售商业用地	40	3735.35	9880	249.02
6	创发东路东、新港路北	烟台市蓬莱区城义置业有限公司	152115	2024 年	零售商业用地	40	3300.00	50198	220.00
7	南关东路北、银川路东	烟台市蓬莱区鑫启投资开发有限公司	133023	2025 年	商务金融用地	40	3150.06	41903	210.00
取上述 7 宗土地算术平均		231.15 万元/亩							

2.土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(烟台市蓬莱区 2021 年至 2025 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.7%、5.2%、6.8%、6%和 5.9%，近 5 年平均增速 6.52%，2026 年 GDP 目标增速 5.6%；根据谨慎性原则，本次按照烟台市蓬莱区 GDP 近五年平均增速与 2026 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.6%)，假设腾空土地计划于 2028 年出让，现预测项目出让区土地价格如下：

表 3 南王街道新社区建设项目收入测算表

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
南王街道新社区建设项目	72,523.80	71,680.50	70,837.20

（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、国有土地收益基金等。

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。

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。

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。

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。

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。

表 4 南王街道新社区建设项目成本测算表

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
农业土地开发资金	131.18	131.18	131.18
计提保障性安居工程资金	2,495.68	2,411.35	2,327.02
计提农田水利建设资金	2,495.68	2,411.35	2,327.02
计提教育资金	2,495.68	2,411.35	2,327.02
计提国有土地收益基金	3,626.19	3,584.03	3,541.86
合计	11,244.41	10,949.26	10,654.10

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2026 年 7 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 1.62%；本期拟发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 11,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%。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
2026 年		7,000.00		7,000.00	1.62%		
		16,000.00		16,000.00	4.00%		
2027 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	16,000.00	7,000.00		23,000.00	4.00%	780.00	780.00
2028 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2029 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2030 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40

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
	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2031 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2032 年	7,000.00			7,000.00	1.62%	113.40	113.40
	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2033 年	7,000.00		7,000.00	0.00	1.62%	113.40	7,113.40
	23,000.00		16,000.00	7,000.00	4.00%	920.00	16,920.00
2034 年	7,000.00		7,000.00	0.00	4.00%	140.00	7,140.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,233.80	37,233.80

(四) 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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	72,523.80								
经营活动支出	B	11,244.41								
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	61,279.39								
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	46,673.60	4,000.00	8,000.00						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46,673.60	-4,000.00	-8,000.00						
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	17,567.00	4,000.00	8,000.00						
专项债券	I	30,000.00								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	30,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	7,233.80								
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	10,333.20	4,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-	-
四、期初现金	P	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	24,938.99	-	-	-	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	24,938.99	-	-	-	-	-	-	-	-

项目/年度	公式	2025 年	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				72,523.80						
经营活动支出	B				11,244.41						
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C				61,279.39						
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E		28,567.00	6,106.60							
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F		-28,567.00	-6,106.60							
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H		5,567.00								
专项债券	I		23,000.00	7,000.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K									23,000.00	7,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M			893.40	1,033.40	1,033.40	1,033.40	1,033.40	1,033.40	1,033.40	140.00
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	-	28,567.00	6,106.60	-1,033.40	-1,033.40	-1,033.40	-1,033.40	-1,033.40	-24,033.40	-7,140.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	60,245.99	59,212.59	58,179.19	57,145.79	56,112.39	32,078.99
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	-	60,245.99	-1,033.40	-1,033.40	-1,033.40	-1,033.40	-24,033.40	-7,140.00
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	60,245.99	59,212.59	58,179.19	57,145.79	56,112.39	32,078.99	24,938.99

（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	
本期发行债券	12,000.00	3,360.00	15,360.00	61,279.39
已发行债券	7,000.00	793.80	7,793.80	
后续发行债券	11,000.00	3,080.00	14,080.00	
融资合计	30,000.00	7,233.80	37,233.80	
覆盖倍数	1.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 61,279.39 万元，融资本息合计 37,233.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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。

山东浩正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·烟台

二〇二六年九月一日



营业执照

统一社会信用代码

91370684764815218K

(副本)

1-1



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、许可、监
管信息

名称 山东浩正会计师事务所有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004 年 07 月 08 日

法定代表人 马进杰

住所 山东省烟台市蓬莱区登州街道南关路151号

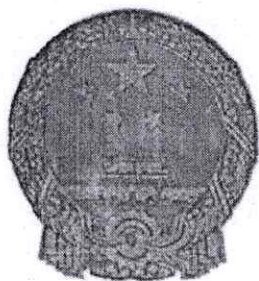
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；销售会计用品(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



2023 年 03 月 14 日



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：马进杰

经营场所：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



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