

2026 年山东省政府专项债券（七十五期）
烟台市本级潍烟高铁（烟台南站及动车所项目）
收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2026】第 038 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

潍烟高铁（烟台南站及动车所项目）。

2、立项单位

项目单位烟台交通集团有限公司（曾用名：烟台市轨道交通集团有限公司），成立于2019年12月17日；统一社会信用代码：91370600MA3R7XUT3Y；企业类型：有限责任公司(国有控股)；注册资本：1078000万人民币；法定代表人：孙韶波；注册地址：山东省烟台市莱山区初家街道金都路369号；经营范围：一般项目：工程管理服务；市政设施管理；规划设计管理；工程造价咨询业务；以自有资金从事投资活动；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑工程机械与设备租赁；轨道交通运营管理系统开发；停车场服务；国内货物运输代理；电动汽车充电基础设施运营；高铁设备、配件制造；物业管理；货物进出口；技术进出口；企业管理咨询；广告制作；广告设计、代理；供应链管理服务；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；会议及展览服务。（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）许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建

设工程勘察；建设工程质量检测；公共铁路运输；公路管理与养护；路基路面养护作业。（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）。

3、项目规划审批

2020年6月29日，山东省发展和改革委员会出具《山东省发展和改革委员会关于新建潍坊至烟台铁路可行性研究报告的批复》（鲁发改项审〔2020〕21号）。

2023年4月21日，山东省交通运输厅出具《关于新建潍坊至烟台铁路烟台南站及动车运用所工程初步设计的批复》（鲁交铁机〔2023〕12号）。

2025年2月7日，山东铁路投资控股集团有限公司出具《关于新建潍坊至烟台铁路烟台南站及动车运用所工程开工的批复》（鲁铁投建字〔2025〕9号）。

4、项目规模与主要建设内容

潍烟铁路位于山东省东北部潍坊、青岛、烟台市境内，线路自济青高铁潍坊北站起，利用在建潍莱铁路潍坊北至昌邑南段（线路长度25.052km），新建线路采用方向别型式由昌邑南站引出，途经潍坊昌邑市，青岛平度市，烟台莱州市、招远市、龙口市、蓬莱市、烟台开发区、福山区、芝罘区，正线接入青烟直通线芝罘站，利用既有烟威联络线和新建烟台南站立

折反到线连通烟台南站及荣成方向，同时修建联络线连通青烟直通线烟台站方向。新建贯通正线线路长度为 236.438km (其中潍坊市境内 19.17km，青岛市境内 13.91km，烟台市境内 203.36km)，桥梁 76 座 156.18km，隧道 11 座 14.435km，桥隧比 72.2%。全线共设 10 座车站，分别为昌邑南站、平度西站、莱州站、招远站、龙口市站、蓬莱市站、大季家站、福山南站、芝罘站、烟台南站；线路所 3 个，分别为史家、刘家、蓁山线路所；动车所 1 个，为烟台南站动车运用所。

烟台南站及动车运用所项目为潍烟铁路重要组成部分，烟台南站站场规模 5 台 11 线，站房规模 5.8 万平方米，型式为侧式+高架候车室；烟台南动车所内设 6 条检查库线及 30 条存车线，远期预留 4 条检查库线及 13 条存车线，占地约 1400 亩，同步新建动车走行线 7.98 公里和立折线 1.8 公里。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2027 年 9 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。其中，项目单位自有资金项目单位自有资金 53,750.00 万元，已发行专项债券 51,800.00 万元，已调整发行 5,300.00 万元，本期拟发行专项债券 42,400.00 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	153,250.00	100.00%	
一、资本金	53,750.00	35.07%	
（一）自有资金	53,750.00		
（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）	99,500.00	64.93%	
（一）已发行专项债券	51,800.00		
（二）本期拟发行专项债	42,400.00		
（三）已拟调整专项债券	5,300.00		

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、土地出让现金流入

根据本项目政府指定的相关地块出让收益用于偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块共 4 宗，地块位置、面积、土地性质如下：

编号	项目	具体位置	地块面积 (公顷)	用于本项目面积 (公顷)	用途
1	海港路以西、西大街以北地块	北马路以南、海港路以西、大海阳路以东、西大街以北	2.36	2.36	商服用地
2	蓁山地块 B	蓁山路以北，山体以南	3.69	3.69	居住用地
3	幸福东路以东、幸福中路以北地块	幸福中路以北、幸福东路以东	6.87	6.87	商住
4	界牌 A、B 宗地	莱山区界牌东北，东至兴科路，西至五卒山东路，北至港城东大街，南至凤凰大街。	11.75	11.75	居住用地

假设债券募集资金投资项目已计划出让土地海港路以西、西大街以北地块在 2027 年开始挂牌交易并于一年内出售完毕；蓁山地块 B 在 2034 年开始挂牌交易并于一年内出售完毕；幸福东路以东、幸福中路以北地块在 2034 年开始挂牌交易并于一年内出售完毕；界牌 A、B 宗地拟在 2036 年开始挂牌交易并于一年内出售完毕。

烟台市芝罘区指定地块周边土地出让情况表明细如下：

序号	地块编号	出让面积 (m^2)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元/ m^2)
1	烟 J[2024]1010 号	41986.9	16,650.00	居住，城镇社区服务设施，二类住宅	2025/1/23	0.3966
2	烟 J[2024]1002 号	13865.6	10,900.00	商业服务用地	2024/12/25	0.7861
3	烟 J[2024]1003 号	15746.5	12,000.00	商业服务用地	2024/12/25	0.7621
4	烟 J[2024]Z002 号	43595	27,500.00	商服，住宅，公共管理与公共服务	2024/8/25	0.6308

5	烟 J[2024]Z003 号	17340	11,320.00	商服,住宅,公共管理 与公共服务	2024/8/25	0.6528
---	-----------------	-------	-----------	---------------------	-----------	--------

去除上述地价中的最高价和最低价后,选取剩余土地出让单价平均值确定为项目芝罘区出让土地 2025 年的预测单价,即 0.6819 万元/平方米。

烟台市莱山区指定地块周边土地出让情况表明细如下:

序号	地块编号	出让面积 (m ²)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元/ m ²)
1	烟 J[2025]2004 号	119352	57,050.00	居住用地,商业服务 用地	2025/12/22	0.4780
2	烟 J[2025]2001 号	25645.9	11,800.00	商务金融用地	2025/7/30	0.4601
3	烟 J[2024]2003 号	78424.5	38,360.00	居住用地,公共管理 与公共服务用地	2025/1/6	0.4891

根据上述土地出让单价的平均值确定为项目莱山区出让土地 2026 年的预测单价,即 0.4757 万元/平方米。

计算土地价格的增长率,烟台市政府指定芝罘区、莱山区地块,根据烟台市 2022-2024 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.1%、6.6%、6.1%,近三年平均增速 5.9%,考虑目前国家对房地产市场的调控,预计后期增速放缓,再结合烟台自身情况,按照谨慎性原则,此次预测以增速 3%进行土地价格增长测算。计算期内,土地出让现金流入总额 186,145.71 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括国有土地收益金、农业土地开发资

金、住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等。

1、国有土地收益金

依据《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》（政办发〔2007〕38号），从缴入地方国库的土地出让总收入中，划出5%的资金，用于建立国有土地收益基金。则计算期内，国有土地收益金总额9,307.29万元。

2、农业土地开发资金

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），按照土地出让平均纯收益的20%计提。则计算期内，农业土地开发资金总额320.71万元。

3、住房保障资金

依据《烟台市公共租赁住房管理办法》文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于住房保障的资金，本项目暂定按照10%计提。则计算期内，住房保障资金总额6,347.57万元。

4、农田水利建设资金

依据《山东省农田水利管理办法》（山东省人民政府令第261号），从国有土地出让收益中计提10%专项用于农田水利建设。则计算期内，农田水利建设资金总额6,347.57万元。

5、教育资金

依据《山东省财政厅关于印发《山东省国有土地出让收益计提教育资金使用管理暂行办法》的通知》(鲁财综〔2011〕189号),从国有土地出让收益中计提教育资金,计提比例为10%。则计算期内,教育资金总额6,347.57万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目2025年7月已发行专项债券51,800.00万元,期限10年,利率1.75%。烟台市财政局将2025年3月24日发行的龙泉水厂及配套管道工程项目调整用于潍烟高铁(烟台南站及动车所项目)项目,本期调整金额800.00万元,原项目专项债券发行期限10年,发行利率为2.07%。将2025年3月24日发行的烟台市芝罘区莱山区二次供水小区改造工程项目调整用于潍烟高铁(台南站及动车所项目)项目,本期调整金额4,500.00万元,原项目专项债券发行期限10年,发行利率为2.07%。本期拟发行42,400.00万元,假设债券期限为10年,利率为3%。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 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		57,100.00		57,100.00			
2026 年	57,100.00	42,400.00		99,500.00	1.75%, 2.07%	1,016.21	1,016.21
2027 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2028 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2029 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2030 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2031 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2032 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2033 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2034 年	99,500.00			99,500.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,288.21	2,288.21
2035 年	99,500.00		57,100.00	42,400.00	1.75%, 2.07%, 3%	2,233.36	59,333.36
2036 年	42,400.00		42,400.00	0.00	3.00%	1,272.00	43,672.00
合计		99,500.00	99,500.00			22,827.25	122,327.25

(三) 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	186,145.71				17,072.89	0.00	0.00
经营活动支出	B	28,670.70				2,630.88	0.00	0.00
支付的各项税费	C	0.00						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	157,475.01				14,442.01	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	149,945.58	1,072.88	75,722.60	55,000.50	18,149.60		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-149,945.58	-1,072.88	-75,722.60	-55,000.50	-18,149.60		
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	53,750.00	1,072.88	18,622.60	13,785.80	20,268.72		
专项债券	I	99,500.00		57,100.00	42,400.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	99,500.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	22,827.25			1,016.21	2,288.21	2,288.21	2,288.21
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	30,922.76	1,072.88	75,722.60	55,169.59	17,980.51	-2,288.21	-2,288.21
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	169.09	14,442.01	12,153.80
期内现金变动	Q=D+G+O	38,452.18	0.00	0.00	169.09	14,272.92	-2,288.21	-2,288.21
五、期末现金	R=Q+P	38,452.18	0.00	0.00	169.09	14,442.01	12,153.80	9,865.59

表3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	0.00	0.00	0.00	0.00	93,954.94	0.00	75,117.87
经营活动支出	B	0.00	0.00	0.00	0.00	14,446.62	0.00	11,593.20
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	0.00	0.00	0.00	0.00	79,508.32	0.00	63,524.67
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						57,100.00	42,400.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2,288.21	2,288.21	2,288.21	2,288.21	2,288.21	2,233.36	1,272.00
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	-2,288.21	-2,288.21	-2,288.21	-2,288.21	-2,288.21	-59,333.36	-43,672.00
四、期初现金	P	9,865.59	7,577.38	5,289.17	3,000.96	712.75	77,932.87	18,599.51
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,288.21	-2,288.21	-2,288.21	-2,288.21	77,220.11	-59,333.36	19,852.67
五、期末现金	R=Q+P	7,577.38	5,289.17	3,000.96	712.75	77,932.87	18,599.51	38,452.18

(四) 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	42,400.00	12,720.00	55,120.00	157,475.01
已发行债券	51,800.00	9,065.00	60,865.00	
已调整债券	5,300.00	1,042.25	6,342.25	
后续拟发行债券				
融资合计	99,500.00	22,827.25	122,327.25	
覆盖倍数	1.29			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 157,475.01 万元, 融资本息合计 122,327.25 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

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。

山东昊德会计师事务所有限公司

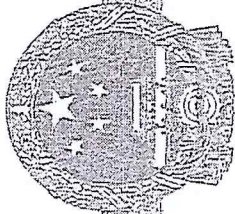


中国注册会计师:



中国注册会计师: 徐家芳
2026 年 10 月 9 日





营业执照

统一社会信用代码

91370613771005790P

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。



1-1

(副本)

名称 山东昊德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 孙德坤

经营范围 审查企业会计报表、验证企业注册资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告，设计会计制度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询，经济案件鉴定，工程预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员（国家实行许可制度的除外）*（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 2005年01月13日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座
三楼

登记机关



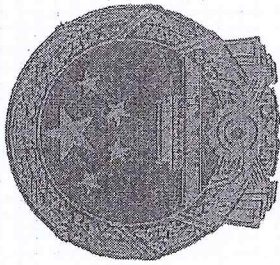
2025年04月08日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东昊德会计师事务所有限公司
首席合伙人：孙德坤
主任会计师：莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼
经营场所：

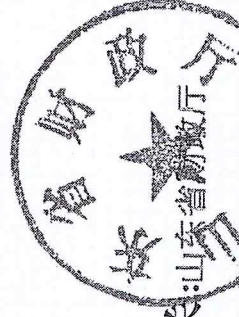


组织形式：有限责任
执业证书编号：37050039
批准执业文号：鲁财会[2005]1号
批准执业日期：2005年01月05日

证书序号：0018856

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

二〇二三年三月三日

中华人民共和国财政部制