

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
烟台市烟台经济技术开发区 A-23 安置小区三期项目
收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11062 号

二〇二五年四月

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)制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(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

A-23 安置小区三期

2、立项单位

立项单位名称：烟台业达实业有限公司

立项单位简介：烟台业达实业有限公司成立于 2002 年 05 月 16 日，注册资本：125,752.75 万元人民币；统一社会信用代码：913706007392695507；企业类型：有限责任公司(国有控股)；注册地址：中国(山东)自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 277 号内 5 号楼 305 室；经营范围：自有房屋租赁，自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），销售：建筑材料、房地产开发、铝合金加工。（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）

3、项目规划审批

2022 年 12 月 5 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具《关于烟台业达实业有限公司 A-23 安置小区三期建设项目可行性研究报告的批复》（烟开审批项〔2022〕130 号）。

2022 年 12 月 29 日，烟台经济技术开发区行政审批服务

局出具《建设用地规划许可证》（地字第 370672202200071 号）。

2022 年 12 月 30 日，烟台黄渤海新区国土资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁〔2022〕烟台市开不动产权第 0024343 号）。

4、项目规模与主要建设内容

A-23 安置小区三期项目位于烟台开发区天津南路以东、古现大街以南。整理土地面积 4598000 m²，整理土地面积中可供出让土地 3678390 m²，其中商住用地 735678 m²，工业用地 2942712 m²。安置区用地面积 121853.8 平方米，总建筑面积 338294.3 m²，其中地上建筑面积 245696.6 m²，包括住宅建筑面积 221560.6 m²、商业建筑面积 14147.1 m²、社区配套建筑面积 9988.9 m²；地下建筑面积 92597.7 m²，纳入棚改计划共计 2286 套住宅。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2026 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 33,100.00 万元，已发行专项债券 44,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 76,000.00 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	163,100.00		
一、资本金	33,100.00	20.29%	
（一）自有资金	33,100.00		
（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）	130,000.00	79.71%	
（一）已发行专项债券	44,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	76,000.00		
（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来源于棚户区改造未来腾空的土地出让现金流入。

土地市场情况：经查询烟台市国土资源出让交易系统，选取烟台经济技术开发区 A-23 安置小区三期项目附近（或近似）近期出让地块 7 宗。

项目出让土地附近工业用地价格情况表:

序号	地块编号	出让面积 (平方米)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元 /平方米)
1	烟 G[2023]5001 号	58033.50	2,513.00	工业	2023/3/27	0.0433
2	烟 G[2023]5008 号	29755.70	1,289.00	工业	2023/6/18	0.0433
3	烟 G[2023]5012 号	15481.80	672.00	工业	2023/6/24	0.0434
4	烟 G[2023]5015 号	52345.00	2,309.00	工业	2023/7/27	0.0441

选取上述土地出让单价平均值确定为 A-23 安置小区三期项目出让工业用地 2025 年的预测单价,即 0.0435 万元/平方米,项目可出让工业用地为 2,942,712.00 平方米。

项目出让土地附近商住用地价格情况表:

序号	地块编号	出让面积 (平方米)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	单价(万元 /平方米)
1	烟 J[2022]5001 号	121853.8	9,860.00	商住	2022/11/28	0.0809
2	烟 J[2022]5005 号	25564.4	18,800.00	商住	2022/12/12	0.7354
3	烟 J[2022]5010 号	81087.2	53,900.00	商住	2022/12/17	0.6647

选取上述土地出让单价平均值确定为 A-23 安置小区三期项目出让商住用地 2025 年的预测单价,即 0.4937 万元/平方米,项目可出让商住用地为 735,678.00 平方米。

计算土地价格的增长率,以烟台市开发区 2021-2024 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 13.30%、5.10%、6.00%、6.40%,近四年平均增速 7.70%,考虑目前国家对房地产市场的调控,预计后期增速放缓,再结合开发区自身情况,此次测算土地价格不增长。

假设项目出让土地预计在 2026 年开始挂牌交易,2026 年

出售 40%，2029 年出售剩余 60%，均在当年出售完毕。则计算期内，土地出让现金流入总额 491,212.20 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要是土地出让专项基金，根据相关提取比例测算如下：国有土地收益金（5%）为 24,560.61 万元，农业土地开发资金（9.4 元/平方米）为 3,457.69 万元，教育基金（10%）为 49,121.22 万元，农田水利建设资金（10%）为 49,121.22 万元，廉租住房保障资金（10%）为 49,121.22 万元。

该项目土地出让专项基金合计 175,381.96 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2022 年 10 月已发行专项债券 15,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.81%；2023 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.78%；2023 年 10 月已发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.97%；2024 年 2 月已发行专项债券 3,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.52%；2024 年 4 月已发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.38%；2024 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 2.12%；2024 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率 1.98%；2024 年 11 月已发行专项债券 6,000.00 万元，

发行期限 7 年，发行利率 1.99%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 23,500.00 万元，2026 年拟发行专项债券 52,500.00 万元，假设债券期限均为 7 年，债券利率均为 4.00%。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 2-1 2022 年 10 月已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
2022 年		15,000.00		15,000.00	2.81%	0.00	0.00
2023 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.81%	421.50	421.50
2029 年	15,000.00		15,000.00	0.00	2.81%	421.50	15,421.50
合计		15,000.00	15,000.00			2,950.50	17,950.50

表 2-2 2023 年 5 月已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
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.78%	0.00	0.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.78%	278.00	10,278.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,946.00	11,946.00

表 2-3 2023 年 10 月已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
-------	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

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
2023 年		2,000.00		2,000.00	2.97%	0.00	0.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.97%	59.40	59.40
2030 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.97%	59.40	2,059.40
合计		2,000.00	2,000.00			415.80	2,415.80

表 2-4 2024 年 2 月已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
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.52%	0.00	0.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2031 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.52%	75.60	3,075.60
合计		3,000.00	3,000.00			529.20	3,529.20

表 2-5 2024 年 4 月已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
2024 年		1,000.00		1,000.00	2.38%	0.00	0.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.38%	23.80	23.80
2031 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.38%	23.80	1,023.80
合计		1,000.00	1,000.00			166.60	1,166.60

表 2-6 2024 年 8 月已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
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.12%	0.00	0.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.12%	42.40	42.40
2031 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.12%	42.40	2,042.40
合计		2,000.00	2,000.00			296.80	2,296.80

表 2-7 2024 年 9 月已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
2024 年		5,000.00		5,000.00	1.98%	0.00	0.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
2031 年	5,000.00		5,000.00	0.00	1.98%	99.00	5,099.00
合计		5,000.00	5,000.00			693.00	5,693.00

表 2-8 2024 年 11 月已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
2024 年		6,000.00		6,000.00	1.99%	0.00	0.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2026 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2027 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2028 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2029 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2030 年	6,000.00			6,000.00	1.99%	119.40	119.40
2031 年	6,000.00		6,000.00	0.00	1.99%	119.40	6,119.40
合计		6,000.00	6,000.00			835.80	6,835.80

表 2-9 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		10,000.00		10,000.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,800.00	12,800.00

表 2-10 2025 年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		23,500.00		23,500.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2027 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2028 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2029 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2030 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2031 年	23,500.00			23,500.00	4.00%	940.00	940.00
2032 年	23,500.00		23,500.00	0.00	4.00%	940.00	24,440.00
合计		23,500.00	23,500.00			6,580.00	30,080.00

表 2-11 2026 年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
2026 年		52,500.00		52,500.00	4.00%	0.00	0.00
2027 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2028 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2029 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2030 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2031 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2032 年	52,500.00			52,500.00	4.00%	2,100.00	2,100.00
2033 年	52,500.00		52,500.00	0.00	4.00%	2,100.00	54,600.00
合计		52,500.00	52,500.00			14,700.00	67,200.00

(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/年度	公式	合计	2022 年 建设期	2023 年 建设期	2024 年 建设期	2025 年 建设期	2026 年 建设期
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	491,212.20					196,484.88
经营活动支出	B						
支付的各项税费	C	175,381.96					70,152.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	315,830.24	0.00	0.00	0.00	0.00	126,332.10
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	158,956.18	18,000.00	14,578.50	34,241.10	37,480.90	54,655.68
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-158,956.18	-18,000.00	-14,578.50	-34,241.10	-37,480.90	-54,655.68
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	33,100.00	3,000.00	3,000.00	18,000.00	5,100.00	4,000.00
专项债券	I	130,000.00	15,000.00	12,000.00	17,000.00	33,500.00	52,500.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	130,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	31,913.70	0.00	421.50	758.90	1,119.10	2,459.10
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	1,186.30	18,000.00	14,578.50	34,241.10	37,480.90	54,040.90
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	158,060.37	0.00	0.00	0.00	0.00	125,717.32
五、期末现金	R=P+Q	158,060.37	0.00	0.00	0.00	0.00	125,717.32

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A			294,727.32				
经营活动支出	B							
支付的各项税费	C			105,229.17				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	0.00	0.00	189,498.15	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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			15,000.00	12,000.00	17,000.00	33,500.00	52,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	4,559.10	4,559.10	4,559.10	4,137.60	3,800.20	3,440.00	2,100.00
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	-4,559.10	-4,559.10	-19,559.10	-16,137.60	-20,800.20	-36,940.00	-54,600.00
四、期初现金	P	125,717.32	121,158.22	116,599.12	286,538.17	270,400.57	249,600.37	212,660.37
期内现金变动	Q=D+G+O	-4,559.10	-4,559.10	169,939.05	-16,137.60	-20,800.20	-36,940.00	-54,600.00
五、期末现金	R=P+Q	121,158.22	116,599.12	286,538.17	270,400.57	249,600.37	212,660.37	158,060.37

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	融资本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	10,000.00	2,800.00	12,800.00	315,830.24
已发行债券	44,000.00	7,833.70	51,833.70	
后续拟发行债券	76,000.00	21,280.00	97,280.00	
银行贷款				
融资合计	130,000.00	31,913.70	161,913.70	
覆盖倍数	1.95			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 315,830.24 万元，融资本息合计 161,913.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.95。

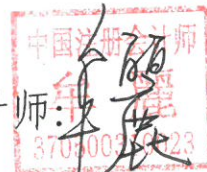
五、评估结论

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。

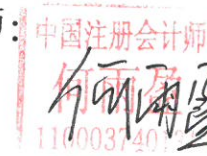
山东中立德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



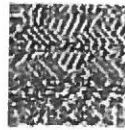
二〇二五年四月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91370602720720040M



国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

名称 山东中立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 蔡瑞光

经营范围 审计、验证注册资本、资产评估、基建预决算审查、提供会计
顾问、会计咨询服务。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年12月09日

营业期限 1999年12月09日至2049年2月08日

住所 北大街79号



登记机关

2020年08月28日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：山东中立德会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：蔡瑞先

经营场所：山东省烟台市莱山区兴科路686号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050018

批准执业文号：鲁财会协字[1999]95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

2025年2月20日

中华人民共和国财政部制

