

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）
烟台市招远市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房
（乘龙城）项目收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11246 号

二〇二五年十月

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

招远市 2025 年收购存量商品房用作保障性住房(乘龙城)
项目

2、立项单位

立项单位名称：烟台东鑫投资管理集团有限公司

立项单位简介：烟台东鑫投资管理集团有限公司成立于 2013 年 05 月 20 日，注册地位于山东省招远市金晖路 271 号，注册资本：人民币 200,000.00 万元，统一社会信用代码：91370685069951314F。经营范围包括一般项目：公共事业管理服务；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；土地整治服务；市政设施管理；住房租赁；珠宝首饰制造；珠宝首饰零售；小微型客车租赁经营服务；水污染治理；水资源管理；水资源专用机械设备制造；防洪除涝设施管理；水利相关咨询服务；生态恢复及生态保护服务；建筑用石加工；建筑材料销售。（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；房地产开发经营；天然水收集与分配。（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、项目规模与主要建设内容

烟台东鑫投资管理集团有限公司拟收购招远市新悦城投房地产开发有限公司开发的位于招远市龙兴路 99 号的乘龙城小区住宅。本项目涉及 6 幢住宅(A1、A2、A3、A7、A9 及 A10 幢)，住宅建筑面积合计 3727.92 平方米(共计 59 套)。

收购完成后，烟台东鑫投资管理集团有限公司对上述 6 幢住宅实施装修改造工程，待改造工程完成后作为人才公寓、青年公寓和职工宿舍等出租。

4、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 月至 2026 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 625.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 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	3,125.00	100.00%	
一、资本金	625.00	20.00%	

(一) 自有资金	625.00		
(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）	2,500.00	80.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	2,500.00		
(三) 后续拟发行专项债券			
(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保障性住房配租现金流入、广告费现金流入。

1、保障性住房配租现金流入

本项目拟收购招远市新悦城投房地产开发有限公司开发的位于招远市龙兴路 99 号的乘龙城小区住宅。本项目涉及 6 幢住宅(A1、A2、A3、A7、A9 及 A10 幢),住宅建筑面积合计 3727.92 平方米(共计 59 套),出租价格按照 27 元/m²·月。根据 2023 年 11 月 14 日烟台市住房和城乡建设局等 4 部门印发的《烟台市保障性租赁住房项目认定和使用管理规定》,保障性租赁住房租金按照市场主体自主评估申报、政府适度监

管的原则确定，市场主体所申报的租金应不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的 90%。招远市作为烟台市的辖区，在保障性租赁住房租金管理上需遵循该规定。经对招远市龙兴路 99 号的乘龙城小区住宅周边同地段、同品质商品住房租赁市场调研，当前该区域同类型商品住房市场平均租金约为 30 元/平方米/月，本项目配租型保障性住房租金按照市场租金的 90%（符合当地保障性住房租金定价相关规定比例）确定，以此保障租金定价的合理性与政策性。运营后，每 5 年上涨 5%。

经测算，项目运营后第一年保障性住房配租现金流入为 120.78 万元（ $27 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 12 \text{ 个月} \times 3727.92 \text{ m}^2 / 10000 = 120.78 \text{ 万元}$ ）。

2、广告费现金流入

项目可设置广告位 30 个，根据调研招远市各类广告媒介租赁价格，广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个/月之间，根据本项目周边广告价格，本项目广告位按照 4,000.00 元/个/月，年广告费现金流入为 144.00 万元（ $4000 \text{ 元/个/月} \times 30 \text{ 个} \times 12 \text{ 个月} / 10000 = 144.00$ ）。

招远市各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	1000
楼体广告	6000
LED 广告	4000

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
高炮广告	10000
围挡广告	3000

考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,收益将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、修理费、工资及福利费、其他费用及相关税费等。

1、外购燃料动力费

根据可行性研究报告,为保障项目正常运营,项目单位每年产生的新水、电力等,按照年现金总流入的2%计算。

2、修理费

项目修理费按项目总投资的0.1%计算。运营后,每5年上涨5%。

3、工资及福利费

项目员工2人,年平均工资6.00万元/人。福利费按照工资的14%计算。运营后,每5年上涨5%。

4、其他费用

其他费用是在管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。按照年现金总流入的1%计算。

5、相关税金

增值税：根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定：住房租赁企业的增值税一般纳税人可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。广告费现金流入按照 9%税率计算。

附加税：城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照 7%、3%、2%税率计算。

房产税：根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

所得税：按应纳税所得额 25%税率计算。

注：本期为最后一次发债，运营期最后一年现金流入、成本费用按 9 个月计算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，假设债券期限为 30 年，债券利率为 4.00%，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		2,500.00		2,500.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2027 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2028 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2029 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2030 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2031 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2032 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2033 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2034 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2035 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2036 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2037 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2038 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2039 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2040 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2041 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2042 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2043 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2044 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2045 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2046 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2047 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2048 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2049 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2050 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2051 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2052 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2053 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2054 年	2,500.00			2,500.00	4.00%	100.00	100.00
2055 年	2,500.00		2,500.00	0.00	4.00%	100.00	2,600.00
合计		2,500.00	2,500.00			3,000.00	5,500.00

(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	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	8,582.78		0.00	264.78	264.78	264.78	264.78
经营活动支出	B	802.20		0.00	24.75	24.75	24.75	24.75
支付的各项税费	C	991.46		0.00	25.16	25.16	25.16	25.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,789.12		0.00	214.88	214.88	214.88	214.88
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	3,025.00	2,725.00	300.00				
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-3,025.00	-2,725.00	-300.00	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	625.00	225.00	400.00				
专项债券	I	2,500.00	2,500.00	0.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	2,500.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,000.00	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-2,375.00	2,725.00	300.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	114.88	229.76	344.64
期内现金变动	Q=D+G+O	1,389.12	0.00	0.00	114.88	114.88	114.88	114.88
五、期末现金	R=P+Q	1,389.12	0.00	0.00	114.88	229.76	344.64	459.51

项目/年度	公式	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	264.78	278.02	278.02	278.02	278.02	278.02
经营活动支出	B	24.75	25.99	25.99	25.99	25.99	25.99
支付的各项税费	C	25.16	28.90	28.90	28.90	28.90	28.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	214.88	223.14	223.14	223.14	223.14	223.14
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
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	459.51	574.39	697.53	820.66	943.80	1,066.94
期内现金变动	Q=D+G+O	114.88	123.14	123.14	123.14	123.14	123.14
五、期末现金	R=P+Q	574.39	697.53	820.66	943.80	1,066.94	1,190.07

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	291.93	291.93	291.93	291.93	291.93	306.52
经营活动支出	B	27.29	27.29	27.29	27.29	27.29	28.65
支付的各项税费	C	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	36.96
经营活动现金净流量	D=A-B-C	231.81	231.81	231.81	231.81	231.81	240.91
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
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	1,190.07	1,321.88	1,453.68	1,585.49	1,717.29	1,849.10
期内现金变动	Q=D+G+O	131.81	131.81	131.81	131.81	131.81	140.91
五、期末现金	R=P+Q	1,321.88	1,453.68	1,585.49	1,717.29	1,849.10	1,990.01

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	306.52	306.52	306.52	306.52	321.85	321.85
经营活动支出	B	28.65	28.65	28.65	28.65	30.08	30.08
支付的各项税费	C	36.96	36.96	36.96	36.96	41.30	41.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	240.91	240.91	240.91	240.91	250.47	250.47
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
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00
四、期初现金	P	1,990.01	2,130.92	2,271.83	2,412.73	2,553.64	2,704.11
期内现金变动	Q=D+G+O	140.91	140.91	140.91	140.91	150.47	150.47
五、期末现金	R=P+Q	2,130.92	2,271.83	2,412.73	2,553.64	2,704.11	2,854.58

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	321.85	321.85	321.85	337.94	337.94	337.94	253.45
经营活动支出	B	30.08	30.08	30.08	31.59	31.59	31.59	23.69
支付的各项税费	C	41.30	41.30	41.30	45.85	45.85	45.85	28.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	250.47	250.47	250.47	260.50	260.50	260.50	201.63
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							2,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	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	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-100.00	-2,600.00
四、期初现金	P	2,854.58	3,005.04	3,155.51	3,305.98	3,466.48	3,626.99	3,787.49
期内现金变动	Q=D+G+O	150.47	150.47	150.47	160.50	160.50	160.50	-2,398.37
五、期末现金	R=P+Q	3,005.04	3,155.51	3,305.98	3,466.48	3,626.99	3,787.49	1,389.12

（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	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	2,500.00	3,000.00	5,500.00	6,789.12
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	0.00	0.00	0.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	2,500.00	3,000.00	5,500.00	
覆盖倍数	1.23			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,789.12 万元，融资本息合计 5,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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



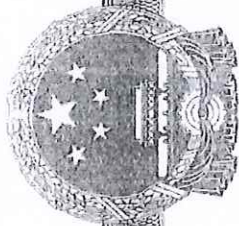
中国注册会计师: 曲爱萍



中国注册会计师: 吴振友



二〇二五年十月二十日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91370602720720049M

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。



2-1

名称 山东中立德会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月09日

法定代表人 蔡瑞先

住所 山东省烟台莱山区兴科路686号

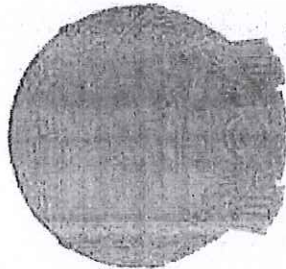
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：工程造价咨询业务；财务咨询；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；招投标代理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；破产清算服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；财政专项资金项目预算绩效评价服务；税务服务。（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）

登记机关



2025年01月15日



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：蔡瑞先

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