

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）
烟台市烟台经济技术开发区 C-7 安置小区项目
收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11230 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)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

C-7 安置小区

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，以自有资金投资（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

2024 年 3 月 18 日，烟台黄渤海新区自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁〔2024〕烟台市开不动产权第 0004658 号）。

2024 年 4 月 3 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 C-7 安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（烟开审批项〔2024〕24 号）。

2024 年 4 月 26 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具《建设工程规划许可证》（建字第 370672202400057 号-370672202400065 号）。

2024 年 5 月 7 日，烟台经济技术开发区行政审批服务局出具《建筑工程施工许可证》（编号：370672202405070201）。

4、项目规模与主要建设内容

C-7 安置小区项目位于烟台经济技术开发区 C-7 小区，拉萨大街以北、大季家路以东。C-7 安置小区项目总占地面积 169333.50 平方米，总建筑面积 464371.37 平方米，其中：地上建筑面积 320737.05 平方米，地下建筑面积 143634.32 平方米。住宅户数 2815 户，居住人口 9008 人。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 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及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 48,210.00 万元，已发行专项债券 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，后续拟发行专项债券 145,400.00 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	225,610.00		
一、资本金	48,210.00	21.37%	
（一）自有资金	48,210.00		
（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）	177,400.00	78.63%	
（一）已发行专项债券	16,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	16,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	145,400.00		
（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 C-7 小区建设项目附近（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[2022]5006 号	221374.60	12,486.00	工业	2022/10/24	0.0564
2	烟 G[2022]5002 号	62005.90	3,460.00	工业	2022/06/06	0.0558
3	烟 G[2021]5023 号	11844.50	655.00	工业	2022/05/27	0.0553

4	烟 G[2021]5026 号	66853.70	3,718.00	工业	2022/05/27	0.0556
---	-----------------	----------	----------	----	------------	--------

选取上述土地出让单价平均值确定为 C-7 安置小区建设项目出让工业土地 2025 年的预测单价，即 0.0561 万元/平方米。工业用地面积 712648.24 m²。

项目出让土地附近商服用地价格情况表：

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[2021]5001 号	7558.50	3,090.00	住宅	2021/4/21	0.4088
2	烟 J[2020]5002 号	113117.00	57,500.00	住宅商 服公共	2020/8/18	0.5083
3	烟 J[2021]5004 号	59636.30	15,500.00	住宅商 服公共	2021/12/10	0.2599

选取上述土地出让单价平均值确定为 C-7 安置小区建设项目出让商住用地 2025 年的预测单价，即 0.4220 万元/平方米。住房商业用地面积 1196014.64 m²。

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%、6.60%、6.40%，近四年平均增速 7.85%，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 C-7 安置小区建设项目出让土地预计在 2027 年挂牌交易可供出让土地面积 1908662.88 m²的 40%，并于一年内出售完毕，2030 年挂牌交易可供出让土地面积 1908662.88 m²的 60%，并于一年内出售完毕。则计算期内，土地出让现金流入

总额 544,697.74 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 27,234.89 万元,农业土地开发资金(9.4 元/平方米)为 1,794.14 万元,教育基金(10%)为 54,469.77 万元,农田水利建设资金(10%)为 54,469.77 万元,廉租住房保障资金(10%)为 54,469.77 万元。

该项目土地出让专项基金合计 192,438.35 万元。

(三) 应付本息情况

本项目 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%; 2025 年 7 月已发行专项债券 2,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 1.73%; 2025 年 8 月已发行 12,000.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 1.96%。本期拟发行专项债券 16,000.00 万元,2026 年拟发行专项债券 145,400.00 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 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

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
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 2-2 2025 年 7 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
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.73%	0.00	0.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2031 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2032 年	2,000.00		2,000.00	0.00	1.73%	34.60	2,034.60
合计		2,000.00	2,000.00			242.20	2,242.20

表 2-3 2025 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
2025 年		12,000.00		12,000.00	1.96%	0.00	0.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2027 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2028 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2029 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2030 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2031 年	12,000.00			12,000.00	1.96%	235.20	235.20
2032 年	12,000.00		12,000.00	0.00	1.96%	235.20	12,235.20
合计		12,000.00	12,000.00			1,646.40	13,646.40

表 2-4 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		16,000.00		16,000.00	4.00%	0.00	0.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00

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
2027 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2028 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2029 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2030 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2031 年	16,000.00			16,000.00	4.00%	640.00	640.00
2032 年	16,000.00		16,000.00	0.00	4.00%	640.00	16,640.00
合计		16,000.00	16,000.00			4,480.00	20,480.00

表 2-5 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		145,400.00		145,400.00	4.00%	0.00	0.00
2027 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2028 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2029 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2030 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2031 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2032 年	145,400.00			145,400.00	4.00%	5,816.00	5,816.00
2033 年	145,400.00		145,400.00	0.00	4.00%	5,816.00	151,216.00
合计		145,400.00	145,400.00			40,712.00	186,112.00

（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	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	544,697.74				217,879.10	
经营活动支出	B	0.00					
支付的各项税费	C	192,438.35				76,975.34	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	352,259.39				140,903.76	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	224,615.40	12,000.00	44,957.60	167,657.80		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-224,615.40	-12,000.00	-44,957.60	-167,657.80		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	48,210.00	10,000.00	15,000.00	23,210.00		
专项债券	I	177,400.00	2,000.00	30,000.00	145,400.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K	177,400.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	47,377.40		42.40	952.20	6,768.20	6,768.20
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	832.60	12,000.00	44,957.60	167,657.80	-6,768.20	-6,768.20
四、期初现金	P						134,135.56
期内现金变动	Q=D+G+O	128,476.59				134,135.56	-6,768.20
五、期末现金	R=P+Q	128,476.59				134,135.56	127,367.36

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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		326, 818. 65			
经营活动支出	B					
支付的各项税费	C		115, 463. 01			
经营活动现金净流量	D=A-B-C		211, 355. 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					
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, 000. 00	30, 000. 00	145, 400. 00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	6, 768. 20	6, 768. 20	6, 768. 20	6, 725. 80	5, 816. 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	-6, 768. 20	-6, 768. 20	-8, 768. 20	-36, 725. 80	-151, 216. 00
四、期初现金	P	127, 367. 36	120, 599. 16	325, 186. 59	316, 418. 39	279, 692. 59
期内现金变动	Q=D+G+O	-6, 768. 20	204, 587. 43	-8, 768. 20	-36, 725. 80	-151, 216. 00
五、期末现金	R=P+Q	120, 599. 16	325, 186. 59	316, 418. 39	279, 692. 59	128, 476. 59

（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	16,000.00	4,480.00	20,480.00	352,259.39
已发行债券	16,000.00	2,185.40	18,185.40	
后续拟发行债券	145,400.00	40,712.00	186,112.00	
银行贷款				
融资合计	177,400.00	47,377.40	224,777.40	
覆盖倍数	1.57			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 352,259.39 万元，融资本息合计 224,777.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.57。

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



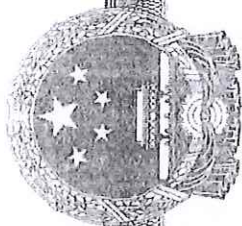
中国注册会计师: 曲笑菲



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)

2-1

统一社会信用代码
91370602720720049M

扫描二维码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



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 蔡瑞先

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年12月09日

住所 山东省烟台市莱山区兴科路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

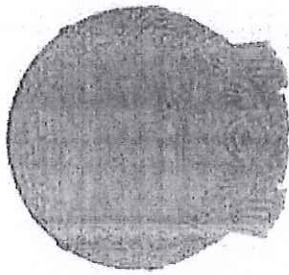
2025 年 01 月 15 日

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

