

2025 年山东省政府专项债券（九期）
威海市市本级恒山社区棚户区改造（三期）
项目收益与融资平衡专项评价报告
威安会核字【2025】第 A005 号

2025 年 3 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

恒山社区棚户区改造（三期）

2、立项单位

项目建设单位：威海高新园区建设运营有限公司

单位类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

单位住所：山东省威海市火炬高技术产业开发区科技路 220 号

成立日期：2016 年 1 月 20 日

经营范围：一般项目：电力电子元器件制造；园区管理服务；电力电子元器件销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；工程造价咨询业务；企业管理；物业管理；住房租赁；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营。（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：房地产开发经营。（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

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-371071-70-03-005898）--2020 年 2 月 21 日；

（2）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710012022（高）006 号）--2022 年 4 月 13 日；

（3）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710012022（高）007 号）--2022 年 4 月 13 日；

（4）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710012022（高）006 号）--2022 年 4 月 15 日；

（5）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第

3710012022（高）007号）--2022年4月15日；

（6）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2022）威海市不动产权第0005743号）--2022年2月23日；

（7）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2022）威海市不动产权第0005613号）--2022年2月22日；

（8）威海市自然资源和规划局《建筑设计方案审批意见书》（编号：2022（高）017）--2022年3月4日；

（9）威海市自然资源和规划局《建筑设计方案审批意见书》（编号：2022（高）016）--2022年3月4日；

（10）威海市行政审批服务局《防空地下室报建审批意见书》（编号：威审防2022（高）004号）--2022年4月15日；

（11）威海市行政审批服务局《防空地下室报建审批意见书》（编号：威审防2022（高）005号）--2022年4月15日；

（12）威海火炬高技术产业开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》（编号：371006202208030101）--2022年8月3日；

（13）威海火炬高技术产业开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》（编号：371006202208030201）--2022年8月3日；

（14）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2024）威海市不动产权第0014693号）--2024年4月2日；

（15）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710002024YG0025436号）--2024年5月8日；

（16）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710022024GG0141423号）--2024年7月10日。

4、项目规模与主要内容

根据《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕25 号），恒山片区共计拆迁户数为 4401 户，本项目拟拆迁对片区内的 1542 户进行拆迁。对拆迁户的安置采用新建安置房的方式。

本项目新建住宅、商业用房，配套建设公共建筑、地下车库、地下储藏室等，以及绿化、广场、综合管网等室外工程。

本项目总建筑面积约 284100 平方米，其中地上建筑面积约 221500 平方米，地下建筑面积约 62600 平方米；包括住宅楼、地下车库、临街网点及其他配套附属用房。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 1 月至 2025 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。项目总投资 159,149.49 万元，其中，项目单位自有资金 99,549.49 万元，已发行专项债券 33,100.00 万元，本期拟发行专项债券 26,000.00 万元，后续拟发行专项债券 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	159,149.49	100.00%	
一、资本金	99,549.49	62.55%	
（一）自有资金	99,549.49	62.55%	
（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）	59,600.00	37.45%	
（一）已发行专项债券	33,100.00	20.80%	
（二）本期拟发行专项债券	26,000.00	16.34%	
（三）后续拟发行专项债券	500.00	0.31%	
（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土地出让现金流入。

1、土地出让收入预测

选取项目周边以及与本项目地理位置、配套设施等条件相近的近年威海市土地成交案例，对本项目土地价格进行预测，得出亩均价格。

项目区周边土地出让价格一览表

宗地编号	出让位置	土地用途	出让面积 （公顷）	出让价格 （万元）	亩均单价 （万元/ 亩）
3710020090 09GB00140	高区初村镇 千山路南、双 岛路西	居住（城镇住宅、城镇社区服务设施）用地、商业服务业（商业）用地、公共管理与公共服务（教育）用地	7.7622	25614.6	220
3710020140 02GB00599	高区初村镇 创新西路南、 金湾路西	居住（城镇住宅、城镇社区服务设施）用地、商业服务业（商业）用地	2.6443	4759.2	122
3710020080 15GB00297	高区双岛东 路西、埠前河 南地块一	居住（城镇住宅、城镇社区服务设施）用地、商业服务业（商业）用地	6.7319	17368.56	170

经上表可看出，项目周边住宅、商服用地起拍价在 122 万元/亩～220 万元/亩之间。考虑到本项目建成后腾空土地位于张村镇以西，距离中心城区较远，并且本项目未来出售地块用地性质主要为居民住宅，地块综合出让价格暂定 170 万元/亩。

依据威海市 2020 年-2023 年 GDP 生产总值可计算出 3 年 GDP 平均增长率为 5.2%，同时考虑到项目周边村庄安置，以及周边园区开发建设，保守预计项目土地价格年均增长率暂定为 5%。

本项目建成后，可出让腾空土地面积为 920.60 亩，土地将按规定进入土地市场公开交易。项目开发期 6 年，其中土地整理建设期 4 年，开发经营期 2 年。本项目涉及的地块将在 4 年后按照计划陆续进入土地公开市场“招拍挂”出让。两年均按照 50%进度出让。

2、土地扣减项目预测

（1）国有土地收益基金

依据《山东省政府关于贯彻国办发〔2006〕100 号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理意见》（鲁政办发〔2007〕38 号），按总成交价款的 5%计提国有土地收益基金。

（2）农业土地开发资金

依据财政部 国土资源部《关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49 号）和《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），从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（59 元/平方米）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（20%）。

（3）农民社保基金：按照《山东省土地征收管理办法》（山东省人民政府令第 226 号），征地区片综合地价标准为每亩 5 万元至 10 万元的，政府补贴资金不低于每亩 1.5 万元，农民社保基金=待征地面积×社保基金标准。

（4）新增建设用地有偿使用费：按照财政部国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、财政部 国土资源部 中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），新增建设用地有偿使用费=农用地面积×征收标准。

（5）农田水利建设基金

依据财政部 水利部《关于从土地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，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。本项目收入扣除各项成本费用后，应计提数小于土地出让收入2%，故按土地出让收入2%计提。

（6）教育资金

依据财政部 教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2004〕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，严格按照 10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%。本项目收入扣除各项成本费用后，应计提数小于土地出让收入 2%，故按土地出让收入 2%计提。

（7）保障性住房建设资金

依据财政部 住房和城乡建设部《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）、《山东省财政厅山东省廉租住房保障资金管理实施办法》（鲁财综〔2007〕113 号），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，严格按照不低于 10%的比例安排资金。

（8）土地出让业务费

依据财政部 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》（财综〔2006〕68 号），按招标、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的 2%比例计提。

3、土地出让收益预测

根据土地价格预测数据，按土地出让政策规定，扣除各项基金后，项目可用于资金平衡的土地收益如下表所示。

金额单位：人民币万元

年度	按 5%平均增速的比例		
	100%	90%	80%
2026 年	67,011.81	66,360.16	65,711.61
2027 年	70,441.08	69,417.19	68,403.06
合计	137,452.89	135,777.35	134,114.67

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 5,300.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.92%；2022 年 10 月已发行专项债券 10,300.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.81%；2024 年 8 月已发行专项债券 7,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%；2024 年 9 月已发行专项债券 10,500.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.98%；本期拟发行专项债券 26,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟在 2025 年下半年发行专项债券 500.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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 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
2022 年		15,600.00		15,600.00	2.92% 2.81%		
2023 年	15,600.00			15,600.00	2.92% 2.81%	444.19	444.19
2024 年	15,600.00	17,500.00		33,100.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98%	444.19	444.19
2025 年	33,100.00	26,500.00		59,600.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98%	800.49	800.49

					3.50%		
2026 年	59,600.00			59,600.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98% 3.50%	1,727.99	1,727.99
2027 年	59,600.00			59,600.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98% 3.50%	1,727.99	1,727.99
2028 年	59,600.00			59,600.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98% 3.50%	1,727.99	1,727.99
2029 年	59,600.00		15,600.00	44,000.00	2.92% 2.81% 2.12% 1.98% 3.50%	1,727.99	17,327.99
2030 年	44,000.00			44,000.00	2.12% 1.98% 3.50%	1,283.80	1,283.80
2031 年	44,000.00		17,500.00	26,500.00	2.12% 1.98% 3.50%	1,283.80	18,783.80
2032 年	26,500.00		26,500.00		3.50%	927.50	27,427.50
合计		59,600.00	59,600.00			12,095.93	71,695.93

（三）项目资金平衡测算表

1、出让地价增长率按照预计增长率的 100%计算

表 3-1 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	137,452.89	-	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	137,452.89	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	159,149.49	31,492.13	31,936.31	36,928.44

流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-159,149.49	-31,492.13	-31,936.31	-36,928.44
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	99,549.49	15,892.13	31,936.31	19,428.44
专项债券	I	59,600.00	15,600.00	-	17,500.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	59,600.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	10,407.06	-	-	-
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	89,142.43	31,492.13	31,936.31	36,928.44
四、期初现金	P			-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	67,445.83	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	67,445.83	-	-	-
项目/年度	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	-	67,011.81	70,441.08	-	-
经营活动支出	-	-	-	-	-
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	67,011.81	70,441.08	-	-
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	58,792.61				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-58,792.61	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	32,292.61	-	-	-	-
专项债券	26,500.00	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	15,600.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	-	1,727.99	1,727.99	1,727.99	1,727.99
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	58,792.61	-1,727.99	-1,727.99	-1,727.99	-17,327.99
四、期初现金	-	-	65,283.82	133,996.91	132,268.92
期内现金变动	-	65,283.82	68,713.09	-1,727.99	-17,327.99
五、期末现金	-	65,283.82	133,996.91	132,268.92	114,940.93
项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年		
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	-	-	-		
经营活动支出	-	-	-		

支付的各项税费	-	-	-		
经营活动现金净流量	-	-	-		
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-		
专项债券	-	-	-		
银行借款					
偿还债券本金	-	17,500.00	26,500.00		
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,283.80	1,283.80	927.50		
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
四、期初现金	114,940.93	113,657.13	94,873.33		
期内现金变动	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
五、期末现金	113,657.13	94,873.33	67,445.83		

2、出让地价增长率按照预计增长率的 90%计算

表 3-2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	135,777.35	-	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	135,777.35	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	159,149.49	31,492.13	31,936.31	36,928.44
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-159,149.49	-31,492.13	-31,936.31	-36,928.44
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	99,549.49	15,892.13	31,936.31	19,428.44
专项债券	I	59,600.00	15,600.00	-	17,500.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	59,600.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	10,407.06	-	-	-
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	89, 142. 43	31, 492. 13	31, 936. 31	36, 928. 44
四、期初现金	P			-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	65, 770. 29	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	65, 770. 29	-	-	-
项目/年度	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	-	66, 360. 16	69, 417. 19	-	-
经营活动支出	-	-	-	-	-
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	66, 360. 16	69, 417. 19	-	-
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	58, 792. 61				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-58, 792. 61	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	32, 292. 61	-	-	-	-
专项债券	26, 500. 00	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	15, 600. 00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	-	1, 727. 99	1, 727. 99	1, 727. 99	1, 727. 99
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	58, 792. 61	-1, 727. 99	-1, 727. 99	-1, 727. 99	-17, 327. 99
四、期初现金	-	-	64, 632. 17	132, 321. 37	130, 593. 38
期内现金变动	-	64, 632. 17	67, 689. 20	-1, 727. 99	-17, 327. 99
五、期末现金	-	64, 632. 17	132, 321. 37	130, 593. 38	113, 265. 39
项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年		
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	-	-	-		
经营活动支出	-	-	-		
支付的各项税费	-	-	-		
经营活动现金净流量	-	-	-		
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-		
专项债券	-	-	-		
银行借款					

偿还债券本金	-	17,500.00	26,500.00		
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,283.80	1,283.80	927.50		
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
四、期初现金	113,265.39	111,981.59	93,197.79		
期内现金变动	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
五、期末现金	111,981.59	93,197.79	65,770.29		

3、出让地价增长率按照预计增长率的 80%计算

表 3-3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	134,114.67	-	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	134,114.67	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	159,149.49	31,492.13	31,936.31	36,928.44
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-159,149.49	-31,492.13	-31,936.31	-36,928.44
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	99,549.49	15,892.13	31,936.31	19,428.44
专项债券	I	59,600.00	15,600.00	-	17,500.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	59,600.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	10,407.06	-	-	-
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	89,142.43	31,492.13	31,936.31	36,928.44
四、期初现金	P			-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	64,107.61	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	64,107.61	-	-	-
项目/年度	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	-	65,711.61	68,403.06	-	-
经营活动支出	-	-	-	-	-
支付的各项税费	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	-	65,711.61	68,403.06	-	-

二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	58,792.61				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-58,792.61	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	32,292.61	-	-	-	-
专项债券	26,500.00	-	-	-	-
银行借款					
偿还债券本金	-	-	-	-	15,600.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	-	1,727.99	1,727.99	1,727.99	1,727.99
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	58,792.61	-1,727.99	-1,727.99	-1,727.99	-17,327.99
四、期初现金	-	-	63,983.62	130,658.69	128,930.70
期内现金变动	-	63,983.62	66,675.07	-1,727.99	-17,327.99
五、期末现金	-	63,983.62	130,658.69	128,930.70	111,602.71
项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年		
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	-	-	-		
经营活动支出	-	-	-		
支付的各项税费	-	-	-		
经营活动现金净流量	-	-	-		
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-	-	-		
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	-	-	-		
专项债券	-	-	-		
银行借款					
偿还债券本金	-	17,500.00	26,500.00		
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,283.80	1,283.80	927.50		
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
四、期初现金	111,602.71	110,318.91	91,535.11		
期内现金变动	-1,283.80	-18,783.80	-27,427.50		
五、期末现金	110,318.91	91,535.11	64,107.61		

注：建设期债券利息计入项目总投资，在投资中体现。

（四）本息覆盖倍数

1、出让地价增长率按照预计增长率的 100%计算

表 4-1 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	26,000.00	6,370.00	32,370.00	137,452.89
已发行债券	33,100.00	5,603.43	38,703.43	
后续拟发行债券	500.00	122.50	622.50	
银行贷款				
融资合计	59,600.00	12,095.93	71,695.93	
覆盖倍数	1.92			

2、出让地价增长率按照预计增长率的 90%计算

表 4-2 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	26,000.00	6,370.00	32,370.00	135,777.35
已发行债券	33,100.00	5,603.43	38,703.43	
后续拟发行债券	500.00	122.50	622.50	
银行贷款				
融资合计	59,600.00	12,095.93	71,695.93	
覆盖倍数	1.89			

3、出让地价增长率按照预计增长率的 80%计算

表 4-3 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	26,000.00	6,370.00	32,370.00	134,114.67
已发行债券	33,100.00	5,603.43	38,703.43	
后续拟发行债券	500.00	122.50	622.50	
银行贷款				
融资合计	59,600.00	12,095.93	71,695.93	

覆盖倍数	1.87
------	------

考虑未来地价预计增速为威海市近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80% 三种情况下，本项目可用于资金平衡的息前净现金流分别为 137,452.89 万元、135,777.35 万元、134,114.67 万元，融资本息合计 71,695.93 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数分别为 1.92、1.89、1.87。

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。



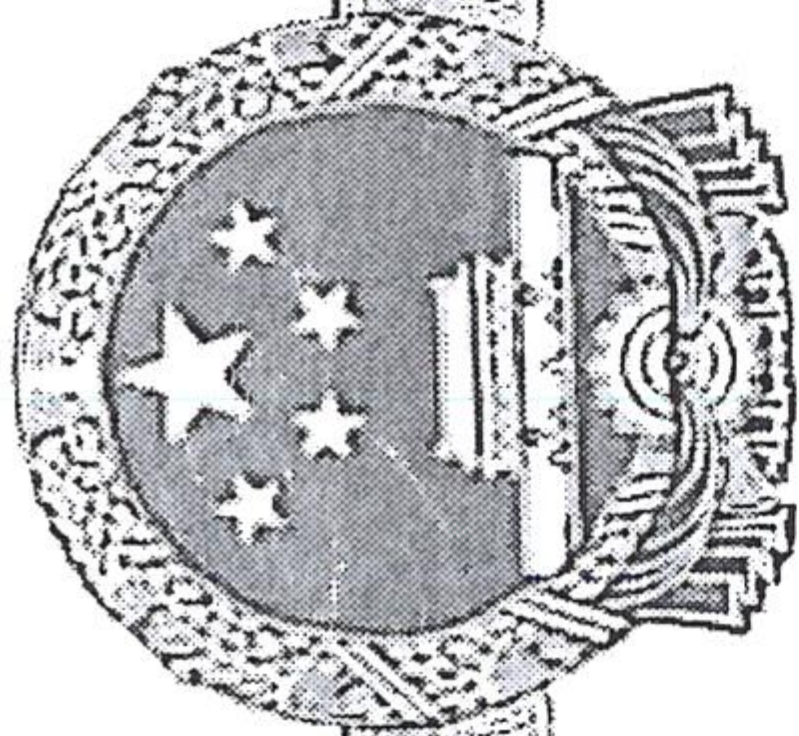
威海安达会计师事务所有限公司

中国·威海

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年三月十五日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371002720716306A

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 威海安达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 宋文山

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：破产清算服务；工程造价咨询业务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；工程管理服务；社会经济咨询服务；资产评估。（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）

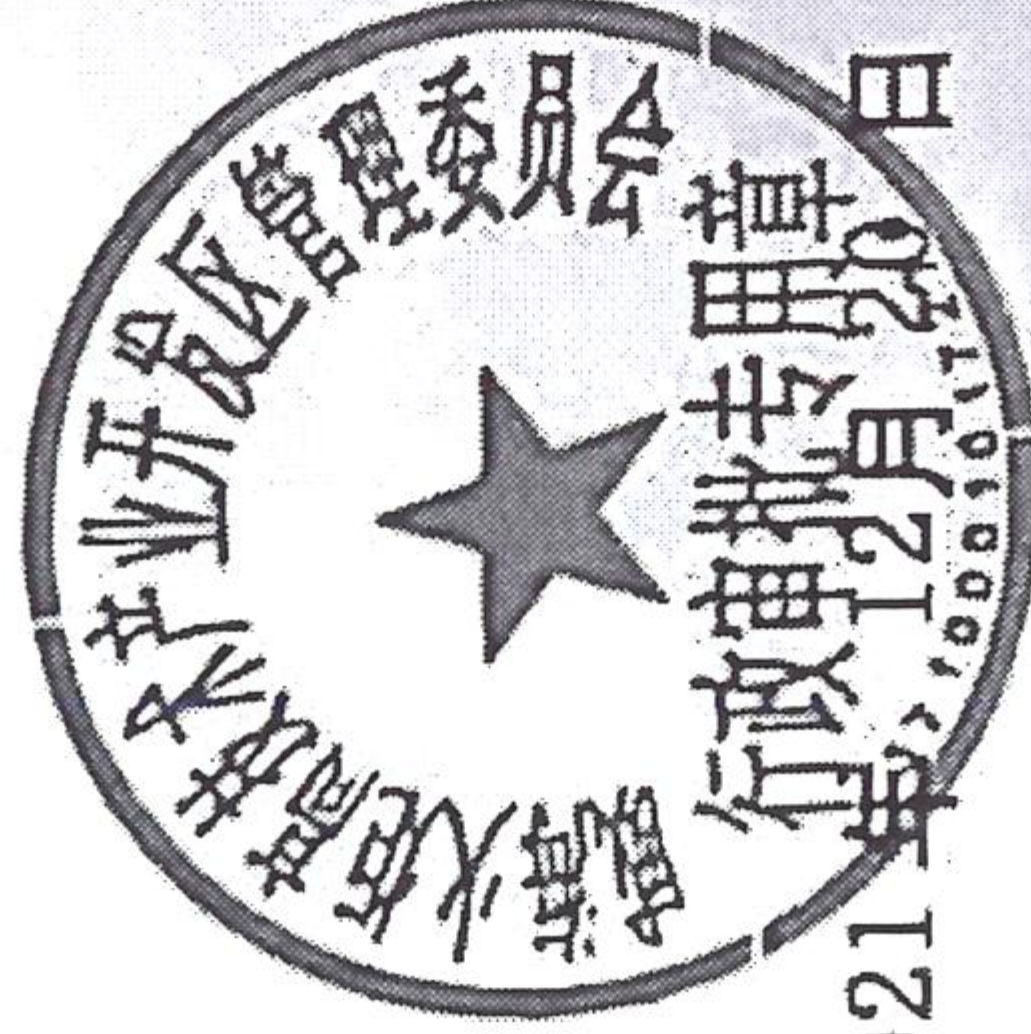
注册资本 伍拾万元整

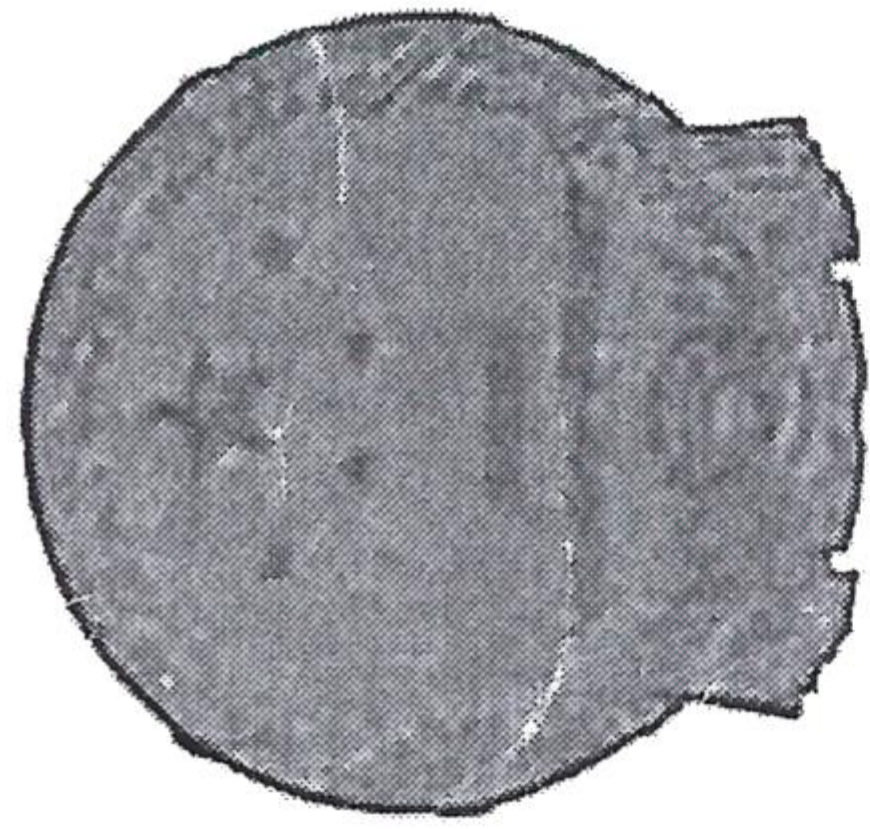
成立日期 1999年12月06日

营业期限 1999年12月06日至2029年12月05日

住所 威海火炬高技术产业开发区西河北158号
二层南

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：威海安达会计师事务所有限公司

首席合伙人：宋文山
主任会计师：威海火炬高技术产业开发区西河
经营场所：北158号二层南

组织形式：有限责任

执业证书编号：371000005

批准执业文号：鲁财会协字[1999]102号

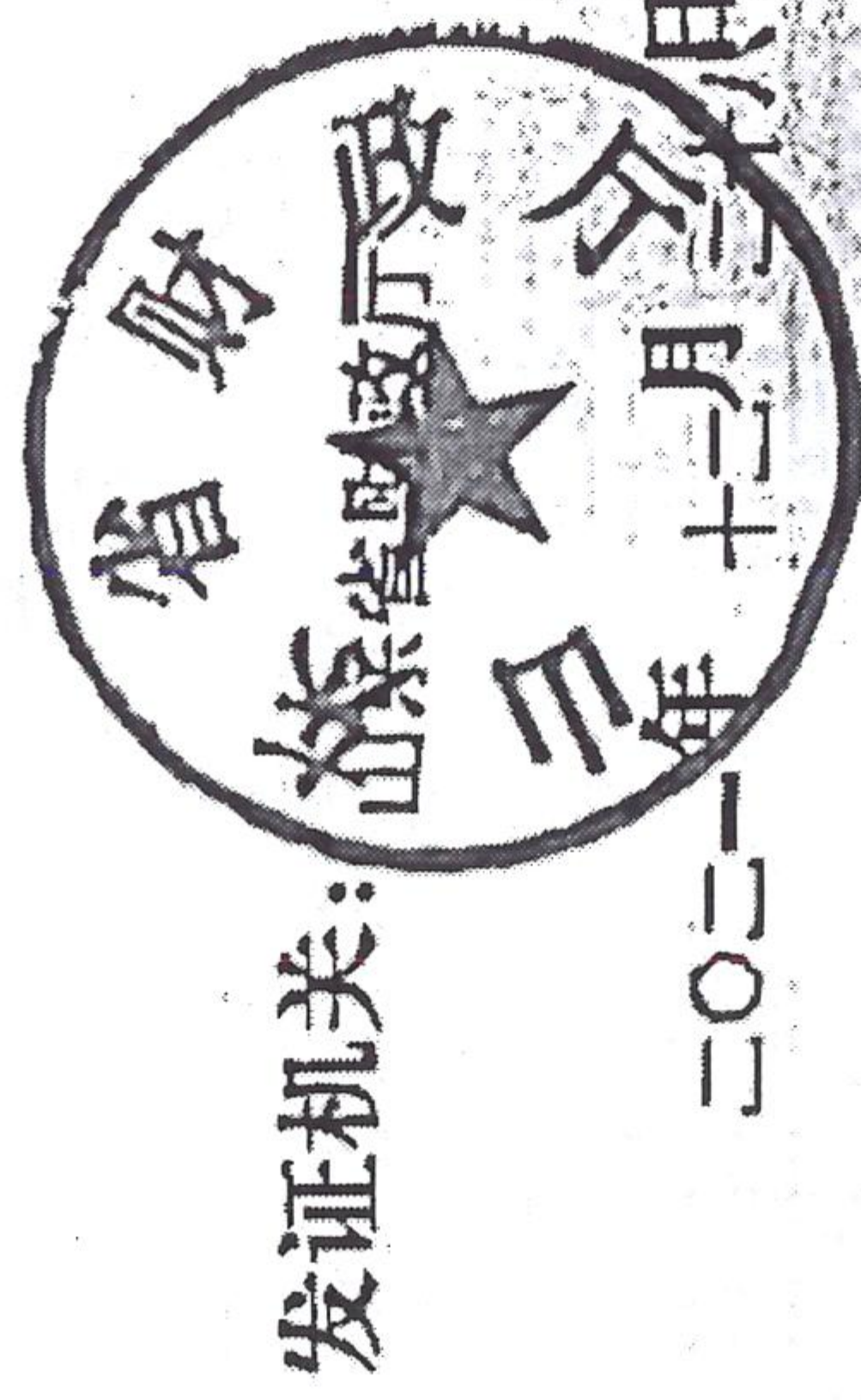
批准执业日期：1999年11月17日



证书序号：0015842

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》。



中华人民共和国财政部制