

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）
威海市荣成市荣成坤泽投资开发有限公司港西北岛棚户区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
志诚审字[2025]第 50103 号

2025 年 11 月



目录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-7
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2025 年山东省政府专项债券（九十一期） 威海市荣成市荣成坤泽投资开发有限公司港西北岛棚户区改造项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50103 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

荣成坤泽投资开发有限公司港西北岛棚户区改造项目

2、立项单位



本项目立项单位为荣成坤泽投资开发有限公司。该公司成立于2014年12月9日，法定代表人为于淼，注册资本10,000.00万人民币，社会统一信用代码为91371082310387220K，企业注册地址为山东省威海市荣成市成山镇成大路1016号。经营范围：对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资；房地产开发经营；房屋出租；基础工程施工；旅游景区开发及经营。（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）

3、项目规划审批

（1）2020年4月9日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码2020-371082-47-03-023644。

（2）根据相关资料显示，该项目属于2018年棚户区改造项目。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地面积66,507.83平方米，总建筑面积179,140.24平方米，主要安置大西、小西、王家、李家、灰树五个村，计划总投资73,000.00万元，用于棚户区工程建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为自2024年10月起至2026年7月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资73,000.00万元，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37,000.00万元，已发行专项债券16,300.00万元，本期拟发行专项债券19,700.00万元。

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	73,000.00	100.00%	
一、资本金	37,000.00	50.68%	
（一）自有资金	37,000.00	50.68%	
（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）	36,000.00	49.32%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）已发行专项债券	16,300.00	22.33%	
（二）本期拟发行专项债券	19,700.00	26.99%	
（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腾空土地收入。

经查询荣成市土地交易中心土地出让情况，每亩平均单价在 179-252 万元之间，综合考虑项目情况，价格取 180-200 万元/亩。项目建成后的运营收益预计如下：

项目预计腾空土地 538 亩，位置坐落于荣成市港西镇邵阳路北。运营期内 1-2 年腾空土地面积共 120 亩，土地价格运营期第 1-2 年按 180 万元/亩，运营期内 1-2 年腾空土地收入为 21,600.00 万元；运营期内 3-4 年腾空土地面积共 170 亩，土地价格运营期第 3-4 年按 190 万元/亩，运营期内 3-4 年腾空土地收入为 32,300.00 万元；运营期内 5-7 年腾空土地面积共 248 亩，土地价格运营期第 5-7 年按 200 万元/亩，运营期内 5-7 年腾空土地收入为 49,600.00 万元；经测算本项目运营期内现金流入为 103,500.00 万元。

表 2 荣成市土地交易中心土地出让情况

宗地编号	地块位置	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	平均单价 (万元/亩)
荣自然资经挂字[2024]7 号	崂山南路东	2.95	7,922.21	179
荣自然资经挂字[2024]2-1 号	秋实路西	0.46	1,729.31	249
荣自然资经挂字[2024]1 号	德清街北、云光北路东	1.77	6,673.32	252
荣自然资经挂字[2023]8-1 号	桑干河东、伟德东路南	1.49	4,068.36	182
荣自然资经挂字[2022]17-14 号	港西镇通海路东、邵阳路南	1.00	2,874.74	191

综上所述，项目运营期总收入为 103,500.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、其他费用及税金。



1、工资及福利费

项目管理人员按 4 人，年工资及福利费 5.40 万元/人；服务人员 10 人，年工资及福利费 3.60 万元/人；其他人员按 2 人，年工资及福利费 3.00 万元/人，预计年正常工资及福利费为 63.60 万元，运营期内工资及福利费为 402.80 万元。

2、其他费用

其他费用包括其他营业费用和其他管理费用，其他营业费用按照营业收入的 2% 计算，运营期内其他营业费用为 2,070.00 万元；其他管理费用按照营业收入的 2% 计算，运营期内其他管理费用为 2,070.00 万元，运营期内其他费用总计为 4,140.00 万元。

3、税金

根据国家和地方现行税法的有关规定，本项目运营期内缴纳增值税 8,545.87 万元、税金及附加 1,025.51 万元、企业所得税 15,988.15 万元。

综上，项目运营期内总成本费用为 30,102.33 万元。

（三）应付本息情况

1、2025 年下半年已发行 2025 年山东省政府专项债券（五十七期）9,700.00 万元以满足项目投资需求，发行期限 7 年，年利率为 1.98%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期一次偿还本金，财务费用为每年债券利息 192.06 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-1 本项目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		9,700.00		9,700.00	1.98%		
2026 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2027 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2028 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2029 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2030 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2031 年	9,700.00			9,700.00	1.98%	192.06	192.06
2032 年	9,700.00		9,700.00		1.98%	192.06	9,892.06
合计		9,700.00	9,700.00			1,344.42	11,044.42

2、2025 年下半年已发行 2025 年山东省政府专项债券（六十六期）6,600.00 万元以



满足项目投资需求，发行期限 7 年，年利率为 1.90%。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期一次偿还本金，财务费用为每年债券利息 125.40 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-2 本项目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		6,600.00		6,600.00	1.90%		
2026 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2027 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2028 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2029 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2030 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2031 年	6,600.00			6,600.00	1.90%	125.40	125.40
2032 年	6,600.00		6,600.00		1.90%	125.40	6,725.40
合计		6,600.00	6,600.00			877.80	7,477.80

3、本项目本次拟发行专项债券 19,700.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 3.50%，在债券存续期内每年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 689.50 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3-3 本项目本次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		19,700.00		19,700.00	3.50%		
2026 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2027 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2028 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2029 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2030 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2031 年	19,700.00			19,700.00	3.50%	689.50	689.50
2032 年	19,700.00		19,700.00		3.50%	689.50	20,389.50
合计		19,700.00	19,700.00			4,826.50	24,526.50

（四）项目资金平衡测算表

表 4 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	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	103,500.00			6,300.00	15,300.00	16,150.00	16,150.00	17,000.00	17,000.00	15,600.00
经营活动支出	B	4,542.80			278.50	675.60	709.60	709.60	743.60	743.60	682.30
支付的各项税费	C	25,559.53			1,623.39	3,700.08	3,963.04	3,963.04	4,225.99	4,225.99	3,858.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	73,397.67			4,398.11	10,924.32	11,477.36	11,477.36	12,030.41	12,030.41	11,059.70
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	71,993.04	21,597.91	50,395.13							
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-71,993.04	-21,597.91	-50,395.13							
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	37,000.00	21,597.91	14,395.13	1,006.96						
专项债券	I	36,000.00		36,000.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	36,000.00									36,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	7,048.72			1,006.96	1,006.96	1,006.96	1,006.96	1,006.96	1,006.96	1,006.96
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I-K-L-M-N	29,951.28	21,597.91	50,395.13		1,006.96	-1,006.96	-1,006.96	-1,006.96	-1,006.96	-37,006.96
四、期初现金	P					4,398.11	14,315.47	24,785.87	35,256.27	46,279.72	57,303.17
期内现金变动	Q=D+G+O	31,355.91			4,398.11	9,917.36	10,470.40	10,470.40	11,023.45	11,023.45	-25,947.26
五、期末现金	R=P+Q	31,355.91			4,398.11	14,315.47	24,785.87	35,256.27	46,279.72	57,303.17	31,355.91



(五) 本息覆盖倍数

表 5 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	
本次拟发行债券	19,700.00	4,826.50	24,526.50	73,397.67
已发行债券	16,300.00	2,222.22	18,522.22	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	36,000.00	7,048.72	43,048.72	
覆盖倍数				1.70

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 73,397.67 万元,融资本息合计 43,048.72 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70。

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。



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 李翠娟

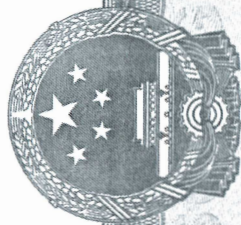


中国注册会计师: 唐艳霞



山东·荣成

二〇二五年十一月十五日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913710821668648885

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。



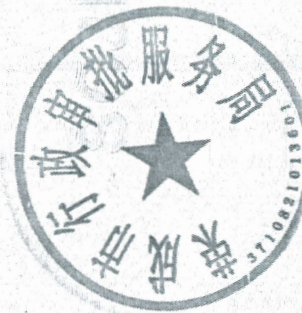
名称 山东志诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 孙晓东

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999 年 12 月 14 日

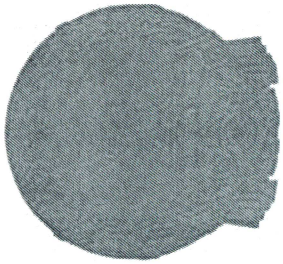
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

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：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书



名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙晓东

经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

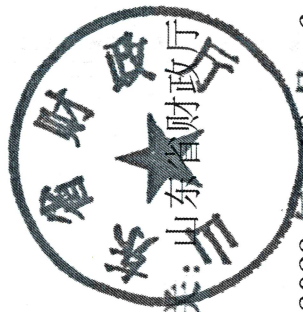
执业证书编号：37100003

批准执业文号：鲁财会协字[1999] 101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》。



2023年12月6日

中华人民共和国财政部制

