

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
潍坊市高密市黄山社区北区项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants





中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
潍坊市高密市黄山社区北区项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]038 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

高密市黄山社区北区项目

2、立项单位

高密市远大投资建设发展有限公司

高密市远大投资建设发展有限公司成立于 2015-05-06，法定代表人孙来燕，注册资本为 46000 万元人民币，统一社会信用代码为 913707853343456829，企业地址位于山东省潍坊市高密市朝阳街道花园街东首地产大厦 705 室，所属行业为房地产开发经营，经营范围包含：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；水利工程建设监理；食品互联网销售；主要农作物种子生产；农作物种子经营；种畜禽生产；种畜禽经营。（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) 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 房地产经纪; 市政设施管理; 土地整治服务; 住房租赁; 规划设计管理; 水污染治理; 水环境污染防治服务; 自有资金投资的资产管理服务; 生态保护区管理服务; 园林绿化工程施工; 休闲观光活动; 食用农产品批发; 农副产品销售; 企业管理咨询; 物联网应用服务; 土壤环境污染防治服务; 农业生产托管服务; 农林牧渔业废弃物综合利用; 智能农业管理; 农作物栽培服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 光伏发电设备租赁; 太阳能发电技术服务; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 供应链管理服务; 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 国内货物运输代理; 道路货物运输站经营; 非居住房地产租赁; 物业管理。(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)

3、项目规划审批

2019 年 3 月 21 日, 本项目在高密市发展和改革局登记备案证明, 项目代码: 1907850081, 项目总投资 109,188.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目占地面积 70000 平方米, 规划建设 5 栋 11F 高层住宅楼, 13 栋 17F 高层住宅楼, 1 栋 2F 物业服务用房, 1 栋 2F 社区文体活动中心。总建筑面积为 203508.71 平方米(含保温),

其中，地上建筑面积 138483.81 平方米，包括住宅建筑面积 136350.25 平方米，物业服务用房、社区文体活动中心建筑面积 1902.56 平方米，门卫及其他建筑面积 231.00 平方米，地下建筑面积 65024.90 平方米，包括地下车库建筑面积 43442.57 平方米，地下储藏室建筑面积 21582.33 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 月至 2026 年 4 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 54,688.00 万元，发行专项债券 54,500.00 万元，其中本期拟发行专项债 9,700.00 万元，后续拟发行专项债券 44,800.00 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	109,188.00	100.00%	
一、资本金	54,688.00	50.09%	
（一）自有资金	54,688.00		
（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）	54,500.00	49.91%	
（一）已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	9,700.00		
（三）后续拟发行专项债券	44,800.00		
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

（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自腾空土地出让现金流入。

项目位于高密市孚日街以南，凤凰大街以北，黄山路以东，滨河西路以西。为异地安置地块，通过棚户区拆迁位于秦岭路以东，人民大街以南，可腾空土地面积 260 亩，规划用途为居住用地，兼容商业服务业设施用地，周边土地成交价格 399.70 万每亩计算，具体如下：

序号	编号	位置	面积（亩）	用途	出让价款（万元）	单价
1	鲁（2021）高密市不动产权第 0051432 号	凤凰大街北、规划一路东	67.87	住宅	27,149.00	400.01
2	鲁（2022）高密市不动产权第 0005902 号	孚日街北、滨河西路东	102.70	住宅	41,080.00	400.01
3	鲁（2023）高密市不动产权第 0001208 号	立新街南、黄山路东	70.23	住宅	28,000.00	398.68
4	鲁（2023）高密市不动产权第 0004241 号	立新街北、祥云路东	78.00	住宅	31,000.00	397.44
5	高密-01-2022-0040 号	利群路东，花园街南	78.82	住宅	33,104.00	420.00

序号	编号	位置	面积（亩）	用途	出让价款（万元）	单价
6	高密-01-2022-0047号	密水大街北，祥云路西	84.22	住宅	32,256.00	383.00
		平均价	481.84		192,589.00	399.70

土地价格增速方面,高密市 2022 年至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.24%、5.06%，5.32%，近三年平均值 5.21%。潍坊市 2025 年 GDP 目标增速 5.50%，根据谨慎性原则，本次按照高密市 GDP 近三年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长,即增速 5.21%。

具体如下：

增长率	基期	土地价格（万元/亩）				
		2026 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
近三年 GDP 平均增长率的 100%	399.70	420.51	489.67	515.17	541.99	570.21
近三年 GDP 平均增长率的 90%	399.70	418.44	480.12	502.64	526.21	550.89
近三年 GDP 平均增长率的 80%	399.70	416.37	470.65	490.28	510.73	532.02

假设本期债券募集资金投资项目改造的未出让地块土地自债券存续期第一年开始土地挂牌交易，假设 2026 年出让腾空土地总面积的 30%，剩余的 70%土地于 2032 年出售完毕；

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金中的项目资本金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以高密市

GDP 目标增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第 7 年土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：(万元)

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	136,577.83	132,901.32	129,304.65
1	可出让土地面积 (亩)	260.00	260.00	260.00
2	预计土地单价 (万元/亩)	570.21	550.89	532.02
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	49,600.03	49,277.48	47,946.73
1	农业土地开发资金	104.00	104.00	104.00
2	计提国有土地收益基金	6,828.89	6,645.07	6,465.23
3	计提土地出让业务费资金	1,693.77	2,658.02	2,586.09
4	计提保障性安居工程资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
5	计提农田水利建设资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
6	计提教育资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
四	用于资金平衡的土地收益	86,977.80	83,623.84	81,357.92

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让费用、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金等。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：(万元)

序号	项目	金额		
		接近三年 GDP 平均增长率的 100% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 90% 计算土地价格增长	接近三年 GDP 平均增长率的 80% 计算土地价格增长
一	土地出让金	136,577.83	132,901.32	129,304.65
1	可出让土地面积（亩）	260.00	260.00	260.00
2	预计土地单价（万元/亩）	570.21	550.89	532.02
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	49,600.03	49,277.48	47,946.73
1	农业土地开发资金	104.00	104.00	104.00
2	计提国有土地收益基金	6,828.89	6,645.07	6,465.23
3	计提土地出让业务费资金	1,693.77	2,658.02	2,586.09
4	计提保障性安居工程资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
5	计提农田水利建设资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
6	计提教育资金	13,657.79	13,290.13	12,930.47
四	用于资金平衡的土地收益	86,977.80	83,623.84	81,357.92

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 9,700.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；2025 年后续拟发行专项债券 22,300.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；2026 年后续拟发行专项债券 22,500.00 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 4 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
2025 年		32,000.00		32,000.00	3.50%		
2026 年	32,000.00	22,500.00		54,500.00	3.50%	1,120.00	1,120.00

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	54,500.00			54,500.00	3.50%	1,907.50	1,907.50
2028 年	54,500.00			54,500.00	3.50%	1,907.50	1,907.50
2029 年	54,500.00			54,500.00	3.50%	1,907.50	1,907.50
2030 年	54,500.00			54,500.00	3.50%	1,907.50	1,907.50
2031 年	54,500.00			54,500.00	3.50%	1,907.50	1,907.50
2032 年	54,500.00		32,000.00	22,500.00	3.50%	1,907.50	33,907.50
2033 年	22,500.00		22,500.00	-	3.50%	787.50	23,287.50
合计		54,500.00	54,500.00			13,352.50	67,852.50

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	132,901.32				32,638.60	-
经营活动支出	B	49,277.48				12,107.48	
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	83,623.84	-		-	20,531.12	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	108,068.00	14,391.58	17,269.89	49,269.89	27,136.63	
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-108,068.00	-14,391.58	-17,269.89	-49,269.89	-27,136.63	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	54,688.00	14,391.58	17,269.89	17,269.89	5,756.63	
专项债券	I	54,500.00			32,000.00	22,500.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	54,500.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	13,352.50			-	1,120.00	1,907.50
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	64,623.00	14,391.58	17,269.89	49,269.89	27,136.63	-1,907.50
四、期初现金	P		-	-	-	-	20,531.12
期内现金变动	Q=D+G+O	16,891.34	-	-	-	20,531.12	-1,907.50
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	20,531.12	18,623.62

续表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	-	-	-		100,262.72	
经营活动支出	B					37,170.00	
支付的各项税费	C				-		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	63,092.72	-
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					32,000.00	22,500.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,907.50	1,907.50	1,907.50	1,907.50	1,907.50	787.50
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	-1,907.50	-1,907.50	-1,907.50	-1,907.50	-33,907.50	-23,287.50
四、期初现金	P	18,623.62	16,716.12	14,808.62	12,901.12	10,993.62	40,178.84
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,907.50	-1,907.50	-1,907.50	-1,907.50	29,185.22	-23,287.50
五、期末现金	R=P+Q	16,716.12	14,808.62	12,901.12	10,993.62	40,178.84	16,891.34

(五) 本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表（单位：万元）

接近三年 GDP 平均增长率的 100%计算的现金流覆盖情况

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	9,700.00	2,376.50	12,076.50	86,977.80
已发行债券				
后续拟发行债券	44,800.00	10,976.00	55,776.00	
银行贷款				
融资合计	54,500.00	13,352.50	67,852.50	
覆盖倍数	1.28			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 86,977.80 万元，融资本息合计 67,852.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

接近三年 GDP 平均增长率的 90%计算的现金流覆盖情况

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	9,700.00	2,376.50	12,076.50	83,623.84
已发行债券				
后续拟发行债券	44,800.00	10,976.00	55,776.00	
银行贷款				
融资合计	54,500.00	13,352.50	67,852.50	
覆盖倍数	1.23			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 83,623.84 万元，融资本息合计 67,852.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

接近三年 GDP 平均增长率的 80%计算的现金流覆盖情况

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	9,700.00	2,376.50	12,076.50	81,357.92
已发行债券				
后续拟发行债券	44,800.00	10,976.00	55,776.00	
银行贷款				
融资合计	54,500.00	13,352.50	67,852.50	
覆盖倍数	1.20			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 81,357.92 万元，融资本息合计 67,852.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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。

(本页无正文)

中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

中国·济南



中国注册会计师：

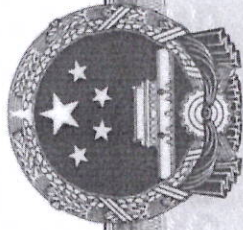


中国注册会计师：



二〇二五年四月十四日

主题词：专项评价报告



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
9137010008400119X3

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。

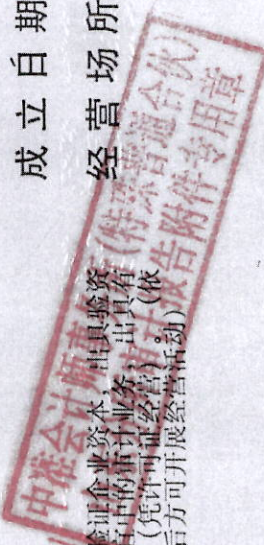


名称 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具（依有关法律、法规经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

负责人 申友良

成立日期 2013 年 11 月 21 日

经营场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416



登记机关

2023 年 09 月 26 日

证书序号: 5004567

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证

中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所审计报告附件专用章



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会[2008]57号

批准执业日期: 2008年12月03日