

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
潍坊市高新区汶泉片区人居环境改善项目(汶新佳苑)
二期
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）
潍坊市高新区汶泉片区人居环境改善项目(汶新佳苑)
二期
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]040 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

汶泉片区人居环境改善项目(汶新佳苑)二期

2、立项单位

潍坊建元城建开发有限公司

潍坊建元城建开发有限公司成立于 2020 年 06 月 22 日，法定代表人为陈豹，注册资本为 20000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370700MA3TBFP257，企业地址位于山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦东北附楼 316 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；林木种子生产经营。（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：工程管理服务；城市绿化管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；门窗销售；建筑用金属配件销售；消防器材销售；水泥制品销售；五金产品零售；塑料制品销售；照明器具销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；销售代理；寄卖服务；树木种植经营；农业园艺服务；园艺产品种植；花卉种植。（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

2021 年 11 月 19 日，本项目在山东省建设项目备案证明，项目代码：2111-370791-04-01-577674，项目总投资 105,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于汶泉片区，高新三路以东、桃园街以南，规划建设高层住宅 14 栋(其中:18 层住宅 12 栋，17 层住宅 2 栋)，总建筑面积 185737 m²，地上建筑面积 133337 m²，地下建筑面积 52400m²(其中地下车库:37888 m²，地下储藏室:14512 m²)。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 3 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。其

中，项目单位自有资金 75,000.00 万元，发行专项债券 30,000.00 万元，其中本期拟发行专项债 11,600.00 万元，后续拟发行专项债券 18,400.00 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	105,000.00	100.00%	
一、资本金	75,000.00	71.43%	
（一）自有资金	75,000.00		
（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）	30,000.00	28.57%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	11,600.00		
（三）后续拟发行专项债券	18,400.00		
（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腾空土地出让现金流入。

项目位于潍坊市高新区高新三路以东、桃园街以南，项目占地总面积 75.47 亩，项目为异地就近安置，安置北徐家庄村居民，原土地为集体建设用地，安置拆迁后可腾空商住用地共

计 280.10 亩用于出让,周边土地成交价格 360.69 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	2020-G16	桃园街以南、高新三路以东	56.58	住宅用地	18,952.79	335.00
2	2021-G01	桃园街以南、高新三路以东	75.47	住宅用地	28,680.12	380.00
3	2022-G04	高新区梨园街以北、高新三路以东	46.95	住宅用地	17,841.57	380.00
4	2023-G17	梨园街以北、潍安路以东	29.66	住宅用地	9,787.64	330.00
		平均价				360.69

土地价格增速方面,高新区 2022 年、2023 年、2024 年 GDP 增长率分别为 3.80%、4.86%、5.90%,近三年平均值 4.85%。本次预测,分别以高新区近三年 GDP 平均增长率的 100%、90%、80%预测土地价格的增长。

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%	360.69	378.20	435.98	457.14	479.32	502.59
近三年 GDP 平均增长率的 90%	360.69	376.45	428.00	446.70	466.22	486.59
近三年 GDP 平均增长率的 80%	360.69	374.69	420.01	436.31	453.24	470.83

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 50%,剩余的 50%土地于最后一年出售完毕;

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，分别以高新区 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	123,353.94	120,869.75	118,413.93
1	可出让土地面积（亩）	280.10	280.10	280.10
2	预计土地单价（万元/亩）	502.59	486.59	470.83
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	44,992.33	44,088.12	43,194.16
1	农业土地开发资金	130.72	130.72	130.72
2	国有土地收益基金	6,167.70	6,043.49	5,920.69
3	土地出让费用	2,467.08	2,417.40	2,368.28
4	教育资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
5	农田水利建设资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
6	城镇廉租住房保障资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
四	用于资金平衡的土地收益	78,361.61	76,781.63	75,219.77

(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	123,353.94	120,869.75	118,413.93
1	可出让土地面积 (亩)	280.10	280.10	280.10
2	预计土地单价 (万元/亩)	502.59	486.59	470.83
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	44,992.33	44,088.12	43,194.16
1	农业土地开发资金	130.72	130.72	130.72
2	国有土地收益基金	6,167.70	6,043.49	5,920.69
3	土地出让费用	2,467.08	2,417.40	2,368.28
4	教育资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
5	农田水利建设资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
6	城镇廉租住房保障资金	12,075.61	11,832.17	11,591.49
四	用于资金平衡的土地收益	78,361.61	76,781.63	75,219.77

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 11,600.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.50%; 后续拟发行专项债券 18,400.00 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)

110
H
13

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		30,000.00		30,000.00	3.50%	0.00	0.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2030 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2031 年	30,000.00			30,000.00	3.50%	1,050.00	1,050.00
2032 年	30,000.00		30,000.00	-	3.50%	1,050.00	31,050.00
合计		30,000.00	30,000.00			7,350.00	37,350.00

(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	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	120,869.75			52,722.38	-	-	-	-		68,147.37
经营活动支出	B	44,088.12			19,236.71						24,851.41
支付的各项税费	C	-								-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,781.63	-	-	33,485.67	-	-	-	-	-	43,295.96
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	105,000.00	55,434.78	49,565.22							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=E-F	-105,000.00	-55,434.78	-49,565.22	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	75,000.00	55,434.78	19,565.22							
专项债券	I	30,000.00		30,000.00	-						
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	30,000.00									30,000.00
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	7,350.00		-	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	
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	67,650.00	55,434.78	49,565.22	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-31,050.00
四、期初现金	P		-	-	-	32,435.67	31,385.67	30,335.67	29,285.67	28,235.67	27,185.67
期内现金变动	Q=D+G+O	39,431.63	-	-	32,435.67	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	12,245.96
五、期末现金	R=P+Q		-	-	32,435.67	31,385.67	30,335.67	29,285.67	28,235.67	27,185.67	39,431.63

（五）本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表（单位：万元）

按近三年 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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	78,361.61
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.10			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 78,361.61 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10。

按近三年 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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	76,781.63
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.06			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,781.63 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的

覆盖倍数为 2.06。

按近三年 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	11,600.00	2,842.00	14,442.00	75,219.77
已发行债券				
后续拟发行债券	18,400.00	4,508.00	22,908.00	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	7,350.00	37,350.00	
覆盖倍数	2.01			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 75,219.77 万元，融资本息合计 37,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01。

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：

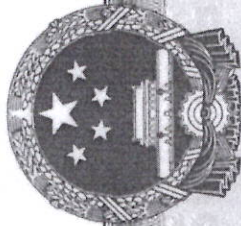


中国注册会计师：



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

市场主体
扫描了解
身份信息
可备案
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

负责人 申友良

类型 特殊普通合伙分支机构

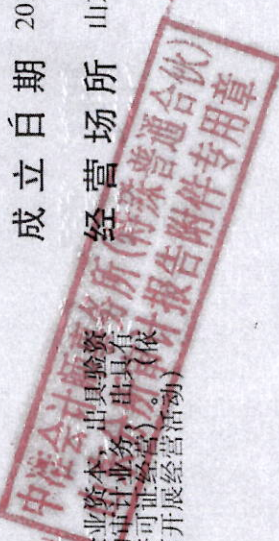
成立日期 2013 年 11 月 21 日

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
关的报告；承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。 (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)

经营场所

山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

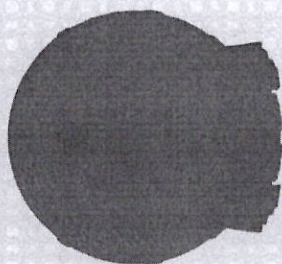


登记机关

2023 年 09 月 26 日



证书序号: 5004567



会计师事务所分所 执业证书

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。

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:

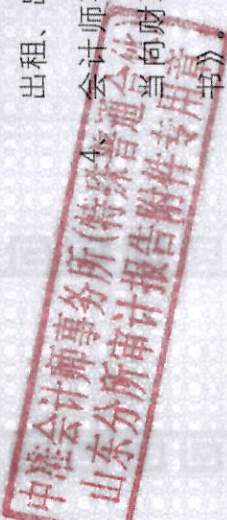
110001703701

批准执业文号:

鲁财会[2008]57号

批准执业日期:

2008年12月03日



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制