

2025 年山东省政府专项债券（九期）潍坊市临朐县金
地城二期安置项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010856 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年三月

2025 年山东省政府专项债券（九期）潍坊市临朐县金 地城二期安置项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010856 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

金地城二期安置项目

2、立项单位

建设单位：临朐沂山实业有限公司

建设单位概况：临朐沂山实业有限公司成立于 2007 年 7 月 13 日，注册资金 60000 万元，公司主营：铝材市场建设开发服务；基础设施投资及经营管理；城市基础设施及配套项目开发；水利、环境、公共设施管理与经营；旅游产品销售；景区建设与开发；金属制品加工、销售；房地产开发。（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

2022 年 12 月，潍坊工程咨询院有限公司出具了《金地城二期安置项目可行性研究报告》；2022 年 12 月 8 日，临朐沂山实业有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得了

《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2212-370724-04-01-332329。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省潍坊市临朐县城关街道，龙泉路以东，新华路以南，山旺路以北，文化路以西。规划建设住宅楼 22 栋，总建筑面积 373663.08m²，地上建筑总面积 280550.34m²，其中住宅面积 262683.89m²，公共服务设施及配套 16133.31m²，地下总建筑面积 93112.74m²，其中人防车库 16833.02m²。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2027 年 5 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 20,000.00 万元，已发行专项债券 48,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，后续拟发行专项债券 30,000.00 万元。

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	100,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	20.00%	
（一）自有资金	20,000.00	20.00%	
（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）	80,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	48,200.00	48.20%	
（二）本期拟发行专项债券	1,800.00	1.80%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	30.00%	
（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腾空土地出让现金流入。

1、项目周边土地出让价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询临朐县土地交易中心土地出让信息，参考临朐县出让土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考地价如下表：

参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	土地等级	位置	竞得单位	土地出让面积（m ² ）	土地出让现金流入（万元）	单价（万元/m ² ）	出让用途（仅限住宅、商
----	------	-----	------	----	------	-------------------------	--------------	------------------------	-------------

									业)
1	2022	2022-75	1级	城关街道	临胸沂山实业有限公司	55,611.00	40,039.92	0.72	商业服务
2	2022	2022-64-2	2级	城关街道	临胸兴邑实业有限公司	5,222.00	2,416.22	0.46	商业服务
3	2022	2022-64-3	2级	城关街道	临胸兴邑实业有限公司	51,210.00	22,527.28	0.44	商业服务、住宅
4	2023	2023-124	2级	城关街道	临胸鑫禾健康产业发展有限公司	31,796.00	12,400.44	0.39	商业服务
5	2023	2023-125	2级	城关街道， 胸山路以北，南北向 规划道路以东	临胸城市建设投资集团有限公司	32,435.00	12,649.65	0.39	商业服务
6	2023	2023-126	2级	城关街道， 胸山路以北，南北向 规划道路以东	临胸城市建设投资集团有限公司	31,952.00	12,461.28	0.39	商业服务
7	2022	2022-73	1级	城关街道	临胸海润置业有限公司	53,254.00	38,342.88	0.72	商住
8	2022	2022-74	1级	城关街道	临胸海润置业	17,865.00	12,862.80	0.72	商住

					有限公司				
9	2023	2023-84	1级	城关街道	临朐海润置业有限公司	6,429.00	4,628.88	0.72	商住
10	2023	2023-85	1级	城关街道	临朐海润置业有限公司	4,034.00	2,904.48	0.72	商住
11	2023	2023-87	1级	城关街道	临朐海润置业有限公司	5,761.00	4,147.92	0.72	商住
12	2023	2023-88	1级	城关街道	临朐海润置业有限公司	4,343.00	3,126.96	0.72	商住
13	2023	2023-89	1级	城关街道	临朐海润置业有限公司	2,016.00	1,451.52	0.72	商住
合计						301,928.00	169,960.23	0.56	

2、土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年潍坊市三年平均 GDP 增速（4.67%）、2024 年、2023 年、2022 年临朐县三年平均 GDP 增速（5.70%）、2024 年临朐县 GDP 增速（6.20%））中孰低确定增长率。按上述方法确定临朐县预计 GDP 的增速如下表所示：

项目	按预计 GDP 增长率的 100%	按预计 GDP 增长率的 90%	按预计 GDP 增长率的 80%
临朐县棚改项目	4.67%	4.20%	3.74%

3、土地出让产生的净现金流入

根据临朐县自然资源和规划局出具的《金地城二期安置项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总可出让腾空土地总面积约 352.00 亩，其中 2022 年已出让面积 106.68 亩，2023 年已出让面积 33.87 亩，剩余未出让 211.45 亩，现状地类为集体建设用地，大致范围为西至龙泉路，东至文化路，南至工业街，北至新华路。土地等级为 1 级，未来规划用途为商住用地，未出让土地计划 2031 年出让。

金地城二期安置项目已出让土地出让金为 67,465.44 万元。（详见下表）

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
出让地价（元/平方米）	7,200.00
指定偿债地块面积（平方米）	93,702.00
按预计增长率计算未来出让现金流入（万元）	67,465.44

假设本期债券金地城二期安置项目未出让腾空土地于债券存续期第七年挂牌出让，并于一年内出让完毕，根据参考土地出让价格平均数 5,629.16 元/平方米，以预计 GDP 增 80% 计算土地价格的增长，项目未出让腾空土地到期出让金现金流入为 98,887.07 万元。土地出让金现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	5,629.16
预计地价增长率	4.67%

指定偿债地块面积（平方米）	140,967.37
按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	7,014.89
按预计增长率计算未来出让现金流入（万元）	98,887.07

（二）项目成本预测

金地城二期安置项目考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况可用于资金平衡，相关费用现金流出情况如下表：

序号	项目	金额
1	基本政策成本	3,855.05
2	政策性基金	27,149.00
合计		31,004.05

（三）应付本息情况

1、专项债券

金地城二期安置项目 2024 年 4 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.38%；2024 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.37%；2024 年 8 月已发行专项债券 8,200.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.12%；本期拟发行专项债券 1,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 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。

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
2024		48,200.00		48,200.00	2.12%- 4.00%		
2025	48,200.00	31,800.00		80,000.00	2.12%- 4.00%	1,123.84	1,123.84
2026	80,000.00			80,000.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	2,395.84
2027	80,000.00			80,000.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	2,395.84
2028	80,000.00			80,000.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	2,395.84
2029	80,000.00			80,000.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	2,395.84
2030	80,000.00			80,000.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	2,395.84
2031	80,000.00		48,200.00	31,800.00	2.12%- 4.00%	2,395.84	50,595.84
2032	31,800.00		31,800.00		2.12%- 4.00%	1,272.00	33,072.00
合计		80,000.00	80,000.00		2.12%- 4.00%	16,770.88	96,770.88

(四) 项目资金平衡测算表

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	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	166,352.51	51,205.68	16,259.76			
经营活动支出	B	31,004.05	9,683.90	3,075.01			
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	135,348.46	41,521.78	13,184.75	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	93,166.67			23,291.67	23,291.67	23,291.67
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-93,166.67	-	-	-23,291.67	-23,291.67	-23,291.67
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	20,000.00			5,000.00	5,000.00	5,000.00
专项债券	I	80,000.00	-	-	48,200.00	31,800.00	
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	80,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	16,770.88		-		1,123.84	2,395.84
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	3,229.12	-	-	53,200.00	35,676.16	2,604.16
四、期初现金	P		-	41,521.78	54,706.53	84,614.87	96,999.36
期内现金变动	Q=D+G+O	45,410.91	41,521.78	13,184.75	29,908.33	12,384.49	-20,687.51
五、期末现金	R=P+Q	45,410.91	41,521.78	54,706.53	84,614.87	96,999.36	76,311.85

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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					98,887.07	
经营活动支出	B					18,245.14	
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	80,641.93	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	23,291.67					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-23,291.67	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	5,000.00					
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K			-	-	48,200.00	31,800.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	2,395.84	2,395.84	2,395.84	2,395.84	2,395.84	1,272.00
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	2,604.16	-2,395.84	-2,395.84	-2,395.84	-50,595.84	-33,072.00
四、期初现金	P	76,311.85	55,624.34	53,228.50	50,832.66	48,436.82	78,482.91
期内现金变动	Q=D+G+O	-20,687.51	-2,395.84	-2,395.84	-2,395.84	30,046.09	-33,072.00
五、期末现金	R=P+Q	55,624.34	53,228.50	50,832.66	48,436.82	78,482.91	45,410.91

(五) 本息覆盖倍数

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	1,800.00	504.00	2,304.00	135,348.46
已发行债券	48,200.00	7,866.88	56,066.88	
后续拟发行债券	30,000.00	8,400.00	38,400.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	80,000.00	16,770.88	96,770.88	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 135,348.46 万元，专项债券融资本息合计 96,770.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 15 日

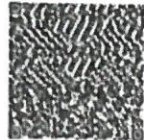


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

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 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，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，出具有关审计报告；基本建设拨款审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石榴街12号银座晶都国际广场35A层1号房



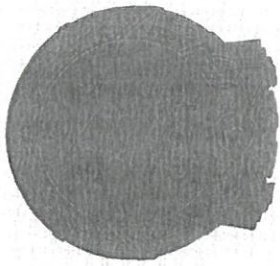
登记机关

2019 年 07 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.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



会计师事务所分所

执业证书

名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人：赵卫华

经营场所：济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房



分所执业证书编号：370100013706

批准执业文号：鲁财会〔2013〕23号

批准执业日期：2013-06-24



证书序号：5000814

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书》。



发证机关：山东省财政厅

中华人民共和国财政部制