

2025 年山东省政府专项债券（三十四期）
潍坊市滨海区土地储备专项债项目
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）
ZhongzhunCertifiedPublicAccountants



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（三十四期）

潍坊市滨海区土地储备专项债项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁咨字[2025]069 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

潍坊市滨海区土地储备专项债项目

2、项目主体

潍坊市土地储备中心

项目单位为潍坊市土地储备中心(潍坊市自然资源服务中心)。潍坊市土地储备中心现持有潍坊市事业单位监督管理局核发的《事业单位法人证书》，统一社会信用代码为12370700745691168M，法定代表人：刘洪营，住所：潍坊市奎文区文化路1872号，宗旨和业务范围：承担城市规划区内土地储备、管理、出让和出让地价评估工作；承担市级土地要素储备、交易和开发利用政策研究并提供相关服务。负责全市土地整理、综合整治、土地复垦和生态修复技术服务工作；承担全市国土空间生态修复规划编制和实施评估的研究工作，提

供相关技术支撑；承担全市耕地和永久基本农田保护政策措施实施的技术性、事务性工作。承担全市矿产资源储备、矿业权出让服务工作；承担市矿产督察员管理及涉矿执法监察的基础性、技术性服务工作。承担全市自然资源所有者权益服务相关工作。承担全市地质环境调查、地质灾害预警预报、重要地质灾害专业监测，为突发性重大地质灾害防治工作提供技术指导；承担地质遗迹监测与调查研究、古生物遗迹类型自然保护地保护技术服务；承担地质标本典藏、鉴定、研究及开发利用工作。开办资金：239 万元，举办单位：潍坊市国土资源和规划局。有效期自 2021 年 7 月 2 日至 2026 年 3 月 31 日。

3、项目实施依据及审批情况

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）。

本项目已纳入经潍坊市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。

4、地块信息

本项目包含 10 宗地块，相关信息如下。

地块信息

序号	地块号	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH142 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海经济开发区香江东街以南、海汇东路以东	7.8694
2	潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH145 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海经济开发区香江东街以南、海衡路以西	6.1090
3	潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH146 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海经济开发区北海路以东、潍坊滨海投资发展有限公司以北	10.3753
4	潍坊滨海经济技术开发区 2016-BH069 号地块	城镇住宅用地	回收闲置存量土地	海祥路以西、政通街以北	8.4415
5	潍坊滨海经济技术开发区 2016-BH071 号地块	商住用地(以商务金融用地为主)	回收闲置存量土地	海祥路以东、政通街以北	7.3167
6	潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT22 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海欢乐海投资有限公司以东、国有土地以南	8.8844
7	潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT24 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊欢乐海投资有限公司以东、国有土地以北	7.5657
8	潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT26 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海海安置业有限公司以西、潍坊滨海投资发展有限公司以南	11.6788
9	潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT27 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	央子街道办事处以西、潍坊滨海投资发展有限公司以南	8.1695
10	潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT28 号地块	商务金融用地	回收闲置存量土地	潍坊滨海经济技术开发区央子街道办事处以东、央子街道办事处以北	6.0465
合计					82.4568

5、项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2032 年完成土地出让工作。

（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 10,080.00 万元，发行专项债券 72,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 59,900.00 万元，后续拟发行专项债券 12,100.00 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	82,080.00	100.00%	
一、资本金	10,080.00	12.28%	
（一）自有资金	10,080.00		
（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）	72,000.00	87.72%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	59,900.00		
（三）后续拟发行专项债券	12,100.00		
（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、收储面积

按照收储计划,收储范围内总收储面积 82.4568 公顷,用途为商住用地。

2、土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及潍坊市未来 GDP 增速预测土地出让收入,潍坊市 2020 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 3.6%、9.7%、3.7%、6.1%、5.9%,近 5 年平均增速 5.8%,2025 年 GDP 目标增速 5.5%;根据谨慎性原则,本次按照潍坊市 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长,即增速 5.5%。

潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH142 号地块目前土地评价价格为 113.20 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH145 号地块为 113.20 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2013-BH146 号地块为 113.20 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2016-BH069 号地块为 116.53 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2016-BH071 号地块为 120.07 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT22 号地块为 135.53 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT24 号地块为 135.53 万元/亩;潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT26 号地块为 139.60 万元/

亩；潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT27 号地块为 139.60 万元/亩；潍坊滨海经济技术开发区 2015-BHT28 号地块为 139.60 万元/亩；

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

项目	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速的 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让收入	A	228,315.48	220,112.77	212,163.97
土地收储成本/土地熟化成本	B	72,000.00	72,000.00	72,000.00
土地收储专项债券利息	C	10,080.00	10,080.00	10,080.00
土地出让净收入	D=A-B-C	146,235.48	138,032.77	130,083.97
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	57,617.83	54,664.86	51,803.29
其中：农业土地开发资金	F	68.94	68.94	68.94
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提教育资金	I=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提国有土地收益基金	J=A*5%	11,415.77	11,005.64	10,608.20
计提土地出让业务费资金	K=A*1%	2,283.15	2,201.13	2,121.64
其他费用	L			
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	M=A-E-L	170,697.65	165,447.92	160,360.68
专项债券本金合计	N	72,000.00	72,000.00	72,000.00
专项债券利息合计	O	10,080.00	10,080.00	10,080.00
专项债券本息合计	P=N+O	82,080.00	82,080.00	82,080.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	Q=M/P	2.08	2.02	1.95

（二）项目成本预测

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。

根据《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）规定，从2004年1月1日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定，滨海区按照5元/平方米收取。

根据《财政部 住房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），市县财政部门应当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按照不低于10%的比例安排资金。

根据《财政部 水利部关于从土地出让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，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕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，按照 10%的比例计提教育资金。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《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》的通知》（财综〔2006〕68号）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发〔2007〕38号），按照缴入国库的土地出让总收入的5%计提国有土地收益基金。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《财政部关于印发〈国有土地使用权收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号），将土地出让业务费支出科目调整为土地开发支出，用于土地前期开发性支出和与前期土地开发相关的办公、交通、固定资产购置、人员培训、聘用专业人员及诉讼和代理等支出。计提标准为土地出让收入的1%。

表3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

项目	公式	按预计增速的100%预测	按预计增速的90%预测	按预计增速的80%预测
土地出让收入	A	228,315.48	220,112.77	212,163.97
土地收储成本/土地熟化成本	B	72,000.00	72,000.00	72,000.00
土地收储专项债券利息	C	10,080.00	10,080.00	10,080.00
土地出让净收入	D=A-B-C	146,235.48	138,032.77	130,083.97
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	57,617.83	54,664.86	51,803.29
其中：农业土地开发资金	F	68.94	68.94	68.94
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提教育资金	I=(D-F)*10%	14,616.65	13,796.38	13,001.50
计提国有土地收益基金	J=A*5%	11,415.77	11,005.64	10,608.20

项目	公式	按预计增速的 100% 预测	按预计增速的 90% 预测	按预计增速的 80% 预测
计提土地出让业务费资金	$K=A*1\%$	2,283.15	2,201.13	2,121.64
其他费用	L			
项目可用于专项债券融资平衡的息前净现金流	$M=A-E-L$	170,697.65	165,447.92	160,360.68
专项债券本金合计	N	72,000.00	72,000.00	72,000.00
专项债券利息合计	O	10,080.00	10,080.00	10,080.00
专项债券本息合计	$P=N+O$	82,080.00	82,080.00	82,080.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	2.08	2.02	1.95

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 59,900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.00%；后续拟发行专项债券 12,100.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.00%；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。

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		72,000.00		72,000.00	2.00%		
2026 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2027 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2028 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2029 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2030 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2031 年	72,000.00			72,000.00	2.00%	1,440.00	1,440.00
2032 年	72,000.00		72,000.00	-	2.00%	1,440.00	73,440.00
合计		72,000.00	72,000.00			10,080.00	82,080.00

(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	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	220,112.77		-	-	-	-			220,112.77
经营活动支出	B	54,664.86		-						54,664.86
支付的各项税费	C	-							-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	165,447.92	-	-	-	-	-	-	-	165,447.92
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	72,000.00	72,000.00							
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-72,000.00	-72,000.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	10,080.00	10,080.00							-
专项债券	I	72,000.00	72,000.00	-						
银行借款	J	-								
偿还债券本金	K	72,000.00								72,000.00
偿还银行借款本金	L	-								
支付债券利息	M	10,080.00	-	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
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	-	82,080.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-73,440.00
四、期初现金	P		-	10,080.00	8,640.00	7,200.00	5,760.00	4,320.00	2,880.00	1,440.00
期内现金变动	Q=D+G+O	93,447.92	10,080.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	92,007.92
五、期末现金	R=P+Q		10,080.00	8,640.00	7,200.00	5,760.00	4,320.00	2,880.00	1,440.00	93,447.92

(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	59,900.00	8,386.00	68,286.00	170,697.65
已发行债券				
后续拟发行债券	12,100.00	1,694.00	13,794.00	
银行贷款				
融资合计	72,000.00	10,080.00	82,080.00	
覆盖倍数	2.08			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 170,697.65 万元, 融资本息合计 82,080.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.08。

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	59,900.00	8,386.00	68,286.00	165,447.92
已发行债券				
后续拟发行债券	12,100.00	1,694.00	13,794.00	
银行贷款				
融资合计	72,000.00	10,080.00	82,080.00	
覆盖倍数	2.02			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 165,447.92 万元, 融资本息合计 82,080.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.02。

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	59,900.00	8,386.00	68,286.00	160,360.68
已发行债券				
后续拟发行债券	12,100.00	1,694.00	13,794.00	
银行贷款				
融资合计	72,000.00	10,080.00	82,080.00	
覆盖倍数	1.95			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 160,360.68 万元，融资本息合计 82,080.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.95。

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:

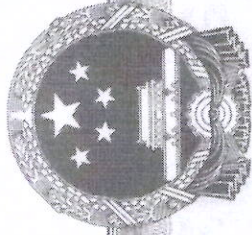


中国注册会计师:



二〇二五年六月十四日

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

市场主体身份登记、备案信息、信用记录、监管更多应用级



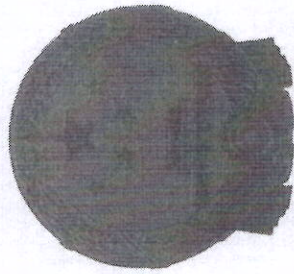
名称	中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所	负责人	申友良
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2013 年 11 月 21 日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、承办会计咨询、会计服务（凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所审计报告附件成立



登记机关

2023 年 09 月 26 日



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

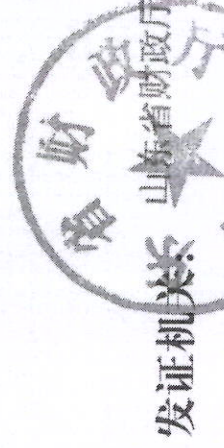
批准执业日期：2008年12月03日

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

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。
- 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》。



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制