

2026 年山东省政府专项债券（四十八期）
潍坊市诸城市东鲁家园二期项目
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

2026 年山东省政府专项债券（四十八期）
潍坊市诸城市东鲁家园二期项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2026]053 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

东鲁家园二期项目

2、立项单位

诸城舜邦投资开发有限公司

诸城舜邦投资开发有限公司成立于 2007 年 03 年 13 月，法定代表人为赵顺利，注册资本为 10,000 万元人民币，统一社会信用代码为 91370782660164879G，企业地址位于山东省潍坊市诸城市密州街道人民东路 24 号舜邦鑫盛公寓 601 号，所属行业为其他资本市场服务，经营范围包含：对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发；房地产投资开发经营；房地产经纪；房地产营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑工程、路桥工程、园林绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨

询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。（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

2018 年 12 月 24 日，诸城市发展和改革委员会发布《关于同意诸城舜邦投资开发有限公司东鲁家园二期项目的核准证明》诸发改投资〔2018〕第 76 号。

4、项目规模与主要建设内容

该项目总用地面积 144250m，总建筑面积 339988.39m，规划建设住宅楼 30 栋(西区共 17 栋，含 11 层 13 栋、17 层 4 栋;东区共 13 栋，含 11 层 5 栋、17 层 8 栋)，本项目根据立项批复情况【诸发改投资 2018（76 号）】实际建造套数为 1,994 套，其中 1,500 套列入省住建厅棚改计划，剩余 494 套未列入省厅棚改计划；本项目实际投资 189,800.00 万元，其中列入棚改计划总投资 132,100.00 万元。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 1 月至 2026 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 26,420.00 万元，发行专项债券 105,680.00 万元，其中：已发行专项债券 59,000.00 万元，本期拟发行专项债 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券

36,680.00 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	132,100.00	100.00%	
一、资本金	26,420.00	20.00%	
（一）自有资金	26,420.00		
（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）	105,680.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	59,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	36,680.00		
（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。

项目位于潍坊市诸城市密州街道规划八里庄路西段北侧，项目占地总面积 850 亩，项目采用异地安置方式，安置完成后原十里片区可拆迁面积 850 亩，腾空土地面积 850 亩，该地块拆迁之前为农村集体建设用地，该腾空土地位于潍河以东、东外环以西、横四路以南、北外环以北，土地性质为商服用地，

土地等级为商服四级,周边土地成交价格 307.45 万每亩计算,土地价格增速方面,诸城市 2023 年、2024 年、2025 年 GDP 增长率分别为 3.11%、8.50%、2.40%,近三年平均值 4.67%。本次预测,分别以诸城市近三年 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)				
		2028 年	2029 年	2031 年	2032 年	2033 年
近三年 GDP 平均 增长率的 100%	307.45	336.83	352.56	386.26	404.30	423.18
近三年 GDP 平均 增长率的 90%	307.45	333.82	347.84	377.67	393.53	410.06
近三年 GDP 平均 增长率的 80%	307.45	330.87	343.25	369.40	383.22	397.55

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 2028 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,分别以诸城市 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	323,006.20	316,145.94	309,581.44
1	可出让土地面积(亩)	850.00	850.00	850.00
2	预计土地单价(万元/亩)	423.18	410.06	397.55
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	117,851.91	115,354.76	112,965.32
1	农业土地开发资金	396.66	396.66	396.66
2	国有土地收益基金	16,150.31	15,807.29	15,479.07
3	土地出让费用	6,460.12	6,322.92	6,191.63
4	教育资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
5	农田水利建设资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
6	城镇廉租住房保障资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
四	用于资金平衡的土地收益	205,154.29	200,791.18	196,616.12

(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	323,006.20	316,145.94	309,581.44
1	可出让土地面积(亩)	850.00	850.00	850.00

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
2	预计土地单价（万元/亩）	423.18	410.06	397.55
二	其他收入	-	-	-
三	扣减项目合计	117,851.91	115,354.76	112,965.32
1	农业土地开发资金	396.66	396.66	396.66
2	国有土地收益基金	16,150.31	15,807.29	15,479.07
3	土地出让费用	6,460.12	6,322.92	6,191.63
4	教育资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
5	农田水利建设资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
6	城镇廉租住房保障资金	31,614.94	30,942.63	30,299.32
四	用于资金平衡的土地收益	205,154.29	200,791.18	196,616.12

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 11 月已发行专项债券 39,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.39%；2022 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.83%；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；2026 年后续拟发行专项债券 36,680.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.00%；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
2021 年		39,000.00		39,000.00	实际利率/3.0%	-	-
2022 年	39,000.00	20,000.00		59,000.00	实际利率/3.0%	1,322.10	1,322.10
2023 年	59,000.00			59,000.00	实际利率/3.0%	1,888.10	1,888.10

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 年	59,000.00			59,000.00	实际利率/3.0%	1,888.10	1,888.10
2025 年	59,000.00			59,000.00	实际利率/3.0%	1,888.10	1,888.10
2026 年	59,000.00	46,680.00		105,680.00	实际利率/3.0%	1,888.10	1,888.10
2027 年	105,680.00			105,680.00	实际利率/3.0%	3,288.50	3,288.50
2028 年	105,680.00		39,000.00	66,680.00	实际利率/3.0%	3,288.50	42,288.50
2029 年	66,680.00		20,000.00	46,680.00	实际利率/3.0%	1,966.40	21,966.40
2030 年	46,680.00			46,680.00	实际利率/3.0%	1,400.40	1,400.40
2031 年	46,680.00			46,680.00	实际利率/3.0%	1,400.40	1,400.40
2032 年	46,680.00		-	46,680.00	实际利率/3.0%	1,400.40	1,400.40
2033 年	46,680.00		46,680.00	-	实际利率/3.0%	1,400.40	48,080.40
合计		105,680.00	105,680.00			23,019.50	128,699.50

(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	2020 年	2021 年	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	316,145.94							
经营活动支出	B	115,354.76							
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	200,791.18	-					-	
二、投资活动产生的现金	—	-							
建设成本支出	E	123,225.50	3,774.28	42,774.29	22,452.18	1,886.18	1,886.18	1,886.19	48,566.18
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=E-F	-123,225.50	-3,774.28	-42,774.29	-22,452.18	-1,886.18	-1,886.18	-1,886.19	-48,566.18
三、融资活动产生的现金	—	-							
资本金 (自有资金)	H	26,420.00	3,774.29	3,774.29	3,774.29	3,774.29	3,774.29	3,774.29	3,774.29
专项债券	I	105,680.00		39,000.00	20,000.00			-	46,680.00
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	105,680.00							
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	23,019.50		-	1,322.10	1,888.10	1,888.10	1,888.10	1,888.10
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	3,400.50	3,774.29	42,774.29	22,452.19	1,886.19	1,886.19	1,886.19	48,566.19
四、期初现金	P		-	0.00	-0.00	-0.00	0.00	0.00	-0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	80,966.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.00	0.00
五、期末现金	R=P+Q		0.00	-0.00	-0.00	0.00	0.00	-0.00	-0.00

续表 5 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	2033年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	-	141,871.49	-	-			174,274.45
经营活动支出	B		51,780.04					63,574.72
支付的各项税费	C					-	-	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	90,091.45	-	-	-	-	110,699.73
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	3,288.50	-3,288.50					
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K		39,000.00	20,000.00		-	-	46,680.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,288.50	3,288.50	1,966.40	1,400.40	1,400.40	1,400.40	1,400.40
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	-	-45,577.00	-21,966.40	-1,400.40	-1,400.40	-1,400.40	-48,080.40
四、期初现金	P	-0.00	-0.00	44,514.45	22,548.05	21,147.65	19,747.25	18,346.85
期内现金变动	Q=D+G+O	-	44,514.45	-21,966.40	-1,400.40	-1,400.40	-1,400.40	62,619.33
五、期末现金	R=P+Q	-0.00	44,514.45	22,548.05	21,147.65	19,747.25	18,346.85	80,966.18

(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	10,000.00	2,100.00	12,100.00	205,154.29
已发行债券	59,000.00	13,216.70	72,216.70	
后续拟发行债券	36,680.00	7,702.80	44,382.80	
银行贷款				
融资合计	105,680.00	23,019.50	128,699.50	
覆盖倍数	1.59			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 205,154.29 万元,融资本息合计 128,699.50 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.59。

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	10,000.00	2,100.00	12,100.00	200,791.18
已发行债券	59,000.00	13,216.70	72,216.70	
后续拟发行债券	36,680.00	7,702.80	44,382.80	
银行贷款				
融资合计	105,680.00	23,019.50	128,699.50	
覆盖倍数	1.56			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 200,791.18 万元,融资本息合计 128,699.50 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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	10,000.00	2,100.00	12,100.00	196,616.12
已发行债券	59,000.00	13,216.70	72,216.70	
后续拟发行债券	36,680.00	7,702.80	44,382.80	
银行贷款				
融资合计	105,680.00	23,019.50	128,699.50	
覆盖倍数	1.53			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 196,616.12 万元，融资本息合计 128,699.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

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



中国注册会计师

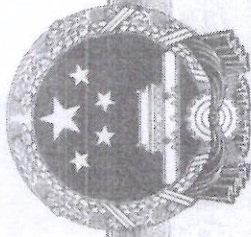


中国注册会计师



二〇二六年八月四日

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



市场主体多登记、备案、信息，扫描了解更多应用服务。

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

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



登记机关

2023 年 09 月 26 日

证书序号: 5004567

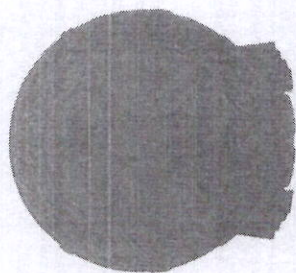
说明

- 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》。



二〇二四年一月二十五日

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

山东省济南市历下区华能路38号
源大厦2416

经营场所:

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