2026年山东省政府专项债券（六十三期）
潍坊市诸城市湖西片区四期棚户区改造项目
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

2026年山东省政府专项债券（六十三期）潍坊市诸城市湖西片区四期棚户区改造项目项目收益与融资平衡专项评价报告

中准鲁咨字[2026]094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

诸城市湖西片区四期棚户区改造项目

2、立项单位

诸城市龙城建设投资集团有限公司

诸城市龙城建设投资集团有限公司成立于2016-07-22，注册资本：22500万人民币，统一社会信用代码91370782MA3CE54L02，法定代表人：王聚钦，注册地址：山东省潍坊市诸城市和平街162号，所属行业：资本市场服务，经营范围：城乡基础设施和公共基础设施投资建设；国有城建资产运营；棚户区、保障房改造、建设； 安置房建设； 房地产开发、经营；物业管理服务；房屋建筑工程、市政工程、园林绿化工程施工。（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

2019 年 12 月 17 日，诸城市发展和改革局发布《关于诸城市龙城建设投资集团有限公司诸城市湖西片区四期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》诸发改投资〔2019〕48 号，项目总投资 94,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目为棚户区改造工程项目，孔戈庄一村拆迁土地面积 261.8 亩，拆迁户数为 514 户，项目拆迁户全部采用原地房屋安置。项目占地面积为 62767 平方米(94.15 亩)，总建筑面积 187810 平方米。其中住宅建筑面积 120720 平方米，商业建筑面积 4890 平方米，幼儿园及配套设施建筑面积 6200 平方米，车库、储藏室建筑面积 56000 平方米。项目建设 19 栋 17F 住宅楼、1 栋 3F 社区服务中心和 1 栋 9 班幼儿园，设计住宅总(套)数 1500 套，设计居住人数 4500 人，设计车位数 1500 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 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 20,500.00 万元，发行专项债券 73,500.00 万元，其中：已发行专项债券 52,500.00 万元，本期

拟发行专项债券21,000.00万元。

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	94,000.00	100.00%	
一、资本金	20,500.00	21.81%	
（一）自有资金	20,500.00		
（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）	73,500.00	78.19%	
（一）已发行专项债券	52,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	21,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（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源于腾空二级居住用地、商业服务业设施用地的土地出让金现金流入。

根据诸城市自然资源和规划局出具的关于对《诸城市湖西片区四期棚户区改造项目情况说明》，诸城市湖西片区四期棚户区改造项目位于诸城市龙都街道孔戈庄一村，环湖西路以西，规划尚书路以南。项目总占地面积344.85亩，原土地为

集体建设用地，安置区占地面积 94.15 亩，可腾空二级居住用地、商业服务业设施用地 439 亩,周边土地成交价格 205.43 万每亩计算，具体如下：

电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金(万元)	单价
SZ1046 号	341 国道大高	86.91	商住	14,774.70	170.00
SZ1068 号	环湖西路东侧	6.19	商住	1,671.44	270.00
SZ1070 号	得利斯大道东	3.23	商住	323.10	100.00
SZ1104	历山路诸冯村	72.19	住宅	15,882.24	220.00
SZ1091 号	341 国道以南	19.62	商业	3,531.60	180.00
SZ1073 号	得利斯大道东	1.62	商业	162.30	100.00
SZ1092 号	密州街道丁陈	19.46	住宅	4,670.28	240.00
SZ1077 号	密州街道南朱	107.63	商业	21,525.30	200.00
SZ1085 号	芦河大道中段	160.07	商业	35,215.29	220.00
SZ1042	东环路南段东	8.88	商住	2,043.44	230.00
平均价格		485.81		99,799.68	205.43

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）					
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
近三年 GDP 平均增长率的 100%	205.43	258.09	270.14	282.76	295.96	309.79	324.25
近三年 GDP 平均增长率的 90%	205.43	252.35	262.95	273.99	285.50	297.49	309.98
近三年 GDP 平均增长率的 80%	205.43	246.83	256.06	265.63	275.57	285.88	296.57

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，假设腾空土地面积于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 本项目预计运营现金流入如下表 单位：（万元）

序号	项目	金额		
		按近三年GDP平均增长率的100%计算土地价格增长	按近三年GDP平均增长率的90%计算土地价格增长	按近三年GDP平均增长率的80%计算土地价格增长
一	**土地出让金**	**111,818.58**	**106,897.83**	**102,271.39**
1	可出让土地面积（亩）	344.85	344.85	344.85
2	预计土地单价（万元/亩）	324.25	309.98	296.57
二	**其他收入**	**36,326.61**	**36,326.61**	**36,326.61**
三	**扣减项目合计**	**40,392.64**	**38,621.15**	**36,955.64**
1	农业土地开发资金	137.94	137.94	137.94
2	国有土地收益基金	5,590.93	5,344.89	5,113.57
3	土地出让费用	1,118.19	1,068.98	1,022.71
4	教育资金	11,181.86	10,689.78	10,227.14
5	农田水利建设资金	11,181.86	10,689.78	10,227.14
6	保障性安居工程资金	**11,181.86**	10,689.78	10,227.14
四	**用于资金平衡的土地收益**	**107,752.55**	**104,603.29**	**101,642.36**

（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 本项目预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

序号	项目	金额		
		按近三年 GDP 平均增长率的 100%计算土地价格增长	**按近三年 GDP 平均增长率的 90%计算土地价格增长**	**按近三年 GDP 平均增长率的 80%计算土地价格增长**
一	**土地出让金**	**111,818.58**	**106,897.83**	**102,271.39**
1	可出让土地面积（亩）	344.85	344.85	344.85
2	预计土地单价（万元/亩）	324.25	309.98	296.57
二	**其他收入**	**36,326.61**	**36,326.61**	**36,326.61**
三	**扣减项目合计**	**40,392.64**	**38,621.15**	**36,955.64**
1	农业土地开发资金	137.94	137.94	137.94
2	国有土地收益基金	5,590.93	5,344.89	5,113.57
3	土地出让费用	1,118.19	1,068.98	1,022.71
4	教育资金	11,181.86	10,689.78	10,227.14
5	农田水利建设资金	11,181.86	10,689.78	10,227.14
6	保障性安居工程资金	**11,181.86**	10,689.78	10,227.14
四	**用于资金平衡的土地收益**	**107,752.55**	**104,603.29**	**101,642.36**

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 3.02%；2025 年 4 月已发行专项债券 29,800.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.65%；2025 年 5 月已发行专项债券 12,700.00 万元，债券期限为 7 年，利率为

1.70%；本期拟发行专项债券 21,000.00 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
2022 年		10,000.00		10,000.00	实际利率/3.00%		
2023 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2025 年	10,000.00	42,500.00		52,500.00	实际利率/3.00%	302.00	302.00
2026 年	52,500.00	21,000.00		73,500.00	实际利率/3.00%	1,009.60	1,009.60
2027 年	73,500.00			73,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	1,639.60
2028 年	73,500.00			73,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	1,639.60
2029 年	73,500.00		10,000.00	63,500.00	实际利率/3.00%	1,639.60	11,639.60
2030 年	63,500.00		-	63,500.00	实际利率/3.00%	1,337.60	1,337.60
2031 年	63,500.00		-	63,500.00	实际利率/3.00%	1,337.60	1,337.60
2032 年	63,500.00		42,500.00	21,000.00	实际利率/3.00%	1,337.60	43,837.60
2033 年	21,000.00		21,000.00	10,000.00	实际利率/3.00%	630.00	21,630.00
合计		73,500.00	73,500.00			11,477.20	84,977.20

（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	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	**143,224.44**					
经营活动支出	B	**38,621.15**					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	**104,603.29**	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	**92,084.40**	16,833.33	3,114.67	3,114.67	45,614.67	23,407.07
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	**-92,084.40**	-16,833.33	-3,114.67	-3,114.67	-45,614.67	-23,407.07
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	**20,500.00**	6,833.33	3,416.67	3,416.67	3,416.67	3,416.67
专项债券	I	**73,500.00**	10,000.00			42,500.00	21,000.00
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	**73,500.00**					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	**11,477.20**	-	302.00	302.00	302.00	1,009.60
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	**9,022.80**	16,833.33	3,114.67	3,114.67	45,614.67	23,407.07
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	**21,541.69**	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q		-	-	-	-	-

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	36,326.61					106,897.83	
经营活动支出	B	-					38,621.15	
支付的各项税费	C			-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,326.61	-	-	-	-	68,276.68	-
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			10,000.00			42,500.00	21,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,639.60	1,639.60	1,639.60	1,337.60	1,337.60	1,337.60	630.00
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	-1,639.60	-1,639.60	-11,639.60	-1,337.60	-1,337.60	-43,837.60	-21,630.00
四、期初现金	P	-	**34,687.01**	**33,047.41**	**21,407.81**	**20,070.21**	**18,732.61**	**43,171.69**
期内现金变动	Q=D+G+O	34,687.01	-1,639.60	-11,639.60	-1,337.60	-1,337.60	24,439.08	-21,630.00
五、期末现金	R=P+Q	**34,687.01**	**33,047.41**	**21,407.81**	**20,070.21**	**18,732.61**	**43,171.69**	**21,541.69**

（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	**21,000.00**	**4,410.00**	**25,410.00**	**107,752.55**
已发行债券	**52,500.00**	**7,067.20**	**59,567.20**	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	**73,500.00**	**11,477.20**	**84,977.20**	
覆盖倍数	**1.27**			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 107,752.55 万元，融资本息合计 84,977.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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	**21,000.00**	**4,410.00**	**25,410.00**	**104,603.29**
已发行债券	**52,500.00**	**7,067.20**	**59,567.20**	
后续拟发行债券	**0.00**			
银行贷款				
融资合计	**73,500.00**	**11,477.20**	**84,977.20**	
覆盖倍数	**1.23**			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 104,603.29 万元，融资本息合计 84,977.20 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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	**21,000.00**	**4,410.00**	**25,410.00**	**101,642.36**
已发行债券	**52,500.00**	**7,067.20**	**59,567.20**	
后续拟发行债券	**0.00**			
银行贷款				
融资合计	**73,500.00**	**11,477.20**	**84,977.20**	
覆盖倍数	**1.20**			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 101,642.36 万元，融资本息合计 84,977.20 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：

二〇二六年九月十八日

主题词：专项评价报告

统一社会信用代码

91370100084001l9X3

营业执照

（副 本） 1-1

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）

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

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　济南市历下区行政审批服务局

2023 年 09 月 26 日

证书序号：5004567

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[illegible]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

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

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

二〇二四年　一　月二十五日

中华人民共和国财政部制