

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市平原县
小八里社区棚户区改造项目三期收益与融资平衡专
项评价报告

和信咨字（2025）第 010990 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年四月



2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市平原县小八里社区棚户区改造项目三期收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010990 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，编制该项目现金流量预测说明。

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

平原县小八里社区棚户区改造项目三期

2、立项单位

项目单位名称：平原县财金发展集团有限公司，平原县财金发展集团有限公司成立于 2016 年 11 月 04 日，注册地位于山东省德州市平原县经济开发区北园

路中段路南，法定代表人为杨荣万。经营范围包括政府授权内的国有资产运营；棚户区改造、教育设施、城乡基础设施和公共服务设施建设、投资及运营管理；股权投资；县政府批准的工业园区、重大产业、新兴产业、重大项目的投融资（开发）与经营管理；水利工程建设、管理、投资；保障性住房及其他房地产开发建设；土地储备开发；公共事业类投资及特许经营类项目；县政府授权批准的其他业务。（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

2020年6月晨越建设项目管理集团股份有限公司出具《平原县小八里社区棚户区改造项目三期可行性研究报告》。

2021年7月5日平原县行政审批服务局出具平审批核字〔2021〕3号关于《平原县财金发展集团有限公司平原县小八里社区棚户区改造项目三期申请核准报告》的批复，同意项目建设。

2022年1月14日印发的德建通〔2022〕3号关于公布2022年德州市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知，平原县小八里社区棚户区改造项目三期被列入工作清单。

4、项目规模与主要建设内容

该项目占地面积14480.46平方米，总建筑面积32279.01平方米，其中：住宅面积22986.36平方米，车库7064.24平方米，配套用房2228.41平方米，并配套其他室外管网、道路铺装等。本项目地上建筑包括16层住宅3幢，地下建筑包括地下2层储藏室与地下1层车库，另有两栋1层配套用房。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2021年7月至2026年5月。

（二）投资估算与资金筹措方式

平原县小八里社区棚户区改造项目三期估算总投资13,000.00万元，其中，项目单位自有资金2,700.00万元，已发行专项债券6,300.00万元，本期拟发行专项债券2,000.00万元，后续拟发行专项债券2,000.00万元。

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	13,000.00	100.00%	
一、资本金	2,700.00	20.77%	

(一) 自有资金	2,700.00	20.77%	
(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）	10,300.00	79.23%	
(一) 已发行专项债券	6,300.00	48.47%	
(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	15.38%	
(三) 后续拟发行专项债券	2,000.00	15.38%	

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

(1) 土地出让现金流入

①参考土地价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询平原县土地交易中心土地出让信息，参考当地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：

表 2 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (m²)	土地出让现金流入 (万元)	单价(万元/m²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2022	2022ZJ-003	平原县开发区	平原县开创投资发展有限公司	62,330.00	14,024.25	0.23	住宅
合计					62,330.00	14,024.25	0.23	

②土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，平原县按两个增速即：2023、2022、2021 平原县 GDP 平均增速（6.1%）、2023 平原县增速（6.10%）中孰低确定平原县增长率。按上述方法确定德州市平原县 2025 年 GDP 的预期增速如下表所示：

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%
平原县小八里社区棚户区改造项目三期	6.10%	5.49%	4.88%

③项目产生的现金流入

根据平原县自然资源局出具的《平原县小八里社区棚户区改造项目三期腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 145 亩，腾空地块位于(四至范围)小李庄村，土地等级四级，未来规划用途为居住。

假设本期债券平原县小八里社区棚户区改造项目三期腾空土地于 2025 年出让 30 亩，2030 年出让 115 亩，根据参考上表平均地价 2,250.00 元/平米，以预计 GDP 增速的 80%计算土地价格的增长。

土地出让金现金流入情况如下：

表 3 出让土地现金流入

项目	2025 年土地出让金 现金流入	2030 年土地出让金 现金流入	合计
参考地价（元/平方米）	2,250.00	2,250.00	
预计地价增长率	-	4.88%	
可供偿债地块面积（平方米）	20,000.10	2,855.26	22,855.36
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	4,500.02	21,890.45	26,390.47

（二）项目成本预测

土地出让金现金流入，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	2025 年金额	2030 年金额	合计
1	基本政策成本	157.50	587.81	745.31
2	政策性基金	865.01	5,363.09	6,228.11
	合计	1,022.51	5,950.90	6,973.42

（三）应付本息情况

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 3,500.00 万元，利率 2.78%，期限 7 年；2023 年 8 月已发行专项债券 2,800.00 万元，利率 2.68%，期限 7 年；本次拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率为 4%；后期拟发行专项债券 2,000.00 万元，共计 10,300.00 万元，假设债券期限 7 年，利率 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。

综述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）

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利	应付利息	还本付息
----	------	------	------	------	-----	------	------

	余额	金额	金额	余额	率		合计
2023	-	6,300.00		6,300.00	2.68%-4%	-	-
2024	6,300.00	-		6,300.00	2.68%-4%	172.34	172.34
2025	6,300.00	4,000.00		10,300.00	2.68%-4%	172.34	172.34
2026	10,300.00			10,300.00	2.68%-4%	332.34	332.34
2027	10,300.00			10,300.00	2.68%-4%	332.34	332.34
2028	10,300.00		-	10,300.00	2.68%-4%	332.34	332.34
2029	10,300.00		-	10,300.00	2.68%-4%	332.34	332.34
2030	10,300.00		6,300.00	4,000.00	2.68%-4%	332.34	6,632.34
2031	4,000.00		-	4,000.00	2.68%-4%	160.00	160.00
2032	4,000.00		4,000.00	-	2.68%-4%	160.00	4,160.00
合计		10,300.00	10,300.00			2,326.38	12,626.38

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	26,390.47				
经营活动支出	B	6,973.42				
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,417.06	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	13,000.00	400.00	400.00	4,700.00	2,000.00
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=E-F	-13,000.00	-400.00	-400.00	-4,700.00	-2,000.00
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	2,700.00	450.00	450.00	450.00	450.00
专项债券	I	10,300.00	-	-	6,300.00	

银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	10,300.00				
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	2,326.38		-	-	172.34
支付银行借款利息	N	-				
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	373.62	450.00	450.00	6,750.00	277.66
四、期初现金	P	17,118.41	-	50.00	100.00	2,150.00
期内现金变动	$Q=D+G+O$	6,790.68	50.00	50.00	2,050.00	-1,722.34
五、期末现金	$R=P+Q$	6,790.68	50.00	100.00	2,150.00	427.66

续表

项目/ 年度	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	4,500.02					21,890.45		
经营活动支出	1,022.51					5,950.90		
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	3,477.51	-	-	-	-	15,939.55	-	-
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	3,000.00	2,500.00						
流动资金支出								
投资活动现金净流量	-3,000.00	-2,500.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动								

产生的现金								
资本金 (自有资金)	450.00	450.00						
专项债券	4,000.00							
银行借款								
偿还债券本金				-	-	6,300.00	-	4,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	172.34	332.34	332.34	332.34	332.34	332.34	160.00	160.00
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	4,277.66	117.66	-332.34	-332.34	-332.34	-6,632.34	-160.00	-4,160.00
四、期初现金	427.66	5,182.83	2,800.49	2,468.15	2,135.81	1,803.47	11,110.68	10,950.68
期内现金变动	4,755.17	-2,382.34	-332.34	-332.34	-332.34	9,307.21	-160.00	-4,160.00
五、期末现金	5,182.83	2,800.49	2,468.15	2,135.81	1,803.47	11,110.68	10,950.68	6,790.68

(四) 本息覆盖倍数

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	2,000.00	560.00	2,560.00	19,417.06
已发行债券	6,300.00	1,206.38	7,506.38	
后续拟发行债券	2,000.00	560.00	2,560.00	
银行贷款				
融资合计	10,300.00	2,326.38	12,626.38	
覆盖倍数	1.54			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 19,417.06 万元，融资本息合计 12,626.38 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.54。

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 13 日

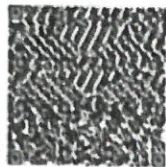


营业执照

(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 特殊普通合伙分支机构

负责人 赵卫华

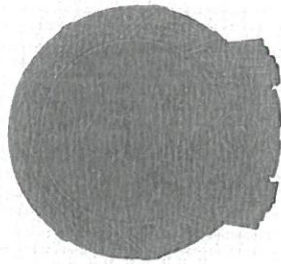
经营范围 许可经营范围：①审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

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 济南市市中区石棚街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



会计师事务所分所 执业证书



名称:

负责人:

经营场所:

分所执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

370100013706

鲁财会(2013) 23号

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

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制