

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市德城区

七兴馨园社区安置区项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字(2025)第 010974 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）德州市德城区

七兴馨园社区安置区项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字(2025)第 010974 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

七兴馨园社区安置区项目

2、立项单位

项目单位名称：德州市天衢投资建设有限公司，德州市天衢投资建设有限公司

司成立于 2009 年 2 月 20 日，注册资金 1000 万元人民币。公司位于德城区湖滨北路天衢工业园管委会院内；主要经营业务：房地产开发（凭资质证在有效期内经营）；房地产销售代理；房地产中介；以自有资金对外投资（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理；汽车租赁；企业管理咨询；创业指导；新能源技术、节能环保技术、生物技术、新材料技术推广服务；科技中介服务；园林绿化工程、景观工程设计、施工；广告标识标牌设计、制作、安装；建筑材料和装饰材料销售（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

2017 年 11 月，山东世纪华都工程咨询有限公司对该项目出具了《七兴馨园社区安置区项目可行性研究报告》；2018 年 12 月，该项目取得编号为 2018-371402-47-03-063990 的备案证明；2018 年 6 月 25 日印发的《关于公布 2018 年棚户区改造第二批调整项目的通知》（鲁建住字〔2018〕15 号），七兴馨园社区安置区项目被列入工作清单。

4、项目规模与主要建设内容

项目新建安置区总占地面积 59862 m² (约合 89.79 亩)，总建筑面积 204568 m²，其中包括住宅建筑面积 133693 m²，地下车库建筑面积 42085 m²，储藏室建筑面积 13153 m²、沿街商业建筑面积 15637 m²，安置套数为 1266 套，安置人口数 2395 人。

5、项目建设期限

项目建设周期 2020 年 4 月至 2025 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 14,700.00 万元，项目前期已发行 34,200.00 万元；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行 18,300.00 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	73,200.00	100.00%	
一、资本金	14,700.00	20.08%	

（一）自有资金	14,700.00	20.08%	
（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）	58,500.00	79.92%	
（一）已发行专项债券	34,200.00	46.72%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	8.20%	
（三）后续拟发行专项债券	18,300.00	25.00%	
（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

（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。经查询德城区土地交易中心土地出让信息，参考德城区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 3 参照已出让土地价格情况

出让日期	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)
2021-3-17	北至德州市开元进出口有限公司, 东至德州市天府房地产开发有限公司, 南至大学西路, 西至德惠大街。	德州嘉泰置业有限公司	11,401.80	10,520.00	0.92	住宅
2021-3-18	北至格瑞德路, 东至新四合社区, 南至德州市飞龙电器器材有限公司, 西至英大街。	德州市碧州文化产业发展有限公司	60,675.43	21,660.00	0.36	住宅
2020-8-17	北至规划横十一路, 东至岔河滨河西路, 南至振华小区, 西至德州品华集团有限公司	德州梁泰置业有限公司	20,657.38	23,945.00	1.16	住宅
2020-8-6	北至东仓路, 东至规划东地南大街, 南至规划十路, 西至湖南大道	德州天骏置业有限公司	52,866.00	66,045.00	1.25	住宅
2020-8-6	北军规划横十路、东至规划东地南大街, 南至规划横十一路, 西至湖滨南大道。	德州金辰房地产开发有限公司	36,224.42	46,135.00	1.27	住宅
2020-8-6	东至岔河滨河西路, 南至规划横十一路, 西至规划东地南大街。	德州市碧嘉房地产开发有限公司	61,689.79	75,510.00	1.22	住宅
2020-11-13	北至小李路: 东至德兴北大道, 南至买华北路, 西至湖滨北大道	德州市天衢投资建设有限公司	137,930.24	4,080.00	0.03	工业用地
2019-12-18	北至实华北路, 南至实华南路, 西至德期实华化工有限公司、东至德州实华化工有限公司	德州实华化工有限公司	25,385.23	790.00	0.03	工业用地
2021-2-8	德城区天富工业园, 北至南干渠北路, 南至后赵村土地, 西至前小屯村和后赵村土地, 东至国有土地	山东易菜施有机肥料有限公司	40,420.89	1,290.00	0.03	工业用地
2021-2-8	德城区运河街道办, 北至国有土地, 南至五一村土地, 西至德州史丹利化肥有限公司, 东至瑞丰大道	山东华鲁恒升化工股份有限公司	79,773.09	4,200.00	0.05	工业用地
2021-2-3	德城区天雷工业园, 北至规划横二路, 南至规划格瑞德路, 西至德贤大街, 东至规划东北城大街	德州华源生态科技有限公司	135,021.06	4,970.00	0.04	工业用地

2023	德城区天衢西路以南、聚源大街以西	山东华鲁恒升化工股份有限公司	54,416.14	3,065.00	0.06	工业用地
2024	德城区天衢西路以南，恒升居民小区以西，西陈沟湿地以东、以北	山东华鲁恒升化工股份有限公司	157,587.89	19,810.00	0.13	工业用地
2024	位于天衢新区尚德五路以南，崇德八大道以东	山东先导智感电子科技有限公司	149,303.93	6,540.00	0.04	工业用地
2023	罗庄B地块（东至德惠大街、南至青年路、西至湖滨路、北至罗庄路）	德州聚创房地产开发有限公司	507,333.33	63,040.00	0.12	商业用地
2023	市政地块（东至康博大道、南至新河东路、西至长河大道、北至东风东路）	德州联强置业有限公司	578,000.00	33,609.00	0.06	商业用地
2020-11-24	位于德城区，北至国有土地，东至华润路，南至恒兴路，西至德州中城投资置业有限公司	德州美食城置业有限公司	14,169.14	3,825.00	0.27	商业用地

②项目产生的现金流入

德城区七兴馨园社区安置区项目位于德城区横一路以北，湖滨北大道以东，北外环以南，德兴北大道以西。根据德城区自然资源和规划局出具的《德城区七兴馨园社区安置区项目腾空地块情况说明》，预计可出让腾空土地总面积 454 亩，其中，未来规划用途为居住用地 184 亩，工业用地 70 亩，商业用地 200 亩。土地计划 2025 年出让 227 亩，2030 年出让 227 亩。

参考上表地价，德城区七兴馨园社区安置区项目出让土地到期出让金收入为 131,214.59 万元，具体如下表：

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）	住宅 0.95 万元/商业 0.091 万元/工业 0.057 万元
预计地价增长率	0.00
指定偿债地块面积（平方米）	302,668.18
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	131,214.59

（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	金额
1	基本政策成本	3,380.09
2	政策性基金	23,904.94
合计		27,285.03

（三）应付本息情况

德城区七兴馨园社区安置区项目 2021 年 4 月已发行 3,300.00 万元，期限 7 年，利率 3.39%；2021 年 10 月已发行 11,400.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；调整至本项目 2021 年 11 月已发行 4,200.00 万元，期限 20 年，利率 3.89%；2021 年 11 月已发行 1,300.00 万元，期限 7 年，利率 3.13%；2022 年 1 月已发行 4,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 5 月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%；2022 年 6 月已发行 1,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.89%；2024 年 4 月已发行 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.38%；2024 年 9 月已发行 3,000.00

万元，期限 7 年，利率 1.98%；2025 年 3 月已发行 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.88%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续发行 18,300.00 万元。假设本期及后续发行的债券期限为 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：

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		20,200.00		20,200.00	1.88-4%		
2022 年	20,200.00	6,000.00		26,200.00	1.88-4%	679.60	679.60
2023 年	26,200.00			26,200.00	1.88-4%	850.90	850.90
2024 年	26,200.00	5,000.00		31,200.00	1.88-4%	850.90	850.90
2025 年	31,200.00	27,300.00		58,500.00	1.88-4%	957.90	957.90
2026 年	58,500.00			58,500.00	1.88-4%	1,986.30	1,986.30
2027 年	58,500.00			58,500.00	1.88-4%	1,986.30	1,986.30
2028 年	58,500.00		16,000.00	42,500.00	1.88-4%	1,986.30	17,986.30
2029 年	42,500.00		6,000.00	36,500.00	1.88-4%	1,470.08	7,470.08
2030 年	36,500.00		-	36,500.00	1.88-4%	1,298.78	1,298.78
2031 年	36,500.00		5,000.00	31,500.00	1.88-4%	1,298.78	6,298.78
2032 年	31,500.00		27,300.00	4,200.00	1.88-4%	1,191.78	28,491.78
2033 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2034 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2035 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2036 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2037 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2038 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2039 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2040 年	4,200.00			4,200.00	1.88-4%	163.38	163.38
2041 年	4,200.00		4,200.00	-	1.88-4%	163.38	4,363.38
合计		58,500.00	58,500.00			16,028.04	74,528.04

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	131,214.59						65,607.29
经营活动支出	B	27,285.03						13,642.51
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	103,929.56	-	-	-	-	-	51,964.78
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	60,185.70		20,200.00	5,320.40	10,174.10	4,149.10	20,342.10
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-60,185.70	-	-20,200.00	-5,320.40	-10,174.10	-4,149.10	-20,342.10
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	14,700.00	-		735.00	11,025.00	1,470.00	1,470.00
专项债券	I	52,500.00		20,200.00	6,000.00	-	5,000.00	21,300.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	58,500.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	16,028.04		-	679.60	850.90	850.90	957.90
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	-7,328.04	-	20,200.00	6,055.40	10,174.10	5,619.10	21,812.10
四、期初现金	P		-	-	-	735.00	735.00	2,205.00
期内现金变动	Q=D+G+O	36,415.82	-	-	735.00	-	1,470.00	53,434.78
五、期末现金	R=P+Q	36,415.82	-	-	735.00	735.00	2,205.00	55,639.78

续表

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入					65,607.29	
经营活动支出					13,642.51	
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	51,964.78	-
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）						
专项债券						
银行借款						
偿还债券本金			16,000.00	6,000.00	-	5,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,986.30	1,986.30	1,986.30	1,470.08	1,298.78	1,298.78
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,986.30	-1,986.30	-17,986.30	-7,470.08	-1,298.78	-6,298.78
四、期初现金	55,639.78	53,653.48	51,667.18	33,680.88	26,210.80	76,876.80
期内现金变动	-1,986.30	-1,986.30	-17,986.30	-7,470.08	50,666.00	-6,298.78
五、期末现金	53,653.48	51,667.18	33,680.88	26,210.80	76,876.80	70,578.02

续表

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入						
经营活动支出						
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）						
专项债券						
银行借款						
偿还债券本金	27,300.00					
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,191.78	163.38	163.38	163.38	163.38	163.38
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-28,491.78	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38
四、期初现金	70,578.02	42,086.24	41,922.86	41,759.48	41,596.10	41,432.72
期内现金变动	-28,491.78	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38	-163.38
五、期末现金	42,086.24	41,922.86	41,759.48	41,596.10	41,432.72	41,269.34

续表

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入				
经营活动支出				
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金				4,200.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	163.38	163.38	163.38	163.38
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-163.38	-163.38	-163.38	-4,363.38
四、期初现金	41,269.34	41,105.96	40,942.58	40,779.20
期内现金变动	-163.38	-163.38	-163.38	-4,363.38
五、期末现金	41,105.96	40,942.58	40,779.20	36,415.82

(四) 本息覆盖倍数

表 8 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	6,000.00	1,680.00	7,680.00	103,929.56
已发行债券	34,200.00	9,224.04	43,424.04	
后续拟发行债券	18,300.00	5,124.00	23,424.00	
融资合计	58,500.00	16,028.04	74,528.04	
覆盖倍数	1.39			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 103,929.56 万元,融资本息合计 74,528.04 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

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。

此页为签字页无正文

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

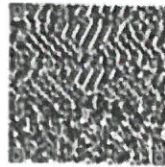


营业执照

(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

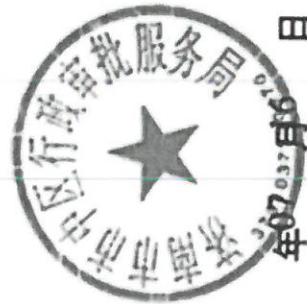
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

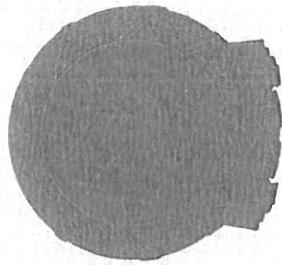
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019

年07月16日



会计师事务所分所

执业证书



名称：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