

2025 年山东省政府专项债券(二期)滨州市阳信县 2018  
年棚户区改造项目(第二批)项目收益与融资平衡专项  
评价报告

和信咨字(2025)第 010813 号



和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

二〇二五年三月

# 2025 年山东省政府专项债券（二期）滨州市阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010813 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

阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：阳信梨都城市建设开发有限公司

项目单位简介：阳信梨都城市建设开发有限公司现持有滨州市阳信县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91371622349134394B 的营业执照，注册地址：山东省滨州市阳信县信城街道办事处阳城六路 567-2 号；法定代表人：孙跃；注册资金：10000 万元人民币；成立日期：2015-08-12；经营范围：以自有资金对城乡基础设施投资、开发、建设；棚户区改造；保障性住房及其他房地产开发与销售；道路桥梁、市政及水利工程建设；公益项目的建设、管理及运营。土地储备、整理、开发；土地测绘评估；土地项目运营；农田道路整理；农业综合开发及高标准设计、施工、复垦规划；园林绿化工程、景观工程、室内外装饰、土石方工程施工。（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

2018 年 1 月山东弘鼎工程咨询有限公司对该项目出具了《阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）可行性研究报告》；

2018 年 2 月 13 日，阳信县发展和改革局出具了《关于阳信梨都城市建设开发有限公司阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）的核准意见》（阳发改投资〔2018〕9 号）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目涉及马丰和片区、东官庄片区、西官庄片区、幸福村片区、唐家村片区、辛马村片区、县公安局老院棚户区、生资公司东货场家属院棚户区、加工厂住宅楼棚户区、晟星公司北院棚户区、原山东餐具厂宿舍棚户区、原经委宿舍棚户区、原乡镇企业局宿舍棚户区、预制厂棚户区、招待所棚户区共计 15 个项目改造区，项目安置区总占地面积 168007 平方米。项目规划总建筑面积 181904 平方米，其中住宅建筑面积 146179 平方米，公共配套建筑面积 9837 平方米，储藏室及车库建筑面积 25888 平方米，项目安置套数 1310 套。

#### 5、项目建设期限

本项目计划于 2019 年 5 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 81,509.15 万元，已发行专项债 5,000.00 万元，本期拟发行专项债 4,000.00 万元，后期发行专项债 5,000.00 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       | 95,509.15 | 100.00% |    |
| 一、资本金       | 81,509.15 | 85.34%  |    |
| （一）自有资金     | 81,509.15 | 85.34%  |    |
| （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） | 14,000.00 | 14.66% |  |
| （一）已发行专项债券        | 5,000.00  | 5.24%  |  |
| （二）本期拟发行专项债券      | 4,000.00  | 4.19%  |  |
| （三）后续拟发行专项债券      | 5,000.00  | 5.24%  |  |
| （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）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询滨州市土地交易中心土地出让信息，参考阳信县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：

| 序号 | 出让年份 | 宗地号      | 位置                   | 竞得单位          | 土地出让面积（㎡） | 土地出让收入（万元） | 单价（万元/㎡） | 出让用途（仅限住宅、商业） |
|----|------|----------|----------------------|---------------|-----------|------------|----------|---------------|
| 1  | 2020 | 2021-Y47 | 鲁北大街以西、阳城四路以南、阳城五路以北 | 阳信县中汇建设开发有限公司 | 4,386.69  | 789.00     | 0.18     | 住宅            |
| 2  | 2023 | 2022-Y34 | 阳城八路以南、大济路以西         | 阳信信达投资开发有限公司  | 66,628.00 | 15,991.00  | 0.24     | 住宅            |
| 合计 |      |          |                      |               | 71,014.69 | 16,780.00  | 0.24     |               |

##### （2）项目产生的净现金流入



根据阳信县自然资源和规划局出具的《阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）项目腾空地块情况说明》，截至 2025 年 2 月 11 日总的可出让腾空土地总面积 638 亩，其中 470 亩为农用地，168 亩国有土地，可出让面积为 168 亩；2022 年已出让面积 6.58 亩，出让金额 789 万元，剩余可出让面积 161.42 亩未出让，计划 2025 年出让 60 亩，2031 年出让 101.42 亩。

假设阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）项目已出让土地按照实际出让价格，未出让的参考上表平均价格计算，按土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）项目可用于资金平衡的土地现金流入为 24,348.20 万元（详见下表 3）

| 序号 | 项目           | 已出让土地  | 未出让土地     | 合计        |
|----|--------------|--------|-----------|-----------|
| 一  | 土地出让金回款等现金流入 | 789.00 | 25,427.99 | 26,216.99 |
| 二  | 土地扣减项目       | 56.55  | 1,812.24  | 1,868.79  |
| 1  | 基本政策成本       | 15.78  | 508.56    | 524.34    |
| 2  | 政策性基金        | 40.77  | 1,303.68  | 1,344.45  |
| 三  | 用于资金平衡土地相关收益 | 732.45 | 23,615.75 | 24,348.20 |

## （二）应付本息情况

阳信县 2018 年棚户区改造项目（第二批）项目拟合计发行专项债券 14,000.00 万元。其中 2024 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率 2.37%，期限 7 年；2024 年 9 月已发行专项债券 3,000.00 万元，实际利率 1.98%，期限 7 年，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，剩余 5,000.00 万元计划 2025 年发行完毕，假设发行利率 4.00%，债券发行期限 7 年，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表：

表 5 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 年度   | 期初本金<br>金额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 发行利率     | 应付利息     | 本息小计      |
|------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|-----------|
| 2024 | -          | 5,000.00   |            | 5,000.00   |          |          | -         |
| 2025 | 5,000.00   | 9,000.00   |            | 14,000.00  | 2.37%-4% | 106.80   | 106.80    |
| 2026 | 14,000.00  |            |            | 14,000.00  | 2.37%-4% | 466.80   | 466.80    |
| 2027 | 14,000.00  |            |            | 14,000.00  | 2.37%-4% | 466.80   | 466.80    |
| 2028 | 14,000.00  |            |            | 14,000.00  | 2.37%-4% | 466.80   | 466.80    |
| 2029 | 14,000.00  |            | -          | 14,000.00  | 2.37%-4% | 466.80   | 466.80    |
| 2030 | 14,000.00  |            | -          | 14,000.00  | 2.37%-4% | 466.80   | 466.80    |
| 2031 | 14,000.00  |            | 5,000.00   | 9,000.00   | 2.37%-4% | 466.80   | 5,466.80  |
| 2032 | 9,000.00   |            | 9,000.00   | -          | 4%       | 360.00   | 9,360.00  |
| 合计   |            | 14,000.00  | 14,000.00  |            |          | 3,267.60 | 17,267.60 |

(三) 项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度      | 公式                  | 合计         | 2023 年前    | 2023 年     | 2024 年     | 2025 年     | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年    | 2032 年    |
|------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 、经营活动产生的现金 | —                   |            |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 营活动收入      | A                   | 26,216.99  | 789.00     |            |            | 9,451.61   |          |          |          |          |          | 15,976.38 |           |
| 营活动支出      | B                   | 1,868.79   | 56.55      |            |            | 673.61     |          |          |          |          |          | 1,138.63  |           |
| 付的各项税费     | C                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 营活动现金净流量   | D=A-B<br>-C         | 24,348.20  | 732.45     |            | -          | 8,778.00   | -        | -        | -        | -        | -        | 14,837.75 | -         |
| 、投资活动产生的现金 | —                   |            |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 设成本支出      | E                   | 95,509.15  | 28,652.75  | 19,101.83  | 37,254.58  | 10,500.00  |          |          |          |          |          |           |           |
| 动资金支出      | F                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 资活动现金净流量   | G=E-F               | -95,509.15 | -28,652.75 | -19,101.83 | -37,254.58 | -10,500.00 | -        | -        | -        | -        | -        | -         | -         |
| 、融资活动产生的现金 | —                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 本金 (自有资金)  | H                   | 81,509.15  | 32,603.66  | 16,301.83  | 32,603.66  |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 项债券        | I                   | 14,000.00  | -          | -          | 5,000.00   | 9,000.00   |          |          |          |          |          |           |           |
| 行借款        | J                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 还债券本金      | K                   | 14,000.00  |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 还银行借款本金    | L                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          | -        | 5,000.00  | 9,000.00  |
| 付债券利息      | M                   | 3,267.60   |            | -          | -          | 106.80     | 466.80   | 466.80   | 466.80   | 466.80   | 466.80   | 466.80    | 360.00    |
| 付银行借款利息    | N                   | -          |            |            |            |            |          |          |          |          |          |           |           |
| 资活动现金净流量   | O=H+I+J-K<br>-L-M-N | 78,241.55  | 32,603.66  | 16,301.83  | 37,603.66  | 8,893.20   | -466.80  | -466.80  | -466.80  | -466.80  | -466.80  | -5,466.80 | -9,360.00 |
| 、期初现金      | P                   |            | -          | 4,683.37   | 1,883.37   | 2,232.45   | 9,403.65 | 8,936.85 | 8,470.05 | 8,003.25 | 7,536.45 | 7,069.65  | 16,440.60 |
| 内现金变动      | Q=D+G<br>+O         | 7,080.60   | 4,683.37   | -2,800.00  | 349.09     | 7,171.20   | -466.80  | -466.80  | -466.80  | -466.80  | -466.80  | 9,370.95  | -9,360.00 |
| 、期末现金      | R=P+Q               | 7,080.60   | 4,683.37   | 1,883.37   | 2,232.45   | 9,403.65   | 8,936.85 | 8,470.05 | 8,003.25 | 7,536.45 | 7,069.65 | 16,440.60 | 7,080.60  |



(四) 本息覆盖倍数

表 7 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  | 4,000.00  | 1,120.00 | 5,120.00  | 24,348.20 |
| 已发行债券   | 5,000.00  | 747.60   | 5,747.60  |           |
| 后续拟发行债券 | 5,000.00  | 1,400.00 | 6,400.00  |           |
| 融资合计    | 14,000.00 | 3,267.60 | 17,267.60 |           |
| 覆盖倍数    | 1.41      |          |           |           |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,348.20 万元, 融资本息合计 17,267.60 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 03 月 02 日

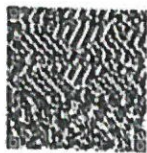


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410

扫描二维码  
下载国家企业信用信息公示系统APP  
了解企业信息



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，办理基本建设年度财务决算审计，(须经审批)；出具验资报告，出具具有关报告，基本建设年度财务决算审计，(须经审批)；会计咨询、税务咨询、管理咨询、企业管理咨询、(不得经营)；未获批准前不得经营。

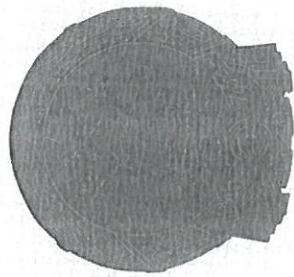
成立日期 2013年 07 月 11 日  
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日  
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



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:

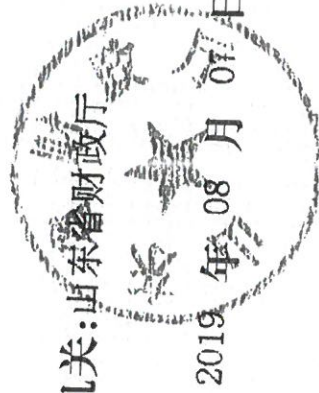
2013-06-24



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

2019 年 08 月 06 日

中华人民共和国财政部制