

2026 年山东省政府专项债券（三十期）德州市乐陵市
新城花园三期棚户区改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字(2026)第 010239 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年六月



2026 年山东省政府专项债券（三十期）德州市乐陵市新城花园三期棚户区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字(2026)第 010239 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

乐陵市新城花园三期棚户区改造项目

2、立项单位

项目立项单位名称：乐陵市城市资产经营建设投资有限公司

项目单位简介：乐陵市城市资产经营建设投资有限公司其前身为乐陵市城市资产经营管理办公室，始建于2002年3月，2006年3月重新注册为现名，公司地址位于乐陵市枣城南大街6号，注册资金60000万元，是以经营城市土地资产、城市基础设施资产、城市资产经营投资、国有资产出售、拍卖、合资、合作；房产开发等综合性企业，公司性质为国有独资企业。

3、项目规划审批

山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司对该项目出具了《乐陵市城市资产经营建设投资有限公司新城花园三期棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018年2月13日，乐陵市发展和改革委员会出具了《关于对乐陵市城市资产经营建设投资有限公司乐陵市新城花园三期棚户区改造项目的核准意见》，文号（乐发改投资〔2018〕14号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为新城花园三期棚户区改造项目，项目拟建地点位于乐陵市开元大道以南，富安街以西，创业大道以东，拟建设安置住房安置套数1926户，安置人数6163人。建设内容为23栋住宅楼（2栋11层、21栋17层）、商业及配套公建、地下储藏室和车库等。安置区用地面积117666.7平方米（约176.5亩），总建筑面积352400平方米，其中住宅建筑面积228680平方米。

5、项目建设期限

项目建设周期2022年7月至2027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102,272.00万元，项目已发行专项债券7,000.00万元，本期拟发行专项债券8,000.00万元，后续拟发行25,000.00万元。

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	142,272.00	100.00%	
一、资本金	102,272.00	71.88%	
（一）自有资金	102,272.00	71.88%	
（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）	40,000.00	28.12%	
（一）已发行专项债券	7,000.00	4.92%	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	5.62%	
（三）后续拟发行专项债券	25,000.00	17.57%	
（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。经查询乐陵市土地交易中心土地出让信息，参考乐陵市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	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (㎡)	土地出让现金 流入 (万元)	单价 (万元 /㎡)	出让用途 (仅 限住宅、商业)
2020	LL2020-1	西二环路与富安街交叉口西南角	山东美天星光膜材料科技有限公司	33,332.67	635.00	0.02	工业用地
2020	LL2020-18	农产品检测中心西南侧	乐陵市德润健康食品有限公司	33,008.67	629.00	0.02	工业用地
2020	LL2020-33-1	挺进西路北侧、中诺五金公司东侧	山东广诺产业发展有限公司	34,737.65	725.00	0.02	工业用地
2020	LL2020-41	云翔北大街与文昌路交叉口东南侧	山东好邦食品工业有限公司	29,084.71	664.00	0.02	工业用地
2023	LL-2022-50	泰山大街与挺进东路交叉口西北侧	山东星光首创生物科技有限公司	57,364.00	1,795.49	0.03	工业用地
2023	LL-2023-24	汇源大街与挺进西路东北侧	乐陵市新城园区发展有限公司	117,748.00	2,939.00	0.02	工业用地
2024	LL-2023-92	汇源大街与挺进西路东北侧	乐陵市新城园区发展有限公司	144,457.72	3,606.00	0.02	工业用地
		工业用地小计		449,733.42	10,993.49	0.02	
2023	LL-2021-10-4	汇源大街东、富安街南、恒源路西北侧	乐陵文鼎壹品兰亭置业有限公司	13,264.00	4,179.00	0.32	居住用地
2023	LL-2021-9-2-1	汇源大街东、富安街南、恒源路西北侧	乐陵文鼎壹品兰亭置业有限公司	22,766.00	7,172.00	0.32	居住用地
2023	LL-2021-10-4	汇源大街东、富安街南、恒源路西北侧	乐陵文鼎壹品兰亭置业有限公司	7,876.00	2,481.00	0.32	居住用地

2023	LL-2017-63-2	挺进东路与兴隆北大街交叉口西南角	乐陵医疗健康集团有限公司	30,689.00	6,445.00	0.21	居住用地
2021	LL2021-9-1	汇源大街东、富安街南、恒源路西北侧	乐陵文鼎壹品兰亭置业有限公司	24,084.00	9,753.00	0.40	居住用地
2021	LL2021-11-1	汇源大街东、富安街南、恒源路西北侧	乐陵文鼎壹品兰亭置业有限公司	18,907.00	8,794.00	0.47	居住用地
2020	LL2020-36	智慧文化广场西侧、五洲国际北侧	乐陵市界群置业有限公司	34,104.00	17,399.00	0.51	居住用地
2020	LL2020-12	五合社区南侧	乐陵市碧桂园房地产开发有限公司	55,940.00	21,817.00	0.39	居住用地
2019	LL2019-37-1	新人民医院西侧	山东文鼎龙祥地产有限公司	66,666.00	26,000.00	0.39	居住用地
2019	LL2019-38-1	新人民医院西侧	山东文鼎龙祥地产有限公司	31,300.00	12,207.00	0.39	居住用地
		住宅用地小计		305,596.00	116,247.00	0.38	

②土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，按两个增速（即 2025 年、2024 年、2023 年德州市三年平均 GDP 增速（5.67%）、乐陵市三年平均 GDP 增速（6.40%）增速中孰低确定 2026 年预期增长率。按上述方法确定德州市乐陵市 2026 年 GDP 的目标增速如下表所示：

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%
乐陵市新城花园三期棚户区改造项目	5.67%	5.10%	4.53%

③项目产生的现金流入

乐陵市新城花园三期棚户区改造项目位于乐陵市开元大道以南，富安街以北，创业大道以东。根据乐陵市自然资源和规划局出具的《乐陵市新城花园三期棚户区改造项目腾空地块情况说明》，预计可出让腾空土地总面积 1652.6 亩，其中，未来规划用途为居住用地 141.69 亩，工业用地 1510.91 亩。土地计划 2026 年出让 1510.91 亩，2031 年出让 141.69 亩。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 80%（见“上表”）比例计算土地价格的的增长，参考上表地价，乐陵市新城花园三期棚户区改造项目出让土地到期出让金收入为 69,477.23 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 3,803.94 元/工业 244.44 元
预计地价增长率	5.67%
指定偿债地块面积（平方米）	1,101,730.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	69,477.23

（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	3,868.42
2	政策性基金	4,024.73
合计		7,893.15

(三) 应付本息情况

乐陵市新城花园三期棚户区改造项目 2024 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.38%；2024 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 2.14%；本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续发行 25,000.00 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
2024 年		7,000.00	-	7,000.00	2.13%-4%	-	-
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.13%-4%	154.60	154.60
2026 年	7,000.00	33,000.00	-	40,000.00	2.13%-4%	154.60	154.60
2027 年	40,000.00			40,000.00	2.13%-4%	1,474.60	1,474.60
2028 年	40,000.00		-	40,000.00	2.13%-4%	1,474.60	1,474.60
2029 年	40,000.00		-	40,000.00	2.13%-4%	1,474.60	1,474.60
2030 年	40,000.00		-	40,000.00	2.13%-4%	1,474.60	1,474.60
2031 年	40,000.00		7,000.00	33,000.00	2.13%-4%	1,474.60	8,474.60
2032 年	33,000.00			33,000.00	2.13%-4%	1,320.00	1,320.00
2033 年	33,000.00		33,000.00	-	2.13%-4%	1,320.00	34,320.00
合计		40,000.00	40,000.00			10,322.20	50,322.20

(四) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	69,477.23					24,622.17	
经营活动支出	B	7,893.15					4,493.53	
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	61,584.08	-	-	-	-	20,128.64	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	142,272.00	7,113.60	7,113.60	7,113.60	7,113.60	71,136.00	42,681.60
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-142,272.00	-7,113.60	-7,113.60	-7,113.60	-7,113.60	-71,136.00	-42,681.60
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	102,272.00	10,227.20	5,113.60	5,113.60	10,227.20	10,227.20	61,363.20
专项债券	I	40,000.00			7,000.00		33,000.00	
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	40,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	10,322.20			-	154.60	154.60	1,474.60
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	91,949.80	10,227.20	5,113.60	12,113.60	10,072.60	43,072.60	59,888.60
四、期初现金	P							
期内现金变动	Q=D+G+O	11,261.88	3,113.60	-2,000.00	5,000.00	2,959.00	-7,934.76	17,207.00
五、期末现金	R=P+Q	11,261.88	3,113.60	1,113.60	6,113.60	9,072.60	1,137.84	18,344.84

续表

项目/年度	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				44,855.06		
经营活动支出				3,399.62		-
支付的各项税费						-
经营活动现金净流量	-	-	-	41,455.44	-	-
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	-	-	-	7,000.00	-	33,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	1,474.60	1,474.60	1,474.60	1,474.60	1,320.00	1,320.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-1,474.60	-1,474.60	-1,474.60	-8,474.60	-1,320.00	-34,320.00
四、期初现金	18,344.84	16,870.24	15,395.64	13,921.04	46,901.88	45,581.88
期内现金变动	-1,474.60	-1,474.60	-1,474.60	32,980.84	-1,320.00	-34,320.00
五、期末现金	16,870.24	15,395.64	13,921.04	46,901.88	45,581.88	11,261.88

(五) 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	8,000.00	2,240.00	10,240.00	61,584.08
已发行债券	7,000.00	1,082.20	8,082.20	
后续拟发行债券	25,000.00	7,000.00	32,000.00	
融资合计	40,000.00	10,322.20	50,322.20	
覆盖倍数	1.22			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 61,584.08 万元, 融资本息合计 50,322.20 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

五、评估结论

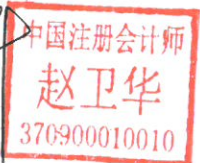
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页为签字页无正文

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 6 月 6 日



统一社会信用代码
913701030690342410

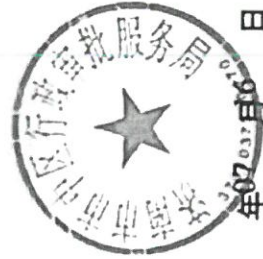
录用，
 暨信核记，
 网业系统可
 维全示多许
 二家公更息
 播，调息解案信
 扫，信了备管

(副本) 1-1

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
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

经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资产负债表；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，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)

登记机关

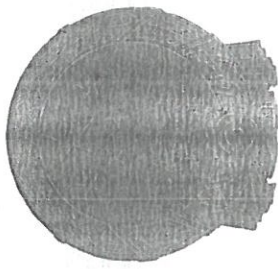


2019 年 07 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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》。



中华人民共和国财政部制