

2026 年山东省政府专项债券（五十七期）德州市齐
河县贸易大厦西片区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 010456 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年九月

2026 年山东省政府专项债券（五十七期）德州市齐河县贸易大厦西片区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 010456 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

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目

2、立项单位

项目单位名称：齐河县城市经营建设投资有限公司，齐河县城市经营建设投资有限公司成立于 2009 年，注册资本 30 亿元，国有独资企业，是齐河县成立较早的平台公司。公司业务范围涵盖城乡基础设施建设、水利工程建设、高标准农田建设、园区建设等领域，是德州市县级唯一外部信用评级达到 AA 级的公司。公司定位：齐河县城市基础设施和民生项目的建设投资商和运营商，立足于土地一二级开发、城市基础设施建设和运营、公用事业、房地产开发等板块。

主要负责：城区城市道路新建、扩建和提质改造项目；棚户区改造、旧城改造项目；城市大型体育场馆建设项目；城市公用园林、绿化、广场项目；城区污染减排和环保基础设施建设项目；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

3、项目规划审批

2018 年 11 月，山东美誉工程咨询有限公司对该项目出具了《齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目可行性研究报告》；

2018 年 11 月，齐河县发展和改革委员会对该项目出具了《关于齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目的批复》（齐发改复字〔2018〕135 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划总用地面积为 95200.48 平方米(约合 142.80 亩),项目总建筑面积 311500 平方米,新建贸易大厦西片区 2 栋 17F、8 栋 18F、7 栋 27F 住宅楼及配套公建等,规划总户数 1604 户,居住人数 5133 人。项目设置机动停车位

1840 辆。

5、项目建设期限

项目建设周期 2020 年 12 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 121,325.00 万元，已发行专项债券 41,900.00 万元，本期拟发行专项债券 8,100.00 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	171,325.00	100.00%	
一、资本金	121,325.00	70.82%	
（一）自有资金	121,325.00	70.82%	
（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）	50,000.00	29.18%	
（一）已发行专项债券	41,900.00	24.46%	
（二）本期拟发行专项债券	8,100.00	4.73%	
（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。经查询齐河县土地交易中心土地出让信息，参考齐河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：

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 (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)
2023-2-15	齐 2022-94 号	纬二十路以南、坤华 路以东、友谊路以西	齐河县联 强盛润置 业有限公司	53,345.00	21,962.14	0.4117	居住 用地
2023-4-19	齐 2023-8 号	纬十七路以北、纬十 六路以南、友谊路以 西、坤华路以东	山东永锋 置业有限公司	61,289.00	26,672.97	0.4352	居住 用地
2023-5-24	齐 2022-75 号	纬十九路以北、纬十 八路以南、经四路以 东、向阳路以西	齐河汇众 房地产开发有 限公司	34,992.00	15,267.01	0.4363	居住 用地
2023-5-24	齐 2023- 12 号	红枫大街以北、黄河 大道以西	齐河绿璟 房地产开发有 限公司	16,129.00	7,088.70	0.4395	居 住 用地
2023-5-24	齐 2023- 13 号	红枫大街以北、黄河 大道以西	齐河绿璟 房地产开发有 限公司	44,689.00	19,654.23	0.4398	居 住 用地
2022-1-30	齐 2022- 5 号 宗 地	齐河县向阳路以西、 纬十九路以南、纬二 十路以北、经四路以 东	齐河源通 置业有限公司	65,965.00	27,118.21	0.4111	居 住 用地
2022-7-29	齐 2022- 27 号	纬二十一路以北、经 四路以东、向阳路以 西	齐河居城 投资发展有 限公司	34,758.00	14,302.92	0.4115	居 住 用地
2022-7-29	齐 2022- 25 号	经四路以西、纬十九 路以南、纬二十路以 北、晏婴路以东	齐河天承 投资发展有 限公司	39,967.00	16,446.42	0.4115	居 住 用地
2022-7-29	齐 2022- 26 号	纬二十路以南、经四 路以东、向阳路以西	齐河永拓 投资发展有 限公司	50,722.00	20,872.10	0.4115	居 住 用地
2022-7-29	齐 2022- 24 号	经四路以西、纬十九 路以南、纬二十路以 北、晏婴路以东	齐河天承 投资发展有 限公司	39,977.00	16,450.54	0.4115	居 住 用地

2021-11-1		新华路以东、纬十八路以南、纬十九路以北	山东永锋置业有限公司	10,125.00	6,367.61	0.6289	居住用地
2021-12-16		黄河大道以西、新华路以东、纬十八路以南、纬十九路以北	山东永锋置业有限公司	60,537.00	38,071.72	0.6289	居住用地
合计				512,495.00	230,274.57	0.4493	

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%）、齐河县三年平均 GDP 增速（3.27%）增速中孰低确定预期增长率。按上述方法确定德州市齐河县 2025 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%
齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目	3.27%	2.94%	2.61%

③项目产生的现金流入

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目位于齐河县向阳路以东、阳光路以西齐顺大街以南、齐贸大街以北。根据齐河县自然资源和规划局出具的《齐河县贸易大厦西片区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 225 亩，其中，未来规划用途为居住用地 225 亩。土地计划 2026 年出让 50 亩，2031 年出让 175 亩。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的 growth，参考上表地价，齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目出让土地到期出让金收入为 75,006.63 万元，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年土地出让现金流入	2031 年土地出让现金流入	合计
参考地价（元/平方米）	4,493.21	4,493.21	
预计地价增长率	2.61%	13.77%	

指定偿债地块面积（平方米）平原县大宋社区棚户区改造项目	33,333.33	116,666.67	150,000.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	15,368.76	59,637.87	75,006.63

（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	2026 年金额	2031 年金额	合计
1	基本政策成本	644.88	1,530.26	2,175.13
2	政策性基金	875.10	3,355.23	4,230.33
合计		1,519.98	4,885.48	6,405.46

（三）应付本息情况

齐河县贸易大厦西片区棚户区改造项目 2024 年 5 月已发行专项债券 17,900.00 万元，利率为 2.37%，发行的债券期限为 7 年；2025 年 11 月已发行专项债券 4,000.00 万元，利率为 1.90%，发行的债券期限为 7 年；2026 年 8 月已发行专项债券 20,000.00 万元，利率为 1.55%，发行的债券期限为 7 年；本期拟发行专项债券 8,100.00 万元，假设本期及后续发行的债券期限为 7 年，利率为 2.50%；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	-	17,900.00		17,900.00	2.37%	-	-
2025 年	17,900.00	4,000.00		21,900.00	1.90%- 2.5%	424.23	424.23
2026 年	21,900.00	28,100.00		50,000.00	1.55%- 2.50%	500.23	500.23
2027 年	50,000.00			50,000.00	1.55%- 2.50%	1,012.7 3	1,012.73
2028 年	50,000.00			50,000.00	1.55%- 2.50%	1,012.7 3	1,012.73

2029 年	50,000.00		-	50,000.00	1.55%- 2.50%	1,012.7 3	1,012.73
2030 年	50,000.00		-	50,000.00	1.55%- 2.50%	1,012.7 3	1,012.73
2031 年	50,000.00		17,900.00	32,100.00	1.55%- 2.50%	1,012.7 3	18,912.73
2032 年	32,100.00		4,000.00	28,100.00	1.55%- 2.50%	588.50	4,588.50
2033 年	28,100.00		28,100.00	-		512.50	28,612.50
合计		50,000.00	50,000.00			7,089.1 1	57,089.11

(四) 项目资金平衡测算表

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	75,006.63			15,368.76
经营活动支出	B	6,405.46			1,519.98
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	68,601.17	-	-	13,848.78
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	171,325.00	73,562.50	63,238.00	34,524.50
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-171,325.00	-73,562.50	-63,238.00	-34,524.50
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	121,325.00	60,662.50	59,662.50	1,000.00
专项债券	I	50,000.00	17,900.00	4,000.00	28,100.00
银行借款	J	-			
偿还债券本金	K	50,000.00			
偿还银行借款本金	L	-			
支付债券利息	M	7,089.11	-	424.23	500.23
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	114,235.89	78,562.50	63,238.27	28,599.77
四、期初现金	P		-	5,000.00	5,000.27
期内现金变动	Q=D+G+O	11,512.06	5,000.00	0.27	7,924.05
五、期末现金	R=P+Q	11,512.06	5,000.00	5,000.27	12,924.32

续表

项目/年度	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					59,637.87		
经营活动支出					4,885.48		
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	54,752.38	-	-
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					17,900.00	4,000.00	28,100.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	1,012.73	1,012.73	1,012.73	1,012.73	1,012.73	588.50	512.50
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-1,012.73	-1,012.73	-1,012.73	-1,012.73	-18,912.73	-4,588.50	-28,612.50
四、期初现金	12,924.32	11,911.59	10,898.86	9,886.13	8,873.40	44,713.06	40,124.56
期内现金变动	-1,012.73	-1,012.73	-1,012.73	-1,012.73	35,839.65	-4,588.50	-28,612.50
五、期末现金	11,911.59	10,898.86	9,886.13	8,873.40	44,713.06	40,124.56	11,512.06

（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	8,100.00	1,417.50	9,517.50	68,601.17
已发行债券	41,900.00	5,671.61	47,571.61	
后续拟发行债券				
融资合计	50,000.00	7,089.11	57,089.11	
覆盖倍数				1.20

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,601.17 万元，融资本息合计 57,089.11 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。

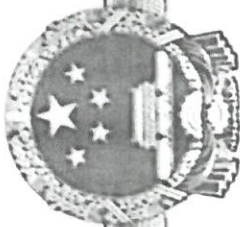
此页为签字页无正文



中国注册会计师:  

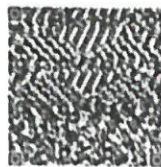
中国注册会计师:  

2026 年 9 月 2 日



营业执照

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

(副本) 1-1



名称 和信会计师事务所(普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

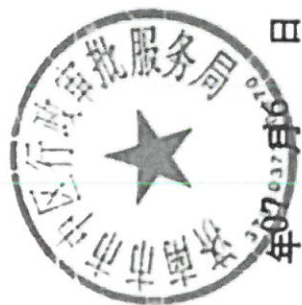
负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围：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

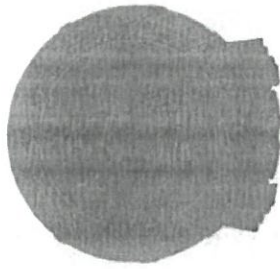
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

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

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制