

---

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）德州市禹城市  
建设路北延片区棚改项目二期项目收益与融资平衡  
专项评价报告

和信咨字（2024）第 010735 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二四年九月

# 2024 年山东省政府专项债券（三十九期）德州市禹城市建设 路北延片区棚改项目二期项目收益与融资平衡专项评价报 告

和信咨字（2024）第 010735 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

禹城市建设路北延片区棚改项目二期基本情况

### （一）项目情况简介

#### 1、项目名称

禹城市建设路北延片区棚改项目二期

## 2、立项单位

项目单位名称:禹城瑞丰投资有限公司,禹城瑞丰投资有限公司成立于2013年10月10日,注册资本为20000万元人民币,位于禹城市行政街265号。股东为禹城市众益城乡建设投资有限公司,占100%;公司主要经营范围:以企业自有资金对外进行项目投资、城镇基础设施投资、社会公用事业投资、棚户区改造投资、新农村建设投资、旅游设施投资(以上项目未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、担保、融资担保、证券、期货、理财、代客理财、集资、融资、典当等金融相关业务);市政工程施工,城乡水利工程施工,其他工程施工;房地产开发、房屋销售、房屋租赁、物业管理;农业技术研发、转让、咨询服务,农业生态旅游观光开发;广告经营。法定代表人宋健中。

## 3、项目规划审批

2018年8月山东建大建筑规划设计研究院出具《禹城市建设路北延片区棚改项目二期可行性研究报告》,2018年9月禹城市发展和改革局出具了《关于禹城市建设路北延片区棚改项目二期可行性研究报告的批复》,批复文号为禹城发改批复〔2018〕229号。

项目建设工程规划许可证:建字第371482202100029号

项目建设用地规划许可证:地字第371482202100011号、371482202100012号

项目施工许可号:371482202104120101。

项目土地证:鲁2021禹城市不动产权第0002717号、鲁2021禹城市不动产权第0002731号。

## 4、项目规模与主要建设内容

该项目建设棚改房1574套,安置区总占地面积178.1亩,总建筑面积237581.02平方米。地上建筑面积188290平方米,主要是住宅;地下建筑面积49291.02平方米,其中地下车库35057.27平方米,地下储藏室14233.75平方米。停车位1102个,其中地上100个,地下1002个。项目建成后,可安置人口数量为5509人。

## 5、项目建设期限

本项目建设期为2019年3月至2024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 25,927.55 万元，专项债券 103,613.00 万元，其中已发行债券中调整至其他项目 26,187.00 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 16,000.00 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	129,627.55		
一、资本金	26,014.55	20.07%	
（一）自有资金	26,014.55	20.07%	
（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）	103,613.00	79.93%	
（一）已发行专项债券	85,613.00	66.05%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	1.54%	
（三）后续拟发行专项债券	16,000.00	12.34%	
（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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询禹城市土地交易中心土地出让信息，参考项目腾空土地已出让的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	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）
1	2023	建筑工程公司东侧、市中路西侧	山东恒中房地产开发有限公司	10,698.32	4,350.00	0.40	商住用地
2	2024	开拓路以东、棉转站以南	禹城市城市发展投资控股有限公司	700.09	215.00	0.30	商住用地



合 计				11,398.41	4,565.00	0.40	
--------	--	--	--	-----------	----------	------	--

计算土地价格的增速，禹城市按三个增速即：2023 年、2022 年、2021 年德州市三年平均 GDP 增速（5.43%）、2023 年、2022 年、2021 年禹城市三年平均 GDP 增速（5.93%）、2022 年禹城市 GDP（4.4%）增速中孰低确定各县增长率。按上述方法确定德州市禹城市 2024 年 GDP 的预期增速如表所示：

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%
禹城市建设路北延片区棚改项目二期	4.40%	3.96%	3.52%

（2）项目产生的净现金流入

根据禹城市自然资源局出具的《禹城市建设路北延片区棚改项目二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 1853 亩，其中已出让 510 亩，剩余 1343 亩可出让，禹城市建设路北延片区棚改项目二期腾空地块位于老城街以北，徒骇河以东，北外环以南，通衢路以西，土地等级为 2 级、3 级，未来规划用途为住宅用地、商服用地。假设未出让土地于 2029 年出让。

禹城市建设路北延片区棚改项目二期已出让土地出让金为 134,400.00 万元。（详见下表）

项目	土地出让金现金流入
出让地价（元/平方米）	3,952.92
指定偿债地块面积（平方米）禹城市建设路北延片区棚改项目二期	340,001.70
出让收入（万元）	134,400.00

禹城市建设路北延片区棚改项目二期未出让土地到期出让金为 441,295.01 万元。（详见下表）

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	4,928.81
指定偿债地块面积（平方米）禹城市建设路北延片区棚改项目二期	895,337.81
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	441,295.01

## （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	15,793.14
2	政策性基金	159,268.21
合计		175,061.35

## （三）应付本息情况

本项目 2019 年已发行 8,000.00 万元，利率为 3.33%，期限为 7 年，2021 年 8 月份已发行 2000.00 万元，利率为 3.06%，期限为 7 年，2022 年 1 月已发行 26500.00 万元，利率为 2.83%，期限为 7 年，2022 年 2 月已发行 11,900.00 万元，利率为 3.02%，期限为 7 年，2022 年 5 月已发行棚户区改造专项 10,000.00 万元，利率为 2.92%，期限为 7 年，2022 年 10 月已发行 3,000.00 万元，利率为 2.81%，期限为 7 年，2023 年 2 月已发行 36,400.00 万元，利率为 2.96%，期限为 7 年，其中调整至其他项目 26,187.00 万元，2024 年 2 月已发行棚户区改造专项 6,000.00 万元，利率为 2.52%，期限为 7 年，2024 年 3 月已发行棚户区改造专项 5,000.00 万元，利率为 2.44%，期限为 7 年，2024 年 4 月已发行棚户区改造专项 3,000.00 万元，利率为 2.38%，期限为 7 年，本次拟发行 2,000.00 万元，后续发行 16,000.00 万元。假设利率为 4%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

综述专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	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
2019	-	8,000.00		8,000.00	2.81%-4%		
2020	8,000.00	-		8,000.00	2.81%-4%	266.40	266.40
2021	8,000.00	2,000.00		10,000.00	2.81%-4%	266.40	266.40
2022	10,000.00	51,400.00		61,400.00	2.81%-4%	327.60	327.60
2023	61,400.00	10,213.00		71,613.00	2.81%-4%	1,813.23	1,813.23
2024	71,613.00	32,000.00		103,613.00	2.81%-4%	2,115.53	2,115.53
2025	103,613.00			103,613.00	2.38%-4%	3,180.13	3,180.13
2026	103,613.00		8,000.00	95,613.00	2.38%-4%	3,180.13	11,180.13
2027	95,613.00			95,613.00	2.38%-4%	2,913.73	2,913.73

2028	95,613.00		2,000.00	93,613.00	2.38%-4%	2,913.73	4,913.73
2029	93,613.00		51,400.00	42,213.00	2.38%-4%	2,852.53	54,252.53
2030	42,213.00		10,213.00	32,000.00	2.38%-4%	1,366.90	11,579.90
2031	32,000.00		32,000.00		2.38%-4%	1,064.60	33,064.60
合计	-	103,613.00	103,613.00	-		22,260.94	125,873.94

(三) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	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	575,695.01		41,374.12	93,025.88			
经营活动支出	B	175,061.35		12,382.22	27,840.28			
支付的各项税费	C	-		-	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	400,633.66		28,991.90	65,185.60			
二、投资活动产生的现金	—	-		-				
建设成本支出	E	129,627.55	8,000.00	9,194.05	15,000.00	50,000.00	12,433.50	35,000.00
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-129,627.55	-8,000.00	-9,194.05	-15,000.00	-50,000.00	-12,433.50	-35,000.00
三、融资活动产生的现金	—	-		-				
资本金 (自有资金)	H	25,927.55		25,927.55				
专项债券	I	103,613.00	8,000.00	-	2,000.00	51,400.00	10,213.00	32,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	103,613.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	22,260.94	-	266.40	266.40	327.60	1,813.23	2,115.53
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	-4,333.39	-	25,661.15	1,733.60	51,072.40	8,399.77	29,884.47
四、期初现金	P	-	-	-	45,459.00	97,378.19	98,450.59	94,416.86
期内现金变动	Q=D+G+O	274,672.71	-	45,459.00	51,919.20	1,072.40	-4,033.73	-5,115.53
五、期末现金	R=P+Q	274,672.71	-	45,459.00	97,378.19	98,450.59	94,416.86	89,301.33



(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2025 年	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	A	-	-	-	-	441,295.01	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-	134,838.84	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	306,456.16	-	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	8,000.00	-	2,000.00	51,400.00	10,213.00	32,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,180.13	3,180.13	2,913.73	2,913.73	2,852.53	1,366.90	1,064.60
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	-3,180.13	-11,180.13	-2,913.73	-4,913.73	-54,252.53	-11,579.90	-33,064.60
四、期初现金	P	89,301.33	86,121.19	74,941.06	72,027.32	67,113.59	319,317.22	307,737.31
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,180.13	-11,180.13	-2,913.73	-4,913.73	252,203.63	-11,579.90	-33,064.60
五、期末现金	R=P+Q	86,121.19	74,941.06	72,027.32	67,113.59	319,317.22	307,737.31	274,672.71

#### (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	400,633.66
已发行债券	85,613.00	17,220.94	102,833.94	
后续拟发行债券	16,000.00	4,480.00	20,480.00	
银行贷款				
融资合计	103,613.00	22,260.94	125,873.94	
覆盖倍数	3.18			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 400,633.66 万元，融资本息合计 125,873.94 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.18。

#### 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）

济南分所

中国·济南



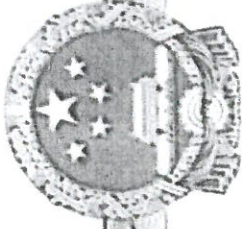
中国注册会计师:



中国注册会计师:



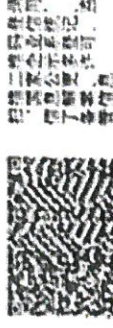
2024 年 9 月 11 日



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410



扫描二维码，  
即可验证企业  
信用信息，  
了解企业经营  
状况。

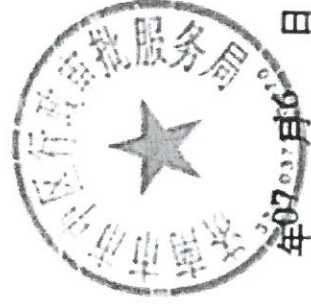
名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

经营范围 许可经营范围内：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，出具审计报告；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



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》。

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

发证机关: 山东省财政厅



中华人民共和国财政部制

领用日期