

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）德州市宁津
县高质量发展先行区改造项目收益与融资平衡专项评
价报告

和信咨字（2024）第 010648 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）德州市宁津县高质量发展先行区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2024）第 010648 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）宁津县高质量发展先行区改造项目基本情况

1、项目情况简介

（1）项目名称

高质量发展先行区改造项目

（2）立项单位

项目单位名称：宁津房开建设投资有限公司，公司成立于 2000-06-22，法定代表人为商怀玺，注册资本为 60000 万元人民币，统一社会信用代码为 913714227636777303。公司注册地址：山东省德州市宁津县福宁小区南门西侧底商,公司经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;对外承包工程;园林绿化工程施工;非居住房地产租赁;住房租赁;建筑工程机械与设备租赁;建筑材料销售;水泥制品销售;房地产咨询;房地产经纪;不动产登记代理服务;市场营销策划。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营;建设工程设计;住宅室内装饰装修。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

（3）项目规划审批

2022 年 10 月该项目取得项目代码为 2210-371422-89-01-726776 的《山东省建设项目备案证明》。

（4）项目规模与主要建设内容

该项目位于宁津县正阳路以东、宏图路以西，三岭大街以南、长江大街以北围合区域内。项目总用地面积约 166667.5 m²，总建筑面积约 366900 m²，其中地上建筑面积约 271506 m²，地下建筑面积约 95394 m²，修建高层住宅、物业服务用房、文体活动中心、养老服务中心、婴幼儿照护服务设施及幼儿园等配套设施，安置户数 2632 户。

（5）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2026 年 12 月。

2、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 36,700.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 116,800.00 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	183,500.00	100.00%	
一、资本金	36,700.00	20.00%	
（一）自有资金	36,700.00	20.00%	
（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）	146,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	16.35%	
（三）后续拟发行专项债券	116,800.00	63.65%	
（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。

（1）土地出让现金流入

①预测参考土地价格

经查询宁津县土地交易中心土地出让信息，参考宁津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

序号	出让年份	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积（m²）	土地出让现金流入（万元）	单价（万元/m²）	出让用途
1	2024		宏图路北首西侧地块二	德州富源新能源科技有限公司	21,208.00	699.86	0.0330	工业
2	2024		宏图路北首西侧地块一	德州富源新能源科技有限公司	25,834.00	852.52	0.0330	工业
3	2024		正阳路南段东侧 D 地块	山东鑫木产业发展投资有限公司	1,024.00	230.40	0.2250	商业
4	2023	2023-0018	文昌路与园区二号路东北夹角	宁津房开建设投资有限公司	31,131.00	12,141.09	0.3900	住宅
5	2024	2024-0003	文昌路与园区二号路东北夹角	宁津房开建设投资有限公司	13,112.00	5,113.68	0.3900	住宅
6	2024	2024-0004	园区二号路与文化东路东北夹角	宁津房开建设投资有限公司	21,294.00	8,304.66	0.3900	住宅

合计	185,289.00	72,462.71	0.2407	
----	------------	-----------	--------	--

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 2023 年、2022 年、2021 年德州市三年平均 GDP 增速（5.53%）、2023 年、2022 年、2021 年宁津县三年平均 GDP 增速（5.23%））中孰低确定增长率。按上述方法确定宁津县预计 GDP 的增速如表所示：

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%
宁津县高质量发展先行区改造项目	5.23%	4.71%	4.18%

③土地出让产生的净现金流入

根据宁津县自然资源局出具的《宁津县高质量发展先行区项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总可出让腾空土地总面积约 3,946.00 亩，其中已出让面积 608.00 亩，剩余未出让 3,338.00 亩，现状地类为集体建设用地及农用地，大致范围为东至 104 国道，西至正阳路，北至三岭大街，南至长江大街。土地等级为工业一级、商业二级，未来规划用途为居住、工业、商业、文化用地，未出让土地计划 2030 年出让。

宁津县高质量发展先行区项目已出让土地出让金为 79,393.24 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）	1,958.71
指定偿债地块面积（平方米）	405,335.36
土地出让现金流入（万元）	79,393.24

假设本期债券宁津县高质量发展先行区项目未出让腾空土地于 2030 年挂牌出让，并于一年内出让完毕，根据参考土地出让价格平均数 2,406.82 元/平方米，以预计 GDP 增 80% 计算土地价格的的增长，项目未出让腾空土地到期出让金现金流入为 356,418.89 万元。土地出让金现金流入情况如下。

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	2,406.82
指定偿债地块面积（平方米）	1,158,005.79
按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	3,077.87
按预计增长率计算未来出让现金流入（万元）	356,418.89

（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	14,440.08
2	政策性基金	111,558.21
合计		125,998.29

（三）应付本息情况

1、宁津县高质量发展先行区项目债券情况：

本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 116,800.00 万元，假设债券期限为 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。

综述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）

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
2024		146,800.00		146,800.00	4.00%		
2025	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2026	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2027	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2028	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2029	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2030	146,800.00			146,800.00	4.00%	5,872.00	5,872.00
2031	146,800.00		146,800.00		4.00%	5,872.00	152,672.00
合计		146,800.00	146,800.00			41,104.00	187,904.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	435,812.13	79,393.24	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	125,998.29	20,955.98	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	309,813.84	58,437.26	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	183,500.00	45,875.00	45,875.00	45,875.00	45,875.00	-	
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-183,500.00	-45,875.00	-45,875.00	-45,875.00	-45,875.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	36,700.00	9,175.00	9,175.00	9,175.00	9,175.00		
专项债券	I	146,800.00	146,800.00	-				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	146,800.00					-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	41,104.00	-	5,872.00	5,872.00	5,872.00	5,872.00	5,872.00
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	-4,404.00	155,975.00	3,303.00	3,303.00	3,303.00	-5,872.00	-5,872.00
四、期初现金	P	-	-	168,537.26	125,965.26	83,393.26	40,821.26	34,949.26
期内现金变动	Q=D+G+O	121,909.84	168,537.26	-42,572.00	-42,572.00	-42,572.00	-5,872.00	-5,872.00
五、期末现金	R=P+Q	121,909.84	168,537.26	125,965.26	83,393.26	40,821.26	34,949.26	29,077.26

(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—		
经营活动收入	A	356,418.89	-
经营活动支出	B	105,042.31	-
支付的各项税费	C	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	251,376.58	-
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	-	146,800.00
偿还银行借款本金	L		
支付债券利息	M	5,872.00	5,872.00
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	-5,872.00	-152,672.00
四、期初现金	P	29,077.26	274,581.84
期内现金变动	Q=D+G+O	245,504.58	-152,672.00
五、期末现金	R=P+Q	274,581.84	121,909.84

（五）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	30,000.00	8,400.00	38,400.00	309,813.84
已发行债券				
后续拟发行债券	116,800.00	32,704.00	149,504.00	
银行贷款				
融资合计	146,800.00	41,104.00	187,904.00	
覆盖倍数	1.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 309,813.84 万元，融资本息合计 187,904.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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。

此页无正文为签章页

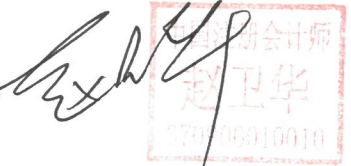
和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

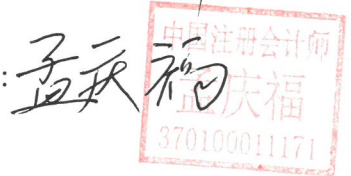
中国·济南



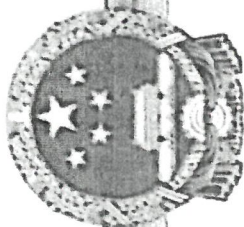
中国注册会计师:



中国注册会计师:



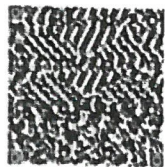
2024 年 9 月 11 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410



扫描二维码
或至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：(一)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

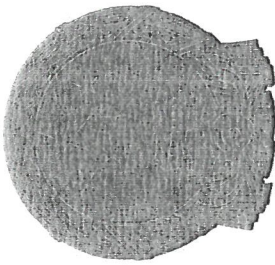
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

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 06 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

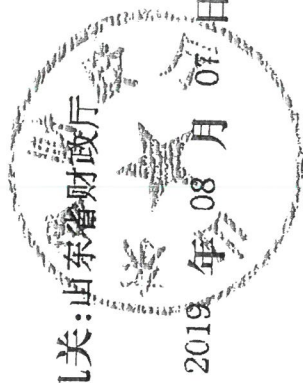
负责人: 赵卫华

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

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制

