

2025 年山东省政府专项债券（三十四期）
德州市陵城区一中片区土地储备项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 011106 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年六月

**2025 年山东省政府专项债券（三十四期）德州市陵城区一中片区
土地储备项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信咨字（2025）第 011106 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

1、项目名称

陵城区一中片区土地储备项目

2、项目主体

陵城区土地储备整治中心

简介：已纳入全国土地储备机构名录，土地储备机构名录代码：TC371421；

统一社会信用代码：12371400MB2386103C。

主要职责：

(一)负责辖区内土地储备计划编制、调整前期工作，形成储备计划编制、调整方案初稿。

(二)负责辖区内储备计划地块的收储工作。

(三)配合财政部门做好土地储备、土地综合整治资金管理和使用工作。

(四)负责辖区内土地储备数据统计、分析、汇总、报备工作;负责辖区内列入储备计划地块达到“净地”后的初步验收工作。

(五)负责辖区内储备档案的整理、归档、保存和管理等工作。

(六)负责辖区内区本级供应建设用地土地利用巡查的事务性工作。

(七)负责辖区内土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等相关技术性工作。

(八)负责辖区内土地综合整治项目的立项技术审查工作。

(九)完成市自然资源局陵城分局交办的其他任务。

3、项目实施依据及审批情况

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）。

2024年8月15日，德州市陵城区人民政府出具了《德州市陵城区人民政府关于德州市陵城区闲置存量房地产项目用地处置计划方案》，本项目德州慧达城市建设有限公司名下地块1纳入陵城区闲置存量房地产项目用地处置计划清单；2025年3月6日，德州市陵城区人民政府出具了《德州市陵城区人民政府关于德州市陵城区闲置存量房地产项目用地处置计划方案》，本项目德州市桓基房地产开发有限公司名下地块、德州祥泽投资有限公司名下地块、德州慧达城市建设有限公司名下地块2纳入陵城区闲置存量房地产项目用地处置计划清单。

2025年3月18日，德州市陵城区人民政府出具了《德州市陵城区人民政府关于德州市陵城区2025年土地储备计划的批复》（陵政字〔2025〕14号），本项目四个地块已纳入德州市陵城区2025年土地储备计划。

4、项目规模与主要建设内容

本项目包含4宗地块，相关信息如下。

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (亩)
1	德州市桓基房地产开发有限公司名下地块	其他商服用地	回购存量闲置土地	德州市陵城区鬲津河水库以西、北至水发集团、东至德州市陵城区森森投资	8.12

				有限公司、南至德州市陵城区森森投资有限公司	
2	德州祥泽投资有限公司名下地块	普通商品住房用地(二类)	回购存量闲置土地	宗地位于芦东街以西、幸福东岸以南。北至田园路，东至芦东街，南至翠云路，西至规划芦坊街	75.53
3	德州慧达城市建设有限公司名下地块 1	城镇住宅-普通商品住房用地，其他商服用地，	回购存量闲置土地	北至芦家坊村集体土地，东至芦东街，南至德州市陵城区诚信房地产开发有限公司、德州市陵城区住房和城乡建设局、国有土地，西至国有土地、芦家坊村集体土地	31.88
4	德州慧达城市建设有限公司名下地块 2	普通商品住房用地(二类)	回购存量闲置土地	宗地位于南环路以南、青云路以北。北至陵安路，东至福星街，南至青云路、国有土地，西至邹家村土地	112.49

5、项目实施安排

本项目拟于 2025 年完成土地收储工作，所申请的专项债券资金当年可支出使用完毕，计划于 2032 年完成土地出让工作。

6、投资估算与资金筹措方式

本项目经有资质的评估机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司对收回收购土地价格开展了评估测算，相较企业土地成本，就低选择评估价格作为收地基础价格，经集体决策后按基础价格下调 2%作为收储价格。2025 年 3 月 26 日，德州市陵城区人民政府出具了《陵城区人民政府关于运用政府专项债券收回存量房地产用地收储价格和时序的批复》（陵政字〔2025〕15 号），本项目下四个地块收储价格合计 48,968.61 万元。

本项目估算总投资 55,811.11 万元，其中收储成本 48,968.61 万元，建设期利息

6,842.50 万元。

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 16,711.11 万元，本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，后续拟发行专项债券 30,100.00 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	55,811.11	100.00%	
一、资本金	16,711.11	29.94%	
（一）自有资金	16,711.11	29.94%	
（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）	39,100.00	70.06%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,000.00	16.13%	
（三）后续拟发行专项债券	30,100.00	53.93%	
（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

根据土地储备计划及项目单位提供的相关资料，该项目预期现金流入以本项目土地出让收入实现。

1、测算背景

根据德州市陵城区人民政府出具的德州市陵城区 2025 年土地储备计划，本项目收储范围内总收储面积 228.02 亩，用途包括城镇住宅用地/商服用地等。

2、参考地价

经查询德州市公共资源交易中心土地出让信息，参考项目周边土地交易价格确定本土地储备项目出让土地价格，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	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 (元/平)	出让用途
1	2023 年	2022-L005	北至芦家坊村集体土地，东至芦东街，南至德州市陵城区诚信房地产开发有限公司、德州市陵城区住房和城乡建设局、国有土地，西至国有土地、芦家坊村集体土地	德州慧达城市建设有限公司	21,255.59	7,015.00	3,300.31	商住
2	2021 年	2021-L002	德州市陵城区鬲津河水库以西、北至水发集团、东至德州市陵城区森森投资有限公司、南至德州市陵城区森森投资有限公司	德州市恒基房地产开发有限公司	5,415.99	1,138.00	2,101.19	商业服务
3	2024 年	2023-L001	宗地位于芦东街以西、幸福东岸以南。北至田园路，东至芦东街，南至翠云	德州祥泽投资有限公司	50,354.00	17,372.00	3,449.97	住宅

			路，西至规划芦坊街					
4	2024年	2021-L009	宗地位于南环路以南、青云路以北。北至陵安路，东至福星街，南至青云路、国有土地，西至邹家村土地	德州慧达城市建设有限公司	74,990.00	24,748.00	3,300.17	住宅
合计					152,015.58	50,273.00	3,307.10	

3、土地出让价格预测

按照陵城区未来 GDP 增速预测土地出让收入。计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年陵城区三年平均 GDP 增速（5.57%））、2024 年陵城区 GDP 增速（6.00%）、2024 年德州市 GDP 增速（5.60%）中孰低确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定陵城区预计 GDP 的增速如表所示：

表 3 预计 GDP 增长率情况

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%
陵城区一中片区土地储备项目	5.57%	5.01%	4.46%

4、项目产生的现金流入

陵城区一中片区土地储备项目，参考上表平均地价，以预计 GDP 增速的 80% 计算土地价格的的增长，项目预期现金流入情况如下：

表 4 土地出让现金流入情况表

项目	土地出让现金流入（80%）
参考地价（元/平方米）	3,307.10
预计地价增长率	4.46%

出让土地面积（平方米）	152,012.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	68,211.61

（二）项目成本预测

项目成本费用为政策性专项基金，包括：国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、城镇廉租住房保障资金、土地出让业务成本等。

项目土地出让现金流入，按土地出让政策规定，扣除基本政策成本和政策性基金，相关现金流出情况如下表：

表 5 土地出让现金流出情况表

序号	土地扣减项目	单位	现金流出
1	基本政策成本	万元	1,364.23
2	政策性基金	万元	8,827.42
合计			10,191.65

（三）应付本息情况

1、专项债券情况

本项目本期拟发行专项债券 9,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.50%；后续拟发行专项债券 30,100.00 万元，假设债券期限为 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。

表 6 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
2025 年	-	39,100.00		39,100.00	2.50%		-
2026 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2027 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2028 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50

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
2029 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2030 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2031 年	39,100.00			39,100.00	2.50%	977.50	977.50
2032 年	39,100.00		39,100.00	-	2.50%	977.50	40,077.50
合计		39,100.00	39,100.00			6,842.50	45,942.50

(四) 项目资金平衡测算表

表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	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	68,211.61					
经营活动支出	B	10,191.65					
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	58,019.96	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	48,968.61	48,968.61				
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-48,968.61	-48,968.61	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	16,711.11	9,868.61	977.50	977.50	977.50	977.50
专项债券	I	39,100.00	39,100.00				
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	39,100.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	6,842.50	-	977.50	977.50	977.50	977.50
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	9,868.61	48,968.61	-	-	-	-
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	18,919.96	-	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	18,919.96	-	-	-	-	-

续表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A			68,211.61
经营活动支出	B			10,191.65
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	58,019.96
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	977.50	977.50	977.50
专项债券	I			
银行借款	J			
偿还债券本金	K	-	-	39,100.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	977.50	977.50	977.50
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	-	-	-39,100.00
四、期初现金	P	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	18,919.96
五、期末现金	R=P+Q	-	-	18,919.96

(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	9,000.00	1,575.00	10,575.00	58,019.96
已发行债券				
后续拟发行债券	30,100.00	5,267.50	35,367.50	
银行贷款				
融资合计	39,100.00	6,842.50	45,942.50	
覆盖倍数				1.26

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 58,019.96 万元,融资本息合计 45,942.50 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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)



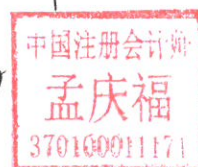
中国注册会计师:





中国注册会计师:





2025年6月14日

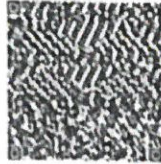


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码或登录
“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



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

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

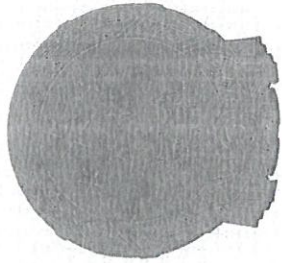
营业期限 2013年 07月 11日至 年 月 日

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06日



会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(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

中华人民共和国财政部制