

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市宁津县
帽杨、高李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（2025）第 010975 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年四月

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市宁津县帽杨、高李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（2024）第 010975 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

宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目

2、立项单位

宁津房开建设投资有限公司

项目单位简介：宁津房开建设投资有限公司成立于 2000 年 06 月 22 日，注

册地位于山东省德州市宁津县福宁小区南门西侧底商，法定代表人为商怀玺。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

2020年11月13日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码为2020-371422-70-03-133214。后期重新出具建设项目备案证明，建设总投资由168,700.00万元修改为125,000.00万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于宁津县宁德路以东、董沙路以西、海河大街以北，总占地面积101464.94 m²，主要建设18栋住宅楼及配套设施，总建筑面积312317.14 m²，包括南北两个地块。其中北区，用地面积为74265.11 m²，主要建设11栋住宅楼及配套公建、商业、幼儿园等，总建筑面积224887.14 m²，其中：地上计容建筑面积为173150.35 m²，地下建筑面积51736.79 m²。南区用地面积为27199.83 m²，主要建设7栋住宅楼及配套公建等，总建筑面积87430.00 m²，其中：地上计容建筑面积为64730.00 m²，地下建筑面积22700.00 m²。

5、项目建设期

本项目建设期为2020年12月至2025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、发行专项债方式。其中，项目单位自有资金25,000.00万元，政府专项债券100,000.00万元，前期已发行专项债券41,500.00万元，本期拟发行专项债券15,000.00万元，后续发行43,500.00万元。

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	125,000.00	100.00%	
一、资本金	25,000.00	20.00%	
(一) 自有资金	25,000.00	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）	100,000.00	80.00%	
(一) 已发行专项债券	41,500.00	33.20%	
(二) 本期拟发行专项债券	15,000.00	12.00%	
(三) 后续拟发行专项债券	43,500.00	34.80%	

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 2 参照已出让土地价格情况

序号	出让年份	电子监管号	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(仅限住宅、商业)
1	2024	3714222024B000297	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	商住用地
2	2024	3714222024B000309	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	商住用地
3	2023	3714222023B000213	宁南大街与文昌路东南夹角	宁津房开建设投资有限公司	43,873.00	17,210.47	0.3923	商住用地
合计					78,279.00	30,628.81	0.39	

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年宁津县三年平均 GDP 增速（5.78%）、2024 年宁津县 GDP 增速（7.44%）、2024 年德州市 GDP 增速 5.6%）低确定预计 GDP 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 50%
宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目	5.6%	5.04%	2.8%

（2）项目产生的净现金流入

根据宁津县自然资源局出具的《宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目腾空地块情况说明》，根据城市规划调整截至目前总的可出让腾空土地总面积 908 亩，已出让 303 亩，用于宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目原址安置 143.62 亩（本部分不考虑）则计算腾空面积为 764.38 亩，其中公园用地以及教育用地为 90.36 亩（本部分不考虑）已出让腾空土地 159.38 亩，剩余 514.64 亩可出让，宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目腾空地块位于（四至范围）宁德路以东、正阳路以西、黄河大街以北，土地等级为 I 级，未来规划用途为住宅教育以及公园用地。假设未出让土地于 2025 年出让 114.64 亩于 2027 年出让 400 亩。

宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目已出让土地到期出让金为 47,712.60 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）	4,490.43
指定偿债地块面积（平方米）宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目	106,253.86
出让收入（万元）	47,712.60

宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目未出让土地到期出让金为 140,547.22 万元。（详见下表）

项目	2025 土地出让金现金流入	2027 土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	4,009.20	4,121.46
指定偿债地块面积（平方米）宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目	76,427.05	266,668.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	30,641.13	109,906.09

（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	4,659.82
2	政策性基金	30,745.76
合计		35,405.58

（三）应付本息情况

1、专项债券情况：

宁津县帽杨、高李片区棚户区改造项目，2021年10月18日已发行6,000.00万元，利率为3.19%，期限为7年，2021年10月26日已发行500.00万元，利率为3.25%，期限为7年，2021年11月30日已发行5,000.00万元，利率为3.13%，期限为7年，2024年4月30日已发行20,000.00万元，利率为2.38%，期限为7年，2024年8月27日已发行5,000.00万元，利率为2.12%，期限为7年，2024年9月20日已发行5,000.00万元，利率为1.98%，期限为7年，本次拟发行15,000.00万元，剩余额度43,500.00万元假设于2025年发行。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
2021		11,500.00		11,500.00			
2022	11,500.00			11,500.00		207.65	207.65
2023	11,500.00			11,500.00	3.13%-3.25%	207.65	207.65
2024	11,500.00	30,000.00		41,500.00	2.12%-4%	840.15	840.15
2025	41,500.00	58,500.00		100,000.00	1.98%-4%	1,045.15	1,045.15
2026	100,000.00			100,000.00	1.98%-4%	3,385.15	3,385.15
2027	100,000.00			100,000.00	1.98%-4%	3,385.15	3,385.15
2028	100,000.00		11,500.00	88,500.00	1.98%-4%	3,385.15	14,885.15
2029	88,500.00			88,500.00	1.98%-4%	3,177.50	3,177.50
2030	88,500.00			88,500.00	1.98%-4%	3,177.50	3,177.50
2031	88,500.00		30,000.00	58,500.00	1.98%-4%	2,545.00	32,545.00
2032	58,500.00		58,500.00		4%	2,340.00	60,840.00
合计	-	100,000.00	100,000.00	-		23,696.05	123,696.05

(四) 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	188,259.82	47,712.60	-	-	-	30,641.13
经营活动支出	B	35,405.58	9,996.46	-	-	-	6,294.50
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	152,854.24	37,716.14	-	-	-	24,346.63
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	125,000.00	12,000.00	13,000.00	10,000.00	30,000.00	60,000.00
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-125,000.00	-12,000.00	-13,000.00	-10,000.00	-30,000.00	-60,000.00
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	25,000.00	10,000.00	-	10,000.00	5,000.00	-
专项债券	I	100,000.00	11,500.00	-	-	30,000.00	58,500.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	100,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	23,696.05	-	207.65	207.65	840.15	1,045.15
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	1,303.95	21,500.00	-207.65	9,792.35	34,159.85	57,454.85
四、期初现金	P		-	47,216.14	34,008.49	33,800.84	37,960.69
期内现金变动	Q=D+G+O	29,158.19	47,216.14	-13,207.65	-207.65	4,159.85	21,801.48

五、期末现金		R=P+Q	29,158.19	47,216.14	34,008.49	33,800.84	37,960.69	59,762.18
(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)								
项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	-	109,906.09	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	-	19,114.63	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	90,791.46	-	-	-	-	-
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	-	-	11,500.00	-	-	30,000.00	58,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,385.15	3,385.15	3,385.15	3,177.50	3,177.50	2,545.00	2,340.00
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	-3,385.15	-3,385.15	-14,885.15	-3,177.50	-3,177.50	-32,545.00	-60,840.00
四、期初现金	P	59,762.18	56,377.03	143,783.34	128,898.19	125,720.69	122,543.19	89,998.19
期内现金变动	Q=D+G+O	-3,385.15	87,406.31	-14,885.15	-3,177.50	-3,177.50	-32,545.00	-60,840.00
五、期末现金	R=P+Q	56,377.03	143,783.34	128,898.19	125,720.69	122,543.19	89,998.19	29,158.19

（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	15,000.00	4,200.00	19,200.00	152,854.24
已发行债券	41,500.00	7,316.05	48,816.05	
后续拟发行债券	43,500.00	12,180.00	55,680.00	
银行贷款			-	
融资合计	100,000.00	23,696.05	123,696.05	
覆盖倍数				1.24

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 152,854.24 万元，融资本息合计 123,696.05 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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
赵卫华
370900010010

中国注册会计师:

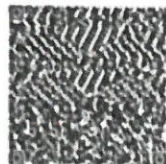

中国注册会计师
孟庆福
370100011171

2025 年 4 月 13 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(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

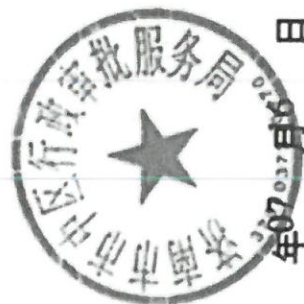
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

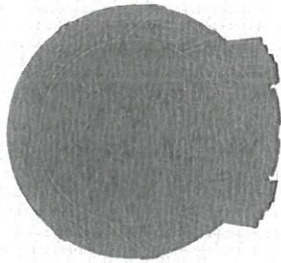
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石腊街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