

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市德城区  
运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）项目  
收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010973 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）德州市德城区运河大 社区西区安置区棚户区改造项目（二期）项目收益与融资平 衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010973 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

运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）

#### 2、立项单位

项目单位名称：德州市德城区重点建设投资有限公司，统一社会信用代码：  
91371400054983858Y

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吴昊南

注册资本：69,358.4818 万元

成立日期：2012 年 10 月 9 日

地址：山东省德州市德城区天衢街道办事处大学西路 1156 号东附楼 202 室

经营范围：一般项目：房地产咨询；房地产经纪；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；住房租赁；城乡市容管理；自有资金投资的资产管理服务；市政设施管理；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；灌溉服务。（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；天然水收集与分配。（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

2023 年 12 月山东美誉工程咨询有限公司出具《德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告》，2024 年 1 月德城区行政审批服务局出具了《关于运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）可行性研究报告批复变更的函》，批复文号为德城研审函〔2024〕4 号。2022 年 9 月 9 日，德州市自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2022〕德州市不动产权第 0079529）。

2022 年 4 月 15 日，德州市住房和城乡建设局、德州市发展和改革委员会、德州市财政局、德州市自然资源局联合下发了《关于公布 2022 年棚户区改造第一批调整项目的通知》（德建通〔2022〕40 号），载明：该项目已被纳入 2022 年棚户区改造项目调整表（第一批）。

2022 年 12 月 26 日，德州市住房和城乡建设局、德州市发展和改革委员会、德州市财政局、德州市自然资源局联合下发了《关于公布 2023 年德州市城镇保障性安居工程计划任务的通知》（德建通〔2022〕137 号），载明：该项目已被纳

入 2023 年德州市城镇棚户区改造项目清单。

4、项目规模与主要建设内容

建设保障性安居工程 1302 套，占地面积 84800 平方米（约 127.2 亩），总建筑面积 190555.48 平方米，其中地上建筑面积 142999.66 平方米，包括住宅 140581.12 平方米，商业网点 2418.54 平方米；地下建筑面积 47555.82 平方米，包括地下储藏室 12994.49 平方米，地下车库 34561.33 平方米。主要新建 9 栋单体建筑，包括 6 栋地上 24 层、地下 2 层安置房，2 栋地上 17 层、地下 2 层安置房，1 栋地上 2 层商业网点。项目同步建设小区内道路、管网等配套基础设施。项目地上容积率 1.69，地下容积率 0.56，建筑密度 19%。

5、项目建设期限

本项目建设期为 2022 年 6 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 62,500.00 万元，发行专项债券 42,500.00 万元，前期已发行 22,500.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 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	105,000.00		
一、资本金	62,500.00	59.52%	
（一）自有资金	62,500.00	59.52%	
（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）	42,500.00	40.48%	
（一）已发行专项债券	22,500.00	21.43%	
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	3.81%	
（三）后续拟发行专项债券	16,000.00	15.24%	
（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



根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入来源于腾空土地出让现金流入。

经查询德城区土地交易中心土地出让信息,参考德城区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	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m <sup>2</sup> )	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2021	2021-003	东至商贸大道,南至山东德兴集团房地产开发有限公司	山东德兴集团房地产开发有限公司	1,100.00	365.00	0.33	商住用地
2	2021	2021-D009-B	北至新华路,西至规划纵六路。	德州市城市建设投资发展集团有限公司	7,900.00	3,691.00	0.47	商住用地
合计					9,000.00	4,056.00	0.45	

根据德城区自然资源局出具的《德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目(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 588 亩,德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目(二期)腾空地块位于(四至范围)运河大道以西、天衢西路以南、三八西路以北未来规划用途为商服用地、工业、仓储、公园、道路用地。其中商服用地约为 244.13 亩,本次发行仅考虑商服用地部分,假设未出让土地于 2025 年出让 122.07 亩 2027 年出让 122.07 亩。

德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目(二期)未出让土地到期出让金为 73,347.87 万元。(详见下表)

项目	2025 年土地出让金现金流入	2027 年土地出让金现金流入
----	-----------------	-----------------

参考地价（元/平方米）	4,506.67	4,506.67
指定偿债地块面积（平方米）德城区运河大社区西区安置区棚户区改造项目（二期）	81,377.07	81,377.08
未来出让收入（万元）	36,673.93	36,673.94

## （二）项目成本预测

土地出让金现金流出，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	1,840.95
2	政策性基金	3,820.38
合计		5,661.33

## （三）应付本息情况

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 3,000.00 万元，利率为 2.38%，期限为 7 年，2024 年 5 月已发行专项债券 2,700.00 万元，利率为 2.29%，期限为 7 年，2024 年 8 月已发行专项债券 2,500.00 万元，利率为 2.14%，期限为 7 年，2024 年 9 月已发行专项债券 4,800.00 万元，利率为 1.98%，期限为 7 年，2024 年 10 月已发行专项债券 3,500.00 万元，利率为 2.11%，期限为 7 年，2025 年 3 月已发行专项债券 6,000.00 万元，利率为 1.88%，期限为 7 年，本次拟发行 4,000.00 万元，剩余额度 16,000.00 万元假设于 2025 年发行完毕。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
2024		16,500.00		16,500.00			
2025	16,500.00	26,000.00		42,500.00	1.88%-4%	355.62	355.62
2026	42,500.00			42,500.00	1.88%-4%	1,268.42	1,268.42
2027	42,500.00			42,500.00	1.88%-4%	1,268.42	1,268.42
2028	42,500.00			42,500.00	1.88%-4%	1,268.42	1,268.42
2029	42,500.00			42,500.00	1.88%-4%	1,268.42	1,268.42
2030	42,500.00			42,500.00	1.88%-4%	1,268.42	1,268.42
2031	42,500.00		16,500.00	26,000.00	1.88%-4%	1,268.42	17,768.42
2032	26,000.00		26,000.00		1.88%-4%	912.80	26,912.80
合计	-	42,500.00	42,500.00	-		8,878.94	51,378.94

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	73,347.87					
经营活动支出	B	5,661.33		-		36,673.93	36,673.93
支付的各项税费	C	-		-		2,830.67	2,830.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	67,686.54		-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					33,843.27	33,843.27
建设成本支出	E	105,000.00	10,000.00	10,000.00	26,500.00	58,500.00	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-105,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-26,500.00	-58,500.00	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	62,500.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	32,500.00	-
专项债券	I	42,500.00	-	-	16,500.00	26,000.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	42,500.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	8,878.94	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	355.62	1,268.42
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	53,621.06	10,000.00	10,000.00	26,500.00	58,144.38	-1,268.42
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	33,487.65
期内现金变动	Q=D+G+O	16,307.60	-	-	-	33,487.65	32,574.85



五、期末现金		R=P+Q	43,220.40	-	-	-	33,487.65	66,062.50
(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)								
项目/年度	公式	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	-	-	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	-	-	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,268.42	1,268.42	1,268.42	1,268.42	1,268.42	1,268.42	912.80
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	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-26,912.80
四、期初现金	P	66,062.50	64,794.08	63,525.66	62,257.24	60,988.82	43,220.40	
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-1,268.42	-26,912.80	
五、期末现金	R=P+Q	64,794.08	63,525.66	62,257.24	60,988.82	43,220.40	16,307.60	



(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	4,000.00	1,120.00	5,120.00	67,686.54
已发行债券	22,500.00	3,278.94	25,778.94	
后续拟发行债券	16,000.00	4,480.00	20,480.00	
银行贷款				
融资合计	42,500.00	8,878.94	51,378.94	
覆盖倍数	1.32			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 67,686.54 万元，融资本息合计 51,378.94 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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:

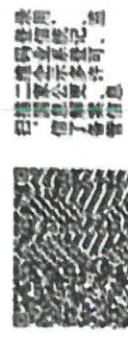
  
中国注册会计师  
孟庆福  
370100011171

2025 年 4 月 13 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913701030690342410



(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)

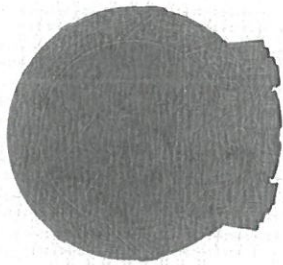
成立日期 2013年 07 月 11 日  
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日  
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



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

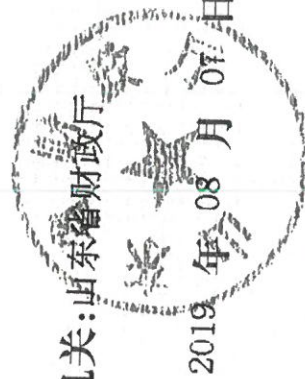
批准执业日期：2013-06-24



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》。



中华人民共和国财政部制