

2025 年山东省政府专项债券（九期）滨州市经济技术
开发区康怡小区（一期）项目收益与融资平衡专项评
价报告

和信咨字（2025）第 010948 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年三月



2025 年山东省政府专项债券（九期）滨州市经济技术开发区 康怡小区（一期）项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010948 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）滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目基本情况

1、项目情况简介

（1）项目名称

滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目

（2）立项单位

项目单位名称：滨州经济技术开发区财金投资集团有限公司，公司成立于2017-12-29，法定代表人为时国滨，注册资本为70000万人民币，统一社会信用代码为91371600MA3MJEM39J。公司注册地址：山东省滨州经济技术开发区渤海十八路667号中海大厦裙楼338办公室，公司经营范围：许可项目：政府授权范围内的国有资产运营；为企业筹集资金；风险投资；城市建设开发投资；对外投资；股权投资；股权投资管理；资产管理；受托资产管理；政府投融资项目管理；城乡基础设施建设投资；棚户区改造；保障性住房及其他房地产开发与销售；土地储备开发经营；旅游开发；新农村、小城镇建设投资；道路桥梁、水利工程承建建设；工程项目管理；建材经营与销售；受托管理股权引导基金及其他财政资金。（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）。

（3）项目规划审批

2020年4月，山东展弘绿色低碳科技有限公司对该项目出具了《滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可行性研究报告》。

2020年4月16日，滨州经济技术开发区经济发展局对该项目出具了《关于滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目可行性研究报告的批复》滨开经社科〔2020〕3号。

（4）项目规模与主要建设内容

康怡小区（一期）项目包括拆迁滨州市经济技术开发区北任、来家、牛庙等城中村，拆迁区总占地面积457.34亩，拆迁总建筑面积323603.9㎡，拆迁总户数825户。新建集中安置小区1个，安置区规划总占地面积127.95亩，总建筑面积293529.5㎡，总安置套数为1600套。其中：住宅面积205278.82㎡；配套服务建筑面积3918.12㎡；幼儿园建筑面积3938.6㎡；车库及储藏室面积80393.96㎡。

（5）项目建设期限

本项目预计工期为2020年4月至2025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145,900.00万元，已发行专项债券12,000.00万元，本期拟发行专项债券

6,000.00 万元，后期拟发行 41,000.00 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	204,900.00	100.00%	
一、资本金	145,900.00	71.21%	
（一）自有资金	145,900.00	71.21%	
（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）	59,000.00	28.79%	
（一）已发行专项债券	12,000.00	5.86%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	2.93%	
（三）后续拟发行专项债券	41,000.00	20.00%	
（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

经查询滨州市经济技术开发区土地交易中心土地出让信息，参考滨州市经济技术开发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 3 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（㎡）	土地出让现金流入（万元）	单价（元/㎡）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2025	3716002025 B000037	黄河十四路以北、渤海十九路以西	滨州康泰置业有限公司	66,067.00	26,857.00	4,065.12	商住用地
2	2024	3716002024 B000796	黄河十五路以南、渤海十五路以东	山东丽华金友置业有限公司	22,393.00	10,077.00	4,500.07	商住用地
3	2024	3716002024 B000685	黄河十五路以北、渤海一路以东	滨州润达市政工程有限公司	14,129.00	7,480.00	5,294.08	商住用地

合计	102,589.00	44,414.00	4,329.31	
----	------------	-----------	----------	--

②土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，经济技术开发区按两个增速（即：2024 年、2023 年、2022 年滨州市三年平均 GDP 增速（5.03%），2024 年、2023 年、2022 年经济技术开发区三年平均 GDP 增速（4.37%）中孰低确定本次发行的预期增长率。按上述方法确定滨州市经济技术开发区 2025 年预期 GDP 的增速如表 4 所示：

项目	按 2025 年预期 GDP 增长率的 100%	按 2025 年预期 GDP 增长率的 90%	按 2025 年预期 GDP 增长率的 80%
滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目	4.37%	3.93 %	3.50 %

③土地出让产生的净现金流入

根据滨州市经济技术开发区自然资源局出具的《滨州经济技术开发区康怡小区（一期）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 457.34 亩，其中 2021 年已出让面积 414.62 亩，剩余未出让 42.72 亩，现状地类为集体建设用地，大致范围为北至二二 0 国道，南至黄河十五路，西至渤海二十二路，东至渤海二十一路。土地等级为二级，未来规划用途为居住用地，未出让土地计划 2031 年出让。

康怡小区（一期）项目已出让土地出让金为 98,506.00 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）	3,563.70
指定偿债地块面积（平方米）	276,414.72
土地出让现金流入（万元）	98,506.00

假设本期债券滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目未出让腾空土地于 2031 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 4,329.31 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 15,153.14 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）	4,329.31
指定偿债地块面积（平方米）	28,480.14



按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	5,320.60
按预计增长率计算未来出让现金流入（万元）	15,153.14

（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	2,337.26
2	政策性基金	5,740.28
合计		8,077.54

（三）应付本息情况

1、滨州经济技术开发区康怡小区（一期）项目债券情况：

2020年7月已发行专项债券12,000.00万元，债券期限为7年，利率为3.25%，本期拟发行专项债券6,000.00万元，假设债券期限为7年，利率为4.00%，后期拟发行41,000.00万元，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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	本息合计
2020年		12,000.00		12,000.00	3.25%-4%		
2021年	12,000.00			12,000.00	3.25%-4%	390.00	390.00
2022年	12,000.00			12,000.00	3.25%-4%	390.00	390.00
2023年	12,000.00			12,000.00	3.25%-4%	390.00	390.00
2024年	12,000.00			12,000.00	3.25%-4%	390.00	390.00
2025年	12,000.00	47,000.00		59,000.00	3.25%-4%	390.00	390.00
2026年	59,000.00			59,000.00	3.25%-4%	2,270.00	2,270.00
2027年	59,000.00		12,000.00	47,000.00	3.25%-4%	2,270.00	14,270.00
2028年	47,000.00			47,000.00	3.25%-4%	1,880.00	1,880.00
2029年	47,000.00			47,000.00	3.25%-4%	1,880.00	1,880.00
2030年	47,000.00			47,000.00	3.25%-4%	1,880.00	1,880.00
2031年	47,000.00			47,000.00	3.25%-4%	1,880.00	1,880.00
2032年	47,000.00		47,000.00		3.25%-4%	1,880.00	48,880.00
合计		59,000.00	59,000.00			15,890.00	74,890.00

(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	2020 年	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	113,659.14	-	98,506.00	-	-	-	-
经营活动支出	B	8,077.54	-	6,947.39	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105,581.60	-	91,558.61	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	204,900.00	41,180.00	29,180.00	29,180.00	29,180.00	29,180.00	47,000.00
流动资金支出	F		-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-128,720.00	-41,180.00	-29,180.00	-29,180.00	-29,180.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	145,900.00	29,180.00	29,180.00	29,180.00	29,180.00	29,180.00	-
专项债券	I	59,000.00	12,000.00	-	-	-	-	47,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	59,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	15,890.00	-	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
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	130,010.00	41,180.00	28,790.00	28,790.00	28,790.00	28,790.00	46,610.00
四、期初现金	P	-	-	-	91,168.61	90,778.61	90,388.61	119,178.61
期内现金变动	Q=D+O+P	106,871.60	-	91,168.61	-390.00	-390.00	28,790.00	46,610.00
五、期末现金	R=P+Q	106,871.60	-	91,168.61	90,778.61	90,388.61	119,178.61	165,788.61

表 5 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	-	-	-	-	-	15,153.14	-
经营活动支出	B	-	-	-	-	-	1,130.15	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-	14,022.99	-
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	-	12,000.00	-	-	-	-	47,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,270.00	2,270.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00
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	-2,270.00	-14,270.00	-1,880.00	-1,880.00	-1,880.00	-1,880.00	-48,880.00
四、期初现金	P	165,788.61	163,518.61	149,248.61	147,368.61	145,488.61	143,608.61	155,751.60
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,270.00	-14,270.00	-1,880.00	-1,880.00	-1,880.00	12,142.99	-48,880.00
五、期末现金	R=P+Q	163,518.61	149,248.61	147,368.61	145,488.61	143,608.61	155,751.60	106,871.60

(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	6,000.00	1,680.00	7,680.00	105,581.60
已发行债券	12,000.00	2,730.00	14,730.00	
后续拟发行债券	41,000.00	11,480.00	52,480.00	
银行贷款				
融资合计	59,000.00	15,890.00	74,890.00	
覆盖倍数	1.41			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 105,581.60 万元，融资本息合计 74,890.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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

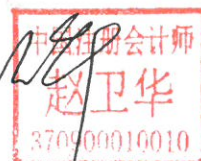
和信会计师事务所(特殊普通合伙)

济南分所

中国·济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 15 日

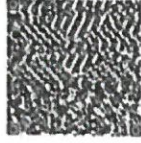


营业执照

(副本) 1-1

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



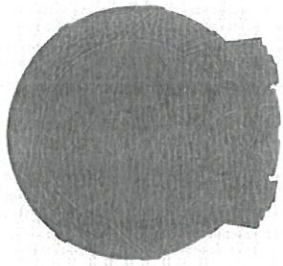
名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所	成立日期	2013年 07 月 11 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表；出具验资报告；出具清算审计报告；出具与资本业务相关的审计报告；出具与税务业务相关的审计报告；出具与会计业务相关的审计报告；出具与审计业务相关的审计报告；出具与资产评估业务相关的审计报告；出具与工程造价业务相关的审计报告；出具与工程咨询业务相关的审计报告；出具与工程招标业务相关的审计报告；出具与工程监理业务相关的审计报告；出具与工程检测业务相关的审计报告；出具与工程材料业务相关的审计报告；出具与工程设备业务相关的审计报告；出具与工程劳务业务相关的审计报告；出具与工程其他业务相关的审计报告。
其他经营范围：出具审计报告；出具验资报告；出具清算审计报告；出具与资本业务相关的审计报告；出具与税务业务相关的审计报告；出具与会计业务相关的审计报告；出具与审计业务相关的审计报告；出具与资产评估业务相关的审计报告；出具与工程造价业务相关的审计报告；出具与工程咨询业务相关的审计报告；出具与工程招标业务相关的审计报告；出具与工程监理业务相关的审计报告；出具与工程检测业务相关的审计报告；出具与工程材料业务相关的审计报告；出具与工程设备业务相关的审计报告；出具与工程劳务业务相关的审计报告；出具与工程其他业务相关的审计报告。



登记机关

2019 年 07 月 11 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101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》。



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