

2025 年山东省政府专项债券（十六期）  
滨州市滨城区惠众东方瑞景收益与融资平衡专项评价  
报告

和信咨字（2025）第 011013 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）滨州市滨城区惠众东方瑞  
景收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 011013 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

惠众东方瑞景

#### 2、立项单位

滨州市魅力城乡建设有限公司

滨州市魅力城乡建设有限公司成立于 2010-06-30，注册资本 41935.5 万元，注册地址位于山东省滨州市滨城区黄河十六路 997 号，经营范围：许可项目：建筑劳务分包；公路管理与养护；建设工程施工；污水处理及其再生利用；自来水生产与供应；热力生产和供应；房地产开发经营；建设工程设计；林木种子生产经营。（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）一般项目：城市绿化管理；市政设施管理；环保咨询服务；水污染治理；水环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；大气污染治理；大气环境污染防治服务；室内空气污染治理；土壤污染治理与修复服务；工程管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；农副产品销售；花卉种植；花卉绿植租借与代管理。（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）。

#### 3、项目规划审批

2020 年 4 月，山东辰安环保科技有限公司出具了《滨州市魅力城乡建设有限公司惠众东方瑞景项目可行性研究报告》。

2020年4月28日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码2020-371602-47-03-032962。

2021年1月27日，由滨州市住房和城乡建设局、滨州市发展和改革委员会、滨州市财政局、滨州市自然资源和规划局联合下发《关于公布2021年我市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（滨建房字〔2021〕1号）。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于黄河四路以北、渤海二路以东。规划用地面积:144387.16 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 471127.73 m<sup>2</sup>，其中地上总建筑面积约 340568.88 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积约 130558.85 m<sup>2</sup>，容积率 2.36，新建住宅 2948 套，配套幼儿园 1 栋、配套服务/养老 1 栋、商业楼 1 栋。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 月至 2025 年 12 月。

#### 6、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。本项目总投资为 235,563.87 万元，其中，项目单位自有资金 125,563.87 万元，前期已发行专项债券 15,200.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 91,800.00 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	235,563.87	100.00%	
一、资本金	125,563.87	53.30%	

(一) 自有资金	125,563.87	53.30%	
(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）	110,000.00	46.70%	
(一) 已发行专项债券	15,200.00	6.46%	
(二) 本期拟发行专项债券	3,000.00	1.27%	
(三) 后续拟发行专项债券	91,800.00	38.97%	
(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

1、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主要来源于腾空土地出让等。经查询滨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 (m²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (元/平)	出让用途
1	2023年	2023-B023	黄河四路以南、渤海二路以西	滨州市魅力城乡建设有限公司	84,701.00	36,761.00	4,340.09	住宅
2	2023年	2023-B024	黄河四路以北、渤海二路以西	滨州市魅力城乡建设有限公司	26,413.00	11,586.00	4,386.48	住宅
3	2024年	滨城-2024-B043	黄河五路以南、渤海三路以东	滨州市魅力城乡建设有限公司	19,477.00	13,540.00	6,951.79	住宅



合 计					130,591.00	61,887.00	4,738.99	
--------	--	--	--	--	------------	-----------	----------	--

2、计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年滨州市 GDP 增速（6.20%）、2024 年、2023 年、2022 年滨州市三年平均 GDP 增速（5.03%）、2024 年、2023 年、2022 年滨城区三年平均 GDP 增速（5.17%））中孰低确定预计 GDP 增长率。按上述方法确定滨州市预计 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%
惠众东方瑞景	5.03%	4.53%	4.02%

### 3、项目产生的净现金流入

根据滨州市滨城区自然资源局出具的《惠众东方瑞景项目腾空地块情况说明》，惠众东方瑞景腾空地块位于（四至范围）黄河十五路至二小南支路，市立医院至渤海四路，土地等级为二级，未来规划用途为居住兼容商业用地。总腾空土地 967.61 亩，其中已出让 320.37 亩，出让现金流入为 90,078.00 万元，出让给滨州农村商业银行股份有限公司 187.27 亩，剩余未出让 459.97 亩。假设上述未出让腾空土地计划于 2032 年出让。

惠众东方瑞景腾空土地，参考上表平均地价，以预计 GDP 增速的 80% 计算土地价格的 growth，按当时土地出让政策规定，扣除基本政策费用和政策性基金后，惠众东方瑞景未出让土地可用于资金平衡的土地出让现金流入为 245,882.28 万元（详见下表）

表 4 惠众东方瑞景土地出让金测算表

序号	项目	单位	已出让	2032 年出让
----	----	----	-----	----------

一	土地出让金回款等现金流入	万元	90,078.00	191,540.87
二	土地扣减项目	万元	6,986.78	28,749.81
1	基本政策成本	万元	2,282.12	4,520.77
2	政策性基金	万元	4,704.67	24,229.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	83,091.22	162,791.06

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“表 3”）比例计算土地价格的增长，参考上表地价（见“表 2”），债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入，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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

表 5 净现金流入情况

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%
惠众东方瑞景	254,372.14	250,065.93	245,882.28

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券情况

专项债券金额为 110,000.00 万元，2025 年 3 月已发行专项债券 15,200.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.88%；本期拟发行专项债券 3,000.00 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 91,800.00 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。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		110,000.00		110,000.00	1.88%-4%		-
2026 年	110,000.00	-		110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76
2027 年	110,000.00			110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76

2028 年	110,000.00			110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76
2029 年	110,000.00			110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76
2030 年	110,000.00			110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76
2031 年	110,000.00			110,000.00	1.88%-4%	4,077.76	4,077.76
2032 年	110,000.00		110,000.00	-	1.88%-4%	4,077.76	114,077.76
合计		110,000.00	110,000.00			28,544.32	138,544.32

(三) 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	281,618.87	28,191.00			48,347.00	13,540.00
经营活动支出	B	35,736.59	2,238.11			3,738.74	1,009.93
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	245,882.28	25,952.89	-	-	44,608.26	12,530.07
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	235,563.87	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-235,563.87	-10,000.00	-30,000.00	-40,000.00	-30,000.00	-15,000.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	125,563.87	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
专项债券	I	110,000.00					
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	110,000.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	28,544.32					
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	97,019.55	10,000.00	30,000.00	40,000.00	30,000.00	15,000.00
四、期初现金	P			25,952.89	25,952.89	25,952.89	70,561.15
期内现金变动	Q=D+G+O	107,337.96	25,952.89	-	-	44,608.26	12,530.07
五、期末现金	R=P+Q	107,337.96	25,952.89	25,952.89	25,952.89	70,561.15	83,091.22

续：表 7 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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					
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	110,563.87				
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-110,563.87				
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	563.87				
专项债券	I	110,000.00				
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					
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	110,563.87	-4,077.76	4,077.76	4,077.76	4,077.76
四、期初现金	P	83,091.22	83,091.22	79,013.46	74,935.70	70,857.94
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-4,077.76	-4,077.76	-4,077.76	-4,077.76
五、期末现金	R=P+Q	83,091.22	79,013.46	74,935.70	70,857.94	66,780.18

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			191,540.87
经营活动支出	B			28,749.81
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	162,791.06
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			110,000.00
偿还银行借款本金	L			
支付债券利息	M	4,077.76	4,077.76	4,077.76
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	-4,077.76	-4,077.76	-114,077.76
四、期初现金	P	66,780.18	62,702.42	58,624.66
期内现金变动	Q=D+G+O	-4,077.76	-4,077.76	48,713.30
五、期末现金	R=P+Q	62,702.42	58,624.66	107,337.96

#### (四) 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	3,000.00	840.00	3,840.00	245,882.28
已发行债券	15,200.00	2,000.32	17,200.32	
后续拟发行债券	91,800.00	25,704.00	117,504.00	
银行贷款				
融资合计	110,000.00	28,544.32	138,544.32	
覆盖倍数				1.77

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 245,882.28 万元, 融资本息合计 138,544.32 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77。

#### 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·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年4月13日

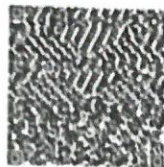




# 营业执照

(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

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

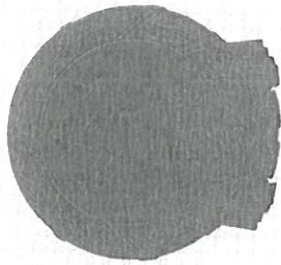
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019

年07月19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

1777 张

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