

2025 年山东省政府专项债券（十六期）德州市平原县
白酒厂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 010991 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）德州市平原县白酒厂 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 010991 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

平原县白酒厂片区棚户区改造项目

2、立项单位

项目单位名称：平原县住房和城乡建设局，平原县住房和城乡建设局是县政府主管全县住房和城乡建设工作的正科级职能部门。重点负责全县城市重点项目

建设、建筑市场、建筑工程质量和施工安全管理； 指导全县小城镇建设、农村住房建设、农村危房和旱厕改造、“气代煤”工作； 综合管理全县各类房屋建筑及其附属设施和城市基础设施的建设工程设计规范； 承担推进建筑节能、城镇减排的责任

3、项目规划审批

2020 年 3 月德州天洁环境影响评价有限公司出具《平原县住房和城乡建设局平原县白酒厂片区棚户区改造项目可行性研究报告》。

2020 年 4 月 14 日平原县行政审批服务局出具平审批建审〔2020〕19 号关于《平原县住房和城乡建设局平原县白酒厂片区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复，同意项目建设。

2019 年 11 月 15 日印发的德建通〔2019〕113 号关于公布 2020 年德州市城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知，平原县白酒厂片区棚户区改造项目被列入工作清单。

4、项目规模与主要建设内容

该项目占地面积约 116 亩，主要建设 6 栋 23 层、3 栋 17 层、2 栋 15 层及 1 栋 11 层高层住宅楼、2 栋 3 层配套用房等。总建筑面积 223593.71 平方米，其中：地上建筑面积 154427.67 平方米，主要包括住宅楼建筑面积 146956.47 平方米，配套公建建筑面积 3169.99 平方米；地下建筑面积约为 69166.04 平方米，其中地下储藏室建筑面积 14166.04 平方米，地下车库及设备用房建筑面积 46500 平方米，其他地下面积 3500 平方米。规划总户数 1170 套(其中包括 2020 年棚改任务 950 套，2021 年棚改任务 220 套)。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 3 月至 2025 年 7 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，项目资本金 20,550.00 万元，其中：项目自有资金为 17,550.00 万元，发行债券用作资本金 3,000.00 万元；已发行专项债券 65,400.00 万元（其中 5,000.00 万元已调整至其他项目，3,000.00 万元用作资本金），本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后期拟发行专项债券 2,200.00 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	83,150.00	100.00%	
一、资本金	17,550.00	24.71%	
（一）自有资金	17,550.00	21.11%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券	3,000.00	3.61%	
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）	62,600.00	75.29%	
（一）已发行专项债券	57,400.00	69.03%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.61%	
（三）后续拟发行专项债券	2,200.00	2.65%	

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）土地出让现金流入

①参考土地价格

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询平原县土地交易中心土地出让信息，参考当地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（㎡）	土地出让现金流入（万元）	单价（万元/㎡）	出让用途（仅限住宅、商业）
1	2018	2018JZ-007	莲花池东街以南、新华南路以东	平原东海房地产开发有限公司	69,169.00	36,812.15	0.53	中低价位、中小套型普通商品住房用地
2	2019	2019JZ-004-1	新府中路以西、府中南路以东、体育馆南侧	平原县荣兆置业有限公司	30,711.00	12,064.60	0.39	城镇住宅用地

3	2018	2018jz-006	迎宾大道以西、图书档案馆以南	平原县荣兆置业有限公司	25,709.00	11,568.60	0.45	城镇住宅用地
合计					125,589.00	60,445.35	0.48	

②土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，平原县按两个增速即：2023、2022、2021 平原县 GDP 平均增速（6.1%）、2023 平原县增速（6.10%）中孰低确定平原县增长率。按上述方法确定德州市平原县 2025 年 GDP 的预期增速如下表所示：

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 80%
平原县项目	6.10%	5.49%	4.88%

③项目产生的现金流入

根据平原县自然资源局出具的《白酒厂片区棚改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 334 亩，腾空地块位于新华北路两侧、一棉厂片区、鬲金河两侧，土地等级一级，未来规划用途为居住、商业用地。假设土地于 2025 年出让 134 亩，2029 年出让 200 亩。

根据上述腾空土地以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%（见“上表”）比例计算土地价格的增值，参考上表地价，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：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年土地 出让现金流 入	2029 年土地出 让金现金流 入	合计
参考地价（元/平方米）	4,812.95	4,812.95	
预计地价增长率		4.88%	
可供偿债地块面积（平方米）	89,333.78	133,334.00	222,667.78
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	42,995.90	77,646.69	120,642.59

（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	2025 年金额	2029 年金额	合计
1	基本政策成本	1,060.92	1,852.93	2,913.85
2	政策性基金	5,294.28	12,270.60	17,564.88
合计		6,355.20	14,123.54	20,478.74

(三) 应付本息情况

本项目 2021 年 4 月已发行棚户区改造专项债券 13,200.00 万元，利率为 3.39%，期限为 7 年；2021 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 3.06%，期限为 7 年；2022 年 1 月已发行专项债券 7,400.00 万元，利率为 2.83%，期限为 7 年；2022 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，利率为 2.92%，期限为 7 年；2023 年 5 月已发行专项债券 5,800.00 万元，利率为 2.78%，期限为 7 年；2023 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率为 2.68%，期限为 7 年；2023 年 9 月已发行专项债券 5,000.00 万元(其中 5,000.00 万元已调整至其他项目)，利率为 2.78%，期限 7 年；2024 年 3 月已发行专项债券 6,000.00 万元，利率为 2.44%，期限 7 年；2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.37%，期限 7 年；2024 年 8 月已发行专项债券 2,000.00 万元，利率为 2.12%，期限 7 年；2025 年 3 月已发行专项债券 4,000.00 万元(其中 3,000.00 万元用作资本金)，利率为 1.75%，期限 7 年；本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，利率为 4%，期限 7 年；后期拟发行 2,200.00 万元，共计 65,600.00 万元，假设续发债券期限 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 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	-	18,200.00	-	18,200.00	1.75%-4.0 0%	-	-
2022	18,200.00	9,400.00		27,600.00	1.75%-4.0 0%	600.48	600.48
2023	27,600.00	15,800.00		43,400.00	1.75%-4.0 0%	868.30	868.30
2024	43,400.00	13,000.00		56,400.00	1.75%-4.0 0%	1,297.54	1,297.54
2025	56,400.00	9,200.00		65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,604.84	1,604.84

2026	65,600.00			65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	1,882.84
2027	65,600.00			65,600.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	1,882.84
2028	65,600.00		18,200.00	47,400.00	1.75%-4.0 0%	1,882.84	20,082.84
2029	47,400.00		9,400.00	38,000.00	1.75%-4.0 0%	1,282.36	10,682.36
2030	38,000.00		15,800.00	22,200.00	1.75%-4.0 0%	1,014.54	16,814.54
2031	22,200.00		13,000.00	9,200.00	1.75%-4.0 0%	585.30	13,585.30
2032	9,200.00		9,200.00			278.00	9,478.00
合计		65,600.00	65,600.00		-	13,179.88	78,779.88

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	120,642.59			
经营活动支出	B	20,478.73			
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	100,163.85	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	83,150.00	1,000.00	18,000.00	9,000.00
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-83,150.00	-1,000.00	-18,000.00	-9,000.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	17,550.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00
专项债券	I	65,600.00		18,200.00	9,400.00
银行借款	J	-			
偿还债券本金	K	65,600.00			
偿还银行借款本金	L	-			
支付债券利息	M	13,179.88			600.48
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	4,370.12	2,000.00	19,200.00	9,799.52
四、期初现金	P	250,616.59		1,000.00	2,200.00
期内现金变动	Q=D+G+O	21,383.97	1,000.00	1,200.00	799.52
五、期末现金	R=P+Q	30,861.97	1,000.00	2,200.00	2,999.52

续表

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入			42,995.90			

经营活动支出			6,355.20			
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	36,640.70	-	-	-
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	15,150.00	12,000.00	28,000.00			
流动资金支出						
投资活动现金净流量	-15,150.00	-12,000.00	-28,000.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	1,000.00	1,000.00	11,550.00			
专项债券	15,800.00	13,000.00	9,200.00			
银行借款						
偿还债券本金						18,200.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	868.30	1,297.54	1,604.84	1,882.84	1,882.84	1,882.84
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	15,931.70	12,702.46	19,145.16	-1,882.84	-1,882.84	-20,082.84
四、期初现金	2,999.52	3,781.22	4,483.68	32,269.54	30,386.70	28,503.86
期内现金变动	781.70	702.46	27,785.86	-1,882.84	-1,882.84	-20,082.84
五、期末现金	3,781.22	4,483.68	32,269.54	30,386.70	28,503.86	8,421.02

续表

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	77,646.69			
经营活动支出	14,123.54			
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	63,523.15	-	-	-
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出				
流动资金支出				
投资活动现金净流量	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金				
资本金（自有资金）				
专项债券				
银行借款				
偿还债券本金	9,400.00	15,800.00	13,000.00	9,200.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,282.36	1,014.54	585.30	278.00
支付银行借款利息				
融资活动现金净流量	-10,682.36	-16,814.54	-13,585.30	-9,478.00
四、期初现金	8,421.02	61,261.81	44,447.27	30,861.97
期内现金变动	52,840.79	-16,814.54	-13,585.30	-9,478.00

五、期末现金	61,261.81	44,447.27	30,861.97	21,383.97
--------	-----------	-----------	-----------	-----------

(四) 本息覆盖倍数

融资方式	借资本息支付			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	100,163.85
已发行债券	60,400.00	11,723.88	72,123.88	
后续拟发行债券	2,200.00	616.00	2,816.00	
银行贷款				
融资合计	65,600.00	13,179.88	78,779.88	
覆盖倍数				1.27

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 100,163.85 万元，融资本息合计 78,779.88 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

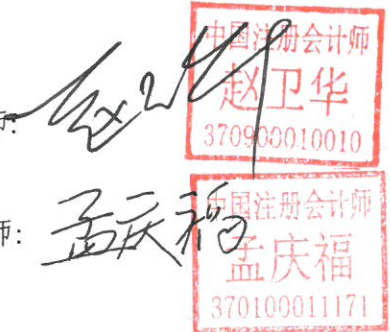
中国·济南



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 4 月 13 日

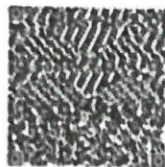




营业执照

(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

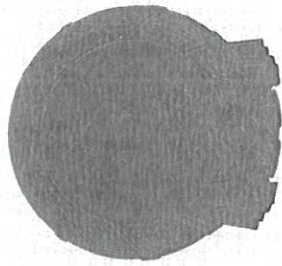
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019

年07月16日



会计师事务所分所

执业证书



名称:

负责人:

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》。



发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制