

2025 年山东省政府专项债券（八十五期）德州市临邑
县明德片区棚户区改造三期项目收益与融资平衡专项
评价报告

和信咨字（2025）第 012177 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年十一月

2025 年山东省政府专项债券（八十五期）德州市临邑县明德片区棚户区改造三期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 012177 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

临邑县明德片区棚户区改造三期项目

2、立项单位

临邑县城市建设综合开发有限责任公司

项目单位简介：临邑县城市建设综合开发有限责任公司成立于 2001 年 07

月 13 日，注册地位于临邑县住房和城乡建设局建筑工程质量检测站三楼(临邑县妇幼保健院北邻)，法定代表人为张艳华。经营范围包括房屋建筑安装工程施工，建筑装修装饰工程，钢结构工程，土石方工程，建筑防水工程，铝合金、塑钢门窗、木门窗制作安装工程，起重设备安装工程，房地产开发，物业管理，市政建设，新农村建设，旧城改造，示范镇建设，保障性住房建设。

3、项目规划审批

2022 年 7 月 19 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2207-371424-89-01-184068。

4、项目规模与主要建设内容

临邑县明德片区棚户区改造三期项目，拆迁范围为临邑县明德街以南、春风河以东、迎宾路以西，项目新建安置房共 1098 套，安置户数 545 户，建设道路、供暖、供水、供电、供气等配套基础设施，建设完成后将形成统一规划、环境优美的大社区，约安置容纳人口 3843 人。

5、项目建设期限

本项目建设期为 2023 年 1 月至 2027 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 19,126.00 万元，政府专项债券 76,400.00 万元，前期已发行专项债券 37,600.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，后续发行 35,300.00 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	95,526.00	100.00%	
一、资本金	19,126.00	20.02%	
（一）自有资金	19,126.00	20.02%	
（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）	76,400.00	79.98%	
（一）已发行专项债券	37,600.00	39.36%	
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	3.66%	

(三) 后续拟发行专项债券	35,300.00	36.95%
---------------	-----------	--------

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。经查询临邑县土地交易中心土地出让信息,参考临邑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	宗地号	位置	竞得单位	土地出让面积 (m ²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m ²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2023	2023-19	迎宾南路以西, 宏泰大街以北,	临邑县城市建设综合开发有限责任公司	26,520.13	13922.55	0.52	商住用地
2	2023	2023-20	迎宾南路以西, 宏泰大街以北,	临邑县城市建设综合开发有限责任公司	21,653.44	11370.36	0.53	商住用地
合计					48,173.57	25,292.91	0.53	

(2) 项目产生的净现金流入

根据临邑县自然资源局出具的《临邑县明德片区棚户区改造三期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 1454.60 亩, 办理集体建设使用权面积 168.85 亩, (假设本部分不考虑) 则计算腾空面积为 1285.75 亩, 已出让腾空土地 72.27 亩, 剩余 1213.48 亩可出让, 临邑县明德片区棚户区改造三期项目腾空地块位于东至迎宾南路(包含迎宾南路东侧张密家、王家村)西至恒源路, 南至宏泰大街, 北至花园大街, 土地等级为 1 级, 未来规划用途为商住。假设未出让土地于 2025 年出让。

临邑县明德片区棚户区改造三期项目已出让土地出让金为 25,292.91 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)	5,250.37
指定偿债地块面积 (平方米) 临邑县明德片区棚户区改造三期项目	48,173.57
出让收入 (万元)	25,292.91

临邑县明德片区棚户区改造三期项目未出让土地到期出让金为 424,753.58

万元。(详见下表)

项目	土地出让金现金流入
参考地价 (元/平方米)	5,250.37
指定偿债地块面积 (平方米) 临邑县明德片区棚户区改造三期项目	808,997.38
按预计增长率计算未来出让收入 (万元)	424,753.58

(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	10,560.54
2	政策性基金	131,139.82
合计		141,700.36

(三) 应付本息情况

1、专项债券情况:

临邑县明德片区棚户区改造三期项目 2023 年 9 月已发行专项债券 10,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2.78%, 2024 年 2 月已发行专项债券 4,800.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2.52%, 2024 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2.38%, 2024 年 5 月已发行专项债券 3,500.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2.37%, 2024 年 10 月已发行专项债券 4,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2.11%, 2025 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 1.75%, 2025 年 9 月已发行专项债券 3,300.00 万元, 期限为 7 年, 利率为 2%, 本次拟发行 3,500.00 万元, 剩余额度 35,300.00 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
2023		10,000.00		10,000.00	2.78%		
2024	10,000.00	14,300.00		24,300.00	2.37%-4%	278.00	278.00
2025	24,300.00	52,100.00		76,400.00	1.75%-4%	613.91	613.91
2026	76,400.00			76,400.00	1.75%-4%	2,406.91	2,406.91
2027	76,400.00			76,400.00	1.75%-4%	2,406.91	2,406.91
2028	76,400.00			76,400.00	1.75%-4%	2,406.91	2,406.91
2029	76,400.00			76,400.00	1.75%-4%	2,406.91	2,406.91
2030	76,400.00		10,000.00	66,400.00	1.75%-4%	2,406.91	12,406.91
2031	66,400.00		14,300.00	52,100.00	1.75%-4%	2,128.91	16,428.91
2032	52,100.00		52,100.00		1.75%-4%	1,793.00	53,893.00
合计	-	76,400.00	76,400.00	-		16,848.37	93,248.37

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	450,046.49	25,292.91	-	424,753.58	-	-
经营活动支出	B	141,700.36	7,902.30	-	133,798.06	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	308,346.13	17,390.61	-	290,955.51	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	95,526.00	16,049.20	16,049.20	53,000.00	5,427.60	5,000.00
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-95,526.00	-16,049.20	-16,049.20	-53,000.00	-5,427.60	-5,000.00
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	19,126.00	19,126.00	-	-	-	-
专项债券	I	76,400.00	10,000.00	14,300.00	52,100.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	76,400.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	16,848.37	-	278.00	613.91	2,406.91	2,406.91
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	2,277.63	29,126.00	14,022.00	51,486.09	-2,406.91	-2,406.91
四、期初现金	P		-	30,467.41	28,440.21	317,881.82	310,047.31
期内现金变动	Q=D+G+O	215,097.76	30,467.41	-2,027.20	289,441.60	-7,834.51	-7,406.91

五、期末现金	R=P+Q	215,097.76	30,467.41	28,440.21	317,881.82	310,047.31	302,640.40
(续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)							
项目/年度	公式	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	-	-	10,000.00	14,300.00	52,100.00	
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,406.91	2,406.91	2,406.91	2,128.91	1,793.00	
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	-2,406.91	-2,406.91	-12,406.91	-16,428.91	-53,893.00	
四、期初现金	P	302,640.40	300,233.49	297,826.58	285,419.67	268,990.76	
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,406.91	-2,406.91	-12,406.91	-16,428.91	-53,893.00	
五、期末现金	R=P+Q	300,233.49	297,826.58	285,419.67	268,990.76	215,097.76	

(无) 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	3,500.00	980.00	4,480.00	308,346.13
已发行债券	37,600.00	5,984.37	43,584.37	
后续拟发行债券	35,300.00	9,884.00	45,184.00	
银行贷款			-	
融资合计	76,400.00	16,848.37	93,248.37	
覆盖倍数	3.31			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 308,346.13 万元，融资本息合计 93,248.37 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 3.31。

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）



中国注册会计师:



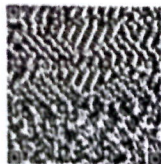
中国注册会计师:



2025 年 11 月 8 日



913701030690342410



求用，
登信，
网业系登可，
维全示多许，
一家公更，
推四息解案信，
日，信了备增

1-1 (副本)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限

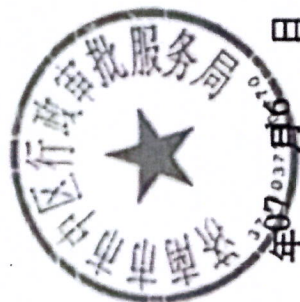
赵卫华

[illegible]

營業場所

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03日

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: 山东财政厅

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制

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

