

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）滨州市沾化
区何家村城中村改造项目收益与融资平衡专项评价报
告

和信咨字（2025）第 011439 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二五年六月

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）滨州市沾化区何家村城中村改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 011439 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

沾化区何家村城中村改造项目

2、立项单位

滨州市沾化区金海城市建设发展有限公司

项目单位简介：滨州市沾化区金海城市建设发展有限公司成立于1993年02月25日，注册地位于山东省滨州市沾化区银河四路327号，法定代表人为牟哲彬。经营范围包括房地产买卖、出租；商品房投资开发，商品房销售，房地产租赁，房屋维修；市场开发。（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11月，山东中慧咨询管理有限公司对该项目出具了何家村城中村改造项目可行性研究报告，2020年11月，滨州市沾化区发展和改革局下发了《沾化区何家村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（沾发改审批〔2020〕279号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为安置项目位于沾化区明德街以南、春风河以东、迎宾路以西。主要建何家村城中村改造项目主要拆迁原富国街道城中村何家村。拆迁区总占地面积738亩，拆迁总建筑面积53742.71m²，拆迁总户数469户。安置区规划总占地面积56666.66m²（85亩），总建筑面积140700m²，建设住宅楼及配套托幼、康养综合服务中心1栋，配套建设供水、供电、供气、道路、绿化等基础设施。小区建成后容积率为2.38，建筑密度9.25%，绿化率40%，可建设安置房1050套。

5、项目建设期限

本项目建设期为2021年5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13,000.00万元，政府专项债券52,000.00万元，前期已发行专项债券30,000.00万元，本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续发行17,000.00万元。

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	65,000.00	100.00%	
一、资本金	13,000.00	20.00%	
（一）自有资金	13,000.00	20.00%	
（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）	52,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	30,000.00	46.15%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	7.69%	
（三）后续拟发行专项债券	17,000.00	26.15%	

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。经查询沾化区土地交易中心土地出让信息，参考沾化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 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	2018	2018-zh13	富电路以南，徒骇河东路以东，	山东鼎烁房地产开发有限公司	41530.00	12449.00	0.30	商住用地
合计					41530.00	12449.00	0.30	

（2）项目产生的净现金流入

根据沾化区自然资源局出具的《沾化区何家村城中村改造项目腾空地块情况说明》，何家村城中村改造项目腾空地块位于（四至范围）金海六路以南、金海七路以北、银河三路以东、滨河西路以西，土地等级为二级，规划用途为住宅用地，总的腾空土地 605 亩。其中：已出让面积 89 亩，为原址安置面积，此处不在考虑，剩余未出让 516 亩，假设未出让土地于 2025 年出让。

沾化区何家村城中村改造项目未出让土地到期出让金为 103,097.82 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）	2,997.01
指定偿债地块面积（平方米）沾化区何家村城中村改造项目	344,001.72
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	103,097.82

（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	3,079.96
2	政策性基金	15,732.49
合计		18,812.45

（三）应付本息情况

1、专项债券情况：

沾化区何家村城中村改造项目 2021 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 3.06%，2021 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 3.19%，2024 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 2.44%，本次拟发行 5,000.00 万元，后续发行 17,000.00 万元。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
2021		20,000.00		20,000.00	3.06%-4%		
2022	20,000.00	0.00		20,000.00	3.06%-4%	625.00	625.00
2023	20,000.00			20,000.00	3.06%-4%	625.00	625.00
2024	20,000.00	10,000.00		30,000.00	2.44%-4%	625.00	625.00
2025	30,000.00	22,000.00		52,000.00	2.44%-4%	869.00	869.00
2026	52,000.00			52,000.00	2.44%-4%	1,749.00	1,749.00
2027	52,000.00			52,000.00	2.44%-4%	1,749.00	1,749.00
2028	52,000.00		20,000.00	32,000.00	2.44%-4%	1,749.00	21,749.00
2029	32,000.00			32,000.00	2.44%-4%	1,124.00	1,124.00
2030	32,000.00			32,000.00	2.44%-4%	1,124.00	1,124.00
2031	32,000.00		10,000.00	22,000.00	2.44%-4%	1,124.00	11,124.00
2032	22,000.00		22,000.00		2.44%-4%	880.00	22,880.00
合计	-	52,000.00	52,000.00	-		12,243.00	64,243.00

(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	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	103,097.82	-	-	-	103,097.82
经营活动支出	B	18,812.45	-	-	-	18,812.45
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	84,285.37	-	-	-	84,285.37
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	62,750.00	22,750.00	5,000.00	3,000.00	10,000.00
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-62,750.00	-22,750.00	-5,000.00	-3,000.00	-10,000.00
三、融资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-
资本金 (自有资金)	H	13,000.00	13,000.00	-	-	-
专项债券	I	52,000.00	20,000.00	-	-	10,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	11,363.00	-	625.00	625.00	625.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	23,637.00	33,000.00	-625.00	-625.00	9,375.00
四、期初现金	P		-	10,250.00	4,625.00	1,000.00
期内现金变动	Q=D+G+O	45,172.37	10,250.00	-5,625.00	-3,625.00	-625.00
						83,416.37

五、期末现金	R=P+Q	45,172.37	10,250.00	4,625.00	1,000.00	375.00	83,791.37
(续) 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
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	-	-	20,000.00	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,749.00	1,749.00	1,749.00	1,124.00	1,124.00	1,124.00
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	-1,749.00	-1,749.00	-21,749.00	-1,124.00	-1,124.00	-11,124.00
四、期初现金	P	83,791.37	82,042.37	80,293.37	58,544.37	57,420.37	56,296.37
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,749.00	-1,749.00	-21,749.00	-1,124.00	-1,124.00	-11,124.00
五、期末现金	R=P+Q	82,042.37	80,293.37	58,544.37	57,420.37	56,296.37	45,172.37

(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	5,000.00	1,400.00	6,400.00	84,285.37
已发行债券	30,000.00	6,083.00	36,083.00	
后续拟发行债券	17,000.00	4,760.00	21,760.00	
银行贷款			-	
融资合计	52,000.00	12,243.00	64,243.00	
覆盖倍数				1.31

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 84,285.37 万元，融资本息合计 64,243.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

五、评估结论

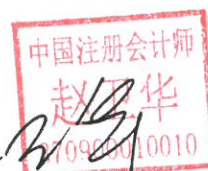
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文为盖章页

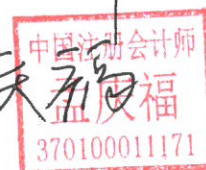
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：

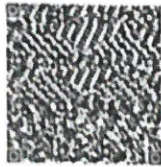


2025 年 6 月 14 日



营业执照

统一社会信用代码
913701030690342410



扫描二维码
即可查询
企业信用
信息
了解更多
登记、管
理信息

(副本) 1-1

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	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

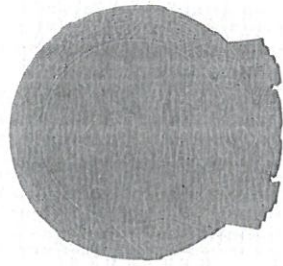


经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告、基本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)



登记机关

2019年07月06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》。



发证机关: 山东省财政厅

中华人民共和国财政部制