

2025 年山东省政府专项债券（九期）德州市夏津县韩  
庄片区安置房项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010884 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）德州市夏津县韩庄片区 安置房项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010884 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

夏津县韩庄片区安置房项目

#### 2、立项单位

项目单位名称：夏津县城市建设投资开发有限公司，夏津县城市建设投资开发有限公司成立于 2011 年 06 月 17 日，注册地位于山东省德州市夏津县中山北

路与银城路交叉口西北，法定代表人为李传高。经营范围包括政府保障性住房建设，棚户区改造，市政基础设施工程建设，城乡土地一级整理与开发，市政公用设施经营，重大项目、城乡基础建设、城建项目、环保设施和社会事业领域项目建设的投融资（开发）与经营管理，户外广告传媒，政府授权的国有资产管理与经营，房地产开发经营、物业管理。（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

2019年11月15日，德州市住房和城乡建设局、德州市发展和改革委员会、德州市财政局、德州市自然资源局出具《关于公布2020年德州市城镇棚户区改造公租房保障任务的通知》（德建通〔2019〕113号），载明：该项目纳入2020年棚户区改造新开工项目清单。

2020年4月15日，夏津县自然资源局出具《夏津县韩庄片区安置房项目规划选址与用地预审意见》，经审查，项目选址符合城乡规划和土地利用总体规划，原则同意该项目选址位置。

2021年3月22日，夏津县自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁〔2021〕夏津县不动产权第0001344号）。

2021年3月16日，夏津县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》，地字第372423202100006号。

2021年4月6日，夏津县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》，建字第372423202100009号。

2021年4月7日，夏津县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》，编号371427202104070101。

2019年6月夏津县津颐项目咨询服务有限公司为该项目出具了《夏津县韩庄片区安置房项目可行性研究报告》；

2020年4月夏津县发展和改革局出具了《关于夏津县韩庄片区安置房项目可行性研究报告的批复》（夏发改复字〔2020〕55号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目拆迁韩庄村及周边棚户区，拆迁土地165.33亩，腾空土地107.06亩（可出让土地），拆迁建筑面积5.11万平方米，拆迁户数278户，安置套数680

套。

项目规划总用地面积约 53080.27 平方米（79.62 亩）。主要建设安置楼 14 栋、配套公建楼 1 栋及附属用房，配套基础设施，总建筑面积 129116.37 平方米。配套基础设施包括铺设排水管线 11738 米、给水管线 5165 米、燃气管道 5165 米、供暖管道 16140 米、供电电缆 14346 米、弱电管线 7595 米、小区内亮化等工程。项目建成后主要建设安置房 792 套，列入 2020 年山东省棚户区改造计划韩庄片区棚改项目 680 套。

#### 5、项目建设期

本项目建设期为 2020 年 6 月至 2025 年 6 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、银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 21,000.00 万元，政府专项债券 25,000.00 万元，已发行专项债券 26,500.00 万元，其中调整至其他项目 3,500.00 万元，本次拟发行专项债券 2,000.00 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	46,000.00		
一、资本金	21,000.00	45.65%	
（一）自有资金	21,000.00	45.65%	
（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）	25,000.00	54.35%	
（一）已发行专项债券	23,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	4.35%	
（三）后续拟发行专项债券			

#### 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与收取安置房差价、出售车库储藏室等实现。经查询夏津县土地交易中心土地出让信息，参考夏津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 (m²)	土地出让现金流入 (万元)	单价 (万元/m²)	出让用途 (仅限住宅、商业)
1	2023	XJ2023-27	秀慧街以西, 广顺街以北	夏津晟泰置业有限公司	14,642.22	4,850.00	0.33	商住用地
合计					14,642.22	4,850.00	0.33	

(2) 项目产生的净现金流入

根据夏津县自然资源局出具的《夏津县韩庄片区安置房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 107.06 亩，其中已出让 40.02 亩，剩余 67.04 亩可出让，夏津县韩庄片区安置房项目腾空地块位于(四至范围)第六中学西侧、北城街北侧:体育场西侧、大寺街北侧，土地等级为住宅一级,未来规规划用途为居住用地。假设未出让土地于 2027 年出让。

夏津县韩庄片区安置房项目已出让土地出让金为 10,400.00 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)	3,903.90
指定偿债地块面积 (平方米) 夏津县韩庄片区安置房项目	26,640.03
出让收入 (万元)	10,400.00

夏津县韩庄片区安置房项目未出让土地到期出让金为 14,817.31 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)	3,312.34
指定偿债地块面积 (平方米) 夏津县韩庄片区安置房项目	44,733.66
按预计增长率计算未来出让收入 (万元)	14,817.31

其他类转让现金流入

根据夏津县韩庄安置房建设项目应收款情况说明,该项目安置后可收取安置房差价,车库、储藏室可用于销售获取现金流入、

具体情况如下表：

现金流入项目	安置后剩余面积（平方米）	单价/平方米	现金流入（万元）
储藏室	11,900.00	2,200.00	2,618.00
车库	16,900.00	2,300.00	3,887.00
安置房差价	56,800.00	1,300.00	7,384.00
合计	85,600.00		13,889.00

## （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，其他现金流出主要为税费流出，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	664.85
2	政策性基金	1,282.28
3	税费流出	955.07
合计		2902.20

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券情况：

本项目 2021 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，利率为 3.30%，期限为 7 年；2021 年 8 月发行 2,400.00 万元，利率为 3.06%，期限为 7 年；2021 年 10 月发行 600.00 万元，利率为 3.19%，期限为 7 年；2022 年 1 月发行 1,000.00 万元，利率为 2.83%，期限为 7 年；2022 年 2 月份已发行 3,500.00 万元，利率为 3.02%，期限为 7 年，其中 3,500.00 万元调整至其他项目；2024 年 5 月份已发行 3,000.00 万元，利率为 2.37%，期限为 7 年，2024 年 10 月份已发行 6,000.00 万元，利率为 2.11%，期限为 7 年，本次拟申请发行 2,000.00 万元，共计 25,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率约为 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：

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		13,000.00	-	13,000.00	2.70%-4%	0	0
2022	13,000.00	1,000.00	0	14,000.00	2.70%-4%	422.58	422.58
2023	14,000.00			14,000.00	2.70%-4%	450.88	450.88
2024	14,000.00	9,000.00		23,000.00	2.11%-4%	450.88	450.88

2025	23,000.00	2,000.00		25,000.00	2.11%-4%	648.58	648.58
2026	25,000.00			25,000.00	2.11%-4%	728.58	728.58
2027	25,000.00			25,000.00	2.11%-4%	728.58	728.58
2028	25,000.00		13,000.00	12,000.00	2.11%-4%	728.58	13,728.58
2029	12,000.00		1,000.00	11,000.00	2.11%-4%	306.00	1,306.00
2030	11,000.00			11,000.00	2.11%-4%	277.70	277.70
2031	11,000.00		9,000.00	2,000.00	2.11%-4%	277.70	9,277.70
2032	2,000.00		2,000.00		4%	80.00	2,080.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,100.06	30,100.06

(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	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	39,106.31		10,400.00	-	-	-	-
经营活动支出	B	2,902.20		795.93	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,204.11		9,604.07	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	46,000.00	8,500.00	18,000.00	1,000.00	5,500.00	11,000.00	2,000.00
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-46,000.00	-8,500.00	-18,000.00	-1,000.00	-5,500.00	-13,000.00	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	21,000.00	8,500.00	5,000.00	1,000.00	1,000.00	5,500.00	
专项债券	I	25,000.00	-	13,000.00	1,000.00	-	9,000.00	2,000.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	25,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	5,100.06		-	422.58	450.88	450.88	648.58
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	15,899.94	8,500.00	18,000.00	1,577.42	549.12	14,049.12	1,351.42
四、期初现金	P	-	-	-	9,604.07	10,181.49	5,230.61	6,279.73
期内现金变动	Q=D+G+O	17,461.75	-	9,604.07	577.42	-4,950.88	1,049.12	1,351.42



五、期末现金	R=P+Q	17,461.75	-	9,604.07	10,181.49	5,230.61	6,279.73	7,631.15
(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	2032年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	-	28,706.31	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	-	2,106.26	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	26,600.05	-	-	-	-	-
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		-	13,000.00	1,000.00	-	9,000.00	2,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	728.58	728.58	728.58	306.00	277.70	277.70	80.00
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	-728.58	-728.58	-13,728.58	-1,306.00	-277.70	-9,277.70	-2,080.00
四、期初现金	P	7,631.15	6,902.57	32,774.03	19,045.45	17,739.45	17,461.75	8,184.05
期内现金变动	Q=D+G+O	-728.58	25,871.47	-13,728.58	-1,306.00	-277.70	-9,277.70	-2,080.00
五、期末现金	R=P+Q	6,902.57	32,774.03	19,045.45	17,739.45	17,461.75	8,184.05	6,104.05

### （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	2,000.00	560.00	2,560.00	36,204.11
已发行债券	23,000.00	4,540.06	27,540.06	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	25,000.00	5,100.06	30,100.06	
覆盖倍数				1.20

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,204.11 万元，融资本息合计 30,100.06 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

### 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

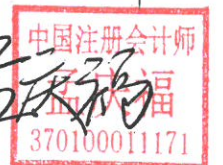
中国·济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 15 日

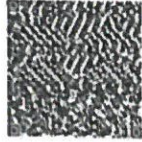


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701030690342410

扫描二维码  
下载国家企业信用信息公示系统APP  
了解企业信息



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、验资、清算、企业合并、分立、清算、清算中的审计业务、出具有关报告、基本建设财务决算审计、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)

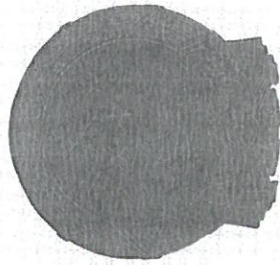
成立日期 2013年 07 月 11 日  
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日  
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 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

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制