

2025 年山东省政府专项债券（九期）德州市天衢新区
耿庄社区二期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010900 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）德州市天衢新区耿庄社区二期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010900 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

天衢新区耿庄社区二期项目

2、立项单位

项目单位名称：德州盛信投资开发有限公司

法人代表：田瑞强

统一社会信用代码：91371400321848547M

项目联系人：宋倩

单位简介：德州盛信投资开发有限公司，成立于 2014 年 12 月 31 日成立，注册资本 1 亿元，属于国有企业。公司经营范围：主营园区建设；室内外装潢；建材生产；以自有资产对外投资及咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；棚户区改造、教育设施改造等城乡基础设施和公共服务设施建设；保障性住房及其他房地产开发建设（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

山东省工程咨询院对该项目出具了《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告》；

德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具《德州市经济技术开发区 2018 年棚户区改造项目（耿庄社区二期）建设项目可行性研究报告的批复》，文号（德经开发改核字〔2018〕3 号），总投资额 161400 万元。

4、项目规模与主要建设内容

该项目列入 2018 年第一批棚改计划。项目占地面积 174.44 亩，总建筑面积 39.21 万 m²，主要建设 4 栋 17 层、12 栋 18 层、7 栋 25 层安置住宅楼及其配套公建设施，建设安置住房 2667 套，配套建设小区道路、供暖、供排水、燃气等配套基础设施，可安置 1250 户，3412 人。

5、项目建设期限

本项目建设期为 2018 年 8 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 53,790.80 万元，已发行专项债券 91,113.00 万元，其中 39,163.00 万元到期后偿还重新借入 36,859.20 万元，已调整专项债券 2,200.00 万元，本期拟发行专项债券 16,600.00 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	161,400.00	100.00%	
一、资本金	53,790.80	33.33%	

(一) 自有资金	53,790.80	33.33%	
(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）	107,609.20	66.67%	
(一) 已发行/调整专项债券	91,009.20	56.39%	
(二) 本期拟发行专项债券	16,600.00	10.29%	
(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

(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。经查询德州市土地交易中心土地出让信息，参考天衢新区近几年的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 2-1 参照已出让土地价格情况-住宅

序号	出让年份	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	位于天衢新区，北至 13 号路，东至德州德达天衢置业有限公司用地，南至规划支路，西至康博大道。	德州市德达天衢置业有限公司	22,320.37	26,784.00	1.20	住宅
2	2021	位于经济技术开发区，北至规划 6 号线，东至 2020-015 号地块，南至规划 5 号线，西至规划 9 号线。	聊城旭银企业管理有限公司	70,080.75	94,665.00	1.35	住宅
3	2021	位于经济技术开发区，北至 5 号线，东至规划 10 号线，南至规划 16 号线，西至广川大道。	德州海聚企业管理合伙企业（有限合伙）	64,035.47	80,920.00	1.26	住宅
4	2024	北至规划横一支路，东至崇德三大道，南至尚德八路，西至减河东大道。	德州嘉泰置业有限公司	64,062.33	75,788.10	1.18	住宅
合计				220,498.92	278,157.10	1.26	

表 2-1 参照已出让土地价格情况-商业

序号	出让年份	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	位于袁桥镇，地块北至规划尚德十路，东至规划纵三路，南至尚德十一路，西至崇德七大道	德州天衢数字产业发展有限公司	78,796.00	17,020.00	0.22	商业服务
2	2022	位于德城区，北至罗庄规划 C 地块，东至东地路，南至规划广川路，西至罗庄规划 D 地块	德州聚创房地产开发有限公司	3,265.05	2,052.00	0.63	商业服务
3	2023	位于天衢新区，北至东风东路，东至 11 号线，南至规划东风南街，西至规划 10 号线。	山东财汇产业发展有限公司	27,756.37	29,141.00	1.05	商业服务
4	2023	位于天衢新区，北至国泰路，东至规划幼儿园，南至国有土地，西至广川大道	德州联强置业有限公司	8,714.02	3,410.00	0.39	商业服务
5	2021	位于德城区，北至新华路，东至 2021-D009-A 号宗地，南至国有土地，西至规划纵六路	德州城投房地产开发有限公司	7,855.29	2,630.00	0.33	商业服务
6	2023	位于德城区，北至新岭路，东至东地南大街，南至热力公司换热站，西至紫御国都小区。	德州市德城区重点建设投资有限公司	3,187.40	925.00	0.29	商业服务
合计				129,574.13	55,178.00	0.43	

②土地价格的增速参数

计算土地价格的增速，按三个增速（即 2024 年、2023 年、2022 年天衢新区三年平均 GDP 增速（5.77%）、天衢新区 2024 年 GDP 增速（6.60%）、德州市 2024 年 GDP 增速（5.60%））中孰低确定增长率。按上述方法确定德州市天衢新区预计 GDP 的增速下表所示：

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%
天衢新区耿庄社区二期项目	5.60%	5.04%	4.48%

③项目产生的现金流入

根据德州市自然资源局天衢新区分局出具的《德州经济技术开发区 2018 年

棚户区改造项目（耿庄社区二期）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 384.50 亩。腾空地块涉庄科村、朱庄村、孝攢店村、张文成村。

根据土地价格预测数据，假设该项目地块分批出让，2025 年出让 68 亩，2026 年出让 104 亩，2031 年出让 212.5 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长，参考上表地价，天衢新区耿庄社区二期项目出让土地到期出让金现金流入为 227,041.09 万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让金现金流入
参考地价（元/平方米）	4,258.41/ 12,614.90
预计地价增长率	4.48%
指定偿债地块面积（平方米）	256,333.33
按预计增长率计算未来出让现金流入（万元）	227,041.09

（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	5,117.57
2	政策性基金	48,570.58
合计		53,688.15

（三）应付本息情况

天衢新区耿庄社区二期项目拟发行专项债券 88,813.00 万元，其中 2018 年 8 月已发行专项债券金额 23,513.00 万元，实际利率 3.80%，发行年限 5 年；2023 年到期偿还重新借入 22,730.79 万元，实际利率为 2.68%，年限为 7 年；2019 年 1 月已发行专项债券金额 15,650.00 万元，实际利率 3.33%，发行年限 5 年；2024 年到期偿还重新借入 14,128.41 万元，实际利率为 2.67%，年限为 7 年；2019 年 9 月已发行专项债券金额 7,450.00 万元，实际利率 3.33%，发行年限 7 年；2020 年 8 月已发行专项债券金额 15,000.00 万元，实际利率 3.25%，发行年限 7 年；2024 年 2 月已发行专项债券金额 19,500.00 万元，实际利率 2.52%，发行年限 7 年；2024 年 5 月已发行专项债券金额 3,000.00 万元，实际利率 2.37%，发行年限 7 年；2024 年 10 月已发行专项债券金额 2,000.00 万元，实际利率 2.11%，

发行年限 7 年；2024 年 12 月已调整专项债券金额 2,200.00 万元，实际利率 2.27%，发行年限 30 年；2025 年 3 月已发行专项债券金额 5,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.75%；本次拟发行 16,600.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 4.00%，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如下表：

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
2018		23,513.00		23,513.00	2.11%-4.00%		-
2019	23,513.00	23,100.00		46,613.00	2.11%-4.00%	893.49	893.49
2020	46,613.00	15,000.00		61,613.00	2.11%-4.00%	1,662.72	1,662.72
2021	61,613.00			61,613.00	2.11%-4.00%	2,150.22	2,150.22
2022	61,613.00			61,613.00	2.11%-4.00%	2,150.22	2,150.22
2023	61,613.00	22,730.79	23,513.00	60,830.79	2.11%-4.00%	2,150.22	25,663.22
2024	60,830.79	40,828.41	23,100.00	78,559.20	2.11%-4.00%	1,890.89	24,990.89
2025	78,559.20	21,600.00		100,159.20	2.11%-4.00%	2,376.64	2,376.64
2026	100,159.20			100,159.20	2.11%-4.00%	3,128.14	3,128.14
2027	100,159.20		15,000.00	85,159.20	2.11%-4.00%	2,880.05	17,880.05
2028	85,159.20		-	85,159.20	2.11%-4.00%	2,392.55	2,392.55
2029	85,159.20		-	85,159.20	2.11%-4.00%	2,392.55	2,392.55
2030	85,159.20		22,730.79	62,428.41	2.11%-4.00%	2,392.55	25,123.34
2031	62,428.41		38,628.41	23,800.00	2.11%-4.00%	1,783.37	40,411.78
2032	23,800.00		21,600.00	2,200.00	2.11%-4.00%	801.44	22,401.44
2033	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2034	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2035	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2036	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2037	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2038	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2039	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2040	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2041	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2042	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2043	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2044	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2045	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2046	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2047	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2048	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94

2049	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2050	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2051	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2052	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2053	2,200.00			2,200.00	2.11%-4.00%	49.94	49.94
2054	2,200.00		2,200.00		2.11%-4.00%	24.97	2,224.97
合计		146,772.20	146,772.20			30,118.79	176,890.99

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2018 年	2019 年	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	227,041.09							
经营活动支出	B	53,688.15							
支付的各项税费	C	-							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	173,352.94	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	151,276.99	23,513.00	23,100.00	15,000.00	10,658.42	10,658.42	22,684.86	15,837.52
流动资金支出	F	-							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-151,276.99	-23,513.00	-23,100.00	-15,000.00	-10,658.42	-10,658.42	-22,684.86	-15,837.52
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	53,790.80		893.49	1,662.72	12,808.65	12,808.65	25,617.29	
专项债券	I	146,772.20	23,513.00	23,100.00	15,000.00			22,730.79	40,828.41
银行借款	J	-							
偿还债券本金	K	146,772.20						23,513.00	23,100.00
偿还银行借款本金	L	-							
支付债券利息	M	30,118.79		893.49	1,662.72	2,150.22	2,150.22	2,150.22	1,890.89
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	23,672.01	23,513.00	23,100.00	15,000.00	10,658.42	10,658.42	22,684.86	15,837.52
四、期初现金	P			-	-	-	-		
期内现金变动	Q=D+G+O	45,747.97	-	-	-	-	-		
五、期末现金	R=P+Q	45,747.97	-	-	-	-	-		

续表

项目/年度	2025 年	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	57,187.53	91,381.64					78,471.93
经营活动支出	18,651.87	26,618.64					8,417.64
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	38,535.66	64,763.00	-	-	-	-	70,054.28
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	29,824.77						
流动资金支出							
投资活动现金净流量	-29,824.77	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）							
专项债券	21,600.00						
银行借款							
偿还债券本金			15,000.00	-	-	22,730.79	38,628.41
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,376.64	3,128.14	2,880.05	2,392.55	2,392.55	2,392.55	1,783.37
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	19,223.36	-3,128.14	-17,880.05	-2,392.55	-2,392.55	-25,123.34	-40,411.78
四、期初现金	0.00	27,934.26	89,569.12	71,689.06	69,296.51	66,903.96	41,780.61
期内现金变动	27,934.26	61,634.86	-17,880.05	-2,392.55	-2,392.55	-25,123.34	29,642.50
五、期末现金	27,934.26	89,569.12	71,689.06	69,296.51	66,903.96	41,780.61	71,423.12

续表

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	21,600.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	801.44	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-22,401.44	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	71,423.12	49,021.68	48,971.74	48,921.80	48,871.86	48,821.92	48,771.98
期内现金变动	-22,401.44	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	49,021.68	48,971.74	48,921.80	48,871.86	48,821.92	48,771.98	48,722.04

续表

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	48,722.04	48,672.10	48,622.16	48,572.22	48,522.28	48,472.34	48,422.40
期内现金变动	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	48,672.10	48,622.16	48,572.22	48,522.28	48,472.34	48,422.40	48,372.46

续表

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入							
经营活动支出							
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94	49.94
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
四、期初现金	48,372.46	48,322.52	48,272.58	48,222.64	48,172.70	48,122.76	48,072.82
期内现金变动	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94	-49.94
五、期末现金	48,322.52	48,272.58	48,222.64	48,172.70	48,122.76	48,072.82	48,022.88

续表

项目/年度	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金		
经营活动收入		
经营活动支出		
支付的各项税费		
经营活动现金净流量	-	-
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	-	2,200.00
偿还银行借款本金		
支付债券利息	49.94	24.97
支付银行借款利息		
融资活动现金净流量	-49.94	-2,224.97
四、期初现金	48,022.88	47,972.94
期内现金变动	-49.94	-2,224.97
五、期末现金	47,972.94	45,747.97

(四) 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	
本次拟发行债券	16,600.00	4,648.00	21,248.00	173,352.94
已发行/调整债券	91,009.20	25,470.79	116,479.99	
后续拟发行债券	-	-	-	
融资合计	107,609.20	30,118.79	137,727.99	
覆盖倍数	1.26			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 173,352.94 万元，融资本息合计 137,727.99 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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。

此页为签字页无正文

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 3 月 15 日

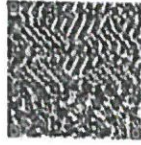


营业执照

(副 本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
登录国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记、管
理信息



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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5000814

说明

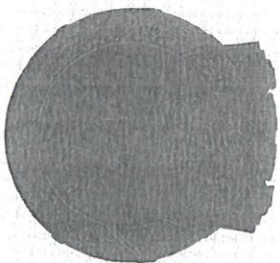
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



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



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

