

2025 年山东省政府专项债券（九期）德州市平原县恩
城镇西关片区棚改项目收益与融资平衡专项评价报
告

和信咨字（2025）第 010930 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）德州市平原县恩城镇西关片区棚改项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010930 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，编制该项目现金流量预测说明。

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

平原县恩城镇西关片区棚改项目

2、立项单位

项目单位名称：平原恩州发展投资有限公司，平原恩州发展投资有限公司，成立于 2022 年，位于山东省德州市，是一家以从事商务服务业为主的企业。企

业注册资本 500 万人民币。

3、项目规划审批

2023 年 9 月 18 日平原县行政审批服务局出具平审批核字〔2023〕1 号《关于平原恩州发展投资有限公司平原县恩城镇西关片区棚改项目核准报告的批复》，同意项目建设。

4、项目规模与主要建设内容

该项目规划占地面积 25711.50 m²，总建筑面积 43273.83 m²，其中地上建筑面积为 42802.99 m²，地下建筑面积为 470.84 m²。主要建设 5 栋 11 层住宅楼、3 栋 7 层住宅楼及 1 栋服务中心及配套设施。配套基础设施建设，内容包括供水管网 2.2 公里；雨污分流管网 1.5 公里，供气管网 1.4 公里，供热管网 1.5 公里，道路 8700 平方米等配套基础设施。

5、项目建设期限

平原县恩城镇西关片区棚改项目预计工期为 2023 年 9 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

平原县恩城镇西关片区棚改项目估算总投资 19,082.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,882.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 10,200.00 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	19,082.00	100.00%	
一、资本金	3,882.00	20.34%	
（一）自有资金	3,882.00	20.34%	
（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）	15,200.00	79.66%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	26.20%	
（三）后续拟发行专项债券	10,200.00	53.45%	

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 (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	2018/01/30	2017JZ-011	莲花池东街以南、琵琶湾东路以西	平原县方圆建筑安装工程有限公司	69,581.00	43,436.60	0.62	中低价位、中小套型普通商品住房用地
2	2018/01/30	2017JZ-012	莲花池东街以南、琵琶湾东路以西	平原县方圆建筑安装工程有限公司	24,487.00	16,000.00	0.65	中低价位、中小套型普通商品住房用地
3	2018/07/25	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	69,166.00	36,812.15	0.53	中低价位、中小套型普通商品住房用地
4	2019/12/11	2019JZ-005-1	鬲津河以西、西外环以东	联强置业(平原)有限公司	43,991.00	16,012.43	0.36	城镇住宅用地
5	2019/12/11	2019JZ-005-2	鬲津河以西、西外环以东	联强置业(平原)有限公司	37,617.00	13,692.33	0.36	城镇住宅用地
合计					244,842.00	125,953.51	0.51	

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 2024 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%
平原县恩城镇西关片区棚改项目	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《平原县恩城镇西关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 182.85 亩，腾空地块位于（四至范围）东至恩城镇南城社区，南至恩城镇富安大街，西至恩城镇富民路，北至恩城镇八里沟，土地等级为二级。未来规划用途为住宅用地、商服用地。

假设本期债券平原县恩城镇西关片区棚改项目腾空土地于 2025 年出让 82.85 亩，2031 年出让 100 亩，根据参考上表平均地价 5,144.28 元/平米，以预计 GDP 增速的 80%计算土地价格的增长。

土地出让金现金流入情况如下：

表 3 出让土地现金流入

项目	2025 年土地出让金 现金流入	2031 年土地出让金 现金流入	合计
参考地价（元/平方米）	5,144.28	5,144.28	
预计地价增长率	-	4.88%	
指定偿债地块面积（平方米）	55,233.61	66,667.00	121,900.61
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	28,413.70	45,644.80	74,058.50

（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	2031 年金额	合计
1	基本政策成本	692.55	1,062.90	1,755.45
2	政策性基金	7,861.08	13,280.63	21,141.71
	合计	8,553.63	14,343.53	22,897.15

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限 7 年，利率 4.00%；后续拟发行专项债券 10,200.00 万元，假设债券期限 7 年，利率 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
2025	-	8,000.00		8,000.00	4.00%	-	-
2026	8,000.00	7,200.00		15,200.00	4.00%	320.00	320.00
2027	15,200.00			15,200.00	4.00%	608.00	608.00
2028	15,200.00		-	15,200.00	4.00%	608.00	608.00
2029	15,200.00		-	15,200.00	4.00%	608.00	608.00
2030	15,200.00		-	15,200.00	4.00%	608.00	608.00
2031	15,200.00		-	15,200.00	4.00%	608.00	608.00
2032	15,200.00		8,000.00	7,200.00	4.00%	608.00	8,608.00
2033	7,200.00		7,200.00	-	4.00%	288.00	7,488.00
合计		15,200.00	15,200.00			4,256.00	19,456.00

(三) 项目资金平衡测算表

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	74,058.50			28,413.70	
经营活动支出	B	22,897.15			8,553.63	
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,161.35	-	-	19,860.07	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	18,702.00	500.00	1,000.00	10,000.00	7,202.00
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-18,702.00	-500.00	-1,000.00	-10,000.00	-7,202.00
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	3,882.00	1,000.00	600.00	1,500.00	782.00
专项债券	I	15,200.00	-	-	8,000.00	7,200.00
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	15,200.00				
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	4,256.00	-	-	-	320.00
支付银行借款利息	N	-				

融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-374.00	1,000.00	600.00	9,500.00	7,662.00
四、期初现金	P	201,335.14	-	500.00	100.00	19,460.07
期内现金变动	$Q=D+G+O$	32,085.35	500.00	-400.00	19,360.07	460.00
五、期末现金	$R=P+Q$	32,085.35	500.00	100.00	19,460.07	19,920.07

续表

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入					45,644.80		
经营活动支出					14,343.53		
支付的各项税费							
经营活动现金净流量	-	-	-	-	31,301.28	-	-
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		-	-	-	-	8,000.00	7,200.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	288.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-608.00	-608.00	-608.00	-608.00	-608.00	-8,608.00	-7,488.00
四、期初现金	19,920.07	19,312.07	18,704.07	18,096.07	17,488.07	48,181.35	39,573.35
期内现金变动	-608.00	-608.00	-608.00	-608.00	30,693.28	-8,608.00	-7,488.00
五、期末现金	19,312.07	18,704.07	18,096.07	17,488.07	48,181.35	39,573.35	32,085.35

（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	

本次发行债券	5,000.00	1,400.00	6,400.00	51,161.35
已发行债券				
后续拟发行债券	10,200.00	2,856.00	13,056.00	
银行贷款				
融资合计	15,200.00	4,256.00	19,456.00	2.63
覆盖倍数				

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 51,161.35 万元，融资本息合计 19,456.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.63。



五、评估结论

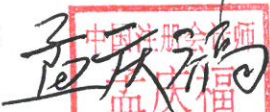

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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 3 月 15 日

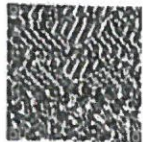


营业执照

(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、备案、
许可信息。



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



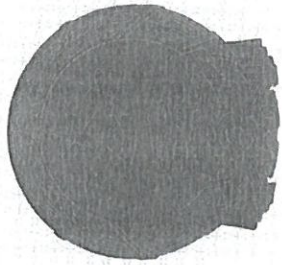
登记机关

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



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》。



中华人民共和国财政部制