

2025 年山东省政府专项债券（九期）德州市庆云县任
店安置区建设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010888 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）德州市庆云县任店安置 区建设项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010888 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，项目能够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

庆云县任店安置区建设项目

2、立项单位

项目立项单位名称：山东舜行置业有限公司

单位简介：山东舜行置业有限公司成立于 2004-04-06，法定代表人为胡志栋，注册资本为 23712.355 万元人民币，统一社会信用代码为 913714237609647180，企业地址位于山东省德州市庆云县渤海路街道英才路金融大厦 707 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；餐饮服务；食品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；食品销售（仅销售预包装食品）；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。山东舜行置业有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

3、项目规划审批

2022 年 6 月，山东美誉工程咨询有限公司对该项目出具了《山东舜行置业有限公司庆云县任店安置区建设项目可行性研究报告》。

2022 年 6 月 28 日，庆云县任店安置区建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得了项目代码为 2206-371423-04-01-648536 的山东省建设项目备案证明。

庆云县任店安置区建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，重新取得了项目代码为 2206-371423-04-01-648536 的山东省建设项目备案证明。总投资由 6.66 亿修改为 8 亿元。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于新兴路以南，新华路以北，振兴街以西，祥云大道以东，规划 14 栋住宅楼，其中 13 栋 18 层、1 栋 17 层。建设用地面积 61502.70 m²，总建筑面积 192176.87 m²，其中地上建筑面积 147642.88 m²，包括住宅 143219.11 m²，配套服务 4423.77 m²；地下建筑面积 44533.99 m²，其中，建设地下车库 27726.00 m²，储藏室 16807.99 m²，项目规划建设安置住宅 1170 套，停车位 940 个，项目配套建设室外给排水工程、电气工程、暖通工程、煤气工程，以及道路、绿化工程。

5、项目建设期限

本项目建设期计划于 2022 年 12 月至 2025 年 10 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、发行专项债券方式以及银行贷款方式。其中，项目单位自有资金 21,600.00 万元，前期已发行专项债券 12,400.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续发行专项债券 3,000.00 万元假设于 2025 年发行，项目已发生银行融资 36,000.00 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	80,000.00	100.00%	
一、资本金	21,600.00	27.00%	

(一) 自有资金	21,600.00	27.00%	
(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）	58,400.00	73.00%	
(一) 已发行专项债券	12,400.00	15.50%	
(二) 本期拟发行专项债券	7,000.00	8.75%	
(三) 后续拟发行专项债券	3,000.00	3.75%	
(四) 银行融资	36,000.00	45.00%	

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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入来源于腾空土地出让现金流入、安置后剩余住宅销售现金流入、停车位出售现金流入、储藏室出售现金流入以及配套设施出售现金流入。

(1) 项目周边土地出让价格

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，参考庆云县近几年的土地交易价格确定本棚改项目出让土地价格，参考出让地价如下表 2:

表 2：最近土地出让情况

序号	出让年份	位置	竞得单位	土地出让面积（平）	土地出让收入（万元）	单价（万元/平）	出让用途
1	2022 年	中心街以东、文化路以北	山东舜行置业有限公司	20,403.76	5,275.99	0.26	住宅、商用

2	2023 年	开元大街东、碧 水雅居北	山东舜行置业有限 公司	22,416.60	5,332.91	0.24	住宅、商用
合计				42,820.36	10,608.90	0.25	

（2）项目土地出让产生的现金流入预测

根据庆云县自然资源局出具的《庆云县任店安置区建设项目腾空地块情况说明》，总的可出让腾空土地面积 410 亩，腾空地块位于(四至范围)庆云县新华路南、紫云花园小区西，土地等级为住宅一级、商服一级，未来规划用途为居住用地及商业服务业设施用地。土地计划于 2025 年出让 190 亩，2031 年出让 220 亩。

根据上述腾空土地面积以及土地出让计划，本项目暂不考虑 GDP 的增速，土地价格参考周边土地成交情况，债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入。可用于资金平衡土地相关现金流入情况如下表 3:

金额单位：人民币万元

项目	土地相关现金流入
庆云县任店安置区建设项目	67,719.67

（3）项目安置后剩余住宅销售现金流入、停车位出售现金流入、储藏室出售现金流入以及配套设施出售现金流入预测

根据可行性研究报告，庆云县任店安置区建设项目安置后剩余住宅、车位、储藏室、配套设施可用于销售获取现金流入，且该部分现金流入用于偿还该项目于 2023 年 1 月通过中国农业发展银行审批并分别于 2023 年 6 月、2024 年 2 月、2024 年 4 月取得该行银行借款本金及利息，不使用腾空土地出让现金流入偿还该银行借款融资本息。

（1）住宅出售现金流入

根据项目建设规模及内容，本项目住宅总建筑面积 143,219.11 平方米，棚改安置建筑面积 87696 平方米（852 套），可对外销售 55,523.11 平方米，市场调研数据显示德州市庆云县附近楼盘销售均价约 6800.00 元/平方米，本项目安置区住宅销售价格暂按市场价格定价，销售进度预计 2025 年销售 40%，2026 年销售 30%。2027 年销售 30%。

（2）停车位出售现金流入

根据项目建设规模及内容，本项目地下停车位可出售数量约为 940 个，根据市场调研数据，德州市庆云县周边区域停车位销售均价为 7.5 万元/个，销售进度与住宅销售进度一致。

（3）储藏室出售现金流入

根据项目建设规模及内容，本项目地下储藏室可出售面积约为 16,807.99 平方米，根据市场调研数据，德州市庆云县周边区域储藏室销售均价为 2200.00 元/平方米，销售进度与住宅销售进度一致。

（4）配套设施出售现金流入

根据项目建设规模及内容，本项目配套服务可出售面积约为 896.86 平方米，根据市场调研数据，德州市庆云县周边区域商铺销售均价为 12000.00 元/平方米，销售进度与住宅销售进度一致。

具体情况如下表 4:

现金流入项目	安置后剩余面积（平方米）	现金流入（万元）
住宅	55,523.11	37,755.71
储藏室	16,807.99	3,697.76
配套	896.86	1,076.23
	安置后剩余个数（个）	现金流入（万元）

车位	940.00	7,050.00
合计		49,579.70

考虑该项目与其他销售现金流流入相匹配的其他费用按其他销售现金流流入的1%计提，经营期内其他经营费用 495.80 万元；项目增值税税率为 9%，城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，经营期内增值税额 4,093.74 万元，附加税额 409.37 万元。

(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(详见下表 5)

序号	项目	金额
	土地扣减项目	6,480.88
1	基本政策成本	1,354.39
2	政策性基金	5,126.48

(二) 应付本息情况

1、专项债券

庆云县任店安置区建设项目拟发行专项债券 22,400.00 万元，2024 年 5 月发行专项债券金额 7,400.00 万元，债券利率为 2.37%，期限为 7 年，2024 年 8 月发行专项债券金额 5,000.00 万元，债券利率为 2.12%，期限为 7 年，本期发行专项债券金额 7,000.00 万元，剩余 3,000.00 万元计划 2025 年发行完毕，假设债券期限 7 年，利率约为 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 6 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	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
2024 年	-	12,400.00	-	12,400.00	2.12%-4%	-	-

2025 年	12,400.00	10,000.00	-	22,400.00	2.12%-4%	281.38	281.38
2026 年	22,400.00	-	-	22,400.00	2.12%-4%	681.38	681.38
2027 年	22,400.00	-	-	22,400.00	2.12%-4%	681.38	681.38
2028 年	22,400.00	-	-	22,400.00	2.12%-4%	681.38	681.38
2029 年	22,400.00	-	-	22,400.00	2.12%-4%	681.38	681.38
2030 年	22,400.00	-	-	22,400.00	2.12%-4%	681.38	681.38
2031 年	22,400.00	-	12,400.00	10,000.00	2.12%-4%	681.38	13,081.38
2032 年	10,000.00	-	10,000.00	-	4.00%	400.00	10,400.00
合计		22,400.00	22,400.00			4,769.66	27,169.66

2、银行借款

本项目已获批农发行贷款 36,000.00 万元（2023 年已取得 16,000.00 万元,2024 年已取得 20,000.00 万元），借款总授信额度为 45,000.00 万元，剩余 9,000.00 万元项目单位已确定不再安排贷款。利率按照取得时最新的 5 年期以上 LPR 利率+50 个基点；贷款还款计划按照合同约定，自 2025 年开始还款，至 2034 年偿还完毕。根据山东舜行置业有限公司出具的《关于庆云县任店安置区建设项目中国农业发展银行贷款不涉及新增政府隐性债务的说明》，以庆云县任店安置区建设项目安置后剩余住宅、车位、储藏室销售现金流入作为偿还该银行借款本息资金来源，不使用腾空土地出让现金流入偿还银行借款融资本息。银行借款还本付息情况如下：

表 7 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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		16,000.00		16,000.00	4.45%-4.80%	448.00	448.00
2024	16,000.00	20,000.00		36,000.00	4.45%-4.80%	1,532.58	1,532.58
2025	36,000.00		3,500.00	32,500.00	4.45%-4.80%	1,641.00	5,141.00
2026	32,500.00		7,000.00	25,500.00	4.45%-4.80%	1,347.00	8,347.00
2027	25,500.00		6,500.00	19,000.00	4.45%-4.80%	1,017.25	7,517.25
2028	19,000.00		5,000.00	14,000.00	4.45%-4.80%	738.75	5,738.75
2029	14,000.00		3,000.00	11,000.00	4.45%-4.80%	550.75	3,550.75
2030	11,000.00		2,000.00	9,000.00	4.45%-4.80%	445.63	2,445.63
2031	9,000.00		2,000.00	7,000.00	4.45%-4.80%	356.00	2,356.00

2032	7,000.00		2,250.00	4,750.00	4.45%-4.80%	264.22	2,514.22
2033	4,750.00		2,500.00	2,250.00	4.45%-4.80%	155.75	2,655.75
2034	2,250.00		2,250.00	-	4.45%-4.80%	47.28	2,297.28
合计		36,000.00	36,000.00			8,544.21	44,544.21

(三) 项目资金平衡测算表

1、考虑专项债券及银行借款本息项目资金平衡测算表如下：

表 8-1 专项债券及银行借款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	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	117,299.37			51,214.17	14,873.91	14,873.91			
经营活动支出	B	6,976.68			3,201.65	148.74	148.74			
支付的各项税费	C	4,503.11			1,801.24	1,350.93	1,350.93			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105,819.59		-	46,211.27	13,374.24	13,374.24	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	79,840.00	22,426.48	45,413.52	12,000.00					
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-79,840.00	-22,426.48	-45,413.52	-12,000.00	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	21,600.00	13,600.00	8,000.00						
专项债券	I	22,400.00		12,400.00	10,000.00					
银行借款	J	36,000.00	16,000.00	20,000.00						
偿还债券本金	K	22,400.00						-	-	-
偿还银行借款本金	L	36,000.00			3,500.00	7,000.00	6,500.00	5,000.00	3,000.00	2,000.00
支付债券利息	M	4,769.66	-	-	281.38	681.38	681.38	681.38	681.38	681.38

支付银行借款利息	N	8,544.21	448.00	1,532.58	1,641.00	1,347.00	1,017.25	738.75	550.75	445.63
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	8,286.13	29,152.00	38,867.42	4,577.62	-9,028.38	-8,198.63	-6,420.13	-4,232.13	-3,127.01
四、期初现金	P		-	6,725.52	179.42	38,968.31	43,314.17	48,489.77	42,069.64	37,837.51
期内现金变动	Q=D+G+O	34,265.72	6,725.52	-6,546.10	38,788.89	4,345.86	5,175.61	-6,420.13	-4,232.13	-3,127.01
五、期末现金	R=P+Q	34,265.72	6,725.52	179.42	38,968.31	43,314.17	48,489.77	42,069.64	37,837.51	34,710.51

续表

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	36,337.38			
经营活动支出	3,477.54			
支付的各项税费				
经营活动现金净流量	32,859.84	-	-	-
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	12,400.00	10,000.00		
偿还银行借款本金	2,000.00	2,250.00	2,500.00	2,250.00
支付债券利息	681.38	400.00	-	-
支付银行借款利息	356.00	264.22	155.75	47.28
融资活动现金净流量	-15,437.38	-12,914.22	-2,655.75	-2,297.28

四、期初现金		34,710.51	52,132.97	39,218.75	36,563.00
期内现金变动		17,422.46	-12,914.22	-2,655.75	-2,297.28
五、期末现金		52,132.97	39,218.75	36,563.00	34,265.72

2、仅考虑专项债券本息项目资金平衡测算表如下：

表 8-2 专项债券本息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	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	67,719.67			31,382.28					
经营活动支出	B	6,480.88			3,003.33					
支付的各项税费	C	-								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	61,238.79		-	28,378.95	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	67,840.00	22,426.48	45,413.52						
流动资金支出	F	-	-	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-67,840.00	-22,426.48	-45,413.52	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资	H	57,600.00	29,600.00	28,000.00						

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	12,400.00		10,000.00			
偿还银行借款本金						
支付债券利息	681.38		400.00			
支付银行借款利息	-		-			-
融资活动现金净流量	-13,081.38		-10,400.00			-
四、期初现金	36,850.67		56,629.13		46,229.13	46,229.13
期内现金变动	19,778.46		-10,400.00		-	-
五、期末现金	56,629.13		46,229.13		46,229.13	46,229.13

(四) 本息覆盖倍数

1、考虑专项债券及银行借款本息现金流覆盖情况表如下：

表 9-1 现金流覆盖情况表（单位：万元）

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	7,000.00	1,960.00	8,960.00	105,819.59
已发行债券	12,400.00	1,969.66	14,369.66	
后续拟发行债券	3,000.00	840.00	3,840.00	
银行贷款	36,000.00	8,544.21	44,544.21	
融资合计	58,400.00	13,313.87	71,713.87	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 105,819.59 万元，融资本息合计 71,713.87 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

2、仅考虑专项债券本息现金流覆盖情况表如下：

表 9-2 现金流覆盖情况表（单位：万元）

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	7,000.00	1,960.00	8,960.00	61,238.79
已发行债券	12,400.00	1,969.66	14,369.66	
后续拟发行债券	3,000.00	840.00	3,840.00	
银行贷款				
融资合计	22,400.00	4,769.66	27,169.66	
覆盖倍数	2.25			

本项目腾空土地出让现金流入可用于资金平衡的息前净现金流为 61,238.79 万元，专项债券融资本息合计 27,169.66 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.25。

根据山东舜行置业有限公司出具的《关于庆云县任店安置区建设项目中国农

业发展银行贷款不涉及新增政府隐性债务的说明》，以庆云县任店安置区建设项目安置后剩余住宅、车位、储藏室、配套设施销售现金流入作为偿还该银行借款本息资金来源，不使用腾空土地出让现金流入偿还银行借款融资本息，该项目其他销售现金流入能覆盖银行融资本息。

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



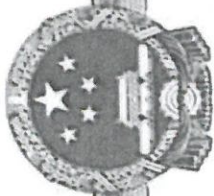
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年3月15日

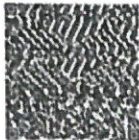


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息



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，出具有关审计报告；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

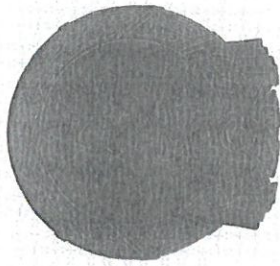
营业场所 济南市市中区石围街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019

日



会计师事务所分所

执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

赵卫华

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

370100013706

鲁财会〔2013〕23号

2013-06-24

名称：

负责人：

经营场所：

分所执业证书编号：

批准执业文号：

批准执业日期：

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01日

中华人民共和国财政部制