

2025 年山东省政府专项债券（九期）德州市齐河县
机械厂片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评
价报告

和信咨字（2025）第 010923 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）德州市齐河县机械厂片区棚户区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2025）第 010923 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

齐河县机械厂片区棚户区改造项目。

2、立项单位

项目单位名称：齐河城乡建设集团有限公司，齐河城乡建设集团有限公司前身为成立于 2012 年 4 月的齐河新城展宏开发建设有限公司。目前集团下设齐河县工程建设监理有限公司、齐河县阳光置业有限责任公司、齐河兴齐建筑有限责任公司三个子公司。现有职工 700 人，其中具有高级职称 6 人，中级职称 83 人，国家注册监理工程师 26 人、国家注册一级建造师 12 人，二级注册建造师 52 人，国家注册咨询工程师 6 人，国家注册安全工程师 4 人，国家注册招标工程师 3 人，国家注册造价工程师 4 人。目前，集团下属子公司具有房屋建筑工程甲级资质、市政公用工程乙级资质、水利水电工程丙级资质、房屋建筑总承包国家二级资质、市政公用工程总承包叁级、起重设备拆装工程专业承包叁级、外墙防腐保温工程叁级企业及建筑劳务分包公司贰级资质等多项资质。

3、项目规划审批

2020 年 3 月，山东省建鲁智华工程咨询研究院有限公司对该项目出具了《齐河县机械厂片区棚户区改造项目可行性研究报告》；2020 年 3 月 27 日取得齐河县发展和改革局出具的《关于齐河县机械厂片区棚户区改造项目的批复》，批复文号为（齐发改审字〔2020〕28 号）。

2020年4月3日印发的《关于公布调整2020年德州市城镇棚户区改造开工计划任务的通知》（德建通〔2020〕16号），齐河县机械厂片区棚户区改造项目被列入工作清单。改造套数为556套。

4、项目规模与主要建设内容

该项目总用地面积为37747.10平方米，共规划设计6栋26F住宅楼、1栋23F住宅楼、1栋18F住宅楼及室外配套设施用房等。总建筑面积139889.20平方米，其中：地上建筑面积102647.60平方米，包括住宅建筑面积99396.00平方米、商业及配套建筑面积3251.60平方米；地下建筑面积37241.60平方米，包括储藏建筑面积8272.00平方米、地下车库建筑面积28969.60平方米；规划总停车位853个，其中住宅停车位823个、公建停车位30个。

5、项目建设期限

本项目建设期为2021年3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60,900.00万元，本期拟发行专项债券30,000.00万元。

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	90,900.00	100.00%	
一、资本金	60,900.00	67.00%	
（一）自有资金	60,900.00	67.00%	
（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）	30,000.00	33.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	33.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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、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。经查询齐河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 (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	齐 2022-7 5号	纬十九路 以北、纬 十八路以 南、经四 路以东、 向阳路以 西	齐河汇众 房地产开发有 限公司	34,992.17	15,267.01	0.43	住宅用地
2	2023	齐 2023-1 2号	红枫大街 以北、黄 河大道以 西	齐河绿璟 房地产开发有 限公司	16,129.08	7,088.70	0.43	住宅用地

3	2024	齐 2023-1 30号	东盟南路 以南、东 盟西路以 西	齐河绿璟 房地产开 发有限公 司	21,874.11	8,626.01	0.39	住宅用地
合计					72,995.36	30,982.72	0.42	

2、项目产生的现金流入

根据齐河县自然资源局出具的《齐河县机械厂片区棚户区改造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 260.7 亩，腾空地块位于(四至范围)齐河县迎宾路以东，齐晏大街以南，坤华路以西，齐鲁大街以北，土地等级为一级，未来规划用途为住宅用地、教育用地及其他配套用地。其中住宅用地 200 亩，教育用地及其他配套用地 60.7 亩，本次只考虑住宅用地。

假设本期债券齐河县机械厂片区棚户区改造项目腾空土地于 2025 年出让完毕，根据参考上表平均地价 4,244.34 元/平米，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
参考地价（元/平方米）	4,244.34
指定偿债地块面积（平方米）齐河县机械厂片区棚户区改造项目	133,334.00
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	56,591.49

（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
1	基本政策成本	1,522.88
2	政策性基金	2,916.48
合计		4,439.35

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行 30,000.00 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）

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
2025	-	30,000.00		30,000.00	4.00%		
2026	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2027	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2029	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2030	30,000.00		-	30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2032	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			8,400.00	38,400.00

（四）项目资金平衡测算表

表 6 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	2025 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	56,591.49					56,591.49
经营活动支出	B	4,439.35					4,439.35
支付的各项税费	C	-					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	52,152.14	-	-	-	-	52,152.14
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	90,900.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	30,900.00
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-90,900.00	-15,000.00	-15,000.00	-15,000.00	-15,000.00	-30,900.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	60,900.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	900.00
专项债券	I	30,000.00	-	-	-	-	30,000.00
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	8,400.00		-	-	-	-
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	52,500.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	30,900.00
四、期初现金	P	339,864.96	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	13,752.14	-	-	-	-	52,152.14
五、期末现金	R=P+Q	13,752.14	-	-	-	-	52,152.14

续上表:

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							
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			-	-	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
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	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
四、期初现金	P	52,152.14	50,952.14	49,752.14	48,552.14	47,352.14	46,152.14	44,952.14
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
五、期末现金	R=P+Q	50,952.14	49,752.14	48,552.14	47,352.14	46,152.14	44,952.14	13,752.14

(五) 本息覆盖倍数

表 7 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	30,000.00	8,400.00	38,400.00	52,152.14
已发行债券				
后续拟发行债券		-	-	
银行贷款				
融资合计	30,000.00	8,400.00	38,400.00	
覆盖倍数	1.36			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,152.14 万元, 融资本息合计 38,400.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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

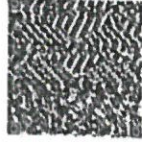


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码登录
“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

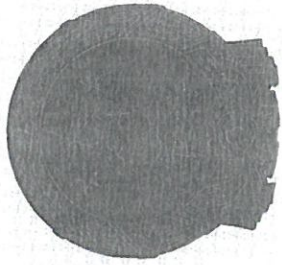


2019 年 07 月 06 日

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》。

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