

2024 年山东省政府专项债券（三十九期）菏泽市鄄城
县鄄州里安居工程建设项目收益与融资平衡
专项评价报告

2024 年 9 月

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

郓城县郓州里安居工程建设项目

2、立项单位

项目单位：郓城县郓财土地开发整理有限公司

项目单位性质：国有独资企业。

地址：郓城县临城路 53 号。

法定代表人：张中敏。

职责范围：许可项目：测绘服务；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；住宅室内装饰装修；国土空间规划编制；道路货物运输（不含危险货物）；热力生产和供应；房地产开发经营；供暖服务。（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；规划设计管理；不动产登记代理服务；新兴能源技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；创业投资（限投资未上市企业）；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；土壤污染治理与修复服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；技术

服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；水资源管理；粮油仓储服务；粮食收购；谷物销售；食用农产品初加工；特种设备销售；汽车零部件及配件制造；生态恢复及生态保护服务；生态保护区管理服务；煤炭及制品销售。（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）。

3、项目规划审批

2021 年 1 月 15 日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅核发《关于公布 2021 年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（鲁建住字[2021]1 号），载明为郓城县新开工计划 1500。

2023 年 4 月 14 日，郓城县发展和改革局核发《关于郓城县郓州里安居工程建设项目可行性研究报告的批复》，同意郓城县郓财土地开发整理有限公司建设郓城县郓州里安居工程建设项目。

2024 年 3 月 7 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第 0005271 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县育才路以南、崇文路以东的 11483 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2024 年 3 月 8 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2024）郓城县不动产权第

0005576 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以东、北邻唐塔路、东邻学前街、南邻盘沟路、西邻崇文路的 18909 平方米的土地享有使用权，权利性质为国有土地。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017791 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段、育才路以南、崇文路以西的 24158 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 13 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0018230 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、崇文路以西的 16864 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 9 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第 0017788 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路西段路北、西门街以东、育才路以南的 6910 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 3 月 20 日，郓城县自然资源和规划局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发鲁（2023）郓城县不动产权第

0020912 号土地证书，载明郓城县郓财土地开发整理有限公司对郓城县唐塔路以南、盘沟路以北的 24615 平方米的土地享有使用权，权利性质为出让。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300021 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南、崇文路以西、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300022 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为唐塔路以南、崇文路以西、盘沟路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300023 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为西门街以东、育才路以南、唐塔路以北）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 5 月 18 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202300024 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地

位置为唐塔路以南、盘沟路以北、西门街以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2023 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发地字第 371725202400017 号建设用地规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目（用地位置为育才路以南，崇文路以东）用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 5 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400025 号建筑工程规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 6 月 20 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202400030 号建筑工程规划许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 7 月 29 日，郓城县行政审批服务局向郓城县郓财土地开发整理有限公司颁发编号为 371725202407290101 号建筑工程施工许可证，载明郓城县郓州里安居工程建设项目符合施工条件，准予施工。

4、项目规模与主要建设内容

建设地点位于郓城县育才路以南，西门街以东，盘沟路以

北，项目规划用地面积 107565.74 平方米。

建设内容：项目总建筑面积 268905.31 平方米：项目主要建设 31 栋安置房及配套商业和公建，其中 10 栋 8F 安置房，13 栋 11F 安置房，3 栋 15F 安置房，2 栋 16F 安置房，3 栋 18F 安置房，并建设管网、道路、绿化等配套基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2025 年 9 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和发行专项债券。其中，项目单位自有资金 120,058.40 万元，本期拟发行专项债券 10,800.00 万元，后续计划继续发行 8,000.00 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 | 138,858.40 | | |
| 一、资本金 | 120,058.40 | 86.46% | |
| （一）自有资金 | 120,058.40 | | |
| （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） | 18,800.00 | 13.54% | |
| （一）已发行专项债券 | - | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 10,800.00 | | |

| | | | |
|---------------|----------|--|--|
| (三) 后续拟发行专项债券 | 8,000.00 | | |
| (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.项目自身现金流入

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主要来源于安居房及配套服务设施租赁部分现金流入和物业费现金流入。

（1）安居房及配套服务设施租赁部分收入

对公司除去棚改回迁安置部分的安居房及服务配套用房进行租赁经营。安居房住宅总租赁面积为 94553.59 m²，遵循“住户收入可承受、财政保障可持续、企业经营可持续”的原则，租金标准低于同地段、同品质的市场住宅租赁租金，原则上租金价格不高于市场租金的 80%；服务配套用房根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，参照当前商业租赁市场行情，确定租赁价格。

同类工程租金分析

参考郢城一些商服用房的租赁价格在 1.2-2.3 元/平方米.天之间，单价与人群聚集度有关。根据项目的位置和定位，确定 1.5 元/平方米.天。

住宅租赁价格：参考郢发改[2021]103 号文《关于公布御景苑小区公共租赁住房租金标准的通知》，公租房面积 60 平方米以下（含 60 平方米）为 4 元/平方米.月，超出 60 平方米

的为 6 元/平方米·月。

a.安居房租赁收入

项目运营投产期为 2 年，运营负荷为 80%、90%，运营期第 3 年后按照负荷率 90%运营。

本项目租赁住房 788 套，面积为 94553.59 平方米。根据郓城县对安居房租赁文件，60 平方米以内租赁价格为 4 元/平方米·月，超出 60 平方米的租赁价格为 6 元/平方米·月。租赁 788 套住宅，其中租赁价格为 4 元/平方米·月面积为 47280 平方米，6 元/平方米·月租赁面积为 47273.59 平方米。

b.配套商业服务用房租赁收入

共 9669.58 平方米，1.5 元/平方·天。项目运营投产期为 2 年，运营负荷为 80%、90%，运营期第 3 年后按照负荷率 90%运营。

c.停车位收入

本项目对部分车位进行租赁，项目机动车位数为 1590 个，其中 44 个公建停车位，586 个回迁配套车位，租赁车位 960 个。参考《关于公布郓城县普通住宅物业服务收费基准价及相关问题的通知》郓发改〔2023〕14 号，地下停车区 260 元/月·车位，年租金 3120 元/年·车位；室外 160 元/月·车位，年租金 1920 元/年·车位。

d.储藏室租赁

项目储藏室建筑面积 17513.51 平方米，租金价格为 2.5 元/m²·月，正常年租金收入 52.54 万元。

（2）物业费收入

本项目暂定对住宅、服务配套收取物业费，住宅建筑面积 94553.59 平方米，商业服务用房 9669.58 平方米。价格参考《关于公布郢城县普通住宅物业服务收费基准价及相关问题的通知》郢发改〔2023〕14 号，暂定为 0.90 元/m²·月，服务面积 104223.17 平方米。

相关收入由该项目可行性研究报告取得，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，未来预测现金流入进行调减 10%，预测见下表：

表 2 本项目运营期预测现金流入（单位：万元）

| 项目 | | 运营期 | | | | | |
|----|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| 1 | 安居房租赁费 | | | | | | |
| | 经营总范围 | 94553.59 | m² | | | | |
| | 60 平方户型面积 | 47280 | 47280 | 47280 | 47280 | 47280 | 47280 |
| | 大于 60 平方户型面积 | 47273.59 | 47273.59 | 47273.59 | 47273.59 | 47273.59 | 47273.59 |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 60 平方租金价格（元/m²·月） | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 大于 60 平方户型租金价格 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 年运营时间（月/a） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 6 |
| | 60 平方户型租金 | 181.56 | 204.25 | 204.25 | 204.25 | 204.25 | 102.12 |
| | 大于 60 平方户型租金 | 272.3 | 306.33 | 306.33 | 306.33 | 306.33 | 153.17 |
| | 小计（万元） | 453.86 | 510.58 | 510.58 | 510.58 | 510.58 | 255.29 |
| 2 | 商业服务用房租赁费 | | | | | | |
| | 经营范围 | 9669.58 | m² | | | | |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 租金价格（元/m²·天） | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.5 |
| | 年运营时间（d/a） | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 182.5 |
| | 小计（万元） | 423.53 | 476.47 | 476.47 | 476.47 | 476.47 | 238.23 |
| 3 | 地下停车位收入 | | | | | | |
| | 停车位数量 | 1136 | 1136 | 1136 | 1136 | 1136 | 1136 |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 租金价格（元/车位·月） | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 | 260 |
| | 综合单价（元/车位·年） | 3120 | 3120 | 3120 | 3120 | 3120 | 3120 |
| | 小计（万元） | 283.55 | 318.99 | 318.99 | 318.99 | 318.99 | 159.52 |
| 4 | 室外停车位租赁 | | | | | | |
| | 停车位数量 | 410 | 410 | 410 | 410 | 410 | 410 |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 租金价格（元/车位·月） | 160 | 160 | 160 | 160 | 160 | 160 |
| | 小计（万元） | 62.98 | 70.85 | 70.85 | 70.85 | 70.85 | 35.42 |
| 5 | 物业费收入 | | | | | | |
| | 服务面积 | 104223.17 | 104223.17 | 104223.17 | 104223.17 | 104223.17 | 104223.17 |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 物业费单价（元/m²·月） | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 | 0.9 |
| | 综合单价（元/平方·年） | 10.8 | 10.8 | 10.8 | 10.8 | 10.8 | 10.8 |
| | 小计（万元） | 90.05 | 101.3 | 101.3 | 101.3 | 101.3 | 50.65 |
| 6 | 地下储藏室 | | | | | | |
| | 经营范围 | 17513.51 | 17513.51 | 17513.51 | 17513.51 | 17513.51 | 17513.51 |
| | 使用负荷率 | 80% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| | 租金价格（元/m²·月） | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5 |

| | | | | | | | |
|--|------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 年运营时间（月/a） | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 6 |
| | 小计（万元） | 42.03 | 47.29 | 47.29 | 47.29 | 47.29 | 23.64 |
| | 合计（万元） | 1356 | 1525.48 | 1525.48 | 1525.48 | 1525.48 | 762.745 |
| | 调减后收入 | 1220.4 | 1372.93 | 1372.93 | 1372.93 | 1372.93 | 686.47 |

2.政府指定地块出让收益现金流入

根据郓城县人民政府出具的指定地块文件,该项目预期产生的现金流入来源于指定土地出让现金流入。

(1)项目区周边土地出让价格及出让金现金流入预测

a.预测参考地价明细

经查询菏泽市郓城县土地交易中心土地出让情况,综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素,本次选取近期出让的5宗土地作为本次评价的参考,明细如下:

表3 参考地块信息表

| 序号 | 地块 | 出让日期 | 位置 | 出让面积 (m ²) | 容 积 率 | 建筑面积 (m ²) | 成交价格 (万元) | 楼面地价 (元/m ²) |
|----|---------------------|------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|--------------|-----------------------------|
| 1 | 郓城 -01-2024-0014 | 2024-03-25 | 北邻郓城县郓州置业有限公司,东邻南城社区建设用地,南邻南城社区居民点,西邻菏泽学院郓城分校 | 11,818.00 | 1 | 11,818.00 | 3,483.36 | 2,947.50 |
| 2 | 郓城 01-2024-02 号 | 2024-01-08 | 盘沟路以南,好 汉路以西 | 26,970.00 | 1 | 26,970.00 | 7,888.73 | 2,925.00 |
| 3 | 郓城 01-2024-01 号 | 2024-01-08 | 盘沟路以南,公 明路以东 | 17,129.00 | 1 | 17,129.00 | 5,010.23 | 2,925.00 |
| 4 | 郓城 -01-2024-0015 | 2024-03-25 | 北邻临城路,东 邻国有建设用 地,南邻国有建 设用地,西邻公 明路 | 5,060.00 | 1 | 5,060.00 | 1,449.69 | 2,865.00 |
| 5 | 郓城 01-2023-22 号 | 2023-10-29 | 金河路以南,胜 利街以东 | 42,613.00 | 1 | 42,613.00 | 11,505.51 | 2,700.00 |

b.项目出让土地单价预测

出让土地地价参考上述周边地价进行预测,明细如下:

表 4 修正后地块地价表

| 序号 | 地块名称 | 出让面积（m²） | 建筑面积（m²） | 成交价格（万元） | 楼面地价（元/m²） | 修正后金额（元/m²） |
|----|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| 1 | 郓城-01-2024-0014 | 11,818.00 | 11,818.00 | 3,483.36 | 2,947.50 | 412.65 |
| 2 | 郓城 01-2024-02 号 | 26,970.00 | 26,970.00 | 7,888.73 | 2,925.00 | 409.50 |
| 3 | 郓城 01-2024-01 号 | 17,129.00 | 17,129.00 | 5,010.23 | 2,925.00 | 409.50 |
| 4 | 郓城-01-2024-0015 | 5,060.00 | 5,060.00 | 1,449.69 | 2,865.00 | 401.10 |
| 5 | 郓城 01-2023-22 号 | 42,613.00 | 42,613.00 | 11,505.51 | 2,700.00 | 378.00 |
| | 综合楼面价格 | | | | | 2,010.75 |

c.项目土地出让现金流入预测

本项目指定可出让地块为 8.9 万平方米，根据预测的土地单价，按 2021 年～2023 年菏泽市郓城县 GDP 平均增速 6.13%与 2024 年预测增速 4.4%计算土地在第七年的出让现金流入为 24,191.00 万元，明细如下：

表 5 土地出让现金流入预测表

| 序号 | 项目 | 土地出让收入 |
|----|---------------------|-----------|
| 1 | 参考地价（元/平方米） | 2,010.75 |
| 2 | 预计地价增长率 | 4.4% |
| 3 | 指定偿债地块面积（平方米） | 89,000.00 |
| 4 | 按预计增长率计算未来地价（元/平方米） | 2,718.08 |
| 5 | 按预计增长率计算未来出让收入（万元） | 24,191.00 |

(二) 项目成本预测

1.项目自身运营成本预测方法说明:

(1) 人员费用

项目定员按 10 人计, 人均工资按 4 万元/人•年考虑, 假设年增长率 5%。

(2) 修理费

项目运营期年度修理费按折旧费的 3%计取, 则项目年均修理费用约为 52.84 万元, 主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

(3) 其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费(含水电费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等)、保险费用等, 暂按项目租赁运营收入之和的 1%计取。

(4) 折旧金额(不属于现金流出金额)

房屋建筑物折旧年限为 30 年, 年折旧额为 2,314.38 万元。

(5) 相关税费

a.增值税

增值税=销项税-进项税

本项目为不动产租赁, 销项税税率为 9%, 进项税税率主要为 13%、6%。

b.税金及附加

城市建设维护税税率为 5%、教育费附加（含地方教育费附加）为 5%。

c.所得税

所得税=应纳税所得额*25%，本项目运营期亏损不存在所得税。

预测见下表：

表 6 本项目运营期预测现金流出（单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 运营期 | | | | | | 合计 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| | | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | |
| 1 | 职工福利费 | 46.00 | 46.00 | 46.00 | 48.30 | 48.30 | 24.15 | 258.75 |
| 2 | 修理费 | 52.84 | 52.84 | 52.84 | 52.84 | 52.84 | 26.42 | 290.62 |
| 3 | 其他费用 | 13.56 | 15.25 | 15.25 | 15.25 | 15.25 | 7.63 | 82.19 |
| 4 | 增值税 | 93.18 | 105.37 | 105.37 | 105.37 | 105.37 | 52.68 | 567.34 |
| 5 | 税金及附加 | 9.32 | 10.54 | 10.54 | 10.54 | 10.54 | 5.27 | 56.75 |
| 6 | 所得 | | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | | 214.90 | 230.00 | 230.00 | 232.30 | 232.30 | 116.15 | 1,255.65 |

2.土地出让成本支出

根据郓城县提供政府出具证明材料、扣除政策性成本，土地出让金收入不再扣除任何款项，全部用于归还本项目融资本息。

(三) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 10,800.00 万元，后续计划继续发行 8,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，在债券存续期每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 7 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增债券 | 本期偿还金额 | 期末本金金额 | 计划融资利率 | 计划发行应付利息 | 应付本息合计 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|
| 2024 | 0.00 | 18,800.00 | | 18,800.00 | 4.00% | | 0.00 |
| 2025 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2026 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2027 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2028 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2029 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2030 | 18,800.00 | | | 18,800.00 | 4.00% | 752.00 | 752.00 |
| 2031 | 18,800.00 | | 18,800.00 | 0.00 | 4.00% | 752.00 | 19,552.00 |
| 合计 | | 18,800.00 | 18,800.00 | - | | 5,264.00 | 24,064.00 |

(四) 项目资金平衡测算表

表 8 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2024 年 | 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 | A | 31,589.60 | - | - | 1,220.41 | 1,372.93 | 1,372.93 | 1,372.93 | 1,372.93 | 24,877.47 |
| 经营活动支出 | B | 631.56 | - | - | 112.40 | 114.09 | 114.09 | 116.39 | 116.39 | 58.20 |
| 支付的各项税费 | C | 624.09 | - | - | 102.50 | 115.91 | 115.91 | 115.91 | 115.91 | 57.95 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 30,333.95 | - | - | 1,005.51 | 1,142.93 | 1,142.93 | 1,140.63 | 1,140.63 | 24,761.32 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 138,106.40 | 91,488.56 | 46,617.84 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资金支出 | F | 752.00 | - | 752.00 | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=E-F | -138,858.40 | -91,488.56 | -47,369.84 | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 120,058.40 | 72,688.56 | 47,369.84 | - | - | - | - | - | - |
| 专项债券 | I | 18,800.00 | 18,800.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 银行借款 | J | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | K | 18,800.00 | - | - | - | - | - | - | - | 18,800.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | M | 4,512.00 | | | 752.00 | 752.00 | 752.00 | 752.00 | 752.00 | 752.00 |

(五) 本息覆盖倍数

表 9 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 | 10,800.00 | 3,024.00 | 13,824.00 | 30,333.95 |
| 已发行债券 | - | - | - | |
| 后续拟发行债券 | 8,000.00 | 2,240.00 | 10,240.00 | |
| 银行贷款 | | | | |
| 融资合计 | 18,800.00 | 5,264.00 | 24,064.00 | |
| 覆盖倍数 | 1.26 | | | |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 30,333.95 万元，融资本息合计 24,064.00 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。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司
山东·菏泽



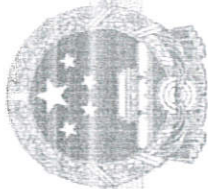
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年9月9日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M

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。



(副本)

3-1



名称 山东中远律师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 何茂进

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区长江路6658号中远御园写字楼9号楼19楼

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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：财政专项资金绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。（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）

登记机关



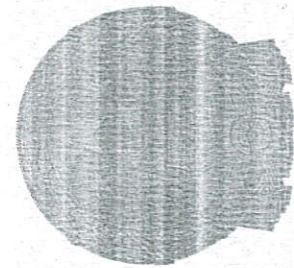
2024年07月23日

国家企业信用信息公示系统网址：

http://sd.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



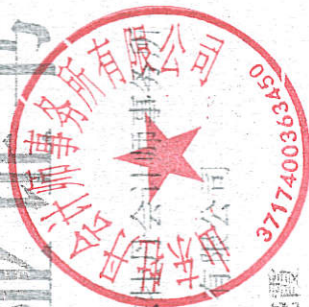
证书序号: NO. 023757

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称: 山东长江会计师事务所有限公司
姜晓霞
山东省菏泽市长江路999号

主任会计师:

办公场所:

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37160006

注册资本(出资额): 300 万元

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217号

批准设立日期: 1999-12-24



发证机关:

2015

10

15

年 月 日

中华人民共和国财政部制