

2025 年山东省政府专项债券（九期）菏泽市成武县西
城社区保障安居工程项目收益与融资平衡
专项评价报告

2025 年 3 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

成武县西城社区保障安居工程项目

2、立项单位

本项目立项单位成武县启明国有资产运营有限责任公司，统一社会信用代码：9137172389257582G；法定代表人：陈庆伟；住所：山东省菏泽市成武县永昌街道办事处伯乐大街东段路南财政局院内；经营范围：国有资产的运营，城市基础设施建设，房地产开发，建筑工程施工，建材的销售，土地储备。（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

2019年3月28日，山东省住房和城乡建设厅、山东发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省自然资源厅颁发《关于公布2019年我省棚户区改造等计划任务的通知》，载明菏泽市31720套列入为棚户区开工计划。

2019年4月8日，菏泽市住房和城乡建设局、菏泽市发展和改革委员会、菏泽市财政局、菏泽市自然资源和规划局核发《关于公布2019年城镇棚户区改造等计划任务和项目的通知》，载明成武县西城片区为棚户区改造项目。

2020 年 2 月 28 日，成武县发展和改革局核发《关于成武县西城社区保障安居工程可行性研究报告的批复》，载明同意成武县启明国有资产运营有限责任公司建设成武县西城社区保障安居工程。

2021 年 3 月 8 日，成武县发展和改革局核发《关于成武县西城社区保障安居工程变更建筑面积和总投资的批复》，载明因相关政策要求及设计方案发生调整，同意将该项目将原批复中的住宅及储藏室面积由 394830 平方米调整为 394050 平方米，幼儿园及配套用房面积由 8996 平方米调整为 9776 平方米，项目总投资由 174025.54 万元调整为 164952.61 万元，其他内容不变。

2021 年 12 月 15 日，成武县自然资源和规划局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发鲁（2021）成武县不动产权第 0039223 号证书，载明成武县启明国有资产运营有限责任公司对坐落于文亭街和仪凤路交叉口西北角的 172720 平方米的土地享有使用权，权利类型为出让。

2020 年 3 月 6 日，成武县行政审批服务局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证（地字 37292420200306001 号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2020 年 7 月 30 日，成武县行政审批服务局向成武县启明

国有资产运营有限责任公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证（建字第 37292420200730001 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2020 年 7 月 31 日，成武县行政审批服务局向成武县启明国有资产运营有限责任公司颁发中华人民共和国建筑工程施工许可证（编号第 371723202007310201Y 号），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2020 年 7 月 30 日，成武县启明国有资产运营有限责任公司将成武县西城社区保障安居工程环境影响登记表进行备案，备案号：202037172300000399。

4、项目规模与主要建设内容

成武县程堤口保障安居工程项目建设地点:成武县伯乐大街以北、通乐路以东。项目主要建设内容:本项目总占地面积约 77915.00 方米，总建筑面积 249967.65 平方米，地上建筑面积 203669.平方米，其中住宅建筑面积 154245.43 平方米，便民商业建筑面积 46942.70 平方米，社区服务中心建筑面积 2481.66 平方米，地下建筑面积 46297.86 平方米，其中地下车库建筑面积 32500.32 平方米，地下储藏室建筑面积 13797.54 平方米。容积率 2.61，绿地率 23.56%。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 7 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 143,352.61 万元，本期拟发行专项债券 5,800.00 万元，后续拟发行专项债券 14,200.00 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	163,352.61	100%	
一、资本金	143,352.61	87.76%	
（一）自有资金	143,352.61		
（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）	20,000.00	12.24%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	5,800.00		
（三）后续拟发行专项债券	14,200.00		

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政府指定土地出让收入。

1.项目区周边土地出让价格及出让金收入预测

(1) 预测参考地价明细

经查询菏泽市成武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3宗土地作为本次评价的参考,明细如下:

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m ²)	中标总价(万元)	楼面价 (元/m ²)	用途
1	C2023-25	小清河路与大明湖路交叉口西北角,北至单县北宸教育投资有限公司,东至小清河路,南至山东鑫驰置业有限公司,西至周自齐公园	30,267.00	7,200.00	2378.83	商住
2	S181501B	小台路与滨湖路交叉口西南角	34,568.00	7,555.00	2185.55	商住
3	S181904A	永昌路与滨湖路交叉口东北角	34,726.00	7,838.00	2257.10	商住

(2) 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:

项目	地块	占地面积 (平方米)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)	修正系数	修正后金额
1	C2023-25	30,267.00	7,200.00	2,378.83	0.30	713.65	1.00	713.65
2	S181501B	34,568.00	7,555.00	2,185.55	0.40	874.22	1.00	874.22
3	S181904A	34,726.00	7,838.00	2,257.10	0.30	677.13	1.00	677.13
	综合楼面地价				1.00			2,265.00

(3) 项目土地出让现金收入预测

本项目腾空可出让用地为 16.67 万平方米,计算土地在第七年的出让现金收入为 37,750.19 万元,明细如下:

序号	项目	土地出让收入
1	参考地价 (元/平方米)	2,265.00

2	指定偿债地块面积（平方米）	166,667.50
4	未来出让收入（万元）	37,750.19

（二）项目成本预测

根据成武县提供政府出具证明材料，失地农民养老金按照每亩 1.5 万元扣除、新增建设用地有偿使用费按照每平方米 10 元扣除，明细如下：

1	政策扣除金额（万元）	541.67
1.1	新增建设用地有偿使用费 10 元/平米	166.67
1.2	失地农民社保资金 1.5/亩	375.00

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 5,800.00 万元，后续拟发行专项债券 14,200.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 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。专项债券还本付息情况如下。

表 2 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	-	20,000.00		20,000.00	4.00%		-
2026	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,600.00	25,600.00

(三) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金	—	-													
经营活动收入	A	37,750.19				-	-	-	-	-	-	-			37,750.19
经营活动支出	B	541.67				-	-	-	-	-	-	-			541.67
支付的各项税费	C	-				-	-	-	-	-	-	-			-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	37,208.52				-	-	-	-	-	-	-			37,208.52
二、投资活动产生的现金	—	-													
建设成本支出	E	163,352.61	16,335.26	16,335.26	16,335.26	24,502.89	24,502.89	65,341.04	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-				-	-	-	-	-	-	-			-
投资活动现金净流量	G=E-F	-163,352.61	-16,335.26	-16,335.26	-16,335.26	-24,502.89	-24,502.89	-65,341.04	-	-	-	-			-
三、融资活动产生的现金	—	-													
资本金 (自有资金)	H	143,352.61	16,335.26	16,335.26	16,335.26	24,502.89	24,502.89	45,341.04	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	-4,800.00
专项债券	I	20,000.00				-	-	20,000.00							-
银行借款	J	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00				-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,600.00				-	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
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	137,752.61	16,335.26	16,335.26	16,335.26	24,502.89	24,502.89	65,341.04	-	-	-	-	-	-	-25,600.00
四、期初现金	P					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	11,608.52				-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,608.52
五、期末现金	R=P+Q	11,608.52				-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,608.52

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	5,800.00	1,624.00	7,424.00	37,208.52
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券	14,200.00	3,976.00	18,176.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
覆盖倍数	1.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 37,208.52 万元，融资本息合计 25,600.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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



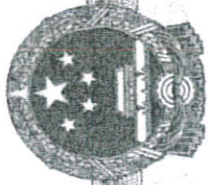
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 12 日



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码

91371700720757167M

扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何茂进

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：财政资金管理绩效评价服务；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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

登记机关



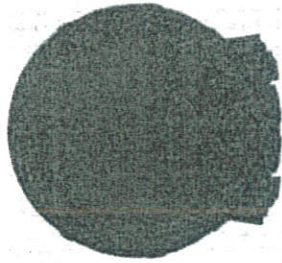
2024年07月23日

国家市场监督管理总局监制

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。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：



会计师事务所

执业证书

名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：何茂进

经营场所：

菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

37160006

批准执业文号：

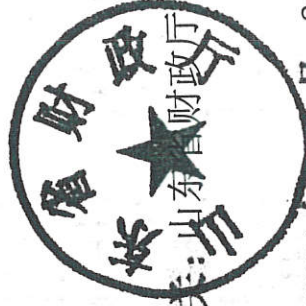
鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期：

1999年12月24日

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2024年 11月 26日



中华人民共和国财政部制