

2025 年山东省政府专项债券（九期）菏泽市单县 2018  
年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目  
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

单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园(北区)建设项目

##### 2、立项单位

项目单位简介:单县城市建设投资集团有限公司,法人代表:李振兴,统一社会信用代码:913717223217400931,公司类型:有限责任公司(国有控股),公司地址:山东单县健康路 163 号财政局院内。经营范围:土地整治服务;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;土石方工程施工;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;园区管理服务(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)许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;发电、输电、供电业务;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)(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,具体经营项目以审批结果为准)。

##### 3、项目规划审批

2017 年 8 月 9 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 2018 棚户区改造项目通知》（鲁建住字[2017]20 号），确认城东片区二期纳入省棚户区改造计划。

2018 年 10 月 17 日，单县发展和改革局核发《关于单县城市建设投资有限公司单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目可行性研究报告的批复意见》（单发改投资【2018】105 号），同意单县城市建设投资有限公司建设单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目。

2021 年 4 月 25 日，单县自然资源和规划局为单县城市建设投资有限公司核发（2021）单县不动产权第 0004699 号号证书，载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 31262 平方米土地具有使用权，权利性质为出让。

2021 年 4 月 25 日，单县自然资源和规划局为单县城市建设投资有限公司核发（2021）单县不动产权第 0004721 号号证书，载明单县城市建设投资有限公司对座落于单县北园路南、滨河路西的 35099 平方米土地具有使用权，权利性质为出让。

2021 年 7 月 19 日，单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程规划许可证（建字第 371722202100038 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 4 月 15 日，单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设用地规划许可证（地字第 371722202100022 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求

2021 年 8 月 31 日，单县行政审批服务局就单县 2018 年棚户区改造城东片区二期滨河家园（北区）建设项目向单县城市建设投资有限公司建设颁发中华人民共和国建设工程施工许可证（编号第 371722202108310101 号），载明本建筑工程施工条件，准予施工。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目计划改造范围菏泽市单县，东起平原路，西至君子路，南起胜利路，北至北园路，占地面积 669390 平方米(约 1004 亩)，拆迁建筑面积约 303120 平方米，拆迁住户 2526 户，实物安置 2526 户。项目建设地址位于菏泽市单县城区，安置位置：滨河路以西，平原路以东，北园路以南，规划 13 号路以北，安置套数 2526 套。安置小区用地面积 136883 平方米(约 205.3 亩)。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 75,616.76 万元，已发行专项债券 52,100.00 万元，本次拟发行专项债券 14,600.00 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	142,316.76	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	75,616.76	53.13%	
（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）	66,700.00	46.87%	
（一）已发行专项债券	52,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	14,600.00		
（三）后续拟发行专项债券			

#### 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

经查询菏泽市单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	项目名称	区位	占地面积 ( $m^2$ )	中标总价 (万元)	地面价(元 / $m^2$ )	用途
1	单县瑞景高第小区项目	北邻南环路，东邻樊楼村园地，南邻单县 S170703C 号拟出让土地，西邻老定碣路、单县 H170703B 号拟划拨土地。	29,703.00	9,801.88	3,299.96	商住两用
2	中铂新天地商住小区建设项目	北邻单州路，东邻创新路，南邻南樊路，西邻山东中铂房地产有限公司。	40,682.00	10,984.14	2,700.00	商住两用
3	中铂珑誉	北、西邻单县铂城房地产有限公司，东邻园艺办事处单庄社区建设用地，南邻南城东郊社区建设用地。	21,308.00	9,588.60	4,500.00	商住两用

### (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	项目	占地面积 ( $m^2$ )	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元 / $m^2$ )	权重	计算权 重(元 / $m^2$ )	修正系数	修正后金额
1	单县瑞景高第小区项目	29,703.00	9,801.88	3,299.96	0.30	989.99	1.00	989.99
2	中铂新天地商住小区建设项目	40,682.00	10,984.14	2,700.00	0.40	1,080.00	1.00	1,080.00
3	中铂珑誉	21,308.00	9,588.60	4,500.00	0.30	1,350.00	1.00	1,350.00
	综合楼面地价				1.00			3,419.99

### (3) 项目土地出让现金收入预测

本项目腾空可出让用地为 47.93 万平方米，根据预测的土地单价，分别按 2022 年~2024 年菏泽市 GDP 平均增速 6% 计算土地在第七年的出让现金收入为 246,452.63 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）	3,419.99
2	预计地价增长率	6.00%
3	指定偿债地块面积（万平方米）	47.93
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	5,142.40
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	246,452.63

## （二）项目成本预测

根据单县提供政府出具证明材料，政策成本为农业土地开发资金收入 4 元/平方米、国有土地收益基金 5%、土地出让业务费 2%、失地农民社保资金 1.5 万元/亩。明细如下

序号	项目	土地政策成本
1	国有土地收益基金（5%）	12,322.63
2	农业土地开发资金 4 元/平方米	191.70
3	土地出让业务费 2%	4,929.05
4	失地农民社保资金 1.5 万元/亩	1,078.32
	合计	18,521.71

## （三）应付本息情况

本项目已发行专项债券 52,100.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.75%；本次拟发行专项债券 14,600.00 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	-	66,700.00		66,700.00	4.00%		-
2026	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2027	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2028	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75



2029	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2030	66,700.00			66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2031	66,700.00		-	66,700.00	4.00%	1,495.75	1,495.75
2032	66,700.00		66,700.00	-	4.00%	1,495.75	68,195.75
合计		66,700.00	66,700.00			10,470.25	77,170.25

(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 年	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	246,452.63						
经营活动支出	B	18,521.71						
支付的各项税费	C	-						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	227,930.92					-	-
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	142,316.76	9,018.76	14,000.00	14,000.00	19,000.00	19,000.00	67,298.00
流动资金支出	F	-					-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-142,316.76	-9,018.76	-14,000.00	-14,000.00	-19,000.00	-19,000.00	-67,298.00
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 ( 自有资金 )	H	75,616.76	9,018.76	14,000.00	14,000.00	19,000.00	19,000.00	598.00
专项债券	I	66,700.00					-	66,700.00
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	66,700.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	10,470.25						

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
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	9,127.75					19,000.00	67,298.00
四、期初现金	P						-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	150,760.67					-	-
五、期末现金	R=P+Q	150,760.67					-	-
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	-	-	-	-	-	-	246,452.63
经营活动支出	B	-	-	-	-	-	-	18,521.71
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	-	-	227,930.92
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	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	-8,974.50
专项债券	I	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	66,700.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75	1,495.75
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	-	-	-	-	-	-	-77,170.25
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	-	-	-	-	-	-	150,760.67
五、期末现金	R=P+Q	-	-	-	-	-	-	150,760.67

## (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	14,600.00	4,088.00	18,688.00	227,930.92
已发行债券	52,100.00	6,382.25	58,482.25	
后续拟发行债券		-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	66,700.00	10,470.25	77,170.25	
覆盖倍数	2.95			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 227,930.92 万元, 融资本息合计 77,170.25 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.95。

## 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



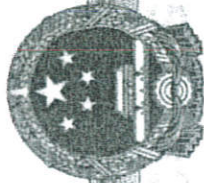
中国注册会计师:



中国注册会计师



2025 年 3 月 12 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91371700720757167M

扫描市场主体身份  
码了解更多信息。  
国家、许可、监管  
信息，体验更多应  
用服务。



3-1  
(副本)

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 何茂建

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

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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定风险评估；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

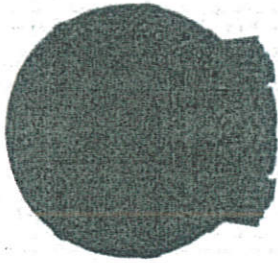
<http://sd.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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

# 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：何茂进  
主任会计师：  
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