

2025 年山东省政府专项债券（七十五期）菏泽市曹县
古都家园东区保障安居工程建设项目
收益与融资平衡
专项评价报告

2025 年 10 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

曹县古都家园东区保障安居工程建设项目

2、立项单位

本项目立项单位曹县汇鑫建设置业有限公司，统一社会信用代码：91371721599266285P，住所：山东省菏泽市曹县文化路西段路北县商务中心大楼6楼，法定代表人：马晓峰。经营范围包括以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营、土地整治服务特许经营、新农村建设、旧城改造；医疗卫生和养老服务；房屋租赁（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11月7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、山东省自然资源厅核发《关于公布2020年我省城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通

知》，载明 2020 年山东省城镇棚户区改造公租房保障计划表内菏泽市棚户区改造计划有 22328 套/户，其中曹县有 5400 套。

2019 年 11 月 13 日，菏泽市住房和城乡建设厅、菏泽市发展和改革委员会、菏泽市财政局、菏泽市自然资源局核发《关于公布 2020 年菏泽市城镇棚户区改造公租房保障计划任务和项目的通知》，载明曹县有 5400 套被列入 2020 年菏泽市城镇棚户区改造项目清单。

2023 年 12 月 15 日，曹县汇鑫建设置业有限公司将曹县古都家园东区保障安居工程建设项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，备案代码：2312-371721-89-01-640756。

2021 年 6 月 7 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0005888 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 50153 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2022 年 1 月 4 日，曹县自然资源和规划局向曹县汇鑫建设置业有限公司核发鲁（2022）曹县不动产权第 0000490 号证书，载明曹县汇鑫建设置业有限公司对曹县磐石街道办事处东关北社区（浙江路以南）的面积 13872 平方米的土地具有使用权，用途为城镇住宅用地。

2023 年 12 月 25 日，曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设用地规划许可证，载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2024 年 1 月 5 日，曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程施工许可证，载明本建设工程符合施工条件，准予施工。

2023 年 12 月 29 日，曹县行政审批服务局就曹县古都家园东区保障安居工程建设项目向曹县汇鑫建设置业有限公司颁发中华人民共和国建设工程规划许可证，载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2025 年 2 月 11 日，菏泽市生态环境局曹县分局核发《关于曹县汇鑫建设置业有限公司曹县古都家园东区保障安居工程建设项目环评手续的证明》，载明项目不在环境敏感区，无需办理建设项目环境影响评价文件。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市曹县，项目总占地面积 60677.1 平方米（91.02 亩），总建筑面积 174746.8 平方米，地上建筑面积 133131.4 平方米，其中公建建筑面积 2663 平方米；地下建筑面积 41614.4 平方米，地下车位数量 920 个，储藏室数量 920

个，绿地率 38%，容积率 2.2。该项目符合国家产业政策，不属于限制类或淘汰类项目。

5、项目建设期限

自 2024 年 1 月开工建设，至 2026 年 12 月完成竣工验收工作。

(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 32,899.00 万元，本期拟发行专项债券 3,400.00 万元，后续拟发行 26,600.00 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	62,899.00	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	32,899.00	52.30%	
（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	47.70%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	3,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	26,600.00		

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。

1.项目区周边土地出让价格及出让金现金流入预测

(1) 预测参考地价明细

经查询曹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 2 参考地块信息表

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期
1	原九九棉业地块一 C2023-14	嘉陵江路南侧, 国有建设用地西侧	44,402.00	19,991.00	4,502.27	2024 年 1 月 11 日
2	原九九棉业地块二 C2023-15	嘉陵江路南侧, 青荷路西侧	43,468.00	19,561.00	4,500.09	2024 年 1 月 11 日
3	凤凰美食街住宅 C2023-08	东顺河南侧, 五台山路西侧	6,686.00	3,009.00	4,500.45	2024 年 1 月 10 日
4	德嘉壹号院 C2023-04A	赣江路南侧, 青荷路东侧	42,433.00	19,095.00	4,500.04	2024 年 1 月 10 日
5	曹州壹号院 C2023-12	湘江路南侧, 昆仑山东侧	46,126.00	19,373.00	4,200.02	2024 年 1 月 10 日

(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:

表 3 修正后地块地价表

地块	占地面积 (平米)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)	修正系数	修正后金额
原九九棉业地块一 C2023-14	44,402.00	19,991.00	4,502.27	0.30	1,350.68	0.70	945.48
原九九棉业地块二 C2023-15	43,468.00	19,561.00	4,500.09	0.30	1,350.03	0.70	945.02
凤凰美食街住宅 C2023-08	6,686.00	3,009.00	4,500.45	0.20	900.09	0.70	630.06
德嘉壹号院 C2023-04A	42,433.00	19,095.00	4,500.04	0.10	450.00	0.70	315.00
曹州壹号院 C2023-12	46,126.00	19,373.00	4,200.02	0.10	420.00	0.70	294.00
综合楼面地价				1.00			3,129.56

(3) 项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地为 18.47 万平方米，根据预测的土地单价，分别按 2022 年~2024 年曹县 GDP 平均增速 5%的基础上计算，假设在 2027 年出让 3 万平方米，剩余部分土地在第七年出让，现金收入为 77,493.08 万元，明细如下：

表 4 土地出让现金流入预测表

项目	2027 年土地出让收入	第七年土地出让收入
参考地价（元/平方米）	3,129.56	3,129.56
预计地价增长率	0.00%	5.00%
指定偿债地块面积（平方米）	30,000.00	154,656.00
按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	3,129.56	4,403.61
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	9,388.68	68,104.40

(二) 项目成本预测

根据项目单位提供政府出具证明材料，土地出让金中扣除失地农民社保资金和教育资金后优先用于偿还债券本息。

1. 国有土地收益基金（5%）；
2. 农业土地开发资金 5 元/平方米；
3. 农田水利建设资金 10%；
4. 教育资金 10%；
5. 土地出让业务费 2%；
6. 失地农民社保资金 1.5 万元/亩

序号	项目	2027 年出让	2032 年出让	合计
1	国有土地收益基金（5%）	4,065.76	3,405.22	7,470.98
2	农业土地开发资金 5 元/平方米	15.00	77.33	92.33
3	农田水利建设资金 10%	938.87	6,810.44	7,749.31

4	教育资金 10%	938.87	6,810.44	7,749.31
5	土地出让业务费 2%	187.77	1,362.09	1,549.86
6	失地农民社保资金 1.5 万元/亩	67.50	347.97	415.47
合计		6,213.77	18,813.49	25,027.26

(三) 应付本息情况

本期拟发行专项债券 3,400.00 万元, 2026 年续发 26,600.00 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 5 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	-	3,400.00		3,400.00	4%		-
2026	3,400.00	26,600.00		30,000.00	4%	136.00	136.00
2027	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2028	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2029	30,000.00			30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2030	30,000.00		-	30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2031	30,000.00		-	30,000.00	4%	1,200.00	1,200.00
2032	30,000.00		3,400.00	26,600.00	4%	1,200.00	4,600.00
2033	26,600.00		26,600.00	-	4%	1,064.00	27,664.00
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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	77,493.08				9,388.68					68,104.40	-
经营活动支出	B	25,027.26				6,213.77					18,813.49	
支付的各项税费	C	-										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	52,465.82	-	-	-	3,174.91	-	-	-	-	49,290.91	-
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	62,763.00	2,511.17	21,986.11	38,265.72							
流动资金支出	F	136.00	-	-	136.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-62,899.00	-2,511.17	-21,986.11	-38,401.72	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	32,899.00	2,511.17	18,586.11	11,801.72							
专项债券	I	30,000.00	-	3,400.00	26,600.00							
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	30,000.00							-	-	3,400.00	26,600.00
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	8,264.00				1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,064.00
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	24,635.00	2,511.17	21,986.11	38,401.72	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-4,600.00	-27,664.00
四、期初现金	P						1,974.91	774.91	-425.09	-1,625.09	-2,825.09	41,865.82
期内现金变动	Q=D+G+O	41,865.82	-	-	-	1,974.91	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	44,690.91	-27,664.00

五、期末现金	R=P+Q	41,865.82	-	-	-	-	-	1,974.91	774.91	-425.09	-1,625.09	-2,825.09	41,865.82	14,201.82
--------	-------	-----------	---	---	---	---	---	----------	--------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------

(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	3,400.00	952.00	4,352.00	52,465.82
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	26,600.00	7,448.00	34,048.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	30,000.00	8,400.00	38,400.00	
覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 52,465.82 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 1.37。

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



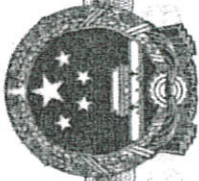
中国注册会计师：
刘爱真



中国注册会计师：
杨俊霞



2025年10月18日



营业执照

统一社会信用代码

91371700720757167M

扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本)

3-1

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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；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



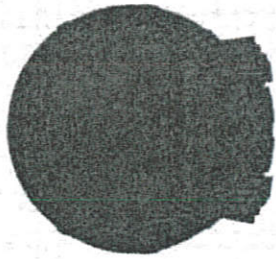
2024年07月23日

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:

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：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》。



2024年11月26日



中华人民共和国财政部制