

2025 年山东省政府专项债券（十六期）菏泽市东明县  
北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设  
项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 4 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

东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目

##### 2、立项单位

单位名称：东明城投鸿泰置业有限公司

单位地址：山东省菏泽市东明县城关镇街道办事处曙光路中段大成郡 16 号楼

单位性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：任秀言

注册资本：10000 万元

经营期限：2019-09-24 至无期限

经营范围：房地产开发、建设、销售;市政配套工程设施开发;园林绿化;建筑材料销售;以自有资金从事基础设施投资;物业管理;房地产信息咨询服务。(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)。

##### 3、项目规划审批

2023 年 12 月 19 日，取得东明县发展和改革局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目可行性

研究报告的批复意见》（东发改审批【2023】150）；

2024 年 1 月 25 日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 371728202400002 号）；

2023 年 12 月 27 日，取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目选址意见说明》（东自然资规函[2023]356 号）；

2024 年 1 月 2 日，取得东明县自然资源和规划局《关于东明县北王寨片区、刘坟片区棚户区集中安置房建设项目国土空间规划情况的说明》（东自然资规函(2024)1 号）；

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点:东明县尔雅路东、光明路西、尊道路南、齐物路北。本项目规划总占地面积 90355.2 平方米，总建筑面积 289238 平方米，其中地上建筑面积 225888 平方米(住宅 217200 平方米,配套用房 8688 平方米)地下建筑面积 63350 平方米(储藏室 18100 平方米,车库 45250 平方米),安置户数 1810 户。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 5 月至 2026 年 4 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，本项目估算总投资 115,263.50 万元，其中，项目单位自有

资金 25,263.50 万元，已发行专项债券 75,000.00 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 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	115,263.50	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	25,263.50	21.92%	
（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）	90,000.00	78.08%	
（一）已发行专项债券	75,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（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

经查询菏泽市东明县土地交易中心土地出让情况，综合考



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 <sup>2</sup> )	中标总价(万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	用途
1	C2021-17	文化路东侧，三八路南侧，富强路西侧，南城街北侧	52,795.00	13,035.00	2,468.98	商住两用
2	C2019-24-03	桑林路东侧、曙光路北侧、解放路西侧	22,548.00	4,874.00	2,161.61	商住两用
3	C2021-15	振东路东侧，曙光路北侧	11,792.00	2,654.00	2,250.68	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	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	C2021-17	52,795.00	13,035.00	2,468.98	0.30	740.70	1.00	740.70
2	C2019-24-03	22,548.00	4,874.00	2,161.61	0.40	864.64	1.00	864.64
3	C2021-15	11,792.00	2,654.00	2,250.68	0.30	675.20	1.00	675.20
	综合楼面地价				1.00			2,280.54

## (3) 项目土地出让现金收入预测

本项目腾空可出让商住用地为 72.80 万平方米，根据预测的土地单价，分别按 2021 年～2023 年菏泽市 GDP 平均增速 6%的基础上调减 20%计算，假设在 2027 年出让 10 万平方米，剩余部分土地在第七年的出让现金收入为 225,996.71 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)	2,280.54
2	预计地价增长率	4.8%

3	偿债地块面积（万平方米）	72.80
4	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	225,996.71

## （二）项目成本预测

项目成本费用为政策性专项基金，包括：农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等。

根据《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）规定，从2004年1月1日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的15%确定。

根据《财政部住房和城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性

安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管



理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕100号文件进一步规范国有土地使用权出让收支管理的意见》（鲁政办发〔2007〕38号），按照缴入国库的土地出让总收入的5%计提国有土地收益基金。

项目	公式	按预计增速的80% 预测	运营期第一年出让	剩余出让部分
土地出让收入	A	225,996.71	27,161.60	198,835.11
土地投资成本	B	115,263.50	15,833.94	99,429.56
专项债券利息	C	14,616.00	2,007.82	12,608.18
土地出让净收入	D=A-B-C	96,117.21	9,319.83	86,797.38
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	50,227.30	5,132.62	45,094.71
其中：农业土地开发资金	F	14,417.58	1,397.97	13,019.61
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	8,169.96	792.19	7,377.78
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	8,169.96	792.19	7,377.78
计提教育资金	I=(D-F)*10%	8,169.96	792.19	7,377.78
计提国有土地收益基金	J=A*5%	11,299.84	1,358.08	9,941.76

### （三）应付本息情况

2024年8月已发行专项债券45,000.00万元，期限为7年，利率为2.14%；2025年3月已发行专项债券30,000.00万元，期限为7年，利率为1.75%；本期拟发行专项债券15,000.00万元，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
2024		45,000.00		45,000.00	4.00%	-	-
2025	45,000.00	45,000.00		90,000.00	2.14%/4.00%	1,525.50	1,525.50
2026	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2027	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2028	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2029	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2030	90,000.00			90,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	2,088.00
2031	90,000.00		45,000.00	45,000.00	2.14%/1.75%/4.00%	2,088.00	47,088.00
2032	45,000.00		45,000.00	-	1.75%/4.00%	562.50	45,562.50
合计		90,000.00	90,000.00			14,616.00	104,616.00

### (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	2024 年	2025 年	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	225,996.71				27,161.60				198,835.11	
经营活动支出	B	50,227.33				5,132.62				45,094.71	-
支付的各项税费	C	-									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	175,769.38	-	-	-	22,028.98	-	-	-	153,740.40	-
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	111,650.00	47,725.94	45,660.04	18,264.02	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	3,613.50	-	1,525.50	2,088.00						
投资活动现金净流量	G=E-F	-115,263.50	-47,725.94	-47,185.54	-20,352.02	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	25,263.50	2,725.94	2,185.54	20,352.02						
专项债券	I	90,000.00	45,000.00	45,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	90,000.00								45,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	L	-									





### （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	15,000.00	4,200.00	19,200.00	175,769.38
已发行债券	75,000.00	10,416.00	85,416.00	
后续拟发行债券		-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	90,000.00	14,616.00	104,616.00	
覆盖倍数	1.68			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 175,769.38 万元，融资本息合计 104,616.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.68。

### 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: 何茂进  
371600060803

中国注册会计师: 郭军  
371600060040

2025 年 4 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，  
了解更多登记、监管  
信息，体验更便捷  
的服务。



(副本)  
3-1



名称

山东中和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



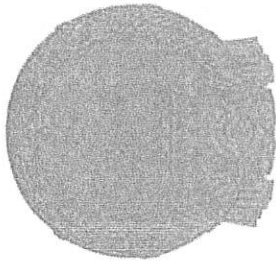
2024年07月23日

<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：

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：有限责任公司

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

