

2025 年山东省政府专项债券（六十三期）菏泽市本级菏泽市  
原 2022-7 地块土地储备专项债券项目

收益与融资平衡评价报告

2025 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

菏泽市原 2022-7 地块土地储备专项债券项目

##### 2、立项单位

本项目立项单位菏泽市土地储备中心，事业法人，统一社会信用代码：12371700F5108176X2，住所：菏泽市中华路 659 号，负责人：胡炜。职责范围：为保护与合理利用土地提供储备服务。收购、储备市区范围内的国有土地，并组织储备土地的招标、拍卖、挂牌出让等经营性活动。

##### 3、项目规划审批

2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅核发《土地储备机构名录（2020 年版）》，载明菏泽市土地储备中心为土地储备机构，主管部门为菏泽市自然资源和规划局。

2025 年 4 月 10 日，菏泽市人民政府核发《菏泽市人民政府关于市本级闲置存量土地项目清单确认的说明》，载明 2022-7 地块（位于开发区闽江路以北、华英路以东、规划道路以西、刘庙路以南）的 7.985 公顷土地为闲置存量土地。

2024 年 4 月 20 日，菏泽市人民政府核发《菏泽市人民政府关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地价

格的批复》，载明同意 2022-7 地块（位于开发区闽江路以北、华英路以东、规划道路以西、刘庙路以南）的收回价格，收回价格为 35905.25 万元。

2025 年 4 月 10 日，山东国瑞土地房地产资产评估测绘有限公司接受菏泽市土地储备中心的委托，出具位于开发区闽江路以北、华英路以东、规划道路以西、刘庙路以南的土地使用权市场价值评估报告，载明，单位面积地价为每平方米 4503.38 元，土地总地价 35959.49 万元。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市，具体位置为开发区闽江路以北、华英路以东、规划道路以西、刘庙路以南，收储土地面积 79850 平方米。

#### 5、项目建设期限

本项目预计 2025 年完成收储。

#### （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，财政资金 10,384.73 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，剩余 15,500.00 万元后期继续发行。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额合计（万元）
估算总投资	35,884.73
一、财政资金	10,384.73
二、债务资金	25,500.00

(一) 已发行专项债券	-
(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00
(三) 后续拟发行专项债券	15,500.00

注：上述投资额中包含持有债券期间利息 3,570.00 万元，均由财政资金支付。

#### 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

本项目预期收入主要来源于拟收储土地未来出让现金流入，预测如下：

##### 1. 测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 7.9850 公顷，用途包括住宅用地、商服用地等。

##### 2. 土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及菏泽市未来 GDP 增速预测土地出让收入。评估土地价格约 4,503.38 万元/公顷；菏泽市 2020 年至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.9%、7.1%、4.6%、6.5%、6.3%，近 5 年平均增速 5.68%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照菏泽市 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.5%。

收入预测详见下表：

表 2 未来现金流入预测表

序号	出让面积（平方米）	评估价格（元/平方米）	增长率	2032 年预测出让价格（万元）
1	79,850.00	/	按预计增速的 100%预测	52,309.52
2	79,850.00	/	按预计增速的 90%预测	50,430.19
3	79,850.00	/	按预计增速的 80%预测	48,609.04

## （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。

根据《山东省财政厅、国土资源厅关于印发〈山东省用于农业土地开发的土地出让金管理实施暂行办法〉的通知》（鲁财综〔2004〕110号）等文件计算出让本项目地块涉及的规费

### （三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行 15,500.00 万元，所申请的专项债券资金 2025 年可支出使用完毕，假设债券期限为 7 年，利率为 2%，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 3 本项目专项债券还本付息情况（金额单位：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 年	-	25,500.00	-	25,500.00	2.00%	-	-
2026 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00
2027 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00
2028 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00

2029 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00
2030 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00
2031 年	25,500.00	-	-	25,500.00	2.00%	510.00	510.00
2032 年	25,500.00	-	25,500.00	-	2.00%	510.00	26,010.00
		25,500.00	25,500.00			3,570.00	29,070.00

#### (四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (金额单位: 万元)

项目	公式	按预计增速的 100%预测	按预计增速的 90%预测	按预计增速的 80%预测
土地出让收入	A	52,309.52	50,430.19	48,609.04
土地收储成本	B	32,314.73	32,314.73	32,314.73
土地收储专项债券利息	C	3,570.00	3,570.00	3,570.00
土地出让净收入	$D=A-B-C$	16,424.79	14,545.46	12,724.31
土地出让计提的政策性成本	$E=F+G+H+I+J+K$	9,267.53	8,412.41	7,583.81
其中: 农业土地开发资金	F	2,463.72	2,181.82	1,908.65
计提保障性安居工程资金	$G=(D-F)*10\%$	1,396.11	1,236.36	1,081.57
计提农田水利建设资金	$H=(D-F)*10\%$	1,396.11	1,236.36	1,081.57
计提教育资金	$I=(D-F)*10\%$	1,396.11	1,236.36	1,081.57
计提国有土地收益基金	$J=A*5\%$	2,615.48	2,521.51	2,430.45
计提其他资金	K			
其他费用	L			
项目可用于专项债券融资平衡的 息前净现金流	$M=A-E-L$	43,041.99	42,017.78	41,025.23
专项债券本金合计	N	25,500.00	25,500.00	25,500.00

专项债券利息合计	0	3,570.00	3,570.00	3,570.00
专项债券本息合计	$P=N+0$	29,070.00	29,070.00	29,070.00
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.48	1.45	1.41

### (五) 本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 43,041.99 万元（按预计增速的 100% 预测），融资本息合计 29,070.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

### 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。

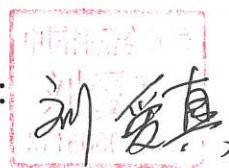
(此页无正文)

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:



2025年9月9日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91371700720757167M

扫描二维码  
获取市场主体身份  
信息，核验是否  
正常经营。



(副本)

3-1

名称 山东华信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 何茂强  
经营范围 许可项目：注册会计师服务。(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：财政咨询；资产评估；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；商务代理代办服务；税务咨询；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6号楼19楼

登记机关

2024年07月23日

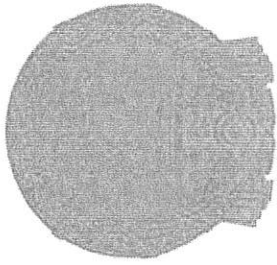


国家企业信用信息公示系统网址：

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



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》。



2024年 11月 26日

中华人民共和国财政部制

