

2026 年山东省政府专项债券（七十六期）菏泽市曹县曹州壹

号院土地储备专项债券项目

收益与融资平衡专项评价报告

2026 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

曹县曹州壹号院土地储备专项债券项目

2、立项单位

本项目立项单位曹县土地储备中心，事业法人，统一社会信用代码：1237172168170490XE，住所：曹县诸城路 241 号，负责人：唐志勇。职责范围：编制曹县城区国有土地储备年度计划和年度供应计划并组织实施；本辖区内的国有建设用地收储、集体土地征收工作拟定征用土地方案、发布征收公告、报政府审批、批后公告及补偿等工作；国有土地使用权的招标、拍卖和挂牌出让相关具体工作；土地批后及供后巡查工作；收储、出让、征收、地块边界权属测绘工作；县域自然资源类档案的管理工作；县自然资源和规划局交办的其他工作。

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）》，载明曹县土地储备中心为土地储备机构，主管部门为曹县自然资源和规划局。

2026 年 12 月 18 日，曹县人民政府办核发《曹县 2026 年度土地储备计划和 2027-2029 年度土地储备三年滚动计划》，

载明将曹州壹号院列入曹县 2026 年度土地储备计划和 2027-2029 年度土地储备三年滚动计划。

2026 年 3 月 2 日，曹县人民政府核发《曹县人民政府关于曹县 2026 年土地储备领域申报地方政府专项债券项目收储土地的批复》，载明同意收储 12 宗土地，曹州壹号院在同意收储 12 宗土地中，土地面积为 46126 平方米，现状用途为存量闲置土地，规划用途为商业、居住用地，并确认了项目总投资。

2026 年 3 月 24 日，曹县自然资源和规划局出具《项目无抵押、无查封承诺函》，载明曹州壹号院项目未设定抵押、质押、留置、典当以及其他担保物权。

2026 年 5 月 19 日，曹县不动产登记中心出具《不动产登记资料查询结果证明》，载明曹州壹号院项目无查封。

2026 年 2 月 14 日，山东联邦房地产土地评估测绘有限公司接受曹县土地储备中心的委托，出具曹州壹号院国有建设用地使用权市场价值评估报告，载明评估土地面积 46126 平方米，评估土地单价 3017.69/平方米（233.65 万元/亩）；评估土地总价 161662866 元。

2026 年 3 月 4 日，曹县土地储备中心和曹县通创建筑工程有限公司签订土地收购合同，载明曹县土地储备中心收购曹县通创建筑工程有限公司位于湘江路南侧、昆仑山东侧的土地，面积为 46126 平方米。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于山东省菏泽市曹县，曹县土地储备中心收购曹县通创建筑工程有限公司位于湘江路南侧、昆仑山东侧的土地，面积为 46126 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计 2026 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 4,021.58 万元，本次拟发行专项债券 13,400.00 万元。

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	17,421.58
一、财政资金	4,021.58
二、债务资金	13,400.00
（一）已发行专项债券	
（二）本期拟发行专项债券	13,400.00
（三）后续拟发行专项债券	-

注：上述投资额中包含持有债券期间利息，金额为 2,063.60 万元，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 4.61 公顷，用途为城镇住宅、零售商业用地。

2. 土地出让价格预测

按照拟出让地块的评估价格及曹县未来 GDP 增速预测土地出让收入。评估土地价格约 3506.79 万元/公顷；曹县 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 4.10%、9.80%、3.00%、7.10%、6.20%，近 5 年平均增速 6.04%，2025 年 GDP 目标增速 6.00%；根据谨慎性原则，本次按照曹县 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 6.00%。

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	2033 年预测出让价格（万元）
1	46,126.00	3,504.81	按预计增速的 100%预测	24,308.12
2	46,126.00	3,504.81	按预计增速的 90%预测	23,361.17
3	46,126.00	3,504.81	按预计增速的 80%预测	22,446.02

（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。

（三）应付本息情况

本次拟发行专项债券 13,400.00 万元，期限 7 年，假设债券利率为 2.2%，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（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
2026 年	-	13,400.00	-	13,400.00	2.20%	-	-
2027 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2028 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2029 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2030 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2031 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2032 年	13,400.00	-	-	13,400.00	2.20%	294.80	294.80
2033 年	13,400.00		13,400.00	-	2.20%	294.80	13,694.80
		13,400.00	13,400.00			2,063.60	15,463.60

（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	24,308.12	23,361.17	22,446.02
土地收储成本	B	15,357.98	15,357.98	15,357.98
土地收储专项债券利息	C	2,063.60	2,063.60	2,063.60
土地出让净收入	D=A-B-C	6,886.54	5,939.59	5,024.44
土地出让计提的政策性成本	E=F+G+H+I+J+K	4,004.47	3,573.61	3,157.21
其中：农业土地开发资金	F	1,032.98	890.94	753.67
计提保障性安居工程资金	G=(D-F)*10%	585.36	504.87	427.08
计提农田水利建设资金	H=(D-F)*10%	585.36	504.87	427.08
计提教育资金	I=(D-F)*10%	585.36	504.87	427.08
计提国有土地收益基金	J=A*5%	1,215.41	1,168.06	1,122.30
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	$M=A-E-L$	20,303.65	19,787.56	19,288.81
专项债券本金合计	N	13,400.00	13,400.00	13,400.00
专项债券利息合计	0	2,063.60	2,063.60	2,063.60
专项债券本息合计	$P=N+0$	15,463.60	15,463.60	15,463.60
项目净现金流覆盖专项债券本息的覆盖倍数	$Q=M/P$	1.31	1.28	1.25

(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 20,303.65 万元（按预计增速的 100% 预测），融资本息合计 15,463.60 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

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。

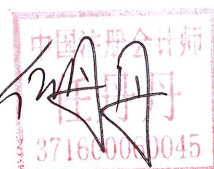
(此页无正文)

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:



2026 年 10 月 8 日



营业执照

统一社会信用代码

91371700720757167M



电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查询或用电子营业执照软件扫码查验。

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 杨静

注册资本 伍佰万元整

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

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：财政咨询；财务评估；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）

说明：

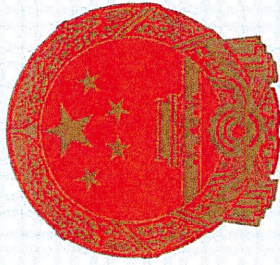
1、本营业执照于2026年03月30日16时19分00秒由冯曼(办事人)留存(打印)

2、数字签名：ADEGAEAE/6vUvdSG9Qhajo4T/zFRmaBhr2mHBH028ZPKZZHQzECIQDrYMTg3cMSvQDK40MSsfTjcxYbPWkSopPNc8oLzQnMqy==

3、本营业执照仅用于全业务授权

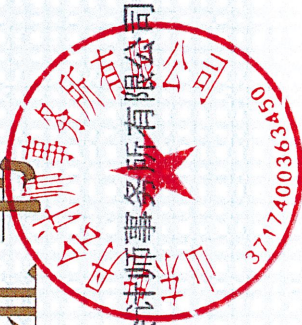
登记机关 菏泽鲁西新区市场监督管理局

2026 年 03 月 30 日



会计师事务所

执业证书



名称：山东牡丹会丰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：杨静

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

<https://aoc.mof.gov.cn/cpaCpaI/cpaCpaIPrint?id=629215029270286580145143235826>

证书序号：0024534

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：



二〇二六年四月十五日

中华人民共和国财政部制