

2021 年山东省（菏泽市经济开发区高铁安置区新河苑）省级

新区建设专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2021〕第 2186 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资自求平衡测算说明	6

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2021年山东省（菏泽市经济开发区高铁安置区新河苑）省级新区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2186号

客户名称：菏泽市财政局

报告时间：2021-12-20

签字注册会计师：姜晓霞（CPA：371600060004）
闫瑞霞（CPA：371600060005）



0105302021122306745139

报告文号：鲁社会专审字（2021）第2186号

事务所名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

事务所电话：13905300990

传真：0530-6167166

通讯地址：菏泽市长江路999号

电子邮件：sdmd5591618@126.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



山东牡丹会计师事务所有限公司
SHANDONGMUDANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS.LTD

通讯地址：山东省菏泽市长江路 6658 号

PostalAddress: No. 6658 Changjiang Road, Heze, Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

2021 年山东省（菏泽市经济开发区高铁安置区新河苑）省级新区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鲁社专审字（2021）第 2186 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据财预【2018】161 号《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》等相关文件的规定，对 2021 年山东省（菏泽市经济开发区高铁安置区新河苑）省级新区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评

价报告之目的使用不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式计算存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发<财政部办公厅 国家发展和改革委员会办公厅关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知>的通知》（鲁财债 2021）13 号文规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2. 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；

3. 国家现行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2. 项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目预计总投资 58,187.60 万元，拟申请地方政府新增专项债 45,000.00 万元，其中：2021 年 8 月已发行 10 年期专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 3.11%，2021 年 10 月已发行 10 年期专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.21%，本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年 6 月底之前发行完毕。假设债券发行期限为 7 年，年利

率为 4.00%。按照债券发行要求，专项债券每年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券发行计划详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	计划融资利率	已发债利息	计划融资应付利息	应付利息合计
2021	0.00	21,000.00		21,000.00	4.00%			0.00
2022	21,000.00	24,000.00		45,000.00	4.00%	507.60	680.00	1,187.60
2023	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2024	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2025	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2026	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2027	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2028	45,000.00		5,000.00	40,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2029	40,000.00		24,000.00	16,000.00	4.00%	507.60	480.00	987.60
2030	16,000.00			16,000.00	4.00%	507.60	0.00	507.60
2031	16,000.00		16,000.00	0.00	4.00%	507.60	0.00	507.60
合计		45,000.00	45,000.00	-		5,076.00	8,120.00	13,196.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 45,000.00 万元，其中 2021 年 8 月已发行 10 年期专项债券 6,000.00 万元，年利率 3.11%，2021 年 10 月发行 10 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.21%，本次发行专项债券 5,000.00 万元，与剩余计划发行债券合并测算利息。

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对政府指定地块收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 92,735.86 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益与融资自求平衡专项测算说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次项目运营收入主要是政府指定地块收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过政府指定地块收入的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量 92,735.86 万元，收益覆盖倍数为 1.59 倍。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以政府指定地块收入等收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水

平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

(1) 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

(2) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

(二) 与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5. 税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

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：



姜雪霞

中国注册会计师：



闫瑞霞

2021年12月20日

2021 年山东省（菏泽市经济开发区高铁安置区新河苑）省级新区 建设专项债券（一期）项目收益与 融资自求平衡专项测算说明

一、项目基本情况

（一）项目管理单位

项目管理单位原为菏泽市经济开发区管理委员会建设局，地址：菏泽市开发区长沙路（长江路南 100 米路西）308 室，法定代表人：戚风军，负责项目的具体建设和管理，现变更为菏泽经济开发区规划建设部。

经营范围：承担贯彻执行国家、省、市和区住房和城乡建设园林管理、环境卫生的方针政策、法律、法规、规章等工作。配合做好人民防空、防震等相关工作。

（二）项目概况

1.项目背景

菏泽高铁片区地处菏泽市城东片区、东部片区、城南片区、定陶区四区中心位置，是聚合四区的磁力中心，是菏泽城市发展轴的重要节点，是实现菏泽主城区与定陶区一体化发展以及拓展城市发展空间战略的重要组成部分。为加快菏泽高铁片区的打造，早日发挥高铁片区的经济效益与社会效益，按照菏泽高铁片区规划，项目范围内涉及村庄需整体搬迁。同时随着近年来，菏泽市国民经济保持加速发展的良好势头，综合经济实力增强显著。经济的快速发展，增加了人均收入水平，实现了由温饱型小康向富裕型小康的转变。但与迅猛的经济发展形势相比较，城市建设却显得相对滞后，综合来看，菏泽市棚户区有以下几点突出问题：

①分布范围广，占地面积大

棚户区在上世纪 80 年代进行了规划，有些区域未得到科学合并，道路、街道存在不畅通、不规则现象，布局不够合理，土地资源浪费较大，建设水平较低。

②住房户型单一、陈旧

区域内大部分住房比较陈旧，住房户型绝大多数沿袭而来，大多采用砖混结构。

户型单一、松散，建筑质量差，抗震性能低，水电等配套不完善，严重制约了人民群众生活水平的进一步提高。

③危房问题突出，修缮资金缺乏

从调查情况看，区内按照危房标准要求还存在少数危房，房屋破损较重，部分不能顺利通过雨季。危房住户经济状况普遍较差，能自筹资金进行维修的户占少数，不能妥善解决危房修缮、重建问题。

为解决民生问题及落实新一轮城市规划，市政府决定对区域进行彻底改造，解决工业区和居民居住区长期混合的状况，完善基础设施，改善该区域脏、乱、差的生产、生活环境，提高居民的住房条件和生活质量。菏泽市铁路投资发展集团有限公司依据市政府要求，特提出菏泽高铁片区安置区建设项目以提高社区居民的住房条件和生活质量。

2.项目基本情况

建设地点：本项目建设地点位于开发区仓南路以南、规划路以北、龙泽路以东、规划路以西，规划用地面积约为 63133.33 平方米（约 94.7 亩）。

建设内容：

本项目总占地面积 63133.33 平方米（约 94.7 亩），总建筑面积 181316.98 平方米，其中，地上建筑面积 126232.98 平方米（主要包括住宅 113085.00 平方米、商业及配套用房 5347.64 平方米、配套用房及其他 4749.34 平方米、幼儿园 3051.00 平方米），地下建筑面积 55084.00 平方米；同步完成绿化、硬化、管网等室外工程。容积率 2.0，绿地率 35%，建筑密度 23%，984 户，机动车位 1073 个。

建设工期：建设期为 2 年，起始时间暂定为 2020 年 12 月，竣工验收及交付使用时间暂定为 2022 年 11 月。

3.项目规划审批

2020 年 9 月 17 日，菏泽市开发区经济发展局文件《关于菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目可行性研究报告的批复》（荷开经项字〔2020〕40 号），审查同意批复该项目。

2021 年 6 月 15 日，菏泽市生态环境局《关于菏泽天创实业有限公司高铁安置片

区新荷苑项目地块土壤污染状况调查的备案证明》(荷土调备〔2021〕254号),审查该土壤污染状况调查结论符合一类用地环境质量要求,同意备案。

2021年7月29日,菏泽市经济开发区管理委员会《关于高铁安置房新荷苑项目专项债券的说明》,文件说明,由区政府指定项目附近地块作为偿债地块。

二、 财务评价假设

(一) 一般假设

1.发行人遵照《山东省财政厅、山东省发展和改革委员会转发<财政部办公厅国家发展和改革委员会办公厅关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知>的通知》(鲁财债2021)13号文规定进行本项目申报,无重大不合规事项;

2.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;

3.国家现行的利率,汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划;工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力;

2.项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、 项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1.编制依据及原则

(1) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第二版)。

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》。

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

(4) 《山东省建设工程造价管理办法》。

(5) 《山东省建筑安装工程费用项目组成》。

- (6)《山东省建设工程费用定额》。
- (7)《山东省建筑安装工程费用及计算规则》。
- (8) 土建及设备材料购置按市场询价估列。
- (9) 菏泽市工程造价相关规定。
- (10) 菏泽开发区棚户区改造相关政策；
- (11) 现行投资估算的其他有关规定。

2.估算总额

2021 年度菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目总投资约为 58,187.60 万元，其中建筑工程费 49,862.86 万元，工程建设其他费用 4,423.41 万元，工程预备费 2,713.73 万元，建设期利息 1,187.60 万元，各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2020 及以前年度	2,761.30	4.75%
2021	39,768.86	68.35%
2022	15,657.44	26.90%
合计	58,187.60	100.00%

(二) 资金筹措方案

1.资金筹措原则

本次筹措资金结合以下原则：

- (1) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。
- (2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2.资金来源

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资本金来源如下：

本项目建设总投资 58,187.60 元，拟发行地方政府债券进行融资 45,000.00 万元，其中 2021 年 8 月已发行债券 6,000.00 万元，2021 年 10 月发行 10,000.00 万元，本次计划发行专项债券 5,000.00 万元，拟发行占项目总投资 77.34%，其余资金自筹，合计占项目总投资的 22.66%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入估算

1. 政府指定地块收益

(1) 根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局出具的指定相关地块出让收益用于偿债的文件，用于偿还专项债券指定地块总面积 238,674.53 平方米，指定 5 个地块，分别为：地块一，地块位置南外环路以北、珠江路以西、规划道路南、规划道路以东，面积为 82,800.41 平方米，土地性质为二类居住用地；地块二，地块位置南外环路以北、规划道路以西、规划道路南、规划道路以东，面积为 40,260.20 平方米，土地性质为二类居住用地、商业服务业设施用地；地块三，地块位置南外环路以北、经五路以西、规划道路以南、规划道路以东，面积为 37,580.19 平方米，土地性质为二类居住用地、商业服务业设施用地及商业用地；地块四，地块位置南外环路以北、经四路以东、规划道路以南、规划道路以西，面积为 23,593.45 平方米，土地性质为二类居住用地、商业服务业设施用地；地块五，地块位置经五路以东、纬五路以南、规划道路以西、规划道路以北，面积为 54,440.27 平方米，土地性质为商业用地、二类居住用地。（地块已由菏泽市自然资源和规划局出具相关证明文件）。

(2) 政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询菏泽市经济开发区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 2015 及 2020 年度出让的 4 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

表 2：菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块土地单价预测表

宗地位置	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地面价(元/ m ²)	出让日期	修正后加权地 价(元/m ²)
开发区丹阳办事处肖楼社区长江路以南、规划支路以东、平原路两侧、五屯路以北、桂陵路以西	111,239.93	55,063.77	4,950.00	2017/9/14	891.00
开发区丹阳办事处武寺社区规划支路以西、以南，钱塘路以北，桂陵路以东	62,723.48	28,225.57	4,500.00	2020/7/10	1,215.00
开发区丹阳办事处人民路以东，菏泽一中南侧，规划闽江路以北	124,211.00	55,894.95	4,500.00	2015/12/4	765.00

开发区规划道路以北、长江东路以南、 武汉路以东、规划道路以西	68,686.00	31,114.76	4,530.00	2020/9/3	1,223.10
综合地面单价	4,094.10				

注：修正后加权地价=参考地块单价*权重*修正系数

(3) 菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让金收入预测

地块一：

根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让计划，假设在债券存续期第2年出让指定地块（2023年出让），保守估计，不考虑未来地价的增长率，预计可偿债土地出让收益为29,867.62万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表3：预计指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块一出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	4,094.10
2	预计地价增长率	7.00%
3	指定偿债地块面积（平方米）	82,800.41
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	4,565.48
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	37,802.35
6	扣除项目（万元）	467.82
6.1	失地农民养老保险金（1.5万/亩）	186.30
6.2	新增建设用地使用费（34元/平方米）	281.52
7	预计可偿债收益（万元）	37,334.53
收益调减20%		29,867.62

注：按预计地价增长率的80%计算未来地价及出让收入

地块二：

根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让计划，假设在债券存续期第2年出让指定地块（2023年出让），保守估计，不考虑未来地价的增长率，预计可偿债土地出让收益为14,522.58万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表4：预计指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块二出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	4,094.10
2	预计地价增长率	7.00%
3	指定偿债地块面积（平方米）	40,260.20

4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	4,565.48
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	18,380.71
6	扣除项目（万元）	227.47
6.1	失地农民养老保险金（1.5 万/亩）	90.59
6.2	新增建设用地使用费（34 元/平方米）	136.88
7	预计可偿债收益（万元）	18,153.24
收益调减 20%		14,522.58

注：按预计地价增长率的 80% 计算未来地价及出让收入

地块三：

根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让计划，假设在债券存续期第 4 年出让指定地块（2025 年出让），保守估计，不考虑未来地价的增长率，预计可偿债土地出让收益为 15,136.18 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表 5：预计指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块三出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	4,094.10
2	预计地价增长率	7.00%
3	指定偿债地块面积（平方米）	37,580.19
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	5,091.13
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	19,132.56
6	扣除项目（万元）	212.33
6.1	失地农民养老保险金（1.5 万/亩）	84.56
6.2	新增建设用地使用费（34 元/平方米）	127.77
7	预计可偿债收益（万元）	18,920.23
收益调减 20%		15,136.18

注：按预计地价增长率的 80% 计算未来地价及出让收入

地块四：

根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让计划，假设在债券存续期第 5 年出让指定地块（2026 年出让），保守估计，不考虑未来地价的增长率，预计可偿债土地出让收益为 10,040.86 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表 6：预计指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块四出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	4,094.10

2	预计地价增长率	7.00%
3	指定偿债地块面积（平方米）	23,593.45
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	5,376.23
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	12,684.39
6	扣除项目（万元）	133.31
6.1	失地农民养老金（1.5 万/亩）	53.09
6.2	新增建设用地使用费（34 元/平方米）	80.22
7	预计可偿债收益（万元）	12,551.08
收益调减 20%		10,040.86

注：按预计地价增长率的 80% 计算未来地价及出让收入

地块五：

根据菏泽市经济开发区管理委员会建设局指定地块出让计划，假设在债券存续期第 5 年出让指定地块（2026 年出让），保守估计，不考虑未来地价的增长率，预计可偿债土地出让收益为 23,168.61 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表 7：预计指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块五出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	4,094.10
2	预计地价增长率	7.00%
3	指定偿债地块面积（平方米）	54,440.27
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	5,376.23
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	29,268.36
6	扣除项目（万元）	307.59
6.1	失地农民养老金（1.5 万/亩）	122.49
6.2	新增建设用地使用费（34 元/平方米）	185.10
7	预计可偿债收益（万元）	28,960.77
收益调减 20%		23,168.61

注：按预计地价增长率的 80% 计算未来地价及出让收入

（二）项目运营成本测算

1. 财务费用

本次拟发行 2021 年度菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 45,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 10 年期专项债券 6,000.00 万元，发行利率为 3.11%，2021 年 10 月已发行 10 年期专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.21%，本次发行 5,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年 6 月底前完成发行。债券期限 7 年，年利率按照 4.00% 计算，不考虑发行费。

根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。发行计划详见下表：

表 8：专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增债 券	本期偿还金 额	期末本金金 额	计划融资利 率	已发债利 息	计划融资应付利 息	应付利息合 计
2021	0.00	21,000.00		21,000.00	4.00%			0.00
2022	21,000.00	24,000.00		45,000.00	4.00%	507.60	680.00	1,187.60
2023	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2024	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2025	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2026	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2027	45,000.00			45,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2028	45,000.00		5,000.00	40,000.00	4.00%	507.60	1,160.00	1,667.60
2029	40,000.00		24,000.00	16,000.00	4.00%	507.60	480.00	987.60
2030	16,000.00			16,000.00	4.00%	507.60	0.00	507.60
2031	16,000.00		16,000.00	0.00	4.00%	507.60	0.00	507.60
合计		45,000.00	45,000.00	-		5,076.00	8,120.00	13,196.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 45,000.00 万元，其中 2021 年 8 月已发行 10 年期专项债券 6,000.00 万元，年利率 3.11%，2021 年 10 月发行 10 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.21%，本次发行专项债券 5,000.00 万元，与剩余计划发行债券合并测算利息。

(三) 项目资金平衡测算表

表 9：项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期			运营期									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
一	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	-	-	-	44,390.21	-	15,136.18	33,209.47	-	-	-	-	-	92,735.86
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	44,390.21	-	15,136.18	33,209.47	-	-	-	-	-	92,735.86
1.1.1	总收入	-	-	-	44,390.21	-	15,136.18	33,209.47	-	-	-	-	-	92,735.86
1.1.1.1	指定地块出让收入	-	-	-	44,390.21	-	15,136.18	33,209.47	-	-	-	-	-	92,735.86
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.1	运营成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.2	相关税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-2,761.30	-39,768.86	-14,469.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-57,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的净现金流出	2,761.30	39,768.86	14,469.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000.00

2.2.1	建设投资	2,761.30	39,768.86	14,469.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000.00
三	融资活动产生的净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动产生的净现金流 (3.1-3.2)	2,761.30	30,238.70	24,000.00	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-1,667.60	-8.40
3.1	融资活动产生的净现金流	2,761.30	30,238.70	25,187.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,187.60
3.1.1	项目资本金流入	2,761.30	9,238.70	1,187.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,187.60
3.1.2	银行贷款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	-	21,000.00	24,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000.00
3.2	融资活动产生的净现金流	-	-	1,187.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	58,196.00
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000.00
3.2.2	偿还贷款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.3	支付贷款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	支付债券利息	-	-	1,187.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	13,196.00
3.2.5	支付债券发行费 (0.1%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四	期末现金 (1+2+3)	-	-9,530.16	9,530.16	42,722.61	-1,667.60	13,468.58	31,541.87	-1,667.60	-6,667.60	-24,987.60	-507.60	-16,507.60	-507.60	-507.60	-507.60	-507.60	-507.60	-507.60	35,727.46
五	累计剩余现金	-	-9,530.16	-	42,722.61	41,055.01	54,523.59	86,065.46	84,397.86	77,730.26	52,742.66	52,235.06	35,727.46	35,727.46	35,727.46	35,727.46	35,727.46	35,727.46	35,727.46	35,727.46
六	本息覆盖倍数																			1.59

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要是指指定地块收入，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对指定地块收入的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 92,735.86 万元，收益覆盖倍数为 1.59 倍。

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以指定地块收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的的资金来源。

2021 年度菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目拟发行债券 45,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 10 年期债券 6,000.00 万元，2021 年 10 月已发行 10 年期债券 10,000.00 万元，本次发行 5,000.00 万元专项债券，按半年计息，债券期限 7 年，在 2028 年还债券本息后,将有 77,730.26 万元的现金结余。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 45,000.00 万元债券发行计划为基础，本项目预计项目收益应偿还债券本息总额覆盖倍数到 1.59 倍。

五、 风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款)切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码

91371700720757167M

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



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 姜晓霞

经营范围 财务报告审计；注册资本验证；资产评估；企业破产案件管理；破产清算审计及其他专项审计；经济案件鉴证；社会调查、评估、评价；绩效评价服务；政府和社会资本合作模式咨询服务；工程预算审计；企业财务管理及内部控制制度设计、审核、咨询服务；税务代理及纳税政策咨询、筹划服务；会计咨询；工程招标投标代理；企业登记代理；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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

营业期限 2000年01月01日至 年 月 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



登记机关

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://www.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

证书序号: NO. 023757

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

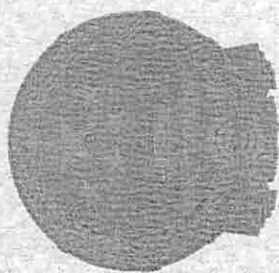


发证机关: 山东省财政厅

2015 10 15

年 月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 山东仕丹会计师事务所

有限公司

姜晓霞

主任会计师:

山东省菏泽市长江路 999 号

办公场所:

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37160006

注册资本(出资额): 300 万元

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217 号

批准设立日期: 1999 12-24




年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2018年
 注册会计师
 年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年
 注册会计师
 年检合格专用章

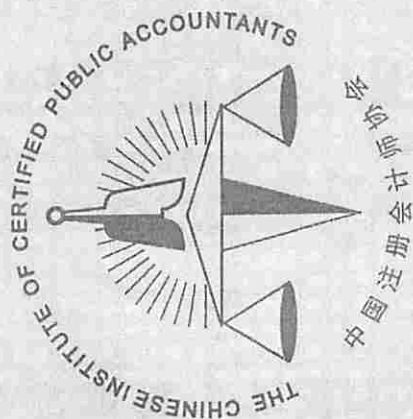


2019年
 注册会计师
 年检合格专用章

证书编号: 371600060004
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
 Date of Issuance /y /m /d



姓名	姜晓霞
性别	女
出生日期	1954-11-06
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码	372901541106066
Identity card No.	



证书编号: 371600060005
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月10日

年 月 日
/y /m /d

姓名 闫瑞霞

性别 女

出生日期 1953-07-01

工作单位 山东牡丹会计师事务所有限公司

身份证号码 372901530701064

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

