

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省
政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂片区
城市棚户区改造项目等 3 个项目

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2109 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资平衡测算说明	7



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022年山东省政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目等3个项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：鲁社专审字（2022）第2109号

客户名称：菏泽市财政局

报告日期：2022-05-30

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



0105302022053110881883

报告文号：鲁社专审字（2022）第2109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

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



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(530)6268299 传真 (Fax) : +86(530)6268299

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省 政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂 片区城市棚户区改造项目等 3 个项目收益与 融资平衡专项评价报告

鲁社会专审字（2022）第 2109 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据（财预〔2018〕28 号）《财政部 住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》、（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 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目等 3 个项目收益与融资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。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂片区城市棚

户区改造项目等 3 个项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（以菏泽市 2019 年至 2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增幅）公允地反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》、《项目申请报告》以及已出让土地的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》和《项目申请报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目投资情况

菏泽市东明县棚户区改造项目总投资为 94,178.53 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 65,900.00 万元，建设单位自筹 28,278.53 万元。

2. 本期债券应付本息情况

菏泽市东明县棚户区改造项目申请地方政府新增棚改专项债券 65,900.00 万元，2022 年 1 月已经发行债券 20,000.00 万元，本次拟发行 15,900.00 万元，剩余 30,000.00 万元，拟在 2023 年底前发行。

发行人拟就菏泽市东明县棚户区改造项目发行棚改专项债券 65,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00
第二年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第三年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第四年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第五年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第六年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第七年	45,900.00	15,900.00	30,000.00	4%	1,836.00
第八年	30,000.00	30,000.00		4%	1,200.00
小计	45,900.00	45,900.00			12,852.00
已发债本息	20,000.00	20,000.00			3,962.00
合计	65,900.00	65,900.00			16,814.00

3. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于菏泽市，经查询菏泽市土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取菏泽市出让城镇住宅商服地块 6 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

菏泽市 2019 年、2020 年、2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6%和 7%，近三年平均增速 6.83%，此次预测按照近三年平均增速测算。

（2）销售产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，菏泽市东明县棚户区改造项目土地全部于一年内出售完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年平均增速 6.83%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近 3 年 GDP 平均增速 6.83%的 100%	接近 3 年 GDP 平均增速 6.83%的 90%	接近 3 年 GDP 平均增速 6.83%的 80%
东明县民政局片区城市棚户区改造项目	79,497.30	76,007.04	72,648.97
东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	49,127.54	46,970.64	44,895.43
东明县孙家园片区安置项目	18,087.87	17,293.74	16,529.68
合计	146,712.71	140,271.43	134,074.08

4. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关文件政策，对市县棚户区改造项目，可以按单个项目实现平衡设计，也可以在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第七年全部出售完土地：接近三年 GDP 平均增速 6.83%的 100%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；接近三年 GDP 平均增速 6.83%的 90%比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 1.70；接近三年 GDP 平均增速 6.83%的 80%比例计算土地价格的增

长的情况下，本息覆盖倍数为 1.62。

(1) 按 2019 年~2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		636.00	636.00	
第二年		1,836.00	1,836.00	
第三年		1,836.00	1,836.00	
第四年		1,836.00	1,836.00	
第五年		1,836.00	1,836.00	
第六年		1,836.00	1,836.00	
第七年	15,900.00	1,836.00	17,736.00	146,712.71
第八年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
小计	45,900.00	12,852.00	58,752.00	146,712.71
已发债本息	20,000.00	3,962.00	23,962.00	
合计	65,900.00	16,814.00	82,714.00	146,712.71
本息覆盖倍数	1.77			

(2) 按 2019 年~2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年	-	636.00	636.00	
第二年	-	1,836.00	1,836.00	
第三年	-	1,836.00	1,836.00	
第四年	-	1,836.00	1,836.00	
第五年	-	1,836.00	1,836.00	
第六年		1,836.00	1,836.00	
第七年	15,900.00	1,836.00	17,736.00	140,271.43
第八年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
小计	45,900.00	12,852.00	27,552.00	140,271.43
已发债本息	20,000.00	3,962.00	23,962.00	
合计	65,900.00	16,814.00	82,714.00	140,271.43
本息覆盖倍数	1.70			

(3) 按 2019 年~2021 年 GDP 平均增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年	-	636.00	636.00	
第二年	-	1,836.00	1,836.00	
第三年	-	1,836.00	1,836.00	
第四年	-	1,836.00	1,836.00	
第五年	-	1,836.00	1,836.00	
第六年		1,836.00	1,836.00	
第七年	15,900.00	1,836.00	17,736.00	134,074.08
第八年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
小计	45,900.00	12,852.00	27,552.00	134,074.08
已发债本息	20,000.00	3,962.00	23,962.00	
合计	65,900.00	16,814.00	82,714.00	134,074.08
本息覆盖倍数	1.62			

(4) 各区县的本息覆盖倍数明细如下：

项目	接近三年 GDP 平均增速 6.83%的 100%	接近三年 GDP 平均增 速 6.83%的 90%	接近三年 GDP 平均 增速 6.83% 的 80%
东明县民政局片区城市棚户区改造项目	1.81	1.73	1.65
东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	1.58	1.51	1.44
东明县孙家园片区安置项目	2.40	2.29	2.19

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年菏泽市东明县棚户区改造专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为菏泽市棚改提供足够的资金支持，保证菏泽市棚改工程项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年菏泽市东明县棚户区改造专项债券还本付息要求。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 30 日

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）菏泽市东明县老食品厂片区

城市棚户区改造项目等 3 个项目收益与

融资平衡情况测算说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以菏泽市东明县棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019~2021 年菏泽市 GDP 平均增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年菏泽市棚户区改造项目土地出让收益预测表(按照 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 的平均增速 6.83%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、临管、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) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 建设单位基本情况

单位名称：东明鲁东城市开发投资有限公司

单位地址：东明县城关街道办事处五四路东段南华公园对公路北

单位性质：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：魏义涛

注册资本：10000 万元

经营期限：2019 年 9 月 4 日至无固定期限

经营范围：城乡基础设施建设类项目投资建设、管理与经营；房地产开发；物业管理；建筑材料的销售。（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）。

单位名称：东明明翔投资发展有限公司

单位地址：东明县工业路南段

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：王俊恩

注册资本：20000 万元

经营期限：2006-01-18 至 2056-01-18

经营范围：城乡基础设施建设类项目投资建设、管理与经营；房地产开发；物业管理；建筑材料的销售。

（二）项目概况

1. 项目介绍

（1）东明县民政局片区城市棚户区改造项目

东明县民政局片区城市棚户区改造项目范围：东至工业路，南至曙光路，西至文化路，北至健康路；

建设规模及内容：项目规划总占地面积 56214 平方米，总建筑面积 141000 平方米，其中地上建筑面积 119763.60 平方米，地下建筑面积 21236.40 平方米，容积率 2.13，绿化率 30%，安置户数 1041 户。其中配套基础设施主要建设内容：小区道路硬化 6316 平方米，物业服务设施建设 4600 平方米，供水管网铺设 5300 米，雨污水管网铺设 5300 米，绿化 16864 平方米，供配电管线 1874 米，供气管道 1124 米，供热管道 1022 米。

本项目投资总额 46,449.23 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 35,000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行 10,000.000 万元，本次申请发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，建设单位自筹 11,449.23 万元。

（2）东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目

东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目范围：南至健康路，南至五四路，西至文化路，北至棉麻小区。

建设规模及内容：项目规划总占地面积 39690 平方米，总建筑面积 99000 平方米，其中地上建筑面积 84888.00 平方米（住宅 80115.00 m²、商业建筑

1773.00 m²、物业服务设施 3000 m²），地下建筑面积 14112 m²（储藏室 2352 m²、停车场 11760 m²），容积率 2.14，绿化率 30%，建筑密度 30%，户数 735 户。其中，配套基础设施主要内容：小区道路硬化 4459 平方米，物业服务设施建设 3000 平方米，供水管网、雨污水管网铺设各 5200 米，绿化 11907 平方米，供配电管网线 1985 米，供气管道 1323 米，供热管道 1588 米等。

本项目投资总额 32,744.30 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 25,000.00 万元，2022 年 1 月发行 10,000.00 万元，本次申请发行地方政府专项债券 2,000.00 万元，建设单位自筹 7,744.30 万元。

（3）东明县孙家园片区安置项目

东明县孙家园片区安置项目范围：东明县城区解放路以西，站前路以北；

项目建设内容和规模：项目可拆迁腾空土地面积约 67525 平方米（合 101.29 亩）。拆迁建筑面积约 40700 平方米，拆迁住户 370 户，拆迁人口 1184 人，全部采用原址新建安置。公共配套建设用地按可出让土地面积 20%计取，即项目剩余可出让土地面积为 54020.00 m²，约 81.03 亩。项目规划总占地面积 24975.00 m²，总建筑面积 49950.00 m²，其中地上建筑面积 44030.00 m²（住宅、配套用房），地下建筑面积 5920.00 m²（车库、储藏室），地上容积率 1.76，绿地率 32.42%，拆迁安置户数 370 户。

其配套基础设施主要建设供排水管网 1244 米，供配电管线 3321 米，供气管线 783 米，供暖管线 1269 米。绿化 8096 平方米，照明 23 盏，围墙 332 米，物业服务设施 1324 平方米，道路 465 米，广场 732 平方米。

本项目投资额 14,985.00 万元，其中申请地方政府债券 5,900.00 万元，本次发行 5,900.00 万元，建设范围自筹 9,085.00 万元。

2.项目投资估算与资金来源

菏泽市东明县棚户区改造项目总投资为 94,178.53 万元，其中：申请地方政府新增棚改专项债券 65,900.00 万元，建设单位自筹 28,278.53 万元。棚改项目预计总投资明细如下：

金额单位：人民币万元

县区	项目名称	总投资额	发债金额	自筹金额
----	------	------	------	------

东明	东明县民政局片区城市棚户区改造项目	46,449.23	35,000.00	11,449.23
东明	东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	32,744.30	25,000.00	7,744.30
东明	东明县孙家园片区安置项目	14,985.00	5,900.00	9,085.00
合计		94,178.53	65,900.00	28,278.53

(1) 东明县民政局片区城市棚户区改造项目拟发行地方政府专项债券 35,000.00 万元，2022 年 1 月已发行 7 年期债券 10,000.00 万元，本次申请发行专项债券 8,000.00 万元，剩余 17,000.00 万元，拟在明年年底前发行，在测算时合并进行测算。

(2) 东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，2022 年 1 月已发行 7 年期债券 10,000.00 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 2,000.00 万元，剩余 13,000.00 万元拟在 2023 年底之前发行完毕，在测算时合并进行测算。

(3) 东明县孙家园片区安置项目拟发行地方政府专项债券 5,900.00 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 5,900.00 万元。

(三) 项目收益与融资自求平衡预测项目说明

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 6 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 ²)	中标总地价 (万元)	地面价(元 /m ²)	出让日期	用途
1	东明 C2021-03	位于曙光路北侧、黄河路东侧	35,861.00	15,900.00	4,433.79	2021	商住 两用
2	东明 C2021-04	曙光路北侧，黄河路东侧。	2,734.00	1,215.00	4,444.04	2021	商住 两用
3	东明 C2019-05	五四路以东，解放路以西，曙光路以南，沿河路以北	36,646.00	7,425.00	2,026.14	2019	商住 两用
4	东明 C2013-06	五四路北侧、富强路西侧、南城街南侧	6,087.00	1,543.00	2,534.91	2020	商住 两用
5	东明 C2019-24-0 1	位于五四路南侧，曙光路北侧，桑林路东侧，解放路西侧	30,539.00	6,598.00	2,160.52	2020	商住 两用
6	东明 C2020-15	位于文化路西侧、五四路北侧、向阳路东侧。	31,465.00	7,628.00	2,424.28	2021	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：

宗地编号	占地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	地面价 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平米)	修正系数	修正后金额
C2021-03	35,861.00	15,900.00	4,433.79	0.10	443.38	0.80	354.70
C2021-04	2,734.00	1,215.00	4,444.04	0.10	444.40	0.80	355.52
C2019-05	36,646.00	7,425.00	2,026.14	0.10	202.61	1.00	202.61
C2013-06	6,087.00	1,543.00	2,534.91	0.20	506.98	0.70	354.89
C2019-24-01	30,539.00	6,598.00	2,160.52	0.30	648.15	0.70	453.71
C2020-15	31,465.00	7,628.00	2,424.28	0.20	484.86	0.80	387.89
综合地面单 价				1.00			2,109.31

(3) 项目土地出让收入预测

根据预测的土地单价，分别按 2019 年～2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100%、90%、80% 计算土地在第七年的出让收入，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近 3 年 GDP 平 均增速 6.83% 的 100%	接近 3 年 GDP 平 均增速 6.83% 的 90%	接近 3 年 GDP 平 均增速 6.83% 的 80%
东明县民政局片区城市棚户区改造项目	79,497.30	76,007.04	72,648.97
东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	49,127.54	46,970.64	44,895.43
东明县孙家园片区安置项目	18,087.87	17,293.74	16,529.68
合计	146,712.71	140,271.43	134,074.08

2. 土地出让收益预测

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易进行收益预测。

第七年土地全部出让收益测算表：

按 2019 年～2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100% 计算土地出让收益：

序号	项目	东明县民政局片区 城市棚户区改造项 目	东明县老食品 厂片区城市棚 户区改造项目	东明县孙家园片区 安置项目	东明棚改项 目合计
一	出让土地回款	79,497.30	49,127.54	18,087.87	146,712.71
二	用于资金平衡土地相 关收益	79,497.30	49,127.54	18,087.87	146,712.71
1	土地出让收入	79,497.30	49,127.54	18,087.87	146,712.71
2	四项基本政策成本	-	-	-	-
5	可返还土地成本	79,497.30	49,127.54	18,087.87	146,712.71

	(1-2-3)				
4	用于资金平衡土地相关收益	79,497.30	49,127.54	18,087.87	146,712.71

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 90%计算土地出让收益:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	东明县民政局片区城市棚户区改造项目	东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	东明县孙家园片区安置项目	东明棚改项目合计
一	出让土地回款	76,007.04	46,970.64	17,293.74	17,293.74
二	用于资金平衡土地相关收益	76,007.04	46,970.64	17,293.74	17,293.74
1	土地出让收入	76,007.04	46,970.64	17,293.74	17,293.74
2	四项基本政策成本	-	-	-	-
5	可返还土地成本(1-2-3)	76,007.04	46,970.64	17,293.74	17,293.74
4	用于资金平衡土地相关收益	76,007.04	46,970.64	17,293.74	17,293.74

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 80%计算土地出让收益:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	东明县民政局片区城市棚户区改造项目	东明县老食品厂片区城市棚户区改造项目	东明县孙家园片区安置项目	东明棚改项目合计
一	出让土地回款	72,648.97	44,895.43	16,529.68	16,529.68
二	用于资金平衡土地相关收益	72,648.97	44,895.43	16,529.68	16,529.68
1	土地出让收入	72,648.97	44,895.43	16,529.68	16,529.68
2	四项基本政策成本	-	-	-	-
5	可返还土地成本(1-2-3)	72,648.97	44,895.43	16,529.68	16,529.68
4	用于资金平衡土地相关收益	72,648.97	44,895.43	16,529.68	16,529.68

政策性成本: 根据东明县提供政府出具证明材料, 不再从土地出让收入中扣除政策性成本。

3.融资情况

菏泽市东明县棚户区改造项目申请地方政府新增棚改专项债券 65,900.00 万元, 其中 2022 年 1 月已发行专项债券 20,000.00 万元, 债券利率 2.83%, 本次发行地方政府专项债券 15,900.00 万元。本次及以后发行债券票面利率假设为 4.00%, 期限七年, 在债券存续期每年年末支付债券利息, 自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00
第二年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第三年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第四年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第五年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第六年	45,900.00		45,900.00	4%	1,836.00
第七年	45,900.00	15,900.00	30,000.00	4%	1,836.00
第八年	30,000.00	30,000.00		4%	1,200.00
小计	45,900.00	45,900.00			12,852.00
已发债本息	20,000.00	20,000.00			3,962.00
合计	65,900.00	65,900.00			16,814.00

(四) 还本付息的测算

假设债券存续期第七年全部出售完土地，分别按 2019~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格增速的情况下的本息覆盖倍数明细如下：

1. 东明县民政局片区城市棚户区改造项目

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100% 计算土地价格增长率时：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		320.00	320.00	79,497.30
第二年		1,000.00	1,000.00	
第三年		1,000.00	1,000.00	
第四年		1,000.00	1,000.00	
第五年		1,000.00	1,000.00	
第六年		1,000.00	1,000.00	
第七年	8,000.00	1,000.00	9,000.00	
第八年	17,000.00	680.00	17,680.00	
小计	25,000.00	7,000.00	32,000.00	79,497.30
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	35,000.00	8,981.00	43,981.00	79,497.30
本息覆盖倍数				1.81

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 90% 计算土地价格增长率时：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年	-	320.00	320.00	76,007.04
第二年	-	1,000.00	1,000.00	
第三年	-	1,000.00	1,000.00	
第四年	-	1,000.00	1,000.00	
第五年	-	1,000.00	1,000.00	
第六年	-	1,000.00	1,000.00	
第七年	8,000.00	1,000.00	9,000.00	
第八年	17,000.00	680.00	17,680.00	
小计	25,000.00	7,000.00	32,000.00	-
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	35,000.00	8,981.00	43,981.00	76,007.04
本息覆盖倍数				1.73

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 80% 计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年	-	320.00	320.00	72,648.97
第二年	-	1,000.00	1,000.00	
第三年	-	1,000.00	1,000.00	
第四年	-	1,000.00	1,000.00	
第五年	-	1,000.00	1,000.00	
第六年	-	1,000.00	1,000.00	
第七年	8,000.00	1,000.00	9,000.00	
第八年	17,000.00	680.00	17,680.00	
小计	8,000.00	7,000.00	32,000.00	72,648.97
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	18,000.00	8,981.00	43,981.00	72,648.97
本息覆盖倍数				1.65

2. 东明县老食品厂片区棚户户区改造项目

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100% 计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	小计
第一年		80.00	80.00	49,127.54
第二年		600.00	600.00	
第三年		600.00	600.00	
第四年		600.00	600.00	
第五年		600.00	600.00	

第六年		600.00	600.00	
第七年	2,000.00	600.00	2,600.00	
第八年	13,000.00	520.00	13,520.00	
小计	15,000.00	4,200.00	19,200.00	49,127.54
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	25,000.00	6,181.00	31,181.00	49,127.54
本息覆盖倍数	1.58			

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 90%计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	小计
第一年	-	80.00	80.00	46,970.64
第二年	-	600.00	600.00	
第三年	-	600.00	600.00	
第四年	-	600.00	600.00	
第五年	-	600.00	600.00	
第六年		600.00	600.00	
第七年	2,000.00	600.00	2,600.00	
第八年	13,000.00	520.00	13,520.00	
小计	15,000.00	4,200.00	19,200.00	46,970.64
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	25,000.00	6,181.00	31,181.00	46,970.64
本息覆盖倍数	1.51			

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 80%计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	小计
第一年	-	80.00	80.00	44,895.43
第二年	-	600.00	600.00	
第三年	-	600.00	600.00	
第四年	-	600.00	600.00	
第五年	-	600.00	600.00	
第六年		600.00	600.00	
第七年	2,000.00	600.00	2,600.00	
第八年	13,000.00	520.00	13,520.00	
小计	15,000.00	4,200.00	19,200.00	44,895.43
已发债本息	10,000.00	1,981.00	11,981.00	
合计	25,000.00	6,181.00	31,181.00	44,895.43
本息覆盖倍数	1.44			

3.东明县孙家园片区安置项目

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 100%计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		236.00	236.00	
第二年		236.00	236.00	
第三年		236.00	236.00	
第四年		236.00	236.00	
第五年		236.00	236.00	
第六年		236.00	236.00	
第七年	5,900.00	236.00	6,136.00	18,087.87
合计	5,900.00	1,652.00	7,552.00	18,087.87
本息覆盖倍数				2.40

按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 90%计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年		236.00	236.00	-
第二年		236.00	236.00	
第三年		236.00	236.00	
第四年		236.00	236.00	
第五年		236.00	236.00	
第六年		236.00	236.00	
第七年	5,900.00	236.00	6,136.00	17,293.74
合计	5,900.00	1,652.00	7,552.00	17,293.74
本息覆盖倍数				2.29

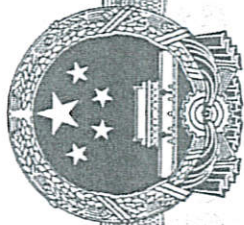
按 2019 年~2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83%的 80%计算土地价格增长率时:

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关受益
第一年	-	236.00	236.00	-
第二年	-	236.00	236.00	
第三年	-	236.00	236.00	
第四年	-	236.00	236.00	

第五年	-	236.00	236.00	
第六年		236.00	236.00	
第七年	5,900.00	236.00	6,136.00	16,529.68
合计	5,900.00	1,652.00	7,552.00	16,529.68
本息覆盖倍数				2.19

综合上述测算，本次评价的菏泽市棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别按 2019 年～2021 年菏泽市 GDP 平均增速 6.83% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，整体实现项目收益和融资自求平衡。



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、监
管案、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; 工程预决算审计; 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

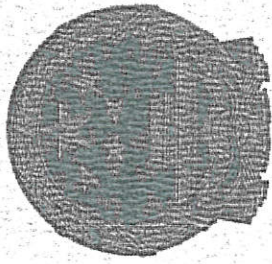


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<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



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

主任会计师：

姜晓霞

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

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：

2015 10 15

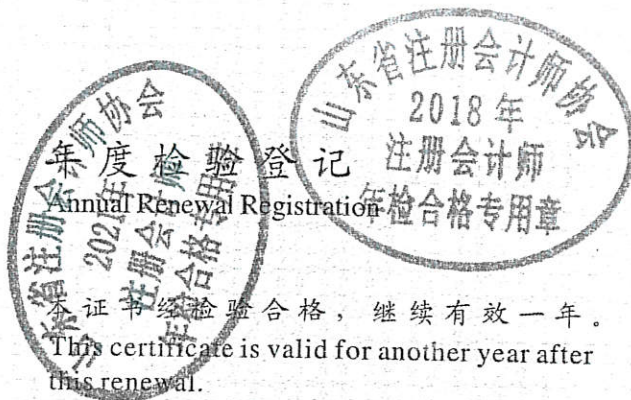
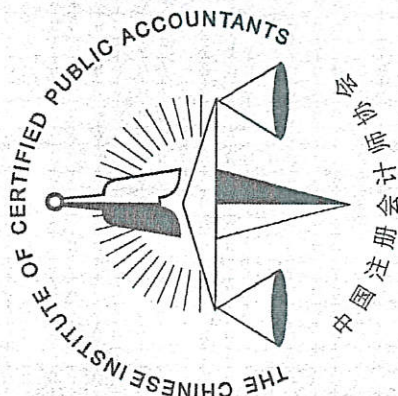
年 月 日

中华人民共和国财政部制

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



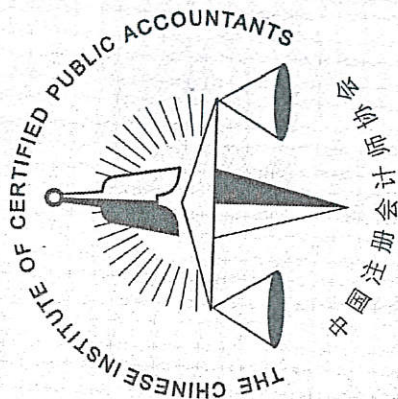
姓名	董晓霞
Sex	女
Date of birth	1954-11-06
Working unit	山东牡丹会计师事务所有限公司
Identity card No.	372901541106066



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

Identity card No.

