

2023 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2023 年山
东省政府专项债券（一期）菏泽市成武县小桥社区保障
安居工程项目收益与融资平衡专项评价报告



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

成武县小桥社区保障安居工程

2、立项单位

单位名称：成武县启明国有资产运营有限责任公司

单位地址：成武县伯乐大街与吕台路交汇处

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：李源

注册资本：5.53 亿元

经营期限：2001 年 8 月 22 日至至无固定期限

经营范围：国有资产的运营,城市基础建设,房地产开发,建筑工程施工,建材的销售,土地储备。(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

2021 年 1 月 12 日，成武县发展和改革局《关于成武县小桥社区保障安居工程（2101-371723-04-01-549388）可行性研究报告的批复》（成发改审批【2021】9 号）。

2021 年 1 月 14 日，成武县行政审批服务局《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 37292420210114002 号）。

2021 年 12 月 13 日，取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420211213002 号）；

2021 年 12 月 27 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号 37172320211227002）。

2021 年 10 月 26 日，取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420211126002 号）。

《不动产权证书》（鲁(2022)成武县不动产权第 0051708 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点:成武县古城街以北，汉堤以南，迎宾路以东。

总占地面积 67321.00m²，规划总建筑面积 211046.06m²，其中地上总建筑面积 203573.35m²，包括住宅建筑面积 183500.66m²，沿街商业建筑面积 14613.39m²，社区服务中心建筑面积 2430m²，幼儿园建筑面积 3029.30m²；地下储藏室面积 7472.71m²；住宅（套）户数 1452 户，住宅套均面积 126.38 套，居住人数 4647 人，建筑密度 17.28%，住宅建筑平均层数 26 层，住宅建筑高度控制最大值 80m，停车位 1215 辆，绿地率 17.80%，容积率 3.0。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2023 年 11 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，项目单位自有资金 33,288.84 万元，已发行专项债券 9,000.00 万元，本期拟发行专项债券 13,600.00 万元，后续拟发行专项债券 26,900.00 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	82,788.84	100%	
一、资本金			
（一）自有资金	33,288.84	40.21%	
（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）	49,500.00	59.79%	
（一）已发行专项债券	9,000.00	10.87%	
（二）本期拟发行专项债券	13,600.00	16.43%	
（三）后续拟发行专项债券	26,900.00	32.49%	

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现金流入。

1.项目区周边土地出让价格及出让金现金流入预测

（1）预测参考地价明细

经查询菏泽市成武县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：

表 2 参考地块信息表

序号	宗地编号	区位	占地面积 (m^2)	中标总价 (万元)	地面价 (元/ m^2)	出让日期	用途
1	成武 S2009903	伯乐大街与吕台路交叉口东南角	9,679.00	2,202.00	2,275.03	2021/6/17	商住
2	成武 C2021-25	永昌路与文亭路交叉口西南角	67,797.00	13,220.00	1,949.94	2021/7/5	商住
3	成武 C2021-26	永昌路与伯乐大街交叉口西北角	42,713.00	8,330.00	1,950.23	2021/7/5	商住
4	成武 C2021-28	永顺路与滨湖大街交叉口东南角	22,417.00	5,051.00	2,253.20	2021/8/13	商住
5	成武 S211101A	先农坛街与仪凤路交叉口东北角	64,141.00	12,664.00	1,974.40	2021/9/6	商住
6	成武 C2021-36	滨湖路与湖路交叉口西北角	7,609.00	1,507.00	1,980.55	2021/9/8	商住

(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：

表 3 修正后地块地价表

宗地编号	占地面积 (m^2)	中标总价 (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
成武 S2009903	9,679.00	2,202.00	2,275.03	0.15	341.25	1.00	341.25
成武 C2021-25	67,797.00	13,220.00	1,949.94	0.15	292.49	1.00	292.49
成武 C2021-26	42,713.00	8,330.00	1,950.23	0.15	292.53	1.10	292.53
成武 C2021-28	22,417.00	5,051.00	2,253.20	0.20	450.64	1.00	450.64
成武 S211101A	64,141.00	12,664.00	1,974.40	0.20	394.88	1.00	394.88
成武 C2021-36	7,609.00	1,507.00	1,980.55	0.15	297.08	1.00	297.08
综合地面单价				1.00			2,068.87

(3) 项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地为 44.75 万平方米，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 80%计算土地在第七年的出让现金流入为 114,894.04 万元，明细如下：

表 4 土地出让收入预测表

序号	项目	土地出让收入
1	参考地价（元/平方米）	2,068.87
2	预计地价增长率	5.46%
3	指定偿债地块面积（平方米）	382,679.00
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	3,002.36
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	114,894.04

（二）项目成本预测

根据成武县提供政府出具证明材料、扣除政策性成本，明细如下：国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、失地农民社保资金 1.5/亩。

- 1.国有土地收益基金扣除标准为土地出让收入的 5%。
- 2.农业土地开发资金为 5 元/m²。
- 3.农田水利建设资金为出让土地净收益的 10%（暂按）。
- 4.教育资金为出让土地净收益的 10%（暂按）。
- 5.土地出让业务费为土地出让收入的 2%。
- 6.失地农民社保资金为 1.5 万元/亩。

表 5 政策性成本扣除预测表

项目	金额
国有土地收益基金（5%）	6,717.29
农业土地开发资金	223.73
农田水利建设资金	12,371.10
教育资金	12,371.10
土地出让业务费 2%	2,686.91
失地农民社保资金 1.5/亩	1,006.80
	35,376.93

（三）应付本息情况

本项目已经发行地方政府专项债券 9,000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 5 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.98%。本期拟发行专项债券 13,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 26,900.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%，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 6 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	已发行债券率	计划融资利率	应付利息	还本付息合计
2022		9,000.00		9,000.00				
2023	9,000.00	40,500.00		49,500.00	2.83%2.98%	4%	265.20	265.20
2024	49,500.00			49,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	1,885.20
2025	49,500.00			49,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	1,885.20
2026	49,500.00			49,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	1,885.20
2027	49,500.00			49,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	1,885.20

2028	49,500.00			49,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	1,885.20
2029	49,500.00		9,000.00	40,500.00	2.83%2.98%	4%	1,885.20	10,885.20
2030	40,500.00		40,500.00				1,620.00	42,120.00
合计		49,500.00	49,500.00				13,196.40	62,696.40

(四) 项目资金平衡测算表

表 7 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	114,894.04									114,894.04	
经营活动支出	B	30,254.76									30,254.76	
支付的各项税费	C	0.00										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	84,639.28									84,639.28	
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	82,523.64	1,394.02	35,641.22	45,488.40							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-82,523.64	-1,394.02	-35,641.22	-45,488.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	33,288.84	1,394.02	26,641.22	5,253.60	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	-9,426.00	
专项债券	I	49,500.00		9,000.00	40,500.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	49,500.00								0.00	9,000.00	40,500.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	13,196.40			265.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,885.20	1,620.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J+K+L+M+N	20,092.44	1,394.02	35,641.22	45,488.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-20,311.20	-42,120.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64,328.08

期内现金变动	Q=D+G+O	22,208.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64,328.08	-42,120.00
五、期末现金	R=P+Q	22,208.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64,328.08	22,208.08

（五）本息覆盖倍数

表 8 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	13,600.00	3,808.00	17,408.00	84,639.28
已发行债券	9,000.00	1,856.40	10,856.40	
后续拟发行债券	26,900.00	7,532.00	34,432.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	49,500.00	13,196.40	62,696.40	
覆盖倍数	1.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 84,639.28 万元，融资本息合计 62,696.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023 年 1 月 16 日



统一社会信用代码

91371700720757167M

营业执照

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 山东壮壮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

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

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）

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

2020 年 02 月 09 日

<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

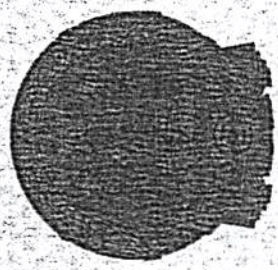
说明

- 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》。



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: 山东牡丹会计师事务所有限公司
主任会计师: 姜晓霞
办公场所: 山东省菏泽市长江路999号

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

证书编号:
No. of Certificate

371600060011

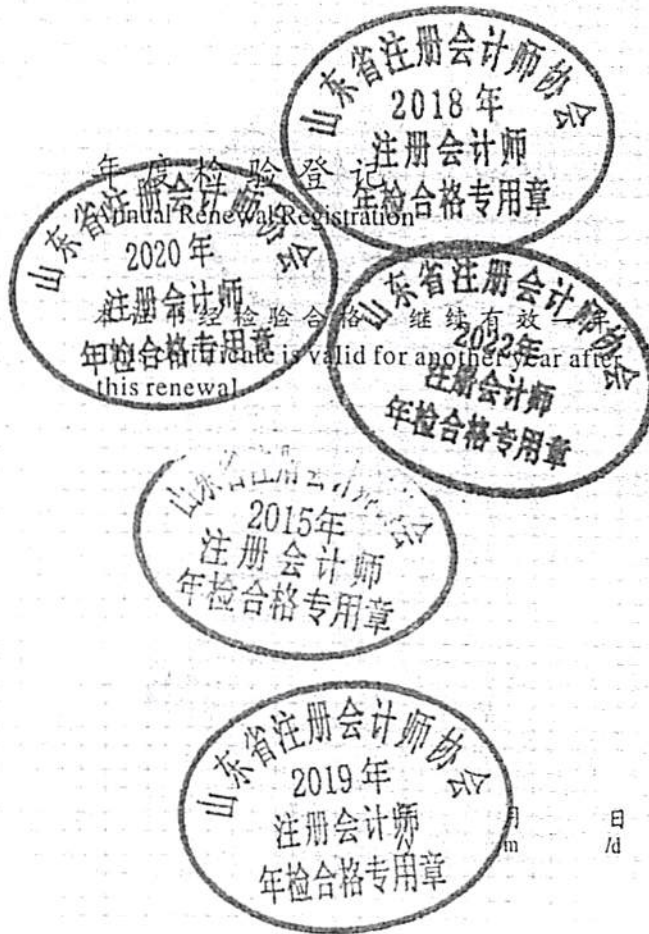
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2005年 08月 08日
/y /m /d



姓 名	杨 静
性 别	女
出 生 日 期	1979-12-12
工 作 单 位	山东杜丹会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码	370112791212102
Identity card No.	



证书编号:
No. of Certificate

371600060034

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2018 年 04 月 23 日



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



姓名 刘爱真

性别 女

出生日期 1988-02-26

工作单位 山东牡丹会计师事务所有限公司

身份证号码 372923198802262324

Identity card No.

全付附

