

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）菏泽市曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造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

曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造项目

2、立项单位

单位名称：曹县汇鑫建设置业有限公司

单位地址：山东省菏泽市曹县文化路西段路北县商务中心
大楼 6 楼

单位性质：其他有限责任公司（国有控股）

法定代表人：马晓峰

开办资金：5.71 亿元

经营期限：2012 年 6 月 28 日至无固定期限

经营范围：以公司资产对市政工程施工项目、房地产开发项目进行投资；市政工程建设；农业综合开发；接受政府委托对城市形象的策划、包装、推介、土地推向市场的经营、房地产开发权的经营、城市基础设施的经营、户外广告设置权经营、城市道路冠名权和公交线路营运权、公共资源开发利用权、政府特许经营权经营、土地整治服务特许经营、新农村建设、旧城改造；医疗卫生和养老服务；房屋租赁。

3、项目规划审批

2018 年 9 月 13 日，取得曹县发展和改革局关于《曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（曹发改审[2018]82 号）；

2018 年 9 月 8 日，取得曹县住房和城乡建设局关于曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造项目符合规划的意见（曹住建字[2018]32 号）；

2018 年 8 月 28 日，取得曹县国土资源局关于曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造项目建设用地预审意见的函（曹国土资函[2018]76 号）；

2018 年 9 月 13 日，取得曹县发展和改革局关于《曹县汇鑫建设置业有限公司曹县老城片区二期西邵王河棚户区改造项目节能评估报告书》的审查意见（曹发改节能审[2018]8 号）；

取得建设用地规划许可地字第 37172120200109 号、地字第 37172120200110 号、地字 371721202000013 号；

取得建设用地不动产权证鲁 2021 曹县不动产权第 0000890 号、鲁 2021 曹县不动产权第 0000889 号、鲁 2021 曹县不动产权第 0001844 号。

4、项目规模与主要建设内容

本项目总计新建 2 个安置小区，总用地面积 158934.7 m²，新建总建筑面积 344215.7 m²，其中新建住宅面积 245277.6 m²，新建公建建筑面积 15659.5 m²，新建地下建筑面积 71407.6 m²。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 12 月至 2023 年 12 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 67,557.80 万元，本期拟发行专项债券 36,000.00 万元，后续拟发行专项债券 13,600.00 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	117157.80	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	67557.80	57.66%	
（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）	49600.00	42.34%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	36000.00	30.73%	
（三）后续拟发行专项债券	13600.00	11.61%	

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收入。

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

经查询菏泽市曹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 5 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	S181303	规划支路南侧,站前路西侧,邮政新村东 侧。	58,965.00	17,690.00	3,000.08	2021-12-27	商住
2	S181302	迎宾大道北侧,普陀山东侧	30,820.00	9,426.00	3,058.40	2021-12-27	商住
3	C2121-12	钱塘江路北侧、一环水系公园东侧	57,314.00	18,914.00	3,300.07	2021-7-5	商住
4	S181301	站前路西侧,迎宾大道北侧	33,333.00	8,013.00	2,403.92	2021-4-24	商住
5	S160803C	淮河南路南侧,青岛路西侧	50,972.00	15,292.00	3,000.08	2021-12-29	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:

项目	地块	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重(元/ 平方米)	修正系数	修正后金额
1	S181303	58,965.00	17,690.00	3,000.08	0.20	600.02	1.00	600.02
2	S181302	30,820.00	9,426.00	3,058.40	0.20	611.68	1.00	611.68
3	C2121-12	57,314.00	18,914.00	3,300.07	0.20	660.01	1.00	660.01
4	S181301	33,333.00	8,013.00	2,403.92	0.20	480.78	1.00	480.78
5	S160803C	50,972.00	15,292.00	3,000.08	0.20	600.02	1.00	600.02
	综合楼面地价				1.00			2,952.51

(3) 项目土地出让现金收入预测

本项目腾空可出让用地为 34.11 万平方米,根据预测的

土地单价，计算土地在第七年的出让现金收入为 146,136.33 万元，明细如下：

序号	项目	土地出让收入
1	参考地价（元/平方米）	2,952.51
2	预计地价增长率	5.46%
3	指定偿债地块面积（平方米）	341,065.00
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	146,136.33

（二）项目成本预测

根据曹县政府提供出具证明材料、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.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。

项目	金额
国有土地收益基金（5%）	7,306.82
农业土地开发资金	136.43
农田水利建设资金	1,461.36
教育资金	1,461.36
土地出让业务费 2%	2,922.73
失地农民社保资金 1.5/亩	767.40
合计	14,056.09

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 36,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 13,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4.00%，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 2 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
2023		49600		49600	4.00%	0	0
2024	49600			49600	4.00%	1984	1984
2025	49600			49600	4.00%	1984	1984
2026	49600			49600	4.00%	1984	1984
2027	49600			49600	4.00%	1984	1984
2028	49600			49600	4.00%	1984	1984
2029	49600			49600	4.00%	1984	1984
2030	49600		49600	0	4.00%	1984	51584
合计		49600	49600			13888	63488

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2019 年	2020 年	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	146136.33												146136.33
经营活动支出	B	14056.09												14056.09
支付的各项税费	C	0.00												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	132080.24		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132080.24
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	117157.80	33178.60	18656.00	8590.80	6730.00	50002.40							
流动资金支出	F	0.00												
投资活动现金净流量	G=E-F	-117157.80	-33178.60	-18656.00	-8590.80	-6730.00	-50002.40	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	79461.80	33178.60	18656.00	8590.80	6730.00	402.40	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	0.00
专项债券	I	49600.00					49600.00							
银行借款	J	0.00												
偿还债券本金	K	49600.00												49600.00
偿还银行借款本金	L	0.00												
支付债券利息	M	13888.00						1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00	1984.00
支付银行借款利息	N	0.00												

融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L- M-N	65573.80	33178.60	18656.00	8590.80	6730.00	50002.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-51584.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	80496.24	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	0.00	80496.24
五、期末现金	R=P+Q	80496.24	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	0.00	80496.24

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	36000.00	10080.00	46080.00	132080.24
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	13600.00	3808.00	17408.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	49600.00	13888.00	63488.00	
覆盖倍数	2.08			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 132,080.24 万元，融资本息合计 63,488.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.08。

五、评估结论

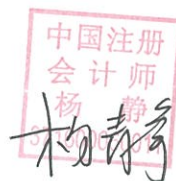
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(此页无正文)

山东牡丹会计师事务所有限公司



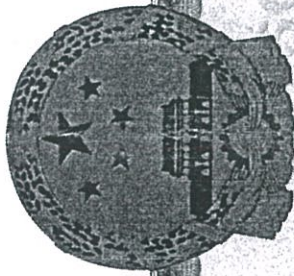
中国注册会计师:



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

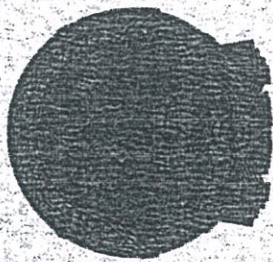
营业期限 2000 年 01 月 01 日至 年 月 日

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



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

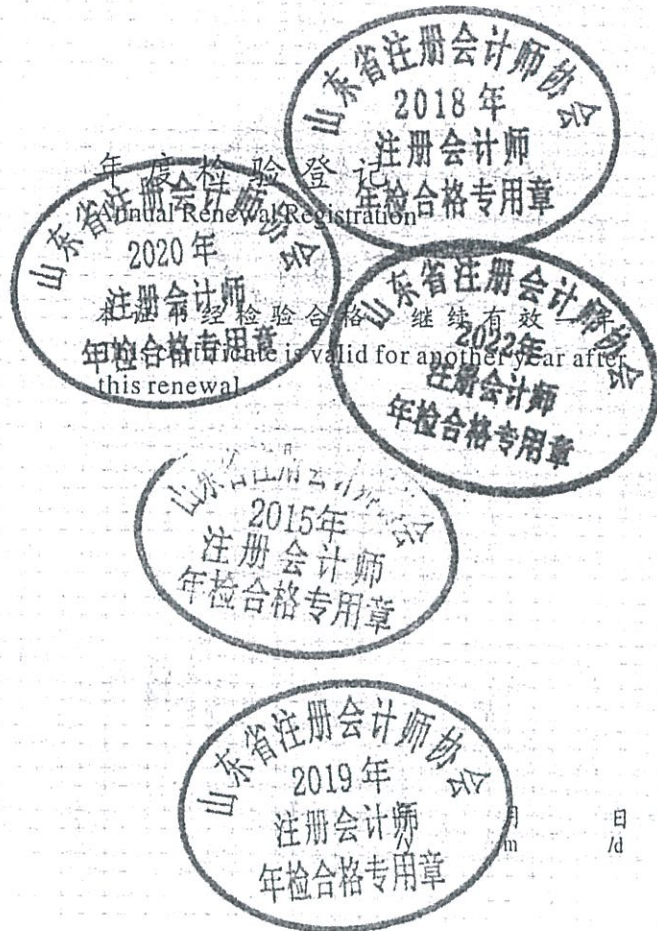
年 月 日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 371600060011
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: 2005年 08月 08日
Date of Issuance ly /m /d



姓名: 杨静
Full name: 杨静
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1979-12-12
Date of birth: 1979-12-12
工作单位: 山东杜杜会计师事务所有限公司
Working unit: 山东杜杜会计师事务所有限公司
身份证号码: 370112791212102
Identity card No.: 370112791212102



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
Sex	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
Working unit	公司
身份证号码	372923198802262324
Identity card No.	

