

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）菏泽市本级经济开发区
高铁安置片区新菏苑项目
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

菏泽市经济开发区高铁安置片区新荷苑项目

2、立项单位

单位名称：菏泽天创实业集团有限公司

单位地址：菏泽市开发区人民路丹阳综治中心西临

单位性质：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：谢之隆

经营范围：土地开发；高新科技项目开发；基础设施建设；公共事业经营；文化旅游；经营性资产租赁；多渠道参股经营；建筑工程、市政工程、园林工程、装饰工程、道路工程的施工；建材的销售；房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；商务信息咨询；市场调查；会务服务；展览展示服务。（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）。

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》（菏开经项字〔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菏苑项目地块土壤污染状况调查的备案证明》（菏土调备〔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《关于高铁安置房新菏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。

2022 年 1 月 25 日，菏泽经济开发区经济发展部《关于菏泽市经济开发区高铁安置片区新菏苑项目变更的意见》（菏开经项字〔2022〕1 号），同意项目变更项目单位。

2022 年 4 月 13 日，菏泽经济开发区经济发展部《关于菏泽市经济开发区高铁安置片区新菏苑项目总投资及建设规模变更的意见》（菏开经项字〔2022〕13 号），同意项目投资及建设内容变更。

2022 年 2 月 8 日，取得不动产权证书：鲁（2022）菏泽市不动产权第 0013759 号。

2022 年 2 月，取得建设用地规划许可证：地字第 371771202200001 号。

2022 年 2 月 8 日，取得建设工程规划许可证：建字第 371771202200005 号。

2022 年 2 月 15 日，取得建筑工程施工许可证：编号

371700202202150101 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地面积约 87.49 亩，总建筑面积 171899.58 平方米（原总建筑面积为 181316.98 平方米），其中，地上建筑面积 120798.02 平方米（原地上建筑面积为 126232.98 平方米）（主要包括住宅 113562.85 平方米、商业用房 3467.13 平方米、配套用房及其他 520 平方米、综合服务中心 3248.04 平方米），变更后地下建筑面积；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。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 12 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。本项目估算总投资 82,948.90 万元，其中，项目单位自有资金 37,348.90 万元，已发行专项债券 36,000.00 万元，本期拟发行专项债券 9,600.00 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	82948.90	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	37348.90	45.03%	
（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）	45600.00	54.97%	
（一）已发行专项债券	36000.00	43.40%	
（二）本期拟发行专项债券	9600.00	11.57%	
（三）后续拟发行专项债券			

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。

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：

宗地位置	占地面积(㎡)	中标总价(万元)	地面价(元/㎡)	出让日期	修正后加权地价(元/㎡)
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
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
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) 项目土地出让现金流入预测

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：

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）	186.3
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：

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：

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：

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	失地农民养老保险金（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：

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	失地农民养老保险金（1.5 万/亩）	122.49

6.2	新增建设用地使用费（34 元/平方米）	185.1
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：新增建设用地使用费、失地农民社保资金。

1. 新增建设用地使用费 34 元/平方米。

6. 失地农民社保资金为 1.5 万元/亩。

（三）应付本息情况

本项目已经发行地方政府专项债券 36,000.00 万元，其中 2021 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.11%；2021 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.21%；2021 年 12 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率 3.05%，期限 7 年；2022 年 5 月已发行专项债券 13,000.00 万元，利率 2.81%，期限 7 年；2022 年 10 月已发行专项债券 2,000.00 万元，利率 2.81%，期限 7 年。本期拟发行专项债券 9,600.00 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	已发行融资利率	融资利率	应付利息	还本付息合计
-------	--------	--------	--------	--------	---------	------	------	--------

2021	0.00	21000		21,000.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	0.00	0
2022	21,000.00	15000		36,000.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	660.10	660.1
2023	36,000.00	9600		45,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,095.90	1095.9
2024	45,600.00			45,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,479.90	1479.9
2025	45,600.00			45,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,479.90	1479.9
2026	45,600.00			45,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,479.90	1479.9
2027	45,600.00			45,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,479.90	1479.9
2028	45,600.00		5000	40,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,479.90	6479.9
2029	40,600.00		15000	25,600.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	1,327.40	16327.4
2030	25,600.00		9600	16,000.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	891.60	10491.6
2031	16,000.00		16000	0.00	3.11%/3.21%/3.05%/2.92%/2.81%	4.00%	507.60	16507.6
合计		45600	45600				11,882.10	57,482.10

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	92735.86	0.00	0.00	0.00	44390.21	0.00	15136.18	33209.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动支出	B	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
支付的各项税费	C	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
经营活动现金净流量	D=A-B-C	92735.86	0.00	0.00	0.00	44390.21	0.00	15136.18	33209.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	81192.90	6748.69	36232.41	23861.20	14350.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00												
投资活动现金净流量	G=E-F	-81192.90	-6748.69	-36232.41	-23861.20	-14350.60	0.00	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	37348.90	6748.69	15232.41	9521.30	5846.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	45600.00	0.00	21000.00	15000.00	9600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	0.00												
偿还债券本金	K	45600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	15000.00	9600.00	16000.00
偿还银行借款本金	L	0.00												
支付债券利息	M	11882.10	0.00	0.00	660.10	1095.90	1479.90	1479.90	1479.90	1479.90	1479.90	1327.40	891.60	507.60
支付银行借款利息	N	0.00												
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	25466.80	6748.69	36232.41	23861.20	14350.60	-1479.90	-1479.90	-1479.90	-1479.90	-6479.90	-16327.40	-10491.60	-16507.60
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	0.00	44390.21	42910.31	56566.59	88296.16	86816.26	80336.36	64008.96	53517.36
期内现金变动	Q=D+G+O	37009.76	0.00	0.00	0.00	44390.21	-1479.90	13656.28	31729.57	-1479.90	-6479.90	-16327.40	-10491.60	-16507.60

五、期末现金	R=P+Q	37009.76	0.00	0.00	0.00	44390.21	42910.31	56566.59	88296.16	86816.26	80336.36	64008.96	53517.36	37009.76
--------	-------	----------	------	------	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

（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	9600.00	2688.00	12288.00	92735.86
已发行债券	36000.00	9194.10	45194.10	
后续拟发行债券		0.00	0.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	45600.00	11882.10	57482.10	
覆盖倍数	1.61			


本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 92,735.86 万元，融资本息合计 57,482.10 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。


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。

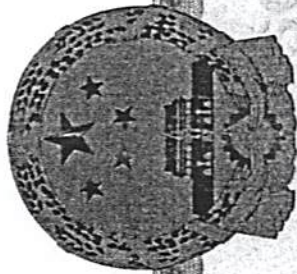
(此页无正文)



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

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、绩效评价服务；政府和社會資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》。

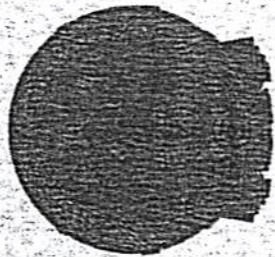


发证机关:

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
Sex: 女
出生日期: 1979-12-12
Date of birth: 1979-12-12
工作单位: 山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit: 山东牡丹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:

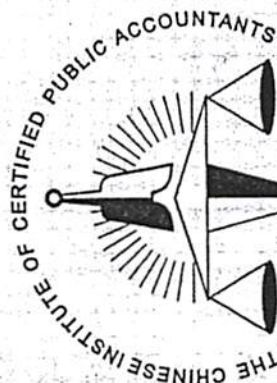
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

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
Date of birth: 1988-02-26
工作单位: 山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit: 山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码: 372923198802262324
Identity card No.: 372923198802262324

