

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）菏泽市牡丹区仓房杏
坛小区建设项目收益与融资平衡专项评价报告

江天专评字〔2023〕303 号

菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年一月十八日



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）菏泽市牡丹区仓房杏坛小区建设项目收益与融资平衡专项评价报告

江天专评字〔2023〕303 号

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

牡丹区仓房杏坛小区建设项目

2、立项单位

项目建设单位菏泽正邦控股集团有限公司为国有独资公司。公司注册资金 16000 万元，公司经营范围：工程管理服务；服装制造；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；资产评估；市政设施管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；礼品花卉销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；有色金属合金制造；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；有色金属压延加工；有色金属铸造；汽轮机及辅机销售；新材料技术研发；锻件及粉末冶金制品制造；金属材料制造；金属切削加工服务；金属结构制造；金属废料和碎屑加工处理；冶金专用设备制造；移动终端设备销售；

特种设备销售。

3、项目规划审批

(1) 2020 年 3 月 20 日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202037170200000048。

(2) 2020 年 11 月 6 日，该项目通过建设项目用地预审。

(3) 2022 年 3 月 16 日，项目已做备案登记，取得《山东省建设项目登记单》项目代码：2211-371702-04-01-333183。

(4) 2022 年 11 月 1 日，该项目取得《关于牡丹区仓房杏坛小区建设项目可行性研究报告的批复》（菏区发改投资[2022]137 号）。

(5) 项目所在宗地控制性详细规划方已获菏泽市政府批复同意，菏泽市自然资源与规划局出具了地块的《规划条件》。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为仓房杏坛小区建设项目，占地面积 47836.33 m²（约 71.76 亩）。项目规划总建筑面积为 160894.31 m²，其中地上建筑面积 128497.80 m²，包括住宅建筑面积 110786.22 m²，服务设施用房建筑面积 15561.78 m²，配套及其它公建建筑面积 2149.80 m²；地下建筑面积 32396.51 m²。建筑密度 20.51%，绿地率 35.05%，容积率 2.70。总户数 922 户，机动车停车位 1100 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 3 月至 2025 年 3 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 45098 万元，本期拟发行专项债券 35000 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	80098	100%	
一、资本金	45098	56.30%	
（一）自有资金	45098	56.30%	
（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）	35000	43.70%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	35000	43.70%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

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主要来源于土地出让现金流入、项目配套服务设施用房及停车位销售收入等。

1、土地出让现金流入预测。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。项目相应土地全部位于菏泽市牡丹区城区范围内，腾空土地拟出让用途为其他普通商品住房用地。

本项目在本期债券存续期第 4 年年初开始土地挂牌交易，并于当年内出售完毕全部土地。通过棚户区改造腾空可出让土地 71.8 亩。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。项目相应土地全部位于菏泽市牡丹区城区范围内，腾空土地拟出让用途为其他普通商品住房用地。

查询菏泽市自然资源和规划局城镇住宅用地出让信息，项目收入为实际可出让土地出让金收入，出让土地面积 71.8 亩，单价 426 万元/亩，计算期内项目可实现收入 33166 万元。

2、项目配套服务设施用房及停车位销售现金流入

根据财政部 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〕28 号）“第三条 本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。前款所称专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。”棚户区改造专项债券可以以项目对应

并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入作为偿债来源。本次测算以项目建设土地的出让收入、项目配套服务设施用房及机动车停车位的销售净收入为本项目的偿债资金。

项目配套服务设施用房建筑面积 15561.78 m²，机动停车位 1100 个。根据区域内销售价格计算的项目配套服务设施用房及机动车停车位销售收入合计为 36542.67 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括经营活动支付的各项税费 3017.29 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 35000 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；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 年		35,000		35,000			
2024 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2025 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2026 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2027 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2028 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2029 年	35,000			35,000	3.50%	1225.00	1225.00
2030 年	35,000		35,000	35,000	3.50%	1225.00	36225.00
合计		35,000	35,000			8575.00	43575.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	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	69,708.67					69,708.67				
经营活动支出										
支付的各项税费	3,017.29					3,017.29				
经营活动现金净流量	66,691.38					66,691.38				
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	77,648.00	298.00	70,800.00	3,775.00	2,775.00					
流动资金支出										
投资活动现金净流量	-77,648.00	-298.00	-70,800.00	-3,775.00	-2,775.00					
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	45,098.00	298.00	35,800.00	5,000.00	4,000.00					
专项债券	35,000.00		35,000.00							
银行借款										
偿还债券本金	35,000.00									35000
偿还银行借款本金										
支付债券利息	8,575.00			1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1,225.00	1225
支付银行借款利息										
融资活动现金净流量	36,523.00	298.00	70,800.00	3,775.00	2,775.00	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-36,225.00
四、期初现金							65,466.38	64,241.38	63,016.38	61,791.38
期内现金变动	25,566.38					65,466.38	-1,225.00	-1,225.00	-1,225.00	-36,225.00
五、期末现金						65,466.38	64,241.38	63,016.38	61,791.38	25,566.38

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	35,000.00	8,575.00	43,575.00	
已发行债券			0.00	
后续拟发行债券			0.00	
银行贷款			0.00	
融资合计	35,000.00	8,575.00	43,575.00	58,116.38
覆盖倍数				1.33

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 66,691.38 万元，息后净现金流为 58116.38 万元，融资本息合计 43,575.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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。

菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十八日



营业执照

统一社会信用代码

91371700672206132K

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 菏泽江天联合会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 楚廷春

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。。（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）

成立日期 2008 年 01 月 31 日

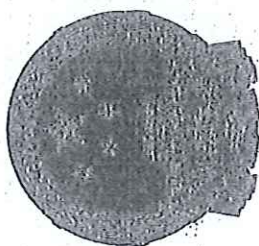
合伙期限 2008 年 01 月 31 日至2038 年 01 月 30 日

主要经营场所 菏泽市开发区中华路金鼎凤凰城C座517室



2008 年 11 月 06 日

证书序号: NO.003470



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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 菏泽江天联合会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 楚廷春

办公场所: 菏泽市开发区中华路67号凤凰城C座517号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 37170007

注册资本(出资额): 60

批准设立文号: 鲁财会[2008]5号

批准设立日期: 2008-01-29



发证机关: 山东省财政厅

二〇〇八年二月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 371700070003
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: 年 月 日
Date of Issuance 二〇〇九 四 八



本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 梁显华

性别 男

出生日期 1970-09-13

工作单位 天津联合会计师事务所

(普通合伙)

身份证号码 372901197009131211

Identity card No.



证书编号: 371600010809
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: 2007 年 01 月 05 日
Date of Issuance



姓名	王长东
Sex	男
Date of birth	1971-10-19
Working unit	天津联合会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.	372801711018005

