

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）
菏泽市定陶区棚户区改造东城片区（和谐社区）
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

菏泽市定陶区棚户区改造东城片区（和谐社区）项目

2、立项单位

单位名称：菏泽市定陶区天中街道办事处

单位地址：菏泽市定陶区兴华路中段

单位性质：机关单位

法定代表人：宁昕萌

单位情况：天中街道在区委、区政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，紧紧围绕区委、区政府年度目标任务，团结带领广大干部群众，担当作为、真抓实干，统筹推进疫情防控和经济社会发展，抓紧抓实“六稳六保”，经济和社会各项事业呈现出持续向好、全面进步的良好态势。2021年度，街道实现税收1.16亿元，完成固定资产投资13.6亿元，规模以上企业达到53家，新增10家，实现工业总产值51.6亿元。今年6月，街道党工委被省委授予“全省先进基层党组织”。

3、项目规划审批

项目批复文号：菏定发改审批【2020】2号；

项目规划选址意见文号：选字第 3717032020217003(T)；

项目环境影响登记表文号：202037172700000089

项目已取得菏泽市定陶区行政审批服务局出具的《关于菏泽市定陶区棚户区改造东城片区（和谐社区）建设项目用地预审意见的复函》

《不动产权证书》鲁_(2021)_定陶区不动产权第 0004831号

《乡村建设规划许可证》（乡字第 371703202117 号）

4、项目规模与主要建设内容

建设地点位于定陶区城东片区，站前路以西，济阴路和班枝路两侧。

项目建设内容及规模：本项目总占地面积 276000 平方米（约 414 亩），规划总建筑面积 654750.00 平方米，其中地上总建筑面积 598345.00 平方米，包括住宅建筑面积 502087.00 平方米，商业建筑面积 82010.00 平方米，幼儿园建筑面积 2450.00 平方米，公共服务设施 6448.00 平方米，配套设施面积 5350.00 平方米；地下总建筑面积 56405.00 平方米，包括地下车位建筑面积 10843.00 平方米，地下储藏室建筑面积 45562.00 平方米。容积率 2.38，绿地率 35%，建筑基底面积 72908m²，建筑密度 28.96%，居住户数 4117 户居住人数 13175

人（3.2 人/户），停车位 4862 个。

5、项目建设期限

项目于 2020 年 3 月份开工，预计到 2023 年 12 月底竣工。

（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 62,572.19 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 27,000.00 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	150,571.04	100%	
一、资本金			
（一）自有资金	103,571.04	68.79%	
（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）	47,000.00	31.21%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	13.28%	
（二）本期拟发行专项债券	27,000.00	17.93%	
（三）后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	

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

经查询菏泽市定陶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,本次选取近期出让的4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	地块	出让日期	位置	出让面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	成交价格 (万元)	楼面地 价(元/ m^2)
1	C2021-02	2021-8-20	陶朱公大街以南,白土山路以西,学东路以东,南护城河以北	77,198.39	77,198.39	13,895.64	1,799.99
2	C2021-30	2021-12-6	定陶区人民路以东,兴华路以南,南邻C2021-31,陶驿路以西	66,728.33	66,728.33	26,023.92	3,899.98
3	S202401	2021-2-27	汉源路以北,广州路以西,南邻建设用地,北邻建设用地	6,153.03	6,153.03	922.95	1,499.99
4	C2021-04	2021-5-19	定陶区汉源路以北,广州路以西,南邻陶城怡景,北邻陶城怡景	7,527.04	7,527.04	1,129.05	1,499.99

(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

项目	地块	占地面 积(平米)	中标总 地价(万	楼面价 格(元/	权 重	计算权 重(元/	修正 系数	修正后 金额
----	----	--------------	-------------	-------------	--------	-------------	----------	-----------

			元)	平米)		平米)		
1	C2021-02	77,198.39	13,895.64	1,799.99	0.30	540.00	0.80	432.00
2	C2021-30	66,728.33	26,023.92	3,899.98	0.10	390.00	1.00	390.00
3	S202401	6,153.03	922.95	1,499.99	0.30	450.00	0.90	405.00
4	C2021-04	7,527.04	1,129.05	1,499.99	0.30	450.00	0.90	405.00
	综合楼面地价				1.00			1,632.00

(3) 项目土地出让现金流入预测

项目指定偿债地块 1 位于青年路西侧、陶驿路东侧、希望路北侧、北邻建设用地，性质为商服用地；指定偿债地块 2 位于郛庄社区耕地北侧、郛庄社区耕地东侧、郛庄、孙庄耕地南侧，性质为商服用地；指定偿债地地块四邻为孙庄耕地，性质为商服用地。本项目腾空可出让用地为 35.94 万平方米，根据预测的土地单价，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 85,129.17 万元，明细如下：

表 4 土地出让现金流入预测表

序号	项目	土地出让收入
1	参考地价（元/平方米）	1,632.00
2	预计地价增长率	5.46%
3	指定偿债地块面积（平方米）	359,441.80
4	按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	2,368.37
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	85,129.17

(二) 项目成本预测

根据定陶提供政府出具证明材料、扣除政策性成本，土地出让金收入不再扣除任何款项，全部用于归还棚改项目融资本

息。

（三）应付本息情况

本项目已经发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，其中 2022 年发行 14,400.00 万元；期限 5 年，利率 2.83%；2022 年 5 月已发行专项债券 5,600.00 万元，期限 7 年，利率 2.92%；。本期拟发行专项债券 27,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 4%。专项债券还本付息情况如下。

表 5 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	已发行债券利率	计划融资利率	应付利息	还本付息合计
2022		20,000.00		20,000.00	2.83%\2.92%		0.00	0.00
2023	20,000.00	27,000.00		47,000.00	2.83%\2.92%	4%	571.04	571.04
2024	47,000.00			47,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	1,651.04
2025	47,000.00			47,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	1,651.04
2026	47,000.00			47,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	1,651.04
2027	47,000.00			47,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	1,651.04
2028	47,000.00			47,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	1,651.04
2029	47,000.00		20,000.00	27,000.00	2.83%\2.92%	4%	1,651.04	21,651.04
2030	27,000.00		27,000.00	0.00	2.83%\2.92%	4%	1,080.00	28,080.00
合计		47,000.00	47,000.00				11,557.28	58,557.28

(四) 项目资金平衡测算表

表 6 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
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	85,129.17										85,129.17	
经营活动支出	B	0.00										0.00	
支付的各项税费	C	0.00											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,129.17										85,129.17	
二、投资活动产生的现金	—	0.00											
建设成本支出	E	150,000.00	30,000.00	32,600.00	25,000.00	62,400.00							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-150,000.00	-30,000.00	-32,600.00	-25,000.00	-62,400.00	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	103,571.04	30,000.00	32,600.00	5,000.00	35,971.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	-8,255.20	
专项债券	I	47,000.00			20,000.00	27,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	47,000.00										20,000.00	27,000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债务利息	M	11,557.28				571.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,651.04	1,080.00
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M+N	62,013.76		32,600.00	25,000.00	62,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-29,906.24	-28,080.00
四、期初现金	P	55,222.93		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,222.93
期内现金变动	Q=D+G+O	27,142.93		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,222.93	-28,080.00
五、期末现金	R=P+Q	82,365.86		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55,222.93	27,142.93

（五）本息覆盖倍数

表 7 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	27,000.00	7,560.00	34,560.00	85,129.17
已发行债券	20,000.00	3,997.28	23,997.28	
后续拟发行债券	0.00	0.00	0.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	47,000.00	11,557.28	58,557.28	
覆盖倍数	1.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85,129.17 万元，融资本息合计 58,557.28 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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



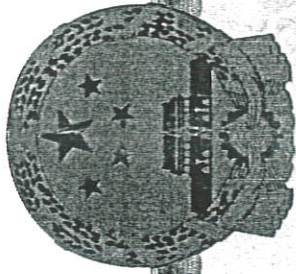
中国注册会计师:



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 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼



登记

年 月 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

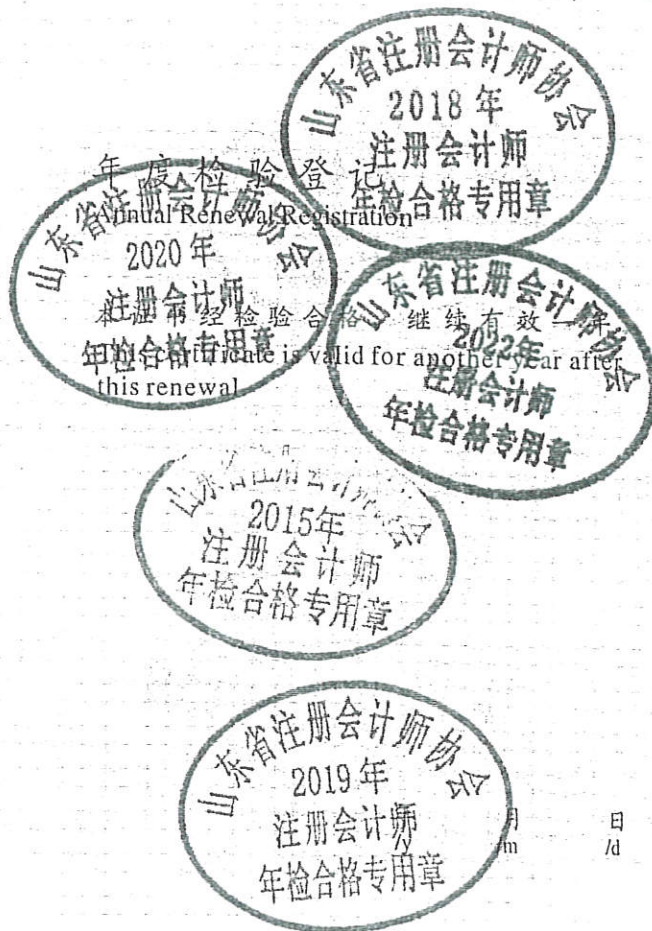
批准设立文号: 鲁财会协字[1999]217号

批准设立日期: 1999-12-24

证书编号: 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 /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 /y 04 /m 23 /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.



姓名	刘爱真
Full name	刘爱真
性别	女
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

会附附

