

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）菏泽市菏泽
市本级万福河棚改片区项目收益与融资平衡
专项评价报告

2025 年 6 月

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

万福河棚改片区项目

2、立项单位

单位名称：菏泽开发区城市综合开发有限公司

单位地址：山东省菏泽市开发区人民路丹阳综治中心西临西楼 203 室

单位性质：国有企业

法定代表人：王祺

注册资本：2000 万元

经营期限：2022 年 5 月至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程监理；建设工程勘察。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；市政设施管理；停车场服务；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；房地产评估；旅游开发项目策划咨询；非居住房地产租赁；房地产咨询；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

动)。

3、项目规划审批

2022年11月3日，菏泽鲁西新区经济发展局文件《关于菏泽开发区城市综合开发有限公司万福河棚改片区项目可行性研究报告的批复》。

2023年2月10日，取得《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第拟准371771202300002号）。

4、项目规模与主要建设内容

建设地点:项目拆迁地点为漓江路以南、人民路以东。

安置区建设项目总占地70.94亩。总建筑面积约169132.79平方米，其中地上建筑面积132737.72平方米，地下建筑面积36395.07平方米，总车位1094个。同步配套建设小区内道路、地下各类管网等配套设施建设，可回迁安置居民1014套，依据鲁建住字【2017】34号《关于公布2018年第二批棚户区改造项目的通知》万福河片区1150套（户），全部采用原址新建安置，项目可腾空出让土地为24.63万平方米。

5、项目建设期限

自2022年11月开工建设，至2025年10月完成竣工验收工作。

(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 21,244.40 万元，已发行专项债券 44,000.00 万元，本期拟发行专项债券 12,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,000.00 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	83,244.40	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	21,244.40	25.52%	
（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）	62,000.00	74.48%	
（一）已发行专项债券	44,000.00	52.86%	
（二）本期拟发行专项债券	12,000.00	14.42%	
（三）后续拟发行专项债券	6,000.00	7.21%	

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：

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
1	开发区 2021-49 (A)	张楼社区耕地以南、以西， 规划路以北，南京路以东	31,748.00	19,070.40	6,006.80	2021/12/27
2	开发区 2021-49 (B)	闽江路以北，南昌路以西， 规划支路以南，南京路以东	67,413.00	40,447.80	6,000.00	2021/12/27
3	开发区 2019-38 (F)	牡丹区规划道路以东、以北，兴福路 以南，人民路、魏海社区建设用地以 西	58,928.00	40,660.32	6,900.00	2021/12/17
4	开发区 2020-20 (B)	开发区规划路以西、太湖路以北、武 汉路以东、规划道路以南	78,069.00	40,986.23	5,250.00	2020/8/20
5	开发区 2019-83	开发区规划路以北、长江东路南	68,686.00	31,114.76	4,530.00	2020/9/3

(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 / 平方米)	权重	计算权重 (元 / 平方米)	修正系数	修正后金额
开发区 2021-49 (A)	31,748.00	19,070.40	6,006.80	0.10	600.68	1.50	901.02
开发区 2021-49 (B)	67,413.00	40,447.80	6,000.00	0.10	600.00	1.50	900.00
开发区 2019-38 (F)	58,928.00	40,660.32	6,900.00	0.10	690.00	1.40	966.00
开发区 2020-20 (B)	78,069.00	40,986.23	5,250.00	0.30	1,575.00	0.60	945.00
开发区 2019-83	68,686.00	31,114.76	4,530.00	0.40	1,812.00	0.50	906.00
综合楼面地价				1.00			4,618.02

(3) 项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地为 24.63 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% 的基础上调减 20% 计算，假设在 2026 年出让 2 万平方米，剩余部分土地在第七年的出让，现金收入为 160,895.69 万元，明

细如下:

表 4 土地出让现金流入预测表

项目	2026 年土地出让收入	第七年土地出让收入
参考地价（元/平方米）	4,618.02	4,618.02
预计地价增长率	0.00%	5.46%
指定偿债地块面积（平方米）	20,000.00	226,300.00
按预计增长率计算未来地价（元/平方米）	4,618.02	6,701.71
按预计增长率计算未来出让收入（万元）	9,236.04	151,659.65

(二) 项目成本预测

根据项目单位提供政府出具证明材料，土地出让金中扣除失地农民社保资金和教育资金后优先用于偿还债券本息。

- 1.失地农民社保资金 1.5 万元/亩；
- 2.教育资金 4.612 万/亩

序号	项目	菏泽市万福河棚改项目
1	教育资金 4.612 万/亩	1,241.59
2	失地农民社保资金 1.5 万元/亩	403.81
合计		1,645.40

(三) 应付本息情况

2023 年 2 月已发行专项债券 24,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%；2023 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%，经山东省财政厅批准调整至菏泽经济开发区新一代信息技术园区基础设施项目 1,000.00 万元和菏泽经济开发区郭庄棚改安置房及配套建设项目 5,000.00 万元；2024 年 3 月已发行专项债券 19,000.00 万元，债券期限为 7

年，利率为 2.44%；2025 年 5 月已发行专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.70%；本期拟发行专项债券 12,000.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 6,000.00 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 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	-	24,000.00		24,000.00	2.96%	-	-
2024	24,000.00	19,000.00		43,000.00	2.96%	710.40	710.40
2025	43,000.00	19,000.00		62,000.00	2.96%/2.44%	1,174.00	1,174.00
2026	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2027	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2028	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2029	62,000.00			62,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	1,911.00
2030	62,000.00		24,000.00	38,000.00	2.96%/2.44%/1.7%/4%	1,911.00	25,911.00
2031	38,000.00		19,000.00	19,000.00	2.44%/1.7%/4%	1,200.60	20,200.60
2032	19,000.00		19,000.00	-	1.7%/4%	737.00	19,737.00
合计		62,000.00	62,000.00			13,377.00	75,377.00

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	160,895.69				9,236.04			151,659.65			
经营活动支出	B	1,645.40							1,645.40			
支付的各项税费	C	-										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	159,250.29		-	-	9,236.04	-	-	150,014.25			
二、投资活动产生的现金	—	-										
建设成本支出	E	81,360.00	32,544.00	26,035.20	22,780.80							
流动资金支出	F	1,884.40	-	710.40	1,174.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-83,244.40	-32,544.00	-26,745.60	-23,954.80	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-										
资本金 (自有资金)	H	21,244.40	8,544.00	7,745.60	4,954.80							
专项债券	I	62,000.00	24,000.00	19,000.00	19,000.00							
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	62,000.00								24,000.00	19,000.00	19,000.00
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	11,492.60				1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,911.00	1,200.60	737.00
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	9,751.80	32,544.00	26,745.60	23,954.80	-1,911.00	-1,911.00	-1,911.00	-1,911.00	-25,911.00	-20,200.60	-19,737.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	7,325.04	5,414.04	3,503.04	151,606.29	125,695.29	105,494.69

期内现金变动	Q=D+C+O	85,757.69	-	-	-	-	-	7,325.04	-1,911.00	-1,911.00	148,103.25	-25,911.00	-20,200.60	-19,737.00
五、期末现金	R=P+Q	85,757.69	-	-	-	-	-	7,325.04	5,414.04	3,503.04	151,606.29	125,695.29	105,494.69	85,757.69

(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	12,000.00	3,360.00	15,360.00	159,250.29
已发行债券	44,000.00	8,337.00	52,337.00	
后续拟发行债券	6,000.00	1,680.00	7,680.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	62,000.00	13,377.00	75,377.00	
覆盖倍数	2.11			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 159,250.29 万元,融资本息合计 75,377.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.11。

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

山东·菏泽

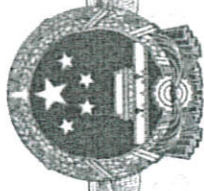


中国注册会计师:刘爱真

中国注册会计师:杨宝宾



2025年6月12日



营业执照

统一社会信用代码
91371700720757167M

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



3-1

(副本)



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月01日

法定代表人 何茂进

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

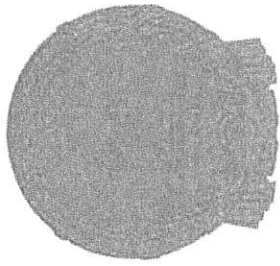
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2024年07月23日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://sd.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理总局监制



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
首席合伙人：何茂进
主任会计师：何茂进
经营场所：菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：有限责任
执业证书编号：371600006
批准执业文号：鲁财会协字[1999]217号
批准执业日期：1999年12月24日

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

2024年 11月 26日

中华人民共和国财政部制

