

2025 年山东省政府专项债券（二十七期）

牡丹区西厢名苑一期（安置区）

项目收益与融资平衡专项评价报告

江天专评字〔2025〕564 号

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

牡丹区西厢名苑一期（安置区）。

2、立项单位

项目立项主体为菏泽菏发置业有限公司，为菏泽正邦控股集团有限公司全资下属公司，为国有独资企业。公司许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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；商业综合体管理服务；园区管理服务；土地使用权租赁；市场营销策划；住房租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理；停车场服务。（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）。

3、项目规划审批

（1）项目于 2023 年 7 月 6 日已取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2307-371702-89-01-886879）。

（2）项目已于 2022 年 3 月 1 日取得不动产权证（鲁（2022）菏泽市不动产权第 0030788 号、鲁（2022）菏泽市不动产权第 0030786 号、鲁（2022）菏泽市不动产权第 0030786 号、

鲁（2022）菏泽市不动产权第 0030805 号）。

（3）项目已于 2022 年 3 月 29 日取得了《建设用地规划许可证》（建字第 371700202200022 号）。

（4）项目已于 2022 年 3 月 23 日取得了《建设工程规划许可证》（地字第 371700202200031-3（补）号、371700202200031-1（补）号、371700202200031-2（补）号）。

（5）项目已于 2024 年 3 月取得了《建设工程施工许可证》（编号：371702202403120201、371702202403120101、371702202403050201、371702202403050301）。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地面积 51222 平方米（76.83 亩），总建筑面积 302578.51 平方米，其中安置房建筑面积 203551.96 平方米，便民商业配套建筑面积 19559.36 平方米，配套公建建筑面积 4776.17 平方米。地下建筑面积 74691.02 平方米，其中，地下储藏室面积 20460.42 平方米，地下车库面积 54230.6 平方米，地下车位共 1628 个。

5、项目建设期限

牡丹区西厢名苑一期（安置区）项目已于 2022 年 1 月份开工建设，预计 2026 年 6 月竣工。

（二）投资估算与资金筹措方式

牡丹区西厢名苑一期（安置区）总投资 140000 万元。项

目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 28000 万元，发行专项债券 112000 万元。项目已发行专项债券 85600 万元，本期拟发行专项债券 3300 万元，后续拟发行专项债券 23100 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	140000	100%	
一、资本金	28000	20%	
（一）自有资金	28000	20%	
（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）	112000	80%	
（一）已发行专项债券	85600	61.1%	
（二）本期拟发行专项债券	3300	2.4%	
（三）后续拟发行专项债券	23100	16.5%	
（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项目腾空土地出让收入、配套商业销售收入以及地下停车位、储藏室销售收入、物业服务收入等。

1、项目偿债地块出让现金流入评价

用于项目资本金来源及偿还债券本息的收益来自偿债地块预期土地出让现金流入。

项目腾空土地扣除道路占地、绿化及其他配套公共设施用地外，可出让土地面积约 302.43 亩，查询菏泽市自然资源和规划局城镇住宅用地出让信息，土地规划用途为城镇住宅用地。

查询 2020-2024 年菏泽市国民经济和社会发展统计公报及其他统计信息，2020 年菏泽市 GDP 增长为 3.9%；2021 年菏泽市 GDP 增长为 8.8%；2022 年菏泽市 GDP 增长为 4.2%，2023 年菏泽市 GDP 增长为 6.5%，2024 年菏泽市 GDP 增长为 6.3%，2025 年 GDP 预期目标增长率 5.5%。

根据谨慎原则，考虑到房地产产业的发展状况，根据项目周边近期出让土地价格，不考虑价格增长测算偿债土地出让收益。参考周边已出让地块价格，假设本期债券募集资金投资项目偿债地块土地自债券存续期第 5 年、第 6 年、第 7 年进行挂牌交易。经计算，偿债地块土地出让收益总计 145171 万元，扣除农业土地开发资金(9.4 元/m²)、国有土地收益基金(5%)、教育资金(2%)、农田水利建设资金(2%)及土地出让业务费(1.5%)后，可用于资金平衡的土地相关收益金额为 129736 万元。测算如下表：

表 2 土地出让价格测算表

序号	项目	单位	第 5 年	第 6 年	第 7 年	出让测算
一	出让土地回款	万元	29035	43551	72585	145171
1	可出让土地面积	平方米	40327	60487	100813	201627
2	预计土地单价	元/平方米	7200	7200	7200	*
二	扣减项目合计	万元	3088	4630	7717	15435

序号	项目	单位	第 5 年	第 6 年	第 7 年	出让测算
1	农业土地开发资金（9.4 元/m ² ）	万元	38	57	95	190
2	国有土地收益基金（5%）	万元	1452	2178	3629	7259
3	教育资金（2%）	万元	581	871	1452	2904
4	农田水利建设资金（2%）	万元	581	871	1452	2904
5	土地出让业务费（1.5%）	万元	436	653	1089	2178
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	25947	38921	64868	129736

2、项目配套商业用房出售、人防车位出租收入、地下储藏室出售收入、便民商业配套物业服务费收入、住宅物业服务费收入以及汽车充电桩服务费收入现金流入。

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。本次测算以项目配套商业服务设施用房出售、其他房产出售、停车位销售及物业服务净收入为本项目的偿债资金。

本项目安置房建设地块位于菏泽市牡丹区，参考本项目实

际以及地块周边在售商品房楼盘的市场调查及《项目可研报告》。

（1）出租价格分析

人防车位出租价格为 2400 元/个·年，一次性租赁 20 年。

（2）社区配套收入价格分析

社区配套收入主要包括便民商业配套、住宅的物业费收入。

根据《菏泽市牡丹区、开发区、高新区普通住宅前期物业服务基准价格》，本项目按配备电梯三星级服务收费，本项目普通居民住宅物业管理费暂按 1.32 元/m²·月定价。

便民商业配套等物业管理费本项目物业管理费 3 元/m²·月定价。

②汽车充电桩服务费收入估算

本项目建设汽车充电桩 1628 个，充换电服务费定位 0.45 元/度（不含电费），按充电度数 35 度/桩·天，利用率 40% 计算。

（3）商业销售

结合本项目实际以及地块周边在售商品房楼盘的市场调查，配套商业销售价格为 12000 元/m²，地下储藏室销售价格为 3500 元/m²。具体测算详见下表：

表 3 项目配套商业设施销售、人防车位机动车位出租
及物业服务收入测算表

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
一	营业收入											
1	安置区收入	14975.55	10201.45	2387.05	2387.05							
1.1	人防车位出租收入	7814.4	7814.4									
	单价（万元/个）		0.24									
	数量（个）		1628									
	租赁期限（年）		20									
	销项税额	150.98	645.23									
1.2	地下储藏室出售收入	7161.15	2387.05	2387.05	2387.05							
	单价（万元/平方米）		0.35	0.35	0.35							
	面积（平方米）		6820.14	6820.14	6820.14							
	销项税额		197.1	197.1	197.1							
2	社区配套收入	4992.06	679.63	679.63	700.4	733.1	733.1	733.1	733.1	733.1		
2.1	便民配套设施物业服务费收入	431.28	53.64	53.64	56.16	66.96	66.96	66.96	66.96	66.96		
	单价（元/平方米·月）		3	3	3	3	3	3	3	3		
	服务面积（万平方米）		1.49	1.49	1.56	1.86	1.86	1.86	1.86	1.86		
	销项税额	11.49	3.04	3.04	3.18	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79		
2.2	住宅物业服务费收入	2031.33	290.19	290.19	290.19	290.19	290.19	290.19	290.19	290.19		

序号	项目	合计	运营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
	单价 (元/平方米·月)		1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32		
	服务面积 (万平方米)		18.32	18.32	18.32	18.32	18.32	18.32	18.32	18.32		
	销项税额	86.89	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43		
2.3	充电服务费收入	2529.45	335.8	335.8	354.05	375.95	375.95	375.95	375.95	375.95		
	服务费单价 (元/度)		0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45		
	充电桩数量 (个)		1465	1465	1547	1628	1628	1628	1628	1628		
	利用率 (%)		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%		
	充电度数 (度/桩·天)		35	35	35	35	35	35	35	35		
	销项税额		38.63	41.18	43.42	46.11	46.11	46.11	46.11	46.11		
3	配套商业出售销售收入	23471.23	9388.49	7041.37	7041.37							
	销售面积	19559.36	7823.74	5867.81	5867.81							
	单价 (万元/m²)		1.2	1.2	1.2							
4	含税收入合计	43438.84	20269.57	10108.05	10128.82	733.1	733.1	733.1	733.1	733.1		
5	不含税收入	41755.21	19369.14	9850.30	9868.69	666.77	666.77	666.77	666.77	666.77		

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括销售费用、物业服务成本及经营活动支付的各项税费。

1.工资及福利费暂定配备员工 10 名，年均工资按照 3.84 万元计算，福利费按照工资额的 14%计取。经营期内年均工资及福利费 43.78 万元。

2.修理、修缮费根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），修理费占固定资产原值的比例在 0.5%-1%之间，本项目按照 0.5%计取，经营期年均修理费估算 141.94 万元。

3.管理费用其他管理费用包括员工差旅费，办公用品采购费等其他管理支出，根据调研各类似企业管理费用占比，本项目按照工资的 5%进行计取，经营期年平均其他管理费用为 2.19 万元。商业出售管理费用按销售收入的 3%计提。

4.销售费用

销售费用按销售收入的 3%计提。年均销售费用 140.83 万元。

5.税金及附加

项目租赁服务增值税税率按照 9%计算，物业服务增值税率按照 6%计算，建设期进项税额抵扣项目商品房销售销项税额。项目其他税金如下：房产税取房产租赁收入的 12%。城市

维护建设税按照增值税税额的 7%计取，教育费附加按照增值税税额的 3%计取，地方教育费附加按照增值税税额的 2%计取。

表 4 项目经营成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费	350.24	43.78	43.78	43.78	43.78	43.78	43.78	43.78	43.78
2	其他费用	1857.17	425.78	355.37	355.37	144.13	144.13	144.13	144.13	144.13
2.1	修理、修缮费	1135.52	141.94	141.94	141.94	141.94	141.94	141.94	141.94	141.94
2.2	其他管理费用	17.52	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
2.3	销售费用	704.13	281.65	211.24	211.24					
3	经营成本（1+2）	2207.41	469.56	399.15	399.15	187.91	187.91	187.91	187.91	187.91
4	增值税税额	1,550.97	900.43	257.75	260.13	66.33	66.33	66.33	66.33	66.33
5	附加税	186.12	108.05	30.93	31.22	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96
5.1	城市维护建设税	108.57	63.03	18.04	18.21	4.64	4.64	4.64	4.64	4.64
5.2	教育费及附加	46.53	27.01	7.73	7.80	1.99	1.99	1.99	1.99	1.99
5.3	地方教育费及附加	31.02	18.01	5.16	5.20	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
6.0	房产税（12%）	1,648.68	1,123.10	262.79	262.79					
7.0	税金合计	1,850.72	1,231.15	293.72	294.01	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 13100 万元，债券期限为 7 年，发行利率 2.11%；2025 年 3 月已发行专项债券 50000 万元，债券期限为 7 年，发行利率 1.75%；2025 年 4 月已发行专项债券 22500 万元，债券期限为 7 年，发行利率 1.65%；本期拟发行专项债券 3300 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 23100 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 5 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年 度	期初本金 余额	本期新增 债券额	本期偿还 本金	期末本金 余额	发行利率	应付利 息	应付本息 合计
2024 年		13,100.00		13,100.00	2.11%	-	-
2025 年	13,100.00	50,000.00		63,100.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	276.41	276.41
2025 年	63,100.00	22,500.00		85,600.00		-	-
2025 年	85,600.00	3,300.00		88,900.00		-	-
2025 年	88,900.00	7,600.00		96,500.00		-	-
2026 年	96,500.00	15,500.00		112,000.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	1,904.16	1,904.16
2027 年	112,000.00			112,000.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,446.66	2,446.66
2028 年	112,000.00			112,000.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,446.66	2,446.66
2029 年	112,000.00			112,000.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,446.66	2,446.66
2030 年	112,000.00			112,000.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,446.66	2,446.66
2031 年	112,000.00		13,100.00	98,900.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,446.66	15,546.66
2032 年	98,900.00		83,400.00	15,500.00	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	2,170.25	85,570.25
2033 年	15,500.00		15,500.00	-	2.11%/1.75%/1.65%/3.5%	542.50	16,042.50
合 计	*	112,000.00	112,000.00	*		17,126.62	129,126.62

（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）

年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	189,342.94					49,304.57	53,659.05	82,713.82	733.10	733.10	733.10	733.10	733.10
经营活动支出	B	17,642.41					3,557.56	5,029.15	8,116.15	187.91	187.91	187.91	187.91	187.91
支付的各项税费	C	1,858.68					1,231.15	293.72	294.01	7.96	7.96	7.96	7.96	7.96
经营活动产生的现金净额	D=A-B-C	169,841.86					44,515.86	48,336.18	74,303.67	537.23	537.23	537.23	537.23	537.23
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	137,403.18	6,000.00	6,000.00	18,100.00	88,123.59	19,179.59							
流动资金支出	F													
投资活动产生的现金净额	G=E-F	-137,403.18	-6,000.00	-6,000.00	-18,100.00	-88,123.59	-19,179.59							
三、融资活动产生的现金	—													
资本金	H	28,000.00	6,000.00	6,000.00	5,000.00	5,000.00	6,000.00							
专项债券	I	112,000.00			13,100.00	83,400.00	15,500.00							
银行借款	J													
偿还债券本金	K	112,000.00										13,100.00	83,400.00	15,500.00
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	20,040.37												
支付银行借款利息	N													
融资活动产生的现金净额	O=H+J-K-L-M-N	7,959.63	6,000.00	6,000.00	18,100.00	88,123.59	19,179.59	2,862.91	2,862.91	2,862.91	2,862.91	2,862.91	2,586.50	542.50
四、期初现金	P													
期内现金变动	Q=D+G+O	40,398.31					44,515.86	45,473.27	71,440.76	159,104.21	159,104.21	156,778.53	141,352.85	55,903.58
五、期末现金	R=P+Q						44,515.86	89,989.13	161,429.88	159,104.21	156,778.53	141,352.85	55,903.58	40,398.31

(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	3300	808.5	4108.5	169841.86
已发行债券	85600	10658.62	96258.62	
后续拟发行债券	23100	5659.5	28759.5	
银行贷款				
融资合计	112000	17126.62	129126.62	
覆盖倍数				1.32

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 169841.86 万元, 融资本息合计 129126.62 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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。

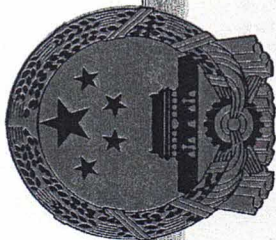
菏泽江天联合会计师事务所(普通合伙) 中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 14 日

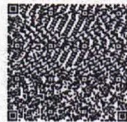


营业执照

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） 成立日期 2008 年 01 月 31 日
类型 普通合伙企业 合伙期限 2008 年 01 月 31 日至 2038 年 01 月 30 日
执行事务合伙人 楚廷春 主要经营场所 菏泽市开发区中华路金鼎凤凰城C座517室

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）



2020年11月06日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO.003470

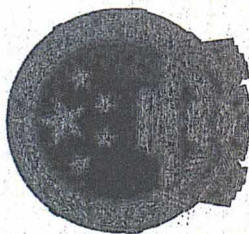
说明

- 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》。



二〇〇八年二月九日

中华人民共和国财政部制



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