

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
济南市市本级彩石保障性住房项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6230 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年六月十六日



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

彩石保障性住房项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南城发成家保障房建设有限公司，该公司为济南城市发展集团投资开发有限公司全资子公司。

济南城发成家保障房建设有限公司成立于 2023 年 12 月 08 日，统一社会信用代码：91370112MAD7F7DG10，注册资本：1000 万人民币，注册地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区港沟街道经十路 199 号北侧办公楼 201-28 室，经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；土地整治服务；停车场服务；工程管理服务；土石方工程施工；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；会议及展览服务（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑智能化系统设计；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）





3、项目规划审批

2024 年 2 月 5 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2402-370112-04-01-204867。

2024 年 3 月 5 日，本项目取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370112202400070 号。

2024 年 7 月 17 日，本项目地块取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370112202400458 号，建字第 370112202400460 号。

2024 年 9 月 6 日，本项目 A-2 地块取得济南市历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202409060101 号。

2024 年 9 月 24 日，本项目 A-1 地块取得济南市历城区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370112202409240101 号。

4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点在济南市历城区彩石街道，位于智能传感器工业园以北、虎山北路以南、七彩路以东。项目占地面积 101 亩(西地块 60.11 亩，东地块 40.89 亩)，总建筑面积 248949.4 平方米(西地块 148392 平方米，东地块 100557.4 平方米)，其中地上建筑面积 181796.4 平方米(西地块





108189 平方米,东地块 73607.4 平方米),地下建筑面积 67153 平方米(西地块 40203 平方米,东地块 26950 平方米。主要建设内容包括:新建保障性住房、配套用房、地下车库及设备用房等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 月至 2027 年 12 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 79,737.10 万元,已发行专项债券 6,000.00 万元(全部用作资本金),本期拟发行专项债券 20,000.00 万元,拟后续发行专项债券 30,000.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺),拟银行融资 45,000.00 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	180,737.10	100.00%	
一、资本金	85,737.10	47.44%	
(一) 自有资金	79,737.10	44.12%	
(二) 专项债券	6,000.00	3.32%	
1、已发行专项债券	6,000.00	3.32%	
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)	95,000.00	52.56%	
(一) 已发行专项债券	-		





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	11.06%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	16.60%	
（四）银行融资	45,000.00	24.90%	

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，本项目预期产生的现金流入主要来源于住宅、公共配套、停车位和储藏室的出售现金流入。

1、住宅出售现金流入

本项目共建设住宅 178715.40 平方米，属于配售型保障性住房。经网络查询，本项目所在建设地点周边新房售价均价在 14000 元/平方米左右，本项目为保障性住房，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等。根据国号)要求，保障性住房采取市场化方式运作，按保本微利原则配售。参考其他城市价格测算情况，如贵阳市首批启动建设的项目初步测算售价约为项目周边普通商品房单价的 65%。综合政策要求及案例情况，本项目保障性住房售价按照周边普通商品房单价的 65% 测算，即按照运营期售价 9100 元/m² 计算，各年去化率分别为 60%、30%、10% 和 0% 考虑。





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	11.06%	
（三）后续拟发行专项债券	30,000.00	16.59%	
（四）银行融资	45,000.00	24.88%	

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，本项目预期产生的现金流入主要来源于住宅、公共配套、停车位和储藏室的出售现金流入。

1、住宅出售现金流入

本项目共建设住宅 178715.40 平方米，属于配售型保障性住房。经网络查询，本项目所在建设地点周边新房售价均价在 14000 元/平方米左右，本项目为保障性住房，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等。根据国号)要求，保障性住房采取市场化方式运作，按保本微利原则配售。参考其他城市价格测算情况，如贵阳市首批启动建设的项目初步测算售价约为项目周边普通商品房单价的 65%。综合政策要求及案例情况，本项目保障性住房售价按照周边普通商品房单价的 65%测算，即按照运营期售价 9100 元/m²计算，各年去化率分别为 60%、30%、10%和 0%考虑。



2、公共配套出售现金流入

本项目公共配套 3081 平方米。经网络查询，本项目所在建设地点周边商铺售价在 18000 元/平方米~34500 元/平方米。综合考虑，本项目公共配套按照运营期售价 21000 元/m²计算，各年去化率分别为 0%、60%、40%和 0%考虑。

3、停车位出售收入

项目设置布置 1851 个机动车停车位，其中 379 个地上停车位，1472 个地下停车位，全部出售。按照运营期售价 65000 元/个计算，各年去化率分别为 60%、30%、10%和 0%考虑。

4、储藏室出售收入

本项目地下配套建设储藏室 4800.84 平方米，按照运营期售价 1700 元/m²出售，各年去化率分别为 60%、30%、10%和 0%考虑。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要工资及福利费用和其他费用。

1、工资及福利费

本项目房产销售期职工总数为 10 人，人均工资福利按 9 万元/年计算，每年涨幅 2%。

2、其他费用

本项目其他费用主要为其他管理费及其他营业费，其他管





理费按工资及福利费的 5%估算,年其他营业费按年收入的 3%估算取。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 6,000.00 万元,期限为 7 年,利率为 2.12%,在债券存续期每年支付债券利息,到期一次性偿还本金;本期拟发行专项债券 20,000.00 万元,假设债券期限为 10 年,利率为 3.40%;后续拟发行专项债券 30,000.00 万元,假设债券期限为 10 年,利率为 3.40%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 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	应付利息	还本付息合计
2024 年		6,000.00		6,000.00		
2025 年	6,000.00	50,000.00		56,000.00	977.20	977.20
2026 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2027 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2028 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2029 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2030 年	56,000.00			56,000.00	1,827.20	1,827.20
2031 年	56,000.00		6,000.00	50,000.00	1,827.20	7,827.20
2032 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	1,700.00	1,700.00





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	应付利息	还本付息合计
2035 年	50,000.00		50,000.00		850.00	50,850.00
合计		56,000.00	56,000.00		17,890.40	73,890.40

2、银行借款

本项目拟银行借款 45,000.00 万元，假设利率为 4.90%。

银行借款还本付息情况如下。

表 3 银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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
2025 年		10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2026 年	10,000.00	35,000.00		45,000.00	4.90%	1,347.50	1,347.50
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2029 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2030 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2031 年	45,000.00			45,000.00	4.90%	2,205.00	2,205.00
2032 年	45,000.00		10,000.00	35,000.00	4.90%	1,960.00	11,960.00
2033 年	35,000.00		35,000.00	0.00	4.90%	857.50	35,857.50
合计		45,000.00	45,000.00			15,435.00	60,435.00

（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	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	181,948.75	-	-	-	-	105,287.20
经营活动支出	B	5,553.92	-	-	-	-	3,215.32
支付的各项税费	C	15,099.30	-	-	-	-	12,965.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	161,295.53	-	-	-	-	89,106.28
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	172,308.00	12,000.00	65,457.80	40,588.30	54,261.90	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-172,308.00	-12,000.00	-65,457.80	-40,588.30	-54,261.90	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	79,737.10	6,000.00	6,680.00	8,763.00	58,294.10	-
专项债券	I	56,000.00	6,000.00	50,000.00	-	-	-
银行借款	J	45,000.00	-	10,000.00	35,000.00	-	-
偿还债券本金	K	56,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	45,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	17,890.40	-	977.20	1,827.20	1,827.20	1,827.20
支付银行借款利息	N	15,435.00	-	245.00	1,347.50	2,205.00	2,205.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	46,411.70	12,000.00	65,457.80	40,588.30	54,261.90	-4,032.20
四、期初现金	P		-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	35,399.23	-	-	-	-	85,074.08
五、期末现金	R=P+Q	35,399.23	-	-	-	-	85,074.08





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	56,525.65	20,135.90	-	-	-	-	-
经营活动支出	1,724.69	613.91	-	-	-	-	-
支付的各项税费	2,133.70	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	52,667.26	19,521.99	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
流动资金支出							
投资活动现金净流量							
三、融资活动产生的现金							
资本金 (自有资金)							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金	-	-	6,000.00	-	-	-	50,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	10,000.00	35,000.00	-	-
支付债券利息	1,827.20	1,827.20	1,827.20	1,700.00	1,700.00	1,700.00	850.00
支付银行借款利息	2,205.00	2,205.00	2,205.00	1,960.00	857.50	-	-
融资活动现金净流量	-4,032.20	-4,032.20	-10,032.20	-13,660.00	-37,557.50	-1,700.00	-50,850.00
四、期初现金	85,074.08	133,709.14	149,198.93	139,166.73	125,506.73	87,949.23	86,249.23
期内现金变动	48,635.06	15,489.79	-10,032.20	-13,660.00	-37,557.50	-1,700.00	-50,850.00
五、期末现金	133,709.14	149,198.93	139,166.73	125,506.73	87,949.23	86,249.23	35,399.23





（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	20,000.00	6,800.00	26,800.00	161,295.53
已发行债券	6,000.00	890.40	6,890.40	
后续拟发行债券	30,000.00	10,200.00	40,200.00	
银行贷款	45,000.00	15,435.00	60,435.00	
融资合计	101,000.00	33,325.40	134,325.40	
覆盖倍数				1.20

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 161,295.53 万元，融资本息合计 134,325.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.20。

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，为苏公 W[2025]E6230 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 16 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202506130004



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 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张彩斌

经营范围

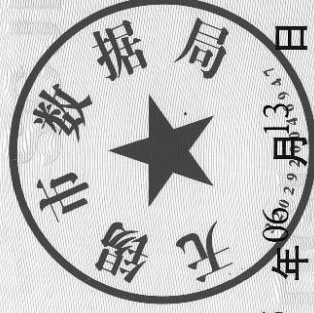
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出资额 1195万元整

成立日期 2013年09月18日

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关

2025年06月13日

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12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:



二〇二一

年三月五日

中华人民共和国财政部制