

2025 年山东省政府专项债券（十六期）  
济南市天桥区成大社区城中村改造安置地块  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0186 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
2025 年 4 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

成大社区城中村改造安置地块项目

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南天桥城市发展有限公司,系济南天桥投资发展集团有限公司的控股公司。统一社会信用代码:91370105MA3TQ3GHXG,法定代表人:李岩,类型:其他有限责任公司,成立日期:2020年08月11日,注册资本:85000.00万,核准日期:2024年10月24日,登记机关:济南市天桥区市场监督管理局,住所:山东省济南市天桥区堤口路5号,经营范围:一般项目:城市更新建设与综合开发;土地整理、熟化与开发经营;教育、卫生基础设施建设、管理与经营;旅游开发建设、管理与运营;城市基础设施及配套项目、公用工程;环保项目建设、运营与管理;政府授权国有资产的管理;以自有资金对外投资;区域综合开发;棚户区(城中村)改造开发;城市老旧小区改造;房地产开发与经营(含安居房、共有产权房、公租房类保障性住房);物业管理;建筑装饰装



修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁（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）。

### 3、项目规划审批

（1）2020 年 8 月 17 日，该项目取得了在线审批监管平台出具的《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-370105-47-03-084826）。

（2）2020 年 11 月 12 日，济南市自然资源和规划局出具《建设项目规划审查意见函》（编号：〔2020〕-05-126 号），经审查，成大社区城中村改造项目安置地块总平面布局基本符合规划技术要求。

（3）2021 年 1 月 4 日，济南市生态环境局天桥分局出具《关于成大社区城中村改造安置地块项目环境影响评价有关情况的说明》，提出项目不需要进行建设项目环境影响评价。

（4）2021 年 2 月 26 日，项目取得《不动产权证书》（鲁（2021）济南市不动产权第 0042526 号），济南市城市发展有限公司对项目土地天桥区生产路以西，凤凰山路以东，水屯北路两侧 32150 平方米城镇住宅用地（村民安置房）享有国有建设用地使用权，使用期限为 2021 年 01 月 27 日起 2091 年 01 月 26 日止。

（5）2021 年 3 月 5 号，该项目取得了济南市自然资源和



规划局出具的《建设用地规划许可证》（证号：地字第370105202100080）。

（6）2021年4月1日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程设计方案规划审查意见函》（编号：审字〔2021〕-05-0023号），经审查，该方案基本符合相关规划要求，可履行公示程序。

（7）2021年4月10日，济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局、济南市自然资源和规划局发布《关于公布济南市2021年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2021〕5号），项目列于其中。

（8）2021年4月21日，该项目取得了济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》（证号：建字第370105202100145号）。

（9）2021年7月5日，该项目取得了济南市天桥区行政审批服务局出具的《建筑工程施工许可证》（编号：370105202107050101(2021313)），准予施工。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目规划建设规划总建筑面积179016.52平方米，其中地上建筑面积125925.74平方米，（包括住宅120204.61平方米，配套服务用房5721.13平方米），地下建筑面积53090.78平方米（地下储藏室16350.87平方米，地下车库及设备用房



36739.91 平方米) 及周边应急的基础配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 7 月至 2026 年 5 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。本项目估算总投资 125,707.72 万元, 其中, 项目单位自有资金 42,507.72 万元, 已发行专项债券 51,600.00 万元, 本次拟发行专项债券 8,000.00 万元, 拟通过银行融资 23,600.00 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	125,707.72	100.00%	
一、资本金	42,507.72	33.81%	
(一) 自有资金	42,507.72	33.81%	
(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)	83,200.00	66.19%	
(一) 已发行专项债券	51,600.00	41.05%	
(二) 本期拟发行专项债券	8,000.00	6.36%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资	23,600.00	18.77%	

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腾空土地出让收入。

### 1、腾空土地出让收入

#### (1) 预测参考地价明细

相应的地块位于北至 C-1 地块,南至东工商河,西至凤凰山路,东至规划路。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息,参照 2022 年周边已出让的地块信息,考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素作适当修正后确定 2022 年土地出让单价为 1,025.92 万元。参考的地块信息如下:

表 2-1 参考的地块信息

地块编号	单价(万元/亩)	面积(亩)	成交价(万元)	土地位置	用途	出让年限(年)
2022TDGP05 R0031	1,025.92	63.5	65,146.00	天桥区板桥路以南,红星美凯龙以北,枫景园小区以西,柳行头河以东	城镇住宅用地	70

#### (2) 项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地 115.42 亩。2025 年腾空可出让用地 30 亩,2029 年腾空可出让用地 85.42 亩,根据 2022 年的土地单价,在济南市近三年 GDP 平均增速的范围内计算土地在 2025 年和 2029 年的出让现金流入,明细如下:

表 2-2 土地出让现金流入预测表

序号	项目	土地出让收入
1	2022 年参考地价(万元/亩)	1025.92
2	预计地价增长率	5.40%



3	可出让土地面积(亩)	115.42
4	预计土地单价(万元/亩)	1,426.26
5	出让土地价款(万元)	164,618.75

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括腾空土地出让成本。

### 1、腾空土地出让成本测算

扣除政策性成本，明细如下：农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设基金。

表 2-3 政策性成本扣除预测表

项目	成本金额(万元)
农业土地开发资金	38.47
国有土地收益基金	8,230.94
廉租住房保障资金	19.24
教育资金	19.24
农田水利建设资金	19.24
合计	8,327.13

## (三) 应付本息情况

### 1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.83%；2022 年 6 月已发行专项债券 16,100.00 万元，期限 7 年，利率 2.88%。2023 年 2 月已发行专项债券 16,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.96%。2024 年已发行专项债券 11,500.00 万元，期限 7 年，利率为 2.52%；本期拟发行专项债券 8,000.00 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 3 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	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2022 年		24,100.00		24,100.00		
2023 年	24,100.00	16,000.00		40,100.00	690.08	690.08
2024 年	40,100.00	11,500.00		51,600.00	1,163.68	1,163.68
2025 年	51,600.00	8,000.00		59,600.00	1,496.03	1,496.03
2026 年	59,600.00			59,600.00	1,776.03	1,776.03
2027 年	59,600.00			59,600.00	1,776.03	1,776.03
2028 年	59,600.00			59,600.00	1,776.03	1,776.03
2029 年	59,600.00		24,100.00	35,500.00	1,776.03	25,876.03
2030 年	35,500.00		16,000.00	19,500.00	1,085.95	17,085.95
2031 年	19,500.00		11,500.00	8,000.00	612.35	12,112.35
2032 年	8,000.00		8,000.00		280.00	8,280.00
合计		59,600.00	59,600.00		12,432.21	72,032.21

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 23,600.00 万元，利率 4.90%。银行借款还本付息情况如下：

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		23,600.00		23,600.00	4.90%	578.20	578.20
2027 年	23,600.00			23,600.00	4.90%	1,156.40	1,156.40
2028 年	23,600.00			23,600.00	4.90%	1,156.40	1,156.40
2029 年	23,600.00			23,600.00	4.90%	1,156.40	1,156.40
2030 年	23,600.00			23,600.00	4.90%	1,156.40	1,156.40
2031 年	23,600.00			23,600.00	4.90%	1,156.40	1,156.40
2032 年	23,600.00		23,600.00		4.90%	578.20	24,178.20
合计		23,600.00	23,600.00			6,938.40	30,538.40



(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	164,618.75	-	-	-	-
经营活动支出	B	8,327.13	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	156,291.62	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	121,377.00	5,550.00	33,889.28	20,005.66	19,336.32
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-121,377.00	-5,550.00	-33,889.28	-20,005.66	-19,336.32
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	42,507.72	5,550.00	9,789.28	4,695.74	9,000.00
专项债券	I	59,600.00	-	24,100.00	16,000.00	11,500.00
银行借款	J	23,600.00				
偿还债券本金	K	59,600.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	23,600.00				
支付债券利息	M	12,432.21	-	-	690.08	1,163.68
支付银行借款利息	N	6,938.40			-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	23,137.11	5,550.00	33,889.28	20,005.66	19,336.32
四、期初现金	P	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	58,051.73	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	58,051.73	-	-	-	-



表 4 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	-	37,983.60	-	-
经营活动支出	B	-	1,924.18	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	36,059.42	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	14,503.97	28,091.77		
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14,503.97	-28,091.77	-	-
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	8,000.00	5,472.70		
专项债券	I	8,000.00	-	-	-
银行借款	J		23,600.00		
偿还债券本金	K	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,496.03	1,776.03	1,776.03	1,776.03
支付银行借款利息	N	-	578.20	1,156.40	1,156.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	14,503.97	26,718.47	-2,932.43	-2,932.43
四、期初现金	P	-	-	34,686.12	31,753.69
期内现金变动	Q=D+G+O	-	34,686.12	-2,932.43	-2,932.43
五、期末现金	R=P+Q	-	34,686.12	31,753.69	28,821.26



表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	126,635.15	-	-	-
经营活动支出	B	6,402.95	-	-	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	120,232.20	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E				
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H				
专项债券	I	-	-	-	-
银行借款	J				
偿还债券本金	K	24,100.00	16,000.00	11,500.00	8,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	23,600.00
支付债券利息	M	1,776.03	1,085.95	612.35	280.00
支付银行借款利息	N	1,156.40	1,156.40	1,156.40	578.20
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	-27,032.43	-18,242.35	-13,268.75	-32,458.20
四、期初现金	P	28,821.26	122,021.03	103,778.68	90,509.93
期内现金变动	Q=D+G+O	93,199.77	-18,242.35	-13,268.75	-32,458.20
五、期末现金	R=P+Q	122,021.03	103,778.68	90,509.93	58,051.73



## （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	8,000.00	1,960.00	9,960.00	156,291.62
已发行债券	51,600.00	10,472.21	62,072.21	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	23,600.00	6,938.40	30,538.40	
融资合计	83,200.00	19,370.61	102,570.61	
覆盖倍数				1.52

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 156,291.62 万元，融资本息合计 102,570.61 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.52。

## 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，为山东省政府专项债券容诚专字  
[2025]251Z0186 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 月 13 日





# 营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



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。

(副本) (5-1)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙(企业)

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8811.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2025 年 03 月 05 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
首席合伙人：刘维  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用

证书序号：0022698

## 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：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制