

2025 年山东省政府专项债券（十九期）济南市市本级
济水学苑建设项目二期保障性住房
及配套设施提升项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6058 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



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

济水学苑二期租赁住房项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南西城天润置业有限公司,股东为济南城市建设集团有限公司。统一社会信用代码:9137011308400557XF,类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),注册资本:54,347.83 万,住所山东省济南市长清区中川街 43 号东楼 218 室,经营范围:房地产开发;房地产营销策划;房屋租赁。(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)。

3、项目规划审批

2018 年 6 月 15 日,济南市规划局核发地字第 37011320100223 号《建设用地规划许可证》。

2018 年 9 月 19 日,济南市国土资源局核发鲁(2018)济南市不动产权第 0190932 号《不动产权证书》。

2021 年 10 月 9 日,该项目取得《山东省建设项目备案证明》,项目代码:2110-370113-04-01-639360。

2021 年 12 月 1 日,济南市自然资源和规划局核发建字第





37013202100729 号《建设工程规划许可证》。

2021 年 12 月 24 日，济南市长清区行政审批服务局核发编号 370113202112240101(2021042)《建筑工程施工许可证》。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南市长清区东王村城中村改造一期开发用地，经济南西城天润置业有限公司申请，2021 年 5 月 16 日市住房租赁领导小组办公室会议研究，同意将济水学苑二期纳入 2021 年租赁住房试点项目，8 月 24 日市住房租赁小组召开协调会，经市发改委同意，项目因建设内容变化较大需重新备案。项目规划用地面积约 32700m，规划总建筑面积约 12.45 万 m²，其中地上建筑面积约 8.75 万 m²，其中用于租赁住房面积约 8.4 万 m²。主要建设内容为租赁住房，配套公建(综合服务中心等)、配套商品公建(社区综合商业等)；地下建筑面积约 3.7 万 m²，包括地下机动车车库、设备用房、非机动车停车等。项目机动车停车位以地下停车位为主，局部地上车位，并结合景观和地下车库布置非机动车停车位，同时进行道路、给排水、标识等配套设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 7 月至 2025 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、发行专项债券和银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 67,630.75 万元，已发行专项债券 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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 48,000.00 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	155,630.75	100.00%	
一、资本金	67,630.75	43.46%	
（一）自有资金	67,630.75	43.46%	
（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）	88,000.00	56.54%	
（一）已发行专项债券	30,000.00	19.29%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	3.86%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	2.55%	
（四）银行融资	48,000.00	30.84%	

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

该项目预期收入主要来源于租赁住房出租现金流入、配套商业商铺出租现金流入、物业管理费现金流入和车位出租现金





流入。

1、租赁住房出租现金流入

住房租赁费用=单价*面积*平均租赁率。该项目租赁住房面积按照 260,751.00 平方米，根据 2021 年 11 月 24 日济南市住房和城乡建设局发布的《关于贯彻落实国办发〔2021〕22 号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见(试行)》征求意见稿，保障性租赁住房租金标准确定方面应坚持“可负担、可持续”原则，原则上不高于同地段同品质市场租金的 90%，租金年涨幅不超过 5%。结合济南市城市建设集团资产运营管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目住房租赁标准按照 30 元/m²/月测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90%负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90%不变，收费标准每 5 年按照 5%增速测算。

2、配套商业商铺出租现金流入

配套商业租赁费用=单价*面积*平均租赁率。该项目商业配套 1,500.00 平方米，根据 2021 年 11 月 24 日济南市住房和城乡建设局发布的《关于贯彻落实国办发〔2021〕22 号文件加快发展保障性租赁住房的实施意见(试行)》征求意见稿，保障性租赁住房租金标准确定方面应坚持“可负担、可持续”原





则，原则上不高于同地段同品质市场租金的 90%，租金年涨幅不超过 5%。结合济南市城市建设集团资产管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，配套商业租赁标准按照可行性研究报告披露的 2.19 元/m²/天测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90% 负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90% 不变，收费标准每 5 年按照 5% 增速测算。

3、物业管理费现金流入

物业费收入=单价*面积*平均租赁率。该项目物业费收取面积 84,109.01 平方米，结合济南市城市建设集团资产管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目物业费按照 18 元/m²/年测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90% 负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90% 不变，收费标准每 5 年按照 5% 增速测算。

4、车位出租现金流入

停车位收入=单价*个数*平均租赁率。项目共设置机动车停车位 2272 个。根据济南市保障性租赁住房收费标准不高于市场同类型同品质价格的政策要求，结合济南市城市建设集团资产管理有限公司首批保障性租赁住房运营数据，该项目





停车位租赁按照 4,000.00 元/个/年测算。

项目运营期前三年分别按照 70%、80%、90% 负荷率测算，从运营期第四年及后续年度保持负荷率 90% 不变，收费标准每 5 年按照 5% 增速测算。

（二）项目成本预测

项目总成本费用主要包工资及福利、维修费、其他费用等。

1、工资及福利费

该项目运营拟配置物业服务工作人员 10 人，工资及福利费 5 万元/年/人，每 5 年按照 10% 增幅测算。

2、修理费：按固定资产折旧费的 3% 计取。每 5 年按照 10% 增幅测算。

3、其他费用：运营收入的 0.5% 计取。

4、固定资产中房屋建筑物折旧年限为 30 年，净残值率为 5%。

5、相关税费：增值税按照固定资产租赁 9% 及车位租赁业 9% 计算，城建税、教育费附加及地方教育附加分别为增值税的 7%、3% 和 2%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

根据项目资金筹措计划，本项目 2022 年 1 月已发行专项





债券 5,000.00 万元，期限 20 年，利率为 3.26%；2022 年 6 月已发行专项债券 25,000.00 万元，期限 20 年，利率为 3.27%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设期限 10 年，利率 4.00%；后续拟发行 4,000.00 万元，假设期限 30 年，利率 4.50%。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
2022 年	-	30,000.00	-	30,000.00	490.25	490.25
2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	980.50	817.50
2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	980.50	980.50
2025 年	30,000.00	10,000.00	-	40,000.00	1,190.50	1,190.50
2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2031 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2032 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2033 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2034 年	40,000.00	-	-	40,000.00	1,400.50	1,400.50
2035 年	40,000.00	-	6,000.00	34,000.00	1,280.50	7,280.50
2036 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50
2037 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50
2038 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50
2039 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50
2040 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50





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
2041 年	34,000.00	-	-	34,000.00	1,160.50	1,160.50
2042 年	34,000.00	-	30,000.00	4,000.00	670.25	30,670.25
2043 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2044 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2045 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2046 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2047 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2048 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2049 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2050 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2051 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2052 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2053 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2054 年	4,000.00	-	-	4,000.00	180.00	180.00
2055 年	4,000.00	-	4,000.00		90.00	4,090.00
合计		40,000.00	40,000.00		27,410.00	67,247.00

2、银行借款

本项目拟银行贷款 48,000.00 万元，根据资金情况偿还本金，借款利率 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		48,000.00		48,000.00	4.90%	1,176.00	1,176.00
2026 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2027 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2028 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2029 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00





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
2030 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2031 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2032 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2033 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2034 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2035 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2036 年	48,000.00			48,000.00	4.90%	2,352.00	2,352.00
2037 年	48,000.00		24,000.00	24,000.00	4.90%	1,764.00	25,764.00
2038 年	24,000.00		24,000.00		4.90%	588.00	24,588.00
合计		48,000.00	48,000.00			29,400.00	77,400.00

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	320,275.17					7,397.00	8,453.71
经营活动支出	B	9,057.45					230.26	235.54
支付的各项税费	C	44,751.72					-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	263,408.35					4,109.08	8,218.17
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	150,813.00	49,509.75	19,019.50	19,019.50	63,264.25		
流动资金支出	F	-	-	-	-	-		
投资活动现金净流量	G=-E-F	-150,813.00	-49,509.75	-19,019.50	-19,019.50	-63,264.25	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	67,630.75	20,000.00	20,000.00	20,000.00	7,630.75		
专项债券	I	40,000.00	30,000.00			10,000.00		
银行借款	J	48,000.00				48,000.00		
偿还债券本金	K	40,000.00						
偿还银行借款本金	L	48,000.00				-	-	-
支付债券利息	M	27,410.00	490.25	980.50	980.50	1,190.50	1,400.50	1,400.50
支付银行借款利息	N	29,400.00				1,176.00	2,352.00	2,352.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	10,820.75	49,509.75	19,019.50	19,019.50	63,264.25	-3,752.50	-3,752.50
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	356.58
期内现金变动	Q=D+G+O	123,416.10	-	-	-	-	356.58	4,465.67
五、期末现金	R=P+Q	123,416.10	-	-	-	-	356.58	4,822.25





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	9,510.42	9,510.42	9,510.42	9,985.95	9,985.95	9,985.95	9,985.95
经营活动支出	240.82	240.82	240.82	262.53	262.53	262.53	262.53
支付的各项税费	185.34	185.34	185.34	298.79	298.79	298.79	298.79
经营活动现金净流量	9,084.26	9,084.26	9,084.26	9,424.63	9,424.63	9,424.63	9,424.63
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		-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-		-	-
支付债券利息	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50	1,400.50
支付银行借款利息	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00
融资活动现金净流量	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50	-3,752.50
四、期初现金	4,822.25	10,154.01	15,485.77	20,817.53	26,489.65	32,161.78	37,833.91
期内现金变动	5,331.76	5,331.76	5,331.76	5,672.13	5,672.13	5,672.13	5,672.13
五、期末现金	10,154.01	15,485.77	20,817.53	26,489.65	32,161.78	37,833.91	43,506.03





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	9,985.95	10,485.24	10,485.24	10,485.24	10,485.24	10,485.24	11,009.49
经营活动支出	262.53	286.29	286.29	286.29	286.29	286.29	312.29
支付的各项税费	328.79	477.68	624.68	918.68	1,065.68	1,065.68	2,164.37
经营活动现金净流量	9,394.63	9,721.28	9,574.28	9,280.28	9,133.28	9,133.28	8,532.82
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金			24,000.00	24,000.00			
支付债券利息	1,280.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50	1,160.50
支付银行借款利息	2,352.00	2,352.00	1,764.00	588.00			
融资活动现金净流量	-9,632.50	-3,512.50	-26,924.50	-25,748.50	-1,160.50	-1,160.50	-1,160.50
四、期初现金	43,506.03	43,268.16	49,476.94	32,126.72	15,658.49	23,631.27	31,604.05
期内现金变动	-237.87	6,208.78	-17,350.22	-16,468.22	7,972.78	7,972.78	7,372.32
五、期末现金	43,268.16	49,476.94	32,126.72	15,658.49	23,631.27	31,604.05	38,976.37





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	11,009.49	11,009.49	11,009.49	11,009.49	11,559.98	11,559.98	11,559.98
经营活动支出	312.29	312.29	312.29	312.29	340.77	340.77	340.77
支付的各项税费	2,286.93	2,409.50	2,409.50	2,409.50	2,588.12	2,588.12	2,588.12
经营活动现金净流量	8,410.26	8,287.70	8,287.70	8,287.70	8,631.09	8,631.09	8,631.09
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	30,000.00			-	-	-	-
偿还银行借款本金							
支付债券利息	670.25	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-30,670.25	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00
四、期初现金	38,976.37	16,716.38	24,824.08	32,931.78	41,039.48	49,490.57	57,941.66
期内现金变动	-22,259.99	8,107.70	8,107.70	8,107.70	8,451.09	8,451.09	8,451.09
五、期末现金	16,716.38	24,824.08	32,931.78	41,039.48	49,490.57	57,941.66	66,392.75





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	11,559.98	11,559.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98	12,137.98
经营活动支出	340.77	340.77	371.96	371.96	371.96	371.96	371.96
支付的各项税费	2,588.12	2,588.12	2,775.29	2,775.29	2,775.29	2,775.29	2,797.79
经营活动现金净流量	8,631.09	8,631.09	8,990.73	8,990.73	8,990.73	8,990.73	8,968.23
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	-	-	-			-	4,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,090.00
四、期初现金	66,392.75	74,843.84	83,294.93	92,105.66	100,916.40	109,727.13	118,537.87
期内现金变动	8,451.09	8,451.09	8,810.73	8,810.73	8,810.73	8,810.73	4,878.23
五、期末现金	74,843.84	83,294.93	92,105.66	100,916.40	109,727.13	118,537.87	123,416.10





（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	
已发行债券	30,000.00	19,610.00	49,610.00	263,408.35
本次发行债券	6,000.00	2,400.00	8,400.00	
后续拟发行债券	4,000.00	5,400.00	9,400.00	
银行借款	48,000.00	29,400.00	77,400.00	
融资合计	88,000.00	56,810.00	144,810.00	
覆盖倍数				1.82

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 263,408.35 万元，融资本息合计 144,810.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.82。

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]E6058 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 4 月 14 日





营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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。



统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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

执行事务合伙人 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；基本建设设计预算、会计决算审计；法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

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



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

年五月五日

中华人民共和国财政部制