

2025 年山东省政府专项债券（四十八期）

济南市市本级济南高新区

南胡旧居改造统征储备用地地块 A

项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2025]E6265 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年七月十八日



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

济南高新区南胡旧居改造统征储备用地地块 A

2、项目主体

项目实施单位：济南市土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录。

3、项目实施依据及审批情况

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）、《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）、《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）。

2025 年 3 月 11 日，济南市人民政府印发《关于同意济南市 2025 年度国有建设用地供应计划和土地储备计划的批复》（济政土字〔2025〕15 号），本项目已纳入经济南市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划。





4、地块信息

本项目包含 1 宗地块，相关信息如下。

表 1 地块信息

序号	地块名称	用地性质	项目性质 (存量/新增)	所在位置	土地面积 (公顷)
1	高新区-新光 Village 项目	其他用地	存量	旅游路以北, 凤凰路以西	3.8613
合计					3.8613

5、项目实施安排

本项目计划于 2025 年完成土地收储工作，计划于 2030 年完成土地供应。

(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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 9,888.97 万元，本期拟发行专项债券 18,000.00 万元。

表 2 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比
估算总投资	27,888.97	100.00%
一、自有资金	9,888.97	35.46%
二、债务资金	18,000.00	64.54%
（一）已发行专项债券		
（二）本期拟发行专项债券	18,000.00	64.54%
（三）后续拟发行专项债券		

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土地划拨价款。

1、测算背景

按照收储计划，收储范围内总收储面积 3.8613 公顷，该地块原商务金融用地拟调整为公园绿地和公共服务设施用地，完成土地收回和规划调整后按照调整后的规划用途办理划拨，并按照土地熟化成本收取划拨价款。

2、腾空土地划拨价款测算

该地块商务金融用地规划调整为公共设施用地后，拟按照划拨方式供应，划拨土地使用权价款即为该宗土地熟化成本其中，高新区南胡旧居改造统征储备用地地块 A 土地收回价格为 25,116.97 万元，债券利息为 1,980.00 万元，土地熟化成本共计 27,096.97 万元。因此，该项目预期收益为 27,096.97 万元。

（二）项目成本预测

依据《关于进一步加强划拨和协议出让土地使用权价款收支管理的通知》(济自然规划发(2024)91 号): 划拨土地使用权价款缴入市级国库，经财政部门核对非税收入统一票据，按照“即缴即拨”的原则，根据相关政策要求全额拨付土地熟化主体，专项用于土地收购储备支出。因此，该地块按照划拨方式供应后，划拨价款全额拨付土地熟化主体，不再扣除各项计提。





（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 18,000.00 万元，假设期限 7 年，利率 2.20%，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 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
2025 年		18,000.00		18,000.00	2.20%		
2026 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2027 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2028 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2029 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2030 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2031 年	18,000.00			18,000.00	2.20%	396.00	396.00
2032 年	18,000.00		18,000.00		2.20%	396.00	18,396.00
合计		18,000.00	18,000.00			2,772.00	20,772.00

（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	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	27,096.97	-	-	
经营活动支出	B	-		-	
支付的各项税费	C	-	-	-	
经营活动现金净流量	$D=A-B-C$	27,096.97	-	-	
二、投资活动产生的现金	—	-			
建设成本支出	E	25,116.97	25,116.97	-	-
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	$G=-E-F$	-25,116.97	-25,116.97	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-			
自有资金	H	9,096.97	9,096.97	-	-
专项债券	I	18,000.00	18,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	18,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,772.00	-	396.00	396.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	6,324.97	27,096.97	-396.00	-396.00
四、期初现金	P		-	1,980.00	1,584.00
期内现金变动	$Q=D+G+O$	8,304.97	1,980.00	-396.00	-396.00
五、期末现金	$R=P+Q$	8,304.97	1,980.00	1,584.00	1,188.00





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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		-	27,096.97	-	
经营活动支出	B		-	-	-	
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	27,096.97	-	-
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	—					
自有资金	H	-				
专项债券	I	-				
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	-	-	-	-	18,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	396.00	396.00	396.00	396.00	396.00
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	-396.00	-396.00	-396.00	-396.00	-18,396.00
四、期初现金	P	1,188.00	792.00	396.00	27,096.97	26,700.97
期内现金变动	Q=D+G+O	-396.00	-396.00	26,700.97	-396.00	-18,396.00
五、期末现金	R=P+Q	792.00	396.00	27,096.97	26,700.97	8,304.97



（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	
本次拟发行债券	18,000.00	2,772.00	20,772.00	27,096.97
融资合计	18,000.00	2,772.00	20,772.00	
覆盖倍数				1.30

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 27,096.97 万元，融资本息合计 20,772.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30。

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]E6265 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所

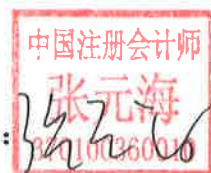
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

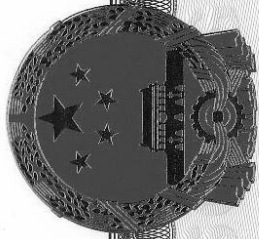


中国注册会计师:



2025 年 7 月 18 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）

出资额 1195万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

法定代表人 张彩斌

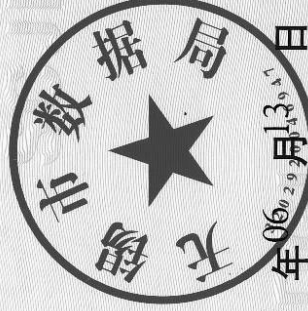
主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001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）

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