

2025 年山东省政府专项债券（二十期）
济南市槐荫区东吴家堡、南吴家堡、南沙王庄三村整合
城中村改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0131 号

容

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

东吴家堡、南吴家堡、南沙王庄三村整合城中村改造项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南市槐荫区国有资产运营有限公司，系济南槐荫城市建设投资集团有限公司的全资子公司。

企业名称：济南市槐荫区国有资产运营有限公司，统一社会信用代码：913701047806025892，法定代表人：田磊，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立日期：2005年08月28日，注册资本：162000.00万，核准日期：2024年11月14日，登记机关：济南市槐荫区市场监督管理局，住所：山东省济南市槐荫区美里湖街道二环西路美里路777号济南农产品贸易中心仓储加工配送区22号楼4单元4楼401室，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理（除依法须经批准的项目外的项



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（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

2023 年 11 月 17 日，该项目取得了《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2311-370104-04-01-513230）。

4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，本项目为槐荫区东吴家堡村、南沙王庄村、南吴家堡村城中村改造项目，项目建设内容主要包括对槐荫区东吴家堡村、南沙王庄村、南吴家堡村进行城中村改造。项目城中村改造涉及村域面积约 178.80 万平方米（2681.94 亩），涉及户数约 817 户，涉及人口约 3035 人，安置人数约 2944 人。项目总建筑面积约 23.80 万平方米，其中安置房地地上建筑面积约 159120.50 平方米，地下建筑面积约 76378 平方米，配套公建约 2500 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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、发行专项债券和银行融资等方式。本项目估算总投资 675,668.00 万元，其中，项目单位自有资金 155,668.00 万元，本次拟发行专项债券 4,000.00



万元,后续拟发行专项债券 32,000.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺),拟通过银行融资 484,000.00 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	675,668.00	100.00%	
一、资本金	155,668.00	23.04%	
(一) 自有资金	155,668.00	23.04%	
(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)	520,000.00	76.96%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	4,000.00	0.59%	
(三) 后续拟发行专项债券	32,000.00	4.74%	
(四) 银行融资	484,000.00	71.63%	

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土地出让。

1、土地出让现金流入

本项目位于济南市主城区,区位优势,紧邻二环西路和济齐路,两大城市主干道,南靠小清河景观带,周边 3 公里内有济南西站、济南国际医学科学中心,槐荫经济开发区等重要产业聚集地,宜业宜居,是土地市场上的优质地块。随着周边基础设施配套的进一步完善,同时参考槐荫区 2018 年-2023 年



土地出让情况统计，预计居住用地出让价格在 1500 万元/亩，安置用地出让价格在 1000 万元/亩，商业用地出让价格在 1300 万元/亩，教育科研用地出让价格在 180 万元/亩。

（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

（1）国有土地收益基金：国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%；

（2）廉租住房保障资金：廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（3）教育资金：教育基金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（4）农田水利建设基金：农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 32,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限 10 年，利率为 4.00%，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 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
2025 年		36,000.00		36,000.00	720.00	720.00
2026 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2027 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2028 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2029 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2030 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2031 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2032 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2033 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2034 年	36,000.00			36,000.00	1,440.00	1,440.00
2035 年	36,000.00		36,000.00		720.00	36,720.00
合计		36,000.00	36,000.00		14,400.00	50,400.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 484,000.00 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）

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		180,000.00		180,000.00	4.90%	4,410.00	4,410.00
2026 年	180,000.00	304,000.00		484,000.00	4.90%	16,268.00	16,268.00
2027 年	484,000.00			484,000.00	4.90%	23,716.00	23,716.00
2028 年	484,000.00			484,000.00	4.90%	23,716.00	23,716.00
2029 年	484,000.00			484,000.00	4.90%	23,716.00	23,716.00
2030 年	484,000.00		180,000.00	304,000.00	4.90%	19,306.00	199,306.00
2031 年	304,000.00		304,000.00		4.90%	7,448.00	311,448.00
合计		484,000.00	484,000.00			118,580.00	602,580.00

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	842,840.80				842,840.80	
经营活动支出	B	42,142.04				42,142.04	
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	800,698.76				800,698.76	
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	627,674.00	246,870.00	336,292.00	44,512.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-627,674.00	-246,870.00	-336,292.00	-44,512.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	155,668.00	36,000.00	50,000.00	69,668.00		
专项债券	I	36,000.00	36,000.00				
银行借款	J	484,000.00	180,000.00	304,000.00			
偿还债券本金	K	36,000.00					
偿还银行借款本金	L	484,000.00					
支付债券利息	M	14,400.00	720.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
支付银行借款利息	N	118,580.00	4,410.00	16,268.00	23,716.00	23,716.00	23,716.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	22,688.00	246,870.00	336,292.00	44,512.00	-25,156.00	-25,156.00
四、期初现金	P						775,542.76
期内现金变动	Q=D+G+O	195,712.76				775,542.76	-25,156.00
五、期末现金	R=P+Q	195,712.76				775,542.76	750,386.76



表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A						
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						
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						36,000.00
偿还银行借款本金	L	180,000.00	304,000.00				
支付债券利息	M	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	720.00
支付银行借款利息	N	19,306.00	7,448.00				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-200,746.00	-312,888.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-36,720.00
四、期初现金	P	750,386.76	549,640.76	236,752.76	235,312.76	233,872.76	232,432.76
期内现金变动	Q=D+G+O	-200,746.00	-312,888.00	-1,440.00	-1,440.00	-1,440.00	-36,720.00
五、期末现金	R=P+Q	549,640.76	236,752.76	235,312.76	233,872.76	232,432.76	195,712.76



（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	4,000.00	1,600.00	5,600.00	800,698.76
已发行债券				
后续拟发行债券	32,000.00	12,800.00	44,800.00	
银行贷款	484,000.00	118,580.00	602,580.00	
融资合计	520,000.00	132,980.00	652,980.00	
覆盖倍数				1.23

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 800,698.76 万元，融资本息合计 652,980.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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]251Z0131 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)



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

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》。

证书序号：0022698

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