

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市市本级北大槐树 B 地块租赁住房试点项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6067 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

北大槐树 B 地块租赁住房试点项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南泉城更新置业有限责任公司, 股东为济南城市投资集团有限公司。统一社会信用代码: 91370100MA3UC43G6, 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: 5,000.00 万, 住所: 济南市槐荫区北大槐树街 168-7 号, 法定代表人: 王宇靖, 经营范围: 一般项目: 住房租赁(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)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

2020 年 11 月 12 日, 取得《山东省建设项目备案证明》(项目代码: 2020-370104-47-03-132535)。

2020 年 11 月 13 日, 取得济南市培育和发展住房租赁市场工作领导小组办公室关于《北大槐树 B 地块租赁住房试点项目国有建设用地使用权说明》(编号: [2020]土地说明 08 号)。





2020 年 11 月 23 日，济南市自然资源和规划局作出《关于北大槐树项目 B 地块规划条件及设计要求的复函》(济自然规划函〔2020〕996 号)。

2021 年 11 月 11 日，取得济南市自然资源和规划局《建设工程设计方案规划审查意见函》(编号：审字[2021]-04-0089 号)。

2022 年 12 月 29 日，取得《山东省建设工程施工图设计文件技术性审查合格证明》。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南市槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧，规划建设总用地面积约 31000m²，总建筑面积约 135300m²，其中地上建筑面积约 89000m²，地下建筑面积约 46300m²。建设租赁住房(租赁型公寓)约 1066 户。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 10 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 57,772.18 万元，已发行专项债 75,431.00 万元，本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，后续拟发行专项债券 9,800.00 万元(预计后续发行债券金额不





代表后续发行承诺)。后续拟银行融资 10,000.00 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	155,903.18	100.00%	
一、资本金	57,772.18	37.06%	
(一) 自有资金	57,772.18	37.06%	
(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)	98,131.00	62.94%	
(一) 已发行专项债券	75,431.00	48.38%	
(二) 本期拟发行专项债券	2,900.00	1.86%	
(三) 后续拟发行专项债券	9,800.00	6.29%	
(四) 银行融资	10,000.00	6.41%	

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房屋租赁现金流入、车位出租现金流入、配套商铺出租现金流入、物业管理费现金流入。

1、房屋租赁现金流入

项目建设租赁住房 1066 户,均为不大于 40m²的公寓。参考现在的市场行情,平均月租金按 1800 元/户,年租金增长率





按 3%考虑，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2030 年之后出租率保持在 98%。

2、车位出租现金流入

项目共规划建设车位 959 个，全部用于出租，参考现在的市场行情，月租金按 300 元/个，年租金增长率暂按 3%考虑，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2030 年之后出租率保持在 98%。

3、配套商铺出租现金流入

为方便租户并提升周边经济环境，项目共规划商业配套面积 4.85 万平方米，配套商铺对外出租，参考现在市场行情，月租金按 80 元/平方米，年租金增长率按 3%考虑，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2030 年之后出租率保持在 98%。

4、物业管理费现金流入

项目运营后为租户提供物业管理服务，参考现在市场行情，服务单价为 2 元/月·m²，公寓面积 42300m²，物业管理费按每三年 10%速度增长，初始出租率按 80%考虑，每年增长 5%，2030 年之后出租率保持在 98%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费，营业费用及管理费用。

1、燃料动力费





自来水按 4.2 元/吨，外购电按 0.55 元/度计取；每年用水量按 8000 吨、用电量按 70 万度考虑。

2、工资及福利费

本项目定员管理人员 2 人，工资按 8 万元/人·年考虑，工作人员 15 人，工资按 5 万元/人·年考虑，假设年增长率 5%；福利费按工资总额的 14%计取。

3、修理费：按固定资产折旧费的 3%计取。

4、营业费用：按运营收入的 1%计取。

5、管理费用：按工资及福利费总额的 2%计取

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 5 月已发行专项债券 4,900.00 万元，期限 20 年，利率 3.28%；2022 年 9 月由文庄片区租赁住房试点项目调整至本项目 40,531.00 万元，期限 20 年，利率 3.27%；2023 年 4 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.31%，本期拟发行专项债券 2,900.00 万元，假设债券期限 10 年，利率 4.00%；后续拟发行专项债券 9,800.00 万元，假设债券期限 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		45,431.00		45,431.00	743.04	743.04
2023 年	45,431.00	30,000.00		75,431.00	2,230.83	2,230.83
2024 年	75,431.00			75,431.00	2,479.08	2,479.08
2025 年	75,431.00	12,700.00		88,131.00	2,757.58	2,757.58
2026 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2027 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2028 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2029 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2030 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2031 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2032 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2033 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2034 年	88,131.00			88,131.00	3,036.08	3,036.08
2035 年	88,131.00		2,900.00	85,231.00	2,978.08	5,878.08
2036 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2037 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2038 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2039 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2040 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2041 年	85,231.00			85,231.00	2,920.08	2,920.08
2042 年	85,231.00		45,431.00	39,800.00	2,177.04	47,608.04
2043 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2044 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00





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
2045 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2046 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2047 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2048 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2049 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2050 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2051 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2052 年	39,800.00			39,800.00	1,434.00	1,434.00
2053 年	39,800.00		30,000.00	9,800.00	689.25	30,689.25
2054 年	9,800.00			9,800.00	441.00	441.00
2055 年	9,800.00		9,800.00		220.50	10,020.50
合计		88,131.00	88,131.00		73,901.67	162,032.67

2、银行借款

本项目后续拟银行借款 10,000.00 万元利率 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		10,000.00		10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2026 年	10,000.00		1,000.00	9,000.00	4.90%	465.50	1,465.50
2027 年	9,000.00		1,000.00	8,000.00	4.90%	416.50	1,416.50
2028 年	8,000.00		1,000.00	7,000.00	4.90%	367.50	1,367.50
2029 年	7,000.00		1,000.00	6,000.00	4.90%	318.50	1,318.50





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	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.90%	245.00	2,245.00
2031 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.90%	147.00	2,147.00
2032 年	2,000.00		2,000.00		4.90%	49.00	2,049.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,499.00	12,499.00

(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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	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	333,542.47	-	-	-	-	-	5,924.26	6,480.77	7,065.11	7,688.09
经营活动支出	B	13,968.59	-	-	-	-	-	291.91	304.86	318.35	332.51
支付的各项税费	C	71,878.45	-	-	-	-	-	527.91	575.86	626.23	679.12
经营活动现金净流量	D=A-B-C	247,695.44	-	-	-	-	-	5,104.43	5,600.04	6,120.52	6,676.46
二、投资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设成本支出	E	147,202.64	2,886.57	56,977.27	41,546.27	11,546.27	34,246.27	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-147,202.64	-2,886.57	-56,977.27	-41,546.27	-11,546.27	-34,246.27	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金（自有资金）	H	57,772.18	2,886.57	12,289.31	13,777.10	14,025.35	14,793.85	-	-	-	-
专项债券	I	88,131.00	-	45,431.00	30,000.00	-	12,700.00	-	-	-	-
银行借款	J	10,000.00	-	-	-	-	10,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	88,131.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	10,000.00	-	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
支付债券利息	M	73,901.67	-	743.04	2,230.83	2,479.08	2,757.58	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08
支付银行借款利息	N	2,499.00	-	-	-	-	490.00	465.50	416.50	367.50	318.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-18,628.49	2,886.57	56,977.27	41,546.27	11,546.27	34,246.27	-4,501.58	-4,452.58	-4,403.58	-4,354.58
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-	602.85	1,750.31	3,467.25
期内现金变动	Q=D+G+O	81,864.30	-	-	-	-	-	602.85	1,147.46	1,716.94	2,321.88
五、期末现金	R=P+Q	81,864.30	-	-	-	-	-	602.85	1,750.31	3,467.25	5,789.13





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	8,165.52	8,407.20	8,667.08	8,923.48	9,187.57	9,471.63	9,751.80	10,040.38	10,350.87	10,657.02
经营活动支出	344.66	353.51	362.86	372.52	382.60	393.26	404.27	415.77	427.93	440.49
支付的各项税费	720.35	741.36	763.01	785.30	808.27	831.92	1,105.38	1,895.29	2,010.18	2,124.47
经营活动现金净流量	7,100.51	7,312.33	7,541.21	7,765.66	7,996.71	8,246.45	8,242.16	7,729.33	7,912.76	8,092.07
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	-	-	-	-	-	2,900.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08	3,036.08	2,978.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08	2,920.08
支付银行借款利息	245.00	147.00	49.00	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-5,281.08	-5,183.08	-5,085.08	-3,036.08	-3,036.08	-5,878.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08	-2,920.08
四、期初现金	5,789.13	7,608.56	9,737.80	12,193.93	16,923.51	21,884.13	24,252.49	29,574.57	34,383.81	39,376.49
期内现金变动	1,819.43	2,129.25	2,456.13	4,729.58	4,960.62	2,368.37	5,322.07	4,809.24	4,992.68	5,171.98
五、期末现金	7,608.56	9,737.80	12,193.93	16,923.51	21,884.13	24,252.49	29,574.57	34,383.81	39,376.49	44,548.47





(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2040 年	2041 年	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	10,972.36	11,311.73	11,646.27	11,990.86	12,361.80	12,727.36	13,103.90	13,509.35	13,908.82
经营活动支出	453.62	467.49	481.83	496.83	512.66	529.05	532.91	551.00	569.73
支付的各项税费	2,242.13	2,367.56	2,678.05	2,992.22	3,129.14	3,265.25	3,520.65	3,670.11	3,818.63
经营活动现金净流量	8,276.61	8,476.68	8,486.40	8,501.81	8,719.99	8,933.06	9,050.34	9,288.25	9,520.45
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	-	-	45,431.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	2,920.08	2,920.08	2,177.04	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-2,920.08	-2,920.08	-47,608.04	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00
四、期初现金	44,548.47	49,905.00	55,461.60	16,339.95	23,407.76	30,693.76	38,192.82	45,809.15	53,663.40
期内现金变动	5,356.53	5,556.60	-39,121.65	7,067.81	7,285.99	7,499.06	7,616.34	7,854.25	8,086.45
五、期末现金	49,905.00	55,461.60	16,339.95	23,407.76	30,693.76	38,192.82	45,809.15	53,663.40	61,749.85





(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	14,320.26	14,763.44	15,199.95	15,649.55	16,133.96	16,610.95	8,551.12
经营活动支出	589.32	610.01	631.43	653.85	677.50	702.03	363.84
支付的各项税费	3,971.54	4,134.66	4,296.71	4,463.55	4,827.75	5,472.50	2,833.34
经营活动现金净流量	9,759.40	10,018.78	10,271.80	10,532.16	10,628.71	10,436.42	5,353.93
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	-	9,800.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,434.00	1,434.00	1,434.00	1,434.00	689.25	441.00	220.50
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-1,434.00	-30,689.25	-441.00	-10,020.50
四、期初现金	61,749.85	70,075.26	78,660.04	87,497.84	96,595.99	76,535.45	86,530.87
期内现金变动	8,325.40	8,584.78	8,837.80	9,098.16	-20,060.54	9,995.42	-4,666.57
五、期末现金	70,075.26	78,660.04	87,497.84	96,595.99	76,535.45	86,530.87	81,864.30



（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	75,431.00	59,511.67	134,942.67	247,695.44
本次发行债券	2,900.00	1,160.00	4,060.00	
后续拟发行债券	9,800.00	13,230.00	23,030.00	
银行借款	10,000.00	2,499.00	12,499.00	
融资合计	98,131.00	76,400.67	174,531.67	
覆盖倍数				1.42

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 247,695.44 万元，融资本息合计 174,531.67 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42。

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]E6067 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；基本建设设计审计；会计咨询、税务咨询、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

年三月五日

中华人民共和国财政部制