

2025 年山东省政府专项债券（十九期）

济南市槐荫区保障性住房项目

收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2025]251Z0132 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

槐荫区保障性住房项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，系济南市槐荫区国有资产运营有限公司的全资子公司。

企业名称：济南市槐荫区国融保障房建设有限公司，统一社会信用代码：91370104MADP9XF328，法定代表人：张崇明，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：2024年06月28日；注册资本：1000.00万，核准日期：2024年06月28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张庄路街道经十路28988号乐梦公寓1号楼、2号楼2-1601，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修。（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）一般项目：园林绿化工程施工；物业管



理；土地整治服务；停车场服务；工程管理服务；土石方工程施工；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；房地产咨询；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；会议及展览服务。（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

2024 年 9 月 30 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2409-370104-04-01-124754）。

4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目建设地点位于济南市槐荫区美里湖街道办事处，南至规划西沙路，北至虹吸干渠北路，东至规划机场路，西至津浦铁路。项目主要建设规模为：占地面积约 37 亩，总建筑面积约 10 万平方米，其中地上建筑面积约 7 万平方米，地下建筑面积约 3 万平方米。主要建设内容包括配售型保障性住房 804 套，配套建设车库、给排水、供配电、通风、消防等设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 4 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 59,451.40 万元，其中，项目单



位自有资金 13,371.40 万元，本次拟发行专项债券 2,000.00 万元,后续拟发行专项债券 3,200.00 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 40,880.00 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	59,451.40	100.00%	
一、资本金	13,371.40	22.49%	
（一）自有资金	13,371.40	22.49%	
（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）	46,080.00	77.51%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	3.36%	
（三）后续拟发行专项债券	3,200.00	5.38%	
（四）银行融资	40,880.00	68.76%	

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，本项目收入主要包括保障性住房销售收入、储藏室销售收入、地上停车位销售收入、地下停车位销售收入。

1、保障性住房销售收入

本项目共建设保障性住房 64672 平方米，属于配售型保障性住房。经网络查询，本项目所在建设地点周边新房售价均价在 13000 元/平方米左右，本项目为保障性住房，重点针对住



房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要的引进人才等。参考其他城市价格测算情况,结合保本微利原则,本项目保障性住房售价即按照 9600 元/平方米。保障性住房按照 4 年内销售完毕,每年销售面积分别为住房面积的 40%、30%、20%、10%。

2、储藏室销售收入

本项目地下配套建设储藏室 6088 平方米,按照 1850 元/平方米销售。按照 4 年内销售完毕,每年销售面积分别为储藏室面积的 40%、30%、20%、10%。

3、车位销售收入

项目布置 741 个机动车停车位,其中 81 个地上停车位,660 个地下停车位,全部出售。停车位市场售价一般在 10~12 万元/个,本项目按 10 万元/个。运营期每年销售车位数分别为 296 个、222 个、148 个、75 个。

(二) 项目成本预测

项目总成本费用按照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定进行估算。包括:外购燃料动力费用、薪酬及福利费用和其他费用。

1、燃料、动力费用

本项目所需燃料及动力主要包括销售期间用电、用水。用电为售楼处用电,售楼处面积按 2000 平方米考虑,负荷密度



约 30W/平方米，考虑 2%用电损耗，年用电量约 5.09 万 kWh。含税电价 0.55 元/kWh。则本项目年电费支出为 2.80 万元。项目用水主要为销售期间人员用水和未预见用水，员工人数按 10 人，年耗水量估算为 138.60m³，按照济南市物价局《关于调整济南市城市供水价格的通知》（济价格字〔2015〕26 号）规定，非居民用水供水价格为 6.05 元/m³。则运营期本项目年水费支出为 0.08 万元。运营期年外购燃料及动力费用为 2.88 万元。

2、薪酬及福利费用

本项目职工总数 10 人，人均工资福利按 8 万元/年计算。运营期年工资及福利费用为 80 万元。

3、其他费用

本项目其他费用主要为其他管理费及其他营业费，其他管理费按工资及福利费用的 1%估算，年其他营业费按年收入的 0.5%估算。运营期年平均其他费用为 89.08 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000.00 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 3,200.00 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		5,200.00		5,200.00	104.00	104.00
2026 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2027 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2028 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2029 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2030 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2031 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2032 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2033 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2034 年	5,200.00			5,200.00	208.00	208.00
2035 年	5,200.00		5,200.00		104.00	5,304.00
合计		5,200.00	5,200.00		2,080.00	7,280.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 40,880.00 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		17,280.00		17,280.00	4.90%	423.36	423.36
2026 年	17,280.00	23,600.00		40,880.00	4.90%	1,424.92	1,424.92
2027 年	40,880.00			40,880.00	4.90%	2,003.12	2,003.12
2028 年	40,880.00			40,880.00	4.90%	2,003.12	2,003.12
2029 年	40,880.00		17,280.00	23,600.00	4.90%	1,579.76	18,859.76
2030 年	23,600.00		23,600.00		4.90%	578.20	24,178.20
合计		40,880.00	40,880.00			8,012.48	48,892.48

（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	70,621.40				28,244.56	21,183.42
经营活动支出	B	1,375.68				171.96	171.96
支付的各项税费	C	0.00					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	69,245.72				28,072.60	21,011.46
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	55,080.00	23,472.64	26,967.08	4,640.28		
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-55,080.00	-23,472.64	-26,967.08	-4,640.28		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	13,371.40	1,520.00	5,000.00	6,851.40		
专项债券	I	5,200.00	5,200.00				
银行借款	J	40,880.00	17,280.00	23,600.00			
偿还债券本金	K	5,200.00					
偿还银行借款本金	L	40,880.00					17,280.00
支付债券利息	M	2,080.00	104.00	208.00	208.00	208.00	208.00
支付银行借款利息	N	8,012.48	423.36	1,424.92	2,003.12	2,003.12	1,579.76
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,278.92	23,472.64	26,967.08	4,640.28	-2,211.12	-19,067.76
四、期初现金	P						25,861.48
期内现金变动	Q=D+G+O	17,444.64				25,861.48	1,943.70
五、期末现金	R=P+Q	17,444.64				25,861.48	27,805.18



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	14,122.28	7,071.14	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动支出	B	171.96	171.96	171.96	171.96	171.96	171.96
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,950.32	6,899.18	-171.96	-171.96	-171.96	-171.96
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						5,200.00
偿还银行借款本金	L	23,600.00					
支付债券利息	M	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	104.00
支付银行借款利息	N	578.20					
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24,386.20	-208.00	-208.00	-208.00	-208.00	-5,304.00
四、期初现金	P	27,805.18	17,369.30	24,060.48	23,680.52	23,300.56	22,920.60
期内现金变动	Q=D+G+O	-10,435.88	6,691.18	-379.96	-379.96	-379.96	-5,475.96
五、期末现金	R=P+Q	17,369.30	24,060.48	23,680.52	23,300.56	22,920.60	17,444.64



（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	2,000.00	800.00	2,800.00	69,245.72
已发行债券				
后续拟发行债券	3,200.00	1,280.00	4,480.00	
银行贷款	40,880.00	8,012.48	48,892.48	
融资合计	46,080.00	10,092.48	56,172.48	
覆盖倍数				1.23

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 69,245.72 万元，融资本息合计 56,172.48 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]251Z0132 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

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