

2025 年山东省政府专项债券（十六期）
济南市市本级遥墙街道临港安置房一期项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6082 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

遥墙街道临港安置房一期项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南高新技术产业开发区管理委员会遥墙街道办事处。济南高新技术产业开发区管理委员会遥墙街道办事处统持有统一社会信用代码为“11370112K211951720”的《统一社会信用代码证书》，机构性质：机关，机构地址：济南市历城区荷花路东首遥墙街道办事处驻地。

3、项目规划审批

2018年7月11日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于临港街道办事处高新区临港街道安置房一期项目可行性研究报告的批复》(济高管字〔2018〕65号)，项目代码：2018-370191-47-01-039023。

2018年12月17日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《关于同意遥墙街道临港安置房一期项目立项变更的批复》(济高管字〔2018〕130号)，同意项目建设主体由临港街道办事处变更为遥墙街道办事处，项目名称变更为遥墙





街道临港安置房一期项目。

2020 年 10 月 22 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《不动产权证书》，鲁（2020）济南市不动产权第 0228277 号。

2021 年 1 月 5 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》，地字第 370101202100003 号。

2023 年 6 月 6 日，取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》，建字第 370101202300426 号。

2023 年 9 月 14 日，取得济南高新技术产业开发区管理委员会出具的《建筑工程施工许可证》，编号：370199202309140101（2023125）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目规划建设用地面积 188800 平方米(合 283.2 亩),共安置户数 2383 户，安置人口 5793 人。项目总建筑面积 381200 平方米，其中地上建筑面积 262700 平方米(住宅建筑面积 249100 平方米，配套公建建筑面积 13600 平方米)，地下建筑面积 118500 平方米(地下车库及设备用房建筑面积 72600 平方米，住宅储藏室建筑面积 45900 平方米)。项目建设小高层住宅楼 43 栋(局部 2 层配套裙房)；2 栋配套公建，主要设置医疗卫生站、社区服务中心、物业管理、换热站等。同时进行道路、消防、给排水、通风、电气等配套设施建设。





5、项目建设期限

本项目预计工期为 2018 年 2 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 138,941.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 15,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

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	158,941.00	100.00%	
一、资本金	138,941.00	87.42%	
（一）自有资金	138,941.00	87.42%	
（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）	20,000.00	12.58%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	3.15%	
（三）后续拟发行专项债券	15,000.00	9.43%	
（四）银行融资			

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腾空土地出让收入。

1、腾空土地出让收入测算

(1)预测参考地价明细

相应的土地位于春明路以东、经十东路以北、东城新苑以南,春明路以西、黄金谷安置区二期以东、经十东路以北。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息,参考近几年的土地交易价格确定本项目出让土地价格,综合考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素,参考的地块信息如下:

表 2-1 参考的地块信息

地块名称	单价(万元/亩)	面积(亩)	成交价(万元)	土地位置	用途	出让年限(年)
辛庄安置区安置地块二-2项目	386.83	40.45	15,647.21	高新区孙村片区巨野河以西,春博路以东,辛庄安置区一期北侧	城镇住宅用地	70

(2)项目出让土地单价预测

出让土地地价参考上述地价确定 2024 年住宅用地土地出让单价为 300.00 万元/亩。

(3)项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地 113 亩。2026 年开始土地挂牌交易,假设涉及的土地于 2026 年和 2027 年出售完毕,根据 2024 年的土地单价,土地价格增长率暂按济南市 2021 年-2023 年 GDP 平均增速(5.47%)的 80%进行测算,土地出让现金流入预





测明细如下：

表 2-2 土地出让现金流入预测表

序号	项目	2026 年土地出让收入	2027 年土地出让收入
1	参考地价(万元/亩)	300.00	300.00
2	预计地价增长率	4.38%	4.38%
3	可出让土地面积(亩)	13	100
4	预计土地单价(万元/亩)	326.83	341.13
5	出让土地价款(万元)	4,248.79	34,113.00

(二) 项目成本预测

该项目总成本费用包括腾空土地出让成本。

1、腾空土地出让成本测算

扣除政策性成本，明细如下：农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设基金。

1、农业土地开发资金为 13 元/m²。

2、国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%。

3、农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%。(暂按)

4、教育基金为出让土地净收益的 10%。(暂按)

5、廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%。(暂按)

表 3 政策性成本扣除预测表

项目	2026 年金额(万元)	2027 年金额(万元)
农业土地开发资金	11.27	86.67
国有土地收益基金	212.44	1,705.65
廉租住房保障资金		





项目	2026 年金额(万元)	2027 年金额(万元)
教育资金		
农田水利建设资金		
合计	223.71	1,792.32

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设期限为 7 年，利率 4.00%；后续拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设期限为 7 年，利率 4.00%，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 4 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
2025 年		20,000.00		20,000.00		
2026 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
2032 年	20,000.00		20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00		5,600.00	25,600.00

(四) 项目资金平衡测算表





表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年及以前 年度	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	38,361.79	-	-	-	4,248.79	34,113.00
经营活动支出	B	2,016.02	-	-	-	223.71	1,792.32
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,345.77	-	-	-	4,025.08	32,320.68
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	158,941.00	110,000.00	10,000.00	38,941.00	-	-
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-158,941.00	-110,000.00	-10,000.00	-38,941.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金	H	138,941.00	110,000.00	10,000.00	18,941.00	-	-
专项债券	I	20,000.00		-	20,000.00	-	-
银行借款	J	-		-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,600.00	-	-	-	800.00	800.00
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	133,341.00	110,000.00	10,000.00	38,941.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P		-	-	-	-	3,225.08
期内现金变动	Q=D+G+O	10,745.77	-	-	-	3,225.08	31,520.68
五、期末现金	R=P+Q	10,745.77	-	-	-	3,225.08	34,745.77





(续) 表 5 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					
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	H					
专项债券	I					
银行借款	J					
偿还债券本金	K	-	-	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
四、期初现金	P	34,745.77	33,945.77	33,145.77	32,345.77	31,545.77
期内现金变动	$Q=D+G+O$	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,800.00
五、期末现金	$R=P+Q$	33,945.77	33,145.77	32,345.77	31,545.77	10,745.77



（五）本息覆盖倍数

表 6 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	5,000.00	1,400.00	6,400.00	36,345.77
已发行债券	15,000.00	4,200.00	19,200.00	
融资合计	20,000.00	5,600.00	25,600.00	
覆盖倍数				1.42

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,345.77 万元，融资本息合计 25,600.00 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]E6082 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



2022

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