

2025 年山东省政府专项债券（四十八期）
济南市市本级园博园水之门东南地块项目三期地块
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6262 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

园博园水之门东南地块项目三期地块

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	园博园水之门东南地块项目三期地块	商服用地	存量土地储备	紫薇路西侧、文汇路北侧	1.5657
合计					1.5657

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 2027 年完成土地出让工作。

(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 185.87 万元，本期拟发行专项债券 3,600.00 万元，后续拟发行专项债券 623.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。

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	4,408.87	100.00%
一、自有资金	185.87	4.22%
二、债务资金	4,223.00	95.78%
（一）已发行专项债券		
（二）本期拟发行专项债券	3,600.00	81.65%
（三）后续拟发行专项债券	623.00	14.13%





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腾空土地出让收入。

1、测算背景

按照收储计划,收储范围内总收储面积 1.5657 公顷,用途包括商服用地。

2、腾空土地出让收入测算

(1)预测参考地价明细

相应的土地位于紫薇路西侧、文汇路北侧,紧邻园博园公园入口。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 3-1 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)
文昌片区 02 街区局 部 用 地 WC0203-1 地块	350.00	60.20	21,069.00	长清区文昌街道红山路以东、中川街以北	商务金融用地	40

(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 2023 年商服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





按照拟出让地块的评估价格及济南市未来 GDP 增速预测土地出让收入。济南市 2020 年至 2024 年地区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.9%、7.2%、3.1%、6.1%、5.4%，近 5 年平均增速 5.34%，2025 年 GDP 目标增速 5.5%；根据谨慎性原则，本次按照济南市 GDP 近五年平均增速与 2025 年目标增速孰低预测土地价格增长，即增速 5.34%。

本项目可出让用地 23.4855 亩。按项目计划，于 2027 年出售完毕，根据 2023 年的土地单价，土地价格增长率暂按济南市 GDP 近五年平均增速(5.34%)的 80%进行测算，土地出让现金流入预测明细如下：

表 3-2 土地出让现金流入预测表

序号	项目	2027 年土地出让收入
1	参考地价(万元/亩)	300.00
2	预计地价增长率	4.27%
3	可出让土地面积(亩)	23.4855
4	预计土地单价(万元/亩)	354.64
5	出让土地价款(万元)	8,328.90

(二) 项目成本预测

根据《济南市土地储备项目管理实施细则(试行)》，总成本包括国家、省规定计提(土地出让收入的 6%)，市重大基础设施建设专项资金计提(土地出让收入的 10%)，市级重点产业项目支持资金(土地出让收入的 4%)，与项目完成进度相关的挂钩资金(土地出让收入的 3%)。





表 4 政策性成本扣除预测表

项目	2027 年金额(万元)
国家、省规定计提	499.73
重大基础设施建设专项资金计提	832.89
市级重点产业项目支持资金	333.16
挂钩资金	249.87
合计	1,915.65

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,600.00 万元，假设期限 7 年，利率 2.20%；后续拟发行专项债券 623.00 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 5 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		4,223.00		4,223.00	2.20%		
2026 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2027 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2028 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2029 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2030 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2031 年	4,223.00			4,223.00	2.20%	92.91	92.91
2032 年	4,223.00		4,223.00		2.20%	92.91	4,315.91
合计		4,223.00	4,223.00			650.34	4,873.34

(四) 项目资金平衡测算表





表 6 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	8,328.90	-		8,328.90
经营活动支出	B	1,915.65	-		1,915.65
支付的各项税费	C	-	-	-	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,413.25	-	-	6,413.25
二、投资活动产生的现金	—	-			
建设成本支出	E	4,223.06	4,223.06	-	-
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,223.06	-4,223.06	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-			
自有资金	H	185.87	185.87	-	-
专项债券	I	4,223.00	4,223.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	4,223.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	650.34	-	92.91	92.91
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	-464.47	4,408.87	-92.91	-92.91
四、期初现金	P		-	185.81	92.91
期内现金变动	Q=D+G+O	1,725.72	185.81	-92.91	6,320.35
五、期末现金	R=P+Q	1,725.72	185.81	92.91	6,413.25





(续)表6 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	—					
自有资金	H	-				
专项债券	I	-				
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	-	-	-	-	4,223.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	92.91	92.91	92.91	92.91	92.91
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	-92.91	-92.91	-92.91	-92.91	-4,315.91
四、期初现金	P	6,413.25	6,320.35	6,227.44	6,134.53	6,041.63
期内现金变动	Q=D+G+O	-92.91	-92.91	-92.91	-92.91	-4,315.91
五、期末现金	R=P+Q	6,320.35	6,227.44	6,134.53	6,041.63	1,725.72



（五）本息覆盖倍数

表 7 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	3,600.00	554.40	4,154.40	6,413.25
后续拟发行债券	623.00	95.94	718.94	
融资合计	4,223.00	650.34	4,873.34	
覆盖倍数				1.32

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,413.25 万元，融资本息合计 4,873.34 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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]E6262 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：

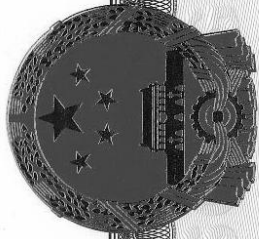


中国注册会计师：



2025 年 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

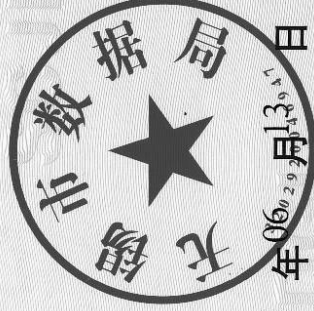
主要经营场所

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:

江苏省财政厅

二〇一三年五月

中华人民共和国财政部制