

2026 年山东省政府专项债券（一期）
济南市市本级水利厅宿舍 A 地块项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6371 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十二月二十六日



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

水利厅宿舍 A 地块项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南旧城开发投资集团有限公司，股东为济南城市投资集团有限公司。统一社会信用代码：913701007926143842，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：150,000.00 万，住所：济南市长清区文昌街道莲台山路 1470 号城拓金融财富大厦 1202 室，法定代表人：路浩，经营范围：从事旧城改造及片区开发项目的投融资业务；实施一级土地开发及土地熟化、收购；承担政府公益性项目建设、经营和管理；国有资产经营；房地产开发与经营、建设项目管理咨询、建筑施工、市政工程、园林绿化、装饰装修工程、物业管理（凭资质证经营）；国内广告业务；建材设备销售；房屋租赁。（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）。

3、项目规划审批

2022 年 10 月 9 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2210-370102-04-01-616284）。





2022 年 11 月 22 日，入选《关于公布济南市 2023 年省级棚户区改造计划项目清单的通知》（济建发〔2022〕68 号）。

2024 年 4 月 11 日，水利厅宿舍 A 地块 CSD-20-1 取得《建设用地规划许可证》（地字第 370102202400145 号）。

2025 年 11 月 14 日，水利厅宿舍 A 地块取得《建筑工程施工许可证》（编号 370100202511140102）。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南市历下区山师北街以东、济南建工一宿舍以西、和平路以南、市水文水资源局以北。规划建设总用地面积 17300 平方米，总建筑面积 82521.8 平方米，其中地上建筑面积 50485 平方米，地下建筑面积 32036.8 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 6 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 23,381.99 万元，已发行专项债券 13,700.00 万元，本期拟发行专项债券 9,100.00 万元。后续拟银行融资 19,000.00 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	65,181.99	100.00%	





资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	23,381.99	35.87%	
（一）自有资金	23,381.99	35.87%	
（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）	41,800.00	64.13%	
（一）已发行专项债券	13,700.00	21.02%	
（二）本期拟发行专项债券	9,100.00	13.96%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	19,000.00	29.15%	

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数据，该项目收入分为两部分，一部分是已选定 447 套房屋的收购款现金流入，另一部分是正常销售现金流入。

住宅回购款现金流入支付节点按照施工期最后两个季度支付，每个季度均支付 50%。

正常销售现金流入主要依靠剩余 100 套住宅、商业网点、地下储藏室和车位的出售。销售期 1 年（商业网点销售期半年），从 2024 年第四季度至 2025 年第三季度（商业网点销售从 2025 年第二季度至 2025 年第三季度），100 套住宅、地下





储藏室和车位销售比例分别按照 30%、30%、20%、20%；商业网点销售比例按照 60%、40%估算。

项目有关房屋回购、销售建筑面积和回购、销售均价说明如下：

1、回购、销售建筑面积

（1）住宅回购建筑面积为：39762.56 平方米（447 套住宅）；

（2）住宅正常销售建筑面积为：8895.43 平方米（100 套住宅）；

（3）商业网点正常销售建筑面积为：302 平方米；

（4）可售车位 563 个（通过核算，产权期内人防车位整体出租收入与一次性销售收入相当，本项目车位均按一次性销售收入核算）；

（5）可售地下室面积 3362.66 平米。

2、回购、销售均价

对比周边类似项目销售价格作为本项目销售价格的参考，根据实地调研，参考国内相关房地产网站，诸如安居客、链家网等上面有关的房产信息，项目周边区域住宅多为 2005 年之前建造的多层住宅，二手房售价多在 23000 元/平方米以上，2005 年后新建住宅较少，周边可比项目选取 2005 年后新建同





类型住宅，具体明细见下表。

周边可比项目售价明细表

单位：元/平方米

序号	项目名称	住宅售价	地下储藏室 售价	商铺售价	车位售价（万 元/个）
1	中建国熙台	31000-32000	4000-5000	50000	27
2	大舜天成	22000-24000	4000	45000-50000	25
3	恒大帝景	33000-34000	7000-8000	60000-70000	25-30
4	国华经典	23000-24000	4000-4500	45000-50000	25
5	中建文化城	28000-30000	4000-5000	50000	25

由上表可知，周边同类型住宅售价多在 22000 元/平方米以上，部分住宅售价超过 30000 元/平方米，本项目保守估计，各部分售价如下：

（1）普通住宅回购均价按照 10300 元/平方米（根据甲方提供数据估算）；

（2）普通住宅正常销售均价按照 23000 元/平方米；

（3）商业网点正常销售均价按照 45000 元/平方米；

（4）车位销售均价按照 12 万元/个。

（5）地下室销售均价按照 4000 元/平米。

（二）项目成本预测

项目总成本费用主要包括管理费用、营销费用、折旧费、相关税费等。

1、管理费用

经管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用。本项目中的管





理费用是根据项目实际情况及一般取费标准，按前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费和公共配套设施费用的 3% 进行估算，为 984.54 万元。

2、销售费用

销售费用是指销售房地产产品过程中发生的各项费用和专设销售机构（委托销售代理）的各项费用。本报告销售费用按回购 447 套住宅后剩余 100 套住宅销售收入、商业网点销售收入、车位销售收入和储藏室销售收入的 3% 进行估算，为 1117.16 万元。

3、折旧费用

按照项目固定资产原值，扣除出售部分资产后作为测算折旧基数，折旧年限按照 30 年，净残值率按照 5% 进行测算。

4、相关税费

经过测算，项目增值税和营业税金额基本一致，本报告仍按营业税的税率计算增值税，增值税按照销售收入的 5% 计取，城市维护建设税按增值税的 7% 计取，教育费附加按增值税的 3% 计取，地方教育附加按增值税的 2% 计取，印花税按销售收入的 0.3‰ 计取，项目增值税及附加为 4402.32 万元。土地增值税按照销售收入的 1.5% 进行预提，销售完毕后清算剩余部分为零。土地增值税为 1172.91 万元。





(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 4 月已发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，利率 1.65%；2025 年 6 月已发行专项债券 11,100.00 万元，期限 7 年，利率 1.68%；本期拟发行专项债券 9,100.00 万元，假设期限 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 2-1 2025 年 4 月发行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	-	2,600.00		2,600.00	1.65%		-
2026 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2027 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2028 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2029 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2030 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2031 年	2,600.00			2,600.00	1.65%	42.90	42.90
2032 年	2,600.00		2,600.00	-	1.65%	42.90	2,642.90
合计		2,600.00	2,600.00			300.30	2,900.30

表 2-2 2025 年 6 月发行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	-	11,100.00		11,100.00	1.68%		-
2026 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48





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
2027 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2028 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2029 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2030 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2031 年	11,100.00			11,100.00	1.68%	186.48	186.48
2032 年	11,100.00		11,100.00	-	1.68%	186.48	11,286.48
合计	-	11,100.00	11,100.00			1,305.36	12,405.36

表 2-3 本期拟发行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
2026 年	-	9,100.00		9,100.00	4.00%		
2027 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2028 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2029 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2030 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2031 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2032 年	9,100.00			9,100.00	4.00%	364.00	364.00
2033 年	-		9,100.00	-	4.00%	364.00	9,464.00
合计	-	9,100.00	9,100.00			2,548.00	11,648.00

2、银行借款

本项目拟银行贷款 19,000.00 万元，根据资金情况偿还本金，借款利率 4.20%；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
2026 年	-	19,000.00		19,000.00	4.20%	399.00	399.00
2027 年	19,000.00		3,166.67	15,833.33	4.20%	731.50	3,898.17
2028 年	15,833.33		3,166.67	12,666.67	4.20%	598.50	3,765.17
2029 年	12,666.67		3,166.67	9,500.00	4.20%	465.50	3,632.17
2030 年	9,500.00		3,166.67	6,333.33	4.20%	332.50	3,499.17
2031 年	6,333.33		3,166.67	3,166.67	4.20%	199.50	3,366.17
2032 年	3,166.67		3,166.67	-	4.20%	66.50	3,233.17
合计		19,000.00	19,000.00			2,793.00	21,793.00

(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	2023 年	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	78,193.98		10,766.36	67,427.62		
经营活动支出	B	2,101.72		938.34	1,163.38		
支付的各项税费	C	4,994.74		1,305.97	3,688.77		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71,097.52		8,522.05	62,575.47	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	65,181.99	21,116.55	627.98	43,437.46		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-65,181.99	-21,116.55	-627.98	-43,437.46	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	23,381.99	21,116.55	627.98	1,637.46		
专项债券	I	22,800.00	-	-	13,700.00	9,100.00	
银行借款	J	19,000.00	-	-	-	19,000.00	
偿还债券本金	K	22,800.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	L	4,153.66	-	-	-	229.38	593.38
偿还银行借款本金	M	19,000.00	-	-	-	-	3,166.67
支付银行借款利息	N	2,793.00	-	-	-	399.00	731.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	16,435.31	21,116.55	627.98	15,337.46	27,471.62	-4,491.55
四、期初现金	P		-	-	8,522.05	42,997.52	70,469.14
期内现金变动	Q=D+G+O	22,350.84	-	8,522.05	34,475.47	27,471.62	-4,491.55
五、期末现金	R=P+Q	22,350.84	-	8,522.05	42,997.52	70,469.14	65,977.59





(续)表4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入						
经营活动支出						
支付的各项税费						
经营活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	13,700.00	9,100.00
支付债券利息	593.38	593.38	593.38	593.38	593.38	364.00
偿还银行借款本金	3,166.67	3,166.67	3,166.67	3,166.67	3,166.67	-
支付银行借款利息	598.50	465.50	332.50	199.50	66.50	-
融资活动现金净流量	-4,358.55	-4,225.55	-4,092.55	-3,959.55	-17,526.55	-9,464.00
四、期初现金	65,977.59	61,619.04	57,393.49	53,300.94	49,341.39	31,814.84
期内现金变动	-4,358.55	-4,225.55	-4,092.55	-3,959.55	-17,526.55	-9,464.00
五、期末现金	61,619.04	57,393.49	53,300.94	49,341.39	31,814.84	22,350.84





(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	13,700.00	1,605.66	15,305.66	71,097.52
本次发行债券	9,100.00	2,548.00	11,648.00	
银行借款	19,000.00	2,793.00	21,793.00	
融资合计	41,800.00	6,946.66	48,746.66	
覆盖倍数				1.46

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 71,097.52 万元, 融资本息合计 48,746.66 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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]E6371 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：

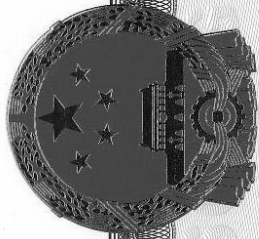


中国注册会计师：



2025 年 12 月 26 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

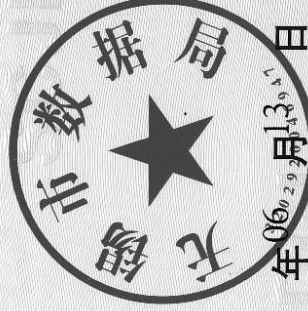
主要经营场所

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:



二〇二一

年五月五日

中华人民共和国财政部制