

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
济南市起步区鹊山生态文化区地下空间
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0228 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 6 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

济南起步区鹊山生态文化区地下空间项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南鹊华城更建设投资有限公司，为济南先行投资集团有限责任公司的全资子公司。

企业名称：济南鹊华城更建设投资有限公司，统一社会信用代码：91370100MAD9FT7F7H，法定代表人：吕晨，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01月15日，注册资本：50000.00万，登记状态：在营（开业），企业住所：山东省济南市起步区大桥街道起步区创新中心517房间，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；城市绿化管理；住房租赁；非居住房地产租赁；市政设施管理；物业管理；规划设计管理；工程管理服务；游览景区管理；会议及展览服务；停车场服务（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）许可项目：城市公共交通；建设工程设计；建设工程施工；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，具体经营项目以审批结果为准）。



3、项目规划审批

(1)、2024 年 2 月 19 日，项目取得山东省建设项目备案证明，（项目代码：2402-370192-04-01-741698）。

(2)、2024 年 7 月 12 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部总师办公室出具《关于起步区园博园 YB-A-5 等十二个地块预规划选址意见的函》。

(3)、2025 年 1 月，山东省工程咨询院出具《济南起步区鹊山生态文化区地下空间项目可行性研究报告》。

(4)、2025 年 1 月 13 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《关于起步区大桥片区园博园片区 YB-US-1 等五地块用地规划条件及设计要求的函》。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于新旧动能转换起步区大桥街道省园博园片区内，规划地下小汽车泊位约 1450 个，包括社会公共停车位约 500 个，公园配建车位约 150 个，电视塔与博物馆之间地下二层车位约 800 个，同步配套相关基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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。本项目估算总投资 56,672.50 万元，其中，项目单位自有资金



26,672.50 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 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	56,672.50	100.00%	
一、资本金	26,672.50	47.06%	
（一）自有资金	26,672.50	47.06%	
（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）	30,000.00	52.94%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	26.47%	
（三）后续拟发行专项债券	15,000.00	26.47%	
（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，本项目收益来源于停车位收入、充电桩收入平衡项目融资本息。

1、停车位收入

本项目作为起步区大桥组团鹊山生态文化区及周边区域的停车设施；大桥组团作为“五组团”中的一部分，定位为济南城市副中心，建设城市政务服务中心、城市公共文化馆群等公共服务设施群，健全公共文化设施。鹊山生态文化区内建设



博物馆、科技馆、电视塔、鹊华文化公园等，未来将成为起步区的核心文化旅游参观区域。项目运营初期，停车费暂按白天（8:00-20:00）2元/小时，夜间（20:00-次日8:00）按一次收费5元/次。同时考虑通货膨胀、物价上涨等因素，价格按照每5年上涨5%。

2、充电桩收入

根据市场调研数据，本项目充电桩收费年均值按照1元/kWh计算，本项目充电桩功率均为7kW，充电桩收费为7元/个/小时。同时考虑通货膨胀、物价上涨等因素，价格按照5年上浮一次，涨幅率为5%。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目总成本费用主要包括外购动力费、维修费、其他费用、工资及福利费。

1、外购动力费：项目年用电876.53万kW·h，自来水66800m³。电、自来水分别按0.9元/k·Wh、4.1元/m³计算。

2、维修费：修理费按固定资产费用的0.05%计取。

3、其他费用：其他费用按照当年营业收入的1%计取。

4、工资及福利费：项目设置职工20人，运营期第一年人均年工资按10万元，福利费按工资的14%计算，工资涨幅按



照每 5 年上涨 10%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本次拟发行专项债券 15,000.00 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），假设债券期限为 30 年，利率为 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 本项目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	-	30,000.00	-	30,000.00	337.50	337.50
2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2029 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2030 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2031 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2032 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2033 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2034 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2035 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2036 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2037 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2038 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2039 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2040 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2041 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2042 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2043 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00



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
2044 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2045 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2046 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2047 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2048 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2049 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2050 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2051 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2052 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2053 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2054 年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
2055 年	30,000.00	-	30,000.00	-	1,012.50	31,012.50
合计		30,000.00	30,000.00		40,500.00	70,500.00



(四) 项目资金平衡测算表

表 3 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	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	126,531.80	-	3,750.23	3,750.23	3,750.23
经营活动支出	B	38,671.98	-	1,110.10	1,110.10	1,110.10
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,859.82		2,640.13	2,640.13	2,640.13
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	56,335.00	56,335.00	-	-	-
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56,335.00	-56,335.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金 (自有资金)	H	26,672.50	26,672.50	-	-	-
专项债券	I	30,000.00	30,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	30,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	40,500.00	337.50	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-13,827.50	56,335.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P		-	-	1,290.13	2,580.26
期内现金变动	Q=D+G+O	17,697.32	-	1,290.13	1,290.13	1,290.13
五、期末现金	R=P+Q	17,697.32	-	1,290.13	2,580.26	3,870.39



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,750.23	3,750.23	3,937.74	3,937.74	3,937.74	3,937.74
经营活动支出	B	1,110.10	1,110.10	1,175.59	1,175.59	1,175.59	1,175.59
支付的各项税费	C			-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,640.13	2,640.13	2,762.15	2,762.15	2,762.15	2,762.15
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	3,870.39	5,160.52	6,450.65	7,862.80	9,274.95	10,687.10
期内现金变动	Q=D+G+O	1,290.13	1,290.13	1,412.15	1,412.15	1,412.15	1,412.15
五、期末现金	R=P+Q	5,160.52	6,450.65	7,862.80	9,274.95	10,687.10	12,099.25



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,937.74	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,134.63	4,341.36
经营活动支出	B	1,175.59	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,245.49	1,320.15
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,762.15	2,889.14	2,889.14	2,889.14	2,889.14	2,889.14	3,021.21
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	12,099.25	13,511.40	15,050.54	16,589.68	18,128.82	19,667.96	21,207.10
期内现金变动	Q=D+G+O	1,412.15	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,539.14	1,671.21
五、期末现金	R=P+Q	13,511.40	15,050.54	16,589.68	18,128.82	19,667.96	21,207.10	22,878.31



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	A	4,341.36	4,341.36	4,341.36	4,341.36	4,558.43	4,558.43	4,558.43
经营活动支出	B	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,399.91	1,399.91	1,399.91
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,021.21	3,021.21	3,021.21	3,021.21	3,158.52	3,158.52	3,158.52
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00
四、期初现金	P	22,878.31	24,549.52	26,220.73	27,891.94	29,563.15	31,371.67	33,180.19
期内现金变动	Q=D+G+O	1,671.21	1,671.21	1,671.21	1,671.21	1,808.52	1,808.52	1,808.52
五、期末现金	R=P+Q	24,549.52	26,220.73	27,891.94	29,563.15	31,371.67	33,180.19	34,988.71



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A	4,558.43	4,558.43	4,786.34	4,786.34	4,786.34	4,786.34	3,774.49
经营活动支出	B	1,399.91	1,399.91	1,485.18	1,485.18	1,485.18	1,485.18	1,475.06
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,158.52	3,158.52	3,301.16	3,301.16	3,301.16	3,301.16	2,299.43
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	-	-	-	-	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,012.50
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	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-31,012.50
四、期初现金	P	34,988.71	36,797.23	38,605.75	40,556.91	42,508.07	44,459.23	46,410.39
期内现金变动	Q=D+G+O	1,808.52	1,808.52	1,951.16	1,951.16	1,951.16	1,951.16	-28,713.07
五、期末现金	R=P+Q	36,797.23	38,605.75	40,556.91	42,508.07	44,459.23	46,410.39	17,697.32



（五）本息覆盖倍数

表 4 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	15,000.00	20,250.00	35,250.00	87,859.82
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	15,000.00	20,250.00	35,250.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	30,000.00	40,500.00	70,500.00	
覆盖倍数				1.25

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,859.82 万元，融资本息合计 70,500.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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。

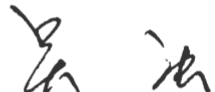


（此页无正文，为山东省政府专项债券容诚专字
[2025]251Z0228 号报告之签字盖章页）

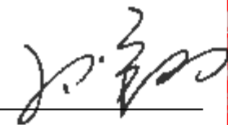


容诚会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师： 
吴强

中国注册会计师
吴 强
370800090006

中国注册会计师： 
孙翔

中国注册会计师
孙 翔
110100320281

2025 年 6 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。）

资 额 8812.5 万元

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 05 月 29 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

说明

证书序号：0022698

- 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》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



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

