

2025 年山东省政府专项债券（三十二期）  
济南市起步区国际标准地招商产业园综合  
管网及配套基础设施三期工程  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0227 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

济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程。

##### 2、立项单位

本项目立项单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部。统一社会信用代码 11370100MB28689620，机构类型：机关单位；机构地址：济南市 309 国道大桥段 3099 号。

项目立项单位简介：济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部是起步区直属管理部门。建设管理部主要职责：统筹负责住房保障和城乡建设工作；负责园林绿化、水务、交通运输等工作；负责人防工作；负责市政基础设施和公共服务设施建设管理工作；负责上级部门和党工委、管委会交办的其他工作。下设综合室、工程建设办公室、住房和城乡建设办公室（挂工程质量安全中心牌子）、交通管理办公室（挂邮政业发展服务中心牌子）、水务园林办公室。

##### 3、项目规划审批

项目的主要规划审批如下：

2022 年 6 月 9 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会



建设管理部出具了《济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程规划选址意见的复函》，原则同意规划选址。

2022年6月13日，项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部《关于济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程用地预审意见的函》。

2022年6月13日，项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会经济发展部《关于济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程可行性研究报告的批复》。

2023年10月19日，项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会经济发展部《关于调整济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程项目建设内容的批复》，济起管经审[2023]57号。

#### 4、项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程位于济南新旧动能转换起步区太平片区，道路全长约8.5公里，规划红线宽度50米，总用地规模约44.4969公顷。主要建设内容包括：改扩建道路约8.5公里，新建桥梁3座，敷设雨水管、污水管等，配套实施给水、燃气、电力、通信等管线土建工程，同步进行安防、交通等设施建设。





## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 8 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、银行借款融资等方式。本项目估算总投资 146,738.00 万元，其中，项目单位自有资金 57,738.00 万元；已发行专项债券 69,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	146,738.00	100.00%	
一、资本金	57,738.00	39.35%	
（一）自有资金	57,738.00	39.35%	
（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）	89,000.00	60.65%	
（一）已发行专项债券	69,000.00	47.02%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	13.63%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于通讯管网租赁费收入、广告牌收入、停车位收入和指定地块土地出让收益。



### 1、通讯管网租赁费收入

济南国际标准地招商产业园综合管网及配套基础设施三期工程建成后，拟将管网对外出租。该工程共新建 $\phi 100$ 通信管线约 204 公里，参照目前市场价格 1.2 万元/公里/年进行租赁测算，预计年收入 244.80 万元。

### 2、广告牌收入

道路两侧按要求可设置广告牌，广告牌按照 200 米一个设置，共建设约 42 个广告牌，每个广告牌按照 2.00 万元/年收费测算，预计年收入 84 万元。

### 3、停车位收入

本项目共设立停车位 2820 个，建成后预计首年使用率为 40%，逐年增长 20%，第三年增至 80%后保持稳定，按照白天 2 元/时，一天停十个小时，夜晚 15 元每车计取，运营期单价按照每三年增长 3%考虑，预计首年收入为 1,441.02 万元。

### 4、指定地块土地出让收益

本项目专项债券本息偿还先从自身项目收益中偿还，项目自身收益不足以偿还专项债券本息的部分从土地出让收益中予以偿还。指定出让地块位于先行区，指定出让地块位于先行区，其中 140.30 亩为居住用地，245.40 为商业用地。根据济南新旧动能转换起步区管委会建设管理部自然资源和规划处 2022 年 6 月 8 日出具的《关于起步区拟出让地块情况的说明》，



该项目相关联的可供出让的土地共涉及 3 个地块：

40-4 地块，用地面积约 140.3 亩，位于起步区崔寨街道，黄河大道以东，外环路以西，解营路以南，凤凰北路以北，规划用地性质为居住用地。拟在 2026 年出让。

A-1 地块，用地面积约 111.7 亩，位于西环路以东，青宁沟以西，会展北路以南，会展中路以北，规划用地性质为商业用地。拟在 2026 年出让。

B-1 地块，用地面积约 33.8 亩，位于纵二支路以东，西环路以西，会展北路以南，横一支路以北，规划用地性质为商业用地。拟在 2025 年出让。

参照周边土地出让单价，居住用地出让价格暂按 400.00 万元/亩，商业用地出让价格暂按 200.00 万元/亩，以参照地块出让年份为基准年份，土地出让价格接近三年 GDP 平均增长率 6.37% 计算。明细如下：

序号	地块	用途	可出让面积(亩)	亩单价(万元/亩)	出让时间
1	崔寨片区 A-1 地块	商业用地	111.7	289.69	2026
2	崔寨片区 B-1 地块	商业用地	33.8	272.34	2025
3	崔寨片区 40-4 地块	居住用地	140.3	579.4	2026

（二）项目成本预测

本项目总成本费用主要包括道路维护费和外购动力费。

1、道路维护费

参考现有项目区域道路养护费用的投入及管理费用情况，



拟建工程养护管理费按 3.8 元/平方米计算，道路规划面积 44.4969 公顷，确定该项目通车第一年的养护财务费用为 169.09 万元。每十年大修一次，大修费用为当年养护财务费用的 11 倍，大修当年不计日常养护费。因债券存续期，项目未到大修时间，不计大修费用。

2、外购动力费

本项目为全线照明，参照现有城市道路照明收费及管廊等用电能耗计算一年电费为 43.8 万元，增长率按每 3 年增长 3%考虑。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 32,000.00 万元，期限 10 年，利率为 2.94%；2022 年 10 月已发行专项债券 37,000.00 万元，期限 10 年，利率为 2.82%；在债券存续期按每半年付息，到期一次偿还本金；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付利息，债券到期一次偿还本金。专项债券应付本息情况如下：

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
2022 年	-	69,000.00	-	69,000.00	470.40	470.40



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
2023 年	69,000.00	-	-	69,000.00	1,984.20	1,984.20
2024 年	69,000.00	-	-	69,000.00	1,984.20	1,984.20
2025 年	69,000.00	20,000.00	-	89,000.00	2,384.20	2,384.20
2026 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2027 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2028 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2029 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2030 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2031 年	89,000.00	-	-	89,000.00	2,784.20	2,784.20
2032 年	89,000.00	-	69,000.00	20,000.00	2,313.80	71,313.80
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	800.00	800.00
2035 年	20,000.00	-	20,000.00	-	400.00	20,400.00
合计		89,000.00	89,000.00		27,842.00	116,842.00





(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	2022 年	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	147,866.14				8,744.84	109,750.60	2,505.33
经营活动支出	B	2,144.90				-	212.89	212.89
支付的各项税费	C	-				-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	145,721.24	-	-	-	8,744.84	109,537.71	2,292.44
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	139,915.00	69,000.00	25,326.79	25,326.79	20,261.43		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-139,915.00	-69,000.00	-25,326.79	-25,326.79	-20,261.43	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	57,340.63	470.40	27,310.99	27,310.99	2,248.26		
专项债券	I	89,000.00	69,000.00	-	-	20,000.00	-	
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	89,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	27,842.00	470.40	1,984.20	1,984.20	2,384.20	2,784.20	2,784.20
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	29,498.63	69,000.00	25,326.79	25,326.79	19,864.06	-2,784.20	-2,784.20
四、期初现金	P				-	-	8,347.47	115,100.98
期内现金变动	Q=D+G+O	35,304.87		-	-	8,347.47	106,753.51	-491.76
五、期末现金	R=P+Q	35,304.87	-	-	-	8,347.47	115,100.98	114,609.22



表 3 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	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,225.84	3,312.75	3,312.75	3,312.75	3,402.27	3,402.27	3,402.27	3,494.47
经营活动支出	B	212.89	214.20	214.20	214.20	215.56	215.56	215.56	216.95
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,012.95	3,098.55	3,098.55	3,098.55	3,186.71	3,186.71	3,186.71	3,277.52
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	-	-	-	-	69,000.00	-	-	20,000.00
偿还银行借款本金	L		-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,784.20	2,784.20	2,784.20	2,784.20	2,313.80	800.00	800.00	400.00
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	-2,784.20	-2,784.20	-2,784.20	-2,784.20	-71,313.80	-800.00	-800.00	-20,400.00
四、期初现金	P	114,609.22	114,837.97	115,152.32	115,466.67	115,781.02	47,653.93	50,040.64	52,427.35
期内现金变动	Q=D+G+O	228.75	314.35	314.35	314.35	-68,127.09	2,386.71	2,386.71	-17,122.48
五、期末现金	R=P+Q	114,837.97	115,152.32	115,466.67	115,781.02	47,653.93	50,040.64	52,427.35	35,304.87



### （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	20,000.00	8,000.00	28,000.00	145,721.24
已发行债券	69,000.00	19,842.00	88,842.00	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	89,000.00	27,842.00	116,842.00	
覆盖倍数				1.25

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 145,721.24 万元，融资本息合计 116,842.00 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]251Z0227 号报告之签字盖章页）

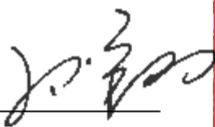


容诚会计师事务所  
(特殊普通合伙)

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。）

出资额 8812.5 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 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

