

2025 年山东省政府专项债券（八十期）
济南市新旧动能转换起步区大桥街道魏梁村、
褚李村等城中村改造项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0396 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 10 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

济南新旧动能转换起步区大桥街道魏梁村、褚李村等城中村改造项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南先投新启建设开发有限公司，系济南先投产业发展有限公司的全资子公司。

企业名称：济南先投新启建设开发有限公司，统一社会信用代码：91370100MAC4G20211，法定代表人：刘序鹏，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：2022年12月16日，注册资本：5000万，住所地：山东省济南市起步区崔寨街道中科新经济科创中心3-2号楼195室，经营范围：一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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：建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建设工程质量检测；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；房地产开发经营。（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)。

3、项目规划审批

(1)、2023 年 12 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-370192-04-01-198450；

(2)、2024 年 8 月，本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程设计方案规划审查意见函》，编号：审字（2024）-09-070 号；

(3)、2024 年至 2025 年期间，本项目取得济南市自然资源和规划局《不动产登记证明》（编号：37013796090；编号：37032348551；编号：37032348581；编号：37032349906；编号：37032348582；编号：37032351838；编号：37032234552；编号：37032234597；编号：37032234551；编号：37032351839）；

(4)、2024 年至 2025 年期间，本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设用地规划许可证》（地字第 370192202400083 号；地字第 370192202400110 号；地字第 370192202500005 号；地字第 370192202500006；地字第 370192202500025 号；地字第 370192202500007 号；地字第 370192202500017 号；地字第 370192202500016 号；地字第 370192202500030 号；地字第 370192202400109 号）；

(5)、2024 年至 2025 年期间，本项目取得济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部《建设工程规划许

可证》，建字第 370192202400071 号；建字第 370192202400091 号；建字第 370192202500009 号；建字第 370192202500010 号；建字第 370192202500023 号；建字第 370192202500011 号；建字第 370192202500026 号；建字第 370192202500016 号；建字第 370192202500015 号；建字第 370192202400090 号；

（6）、2024 年至 2025 年期间，本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《建设工程施工许可证》（编号：370192202410110301；编号：370192202412200101；编号：370192202501240401；编号：370192202501240301；编号：370192202501200101；编号：370192202502120101；编号：370192202502170101；编号：370192202411210101；编号：370192202503250101）。

4、项目规模与主要建设内容

根据项目备案证明，项目位于起步区大桥片区，路店村与魏梁村交界处，大寺河以西项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域建筑面积 34.29 万平方米，占地约 841.64 万平方米。安置区总用地约 331.98 亩，总建筑面积约 713585.82 平方米，其中地上建筑面积约 477661.72 平方米，地下建筑面积约 235924.0 平方米，同时进行给排水、强电、热力、燃气、道路等配套设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 月至 2027 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 493,055.47 万元，其中，项目单位自有资金 142,106.56 万元，本期拟发行专项债券 4,900.00 万元，全部用作项目资本金后续拟发行专项债券 105,100.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)，其中用作项目资本金金额为 14,100.00 万元，已有银行借款 240,948.91 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	493,055.47	100.00%	
一、资本金	161,106.56	32.68%	
（一）自有资金	142,106.56	28.82%	
（二）专项债券	19,000.00	3.85%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券	4,900.00	0.99%	
3、后续拟发行专项债券	14,100.00	2.86%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	331,948.91	67.32%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	91,000.00	18.46%	
（四）银行融资	240,948.91	48.87%	

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

收益来源于腾空土地出让现金流入。

1、腾空土地出让现金流入

本项目完成土地整理后，可腾空居住用地 983.70 亩，商业用地 999.67 亩，安置区用地 247.35 亩，工业用地 393.86 亩。

（1）住宅用地土地出让收入

本项目腾空可用于开发住宅用地 983.7 亩，参照近期土地成交价格，近期出宅成交价格为 483 万元/亩，根据近年市场行情及国家出台相关刺激措施，考虑到未来土地供应（3 年后）及市场情况，定价为 450 万元/亩。

（2）商业用地土地出让收入

本项目腾空可用于开发商业用地 999.67 亩，参照近期土地成交价格，近期商业用地成交价格为 321.8 万元/亩，根据近年市场行情及国家出台相关刺激措施，考虑到未来土地供应（3 年后）及市场情况，定价为 260 万元/亩。

（3）安置区土地出让收入

本项目用于安置区土地 247.35 亩，根据地方政府安置区土地出让政策，定价为 260.60 万元/亩。

（4）工业用地土地出让收入

本项目腾空可用于工业用地 393.86 亩，参照近期土地成

交价格，近期工业用地成交价格为 35.1 万元/亩，根据近年市场行情及国家出台相关刺激措施，考虑到未来土地供应（3 年后）及市场情况，定价为 35 万元/亩。

（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腾空土地出让成本。

1、腾空土地出让成本测算

（1）农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金：国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%；

（3）廉租住房保障资金：廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（4）教育资金：教育基金为出让土地净收益的 10%(暂按)；

（5）农田水利建设基金：农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,900.00 万元，全部用作项目资本金，后续拟发行专项债券 105,100.00 万元，其中用作项目资本金金额为 14,100.00 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 10 年，利率为 4.00%，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		19,000.00		19,000.00		
2026 年	19,000.00	91,000.00		110,000.00	2,580.00	2,580.00
2027 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2028 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2029 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2030 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2031 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2032 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2033 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2034 年	110,000.00			110,000.00	4,400.00	4,400.00
2035 年	110,000.00		19,000.00	91,000.00	4,400.00	23,400.00
2036 年	91,000.00		91,000.00		1,820.00	92,820.00
合计		110,000.00	110,000.00		44,000.00	154,000.00

2、银行借款

本项目已有银行借款 240,948.91 万元，期限 5 年，利率 2.75%。银行借款还本付息情况如下：

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年		89,292.39		89,292.39	2.75%	2,045.44	2,045.44
2025 年	89,292.39	151,656.52		240,948.91	2.75%	5,312.87	5,312.87
2026 年	240,948.91			240,948.91	2.75%	6,626.09	6,626.09
2027 年	240,948.91			240,948.91	2.75%	6,626.09	6,626.09
2028 年	240,948.91		120,474.45	120,474.45	2.75%	3,783.75	124,258.21
2029 年	120,474.45		120,474.45		2.75%	472.00	120,946.45

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合计		240,948.91	240,948.91			24,866.25	265,815.16

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	780,823.71	-	-	-	-	456,450.10	324,373.61
经营活动支出	B	273,289.61	-	-	-	-	159,758.30	113,531.31
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	507,534.10	-	-	-	-	296,691.80	210,842.30
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	484,464.97	119,468.26	181,454.30	97,904.56	85,637.84	-	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-484,464.97	-119,468.26	-181,454.30	-97,904.56	-85,637.84	-	
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	161,106.56	32,221.31	16,110.66	16,110.66	96,663.94	-	
专项债券	I	110,000.00	-	19,000.00	91,000.00	-	-	
银行借款	J	240,948.91	89,292.39	151,656.52	-	-	-	
偿还债券本金	K	110,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	240,948.91	-	-	-	-	120,474.45	120,474.45
支付债券利息	M	44,000.00	-	-	2,580.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
支付银行借款利息	N	24,866.25	2,045.44	5,312.87	6,626.09	6,626.09	3,783.75	472.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	92,240.31	119,468.26	181,454.30	97,904.56	85,637.84	-128,658.21	-125,346.45
四、期初现金	P		-					168,033.59
期内现金变动	Q=D+G+O	115,309.44	-				168,033.59	85,495.85
五、期末现金	R=P+Q	115,309.44	-				168,033.59	253,529.44

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 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（自有资金）	H							
专项债券	I							
银行借款	J							
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	19,000.00	91,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	1,820.00
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	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-23,400.00	-92,820.00
四、期初现金	P	253,529.44	249,129.44	244,729.44	240,329.44	235,929.44	231,529.44	208,129.44
期内现金变动	Q=D+G+O	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-4,400.00	-23,400.00	-92,820.00
五、期末现金	R=P+Q	249,129.44	244,729.44	240,329.44	235,929.44	231,529.44	208,129.44	115,309.44

（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	
本次发行债券	4,900.00	1,960.00	6,860.00	507,534.10
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	105,100.00	42,040.00	147,140.00	
银行贷款	240,948.91	24,866.25	265,815.16	
融资合计	350,948.91	68,866.25	419,815.16	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 507,534.10 万元，融资本息合计 419,815.16 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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]251Z0396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：_____

孙翔

2025年10月17日



营业执照

(副本) (5-1)

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。

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 8812.5 万元
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2013 年 12 月 10 日
执行事务合伙人 刘维、肖厚发 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件(特殊普通合伙)



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：（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。）

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

证书序号：0022698

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》。

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

