

2025 年山东省政府专项债券（二十期）
济南市起步区济南新旧动能转换起步区总部经济
产业园区基础设施四期工程项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0142 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 4 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总部经济产业园区基础设施四期工程项目

2、立项单位

项目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

2023年4月7日，济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程（大桥安置西区绿带、大桥安置五区内部市政道路、大桥安置东区内部市政道路）用地预审和选址意见的复函》（济起建设自规管函〔2023〕4号）；

2023年6月6日，济南新旧动能转换起步区管委会经济



发展部出具《关于济南新旧动能转换起步区总部经济产业园区基础设施四期工程可行性研究报告的批复》（济起管经审〔2023〕27号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目主要建设内容包括：新建道路、桥涵,道路全长约10.3公里，规划红线宽度20-36米;敷设雨水管、污水管;配套实施给水、燃气、热力、电力、通信等管线土建工程及中水工程;同步进行照明、绿化、安防、交通设施等建设。根据实施进度，项目按照区域分批次建设，其中安置西区建设4条道路及1处社区公园，道路长度约2.4公里;安置东区建设7条道路，长度约3.9公里;安置五区建设6条道路，长度约4公里。

5、项目建设期限

本项目的预计工期为2023年6月至2026年8月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资77,841.00万元，其中，项目单位自有资金34,841.00万元，已发行专项债券30,700.00万元，本期拟发行专项债券3,000.00万元，后续拟发行专项债券9,300.00万元（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	77,841.00	100.00%	
一、资本金	34,841.00	44.76%	



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	34,841.00	44.76%	
（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）	43,000.00	55.24%	
（一）已发行专项债券	30,700.00	39.44%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	3.85%	
（三）后续拟发行专项债券	9,300.00	11.95%	
（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土地出让收入、广告牌收入、管线租赁费收入、停车位收入等。

1、土地出让收入

根据项目实际需求，经研究选定大桥 C-5、C-6 这 2 宗土地，用于该项目专项债券资金平衡，地块具体信息如下：

（1）大桥 C-5 地块，用地面积约 62 亩，位于西边界路以东，规划 10 号路以西，规划 8 号路以南，G308 以北，规划用地性质为居住用地。

（2）大桥 C-6 地块，用地面积约 87.9 亩，位于西边界路以东，规划 10 号路以西，G308 以南，规划 11 号路以北，规划用地性质为居住用地。



(3) 孙耿 D-2 地块,用地面积约 36.5 亩,位于孙耿东路以东、孙耿外环路以西,回孙路以南,孙耿外环路以北,规划用地性质为居住用地。

参照周边土地出让单价,居住用地出让价格暂按 260 万元/亩。2026 年及以后年度的土地价格增长率,按照济南市近三年 GDP 平均增长率(约 5%)计算,预计于 2026 年、2034 年分别出让大桥 C-5 地块、大桥 C-6、孙耿 D-2 地块的收益情况如下:

项目	面积(亩)	出让价格(万元/亩)	土地出让收入(万元)
2026 年	62.00	260.00	14,508.00
2034 年	124.40	403.35	50,176.74

2、广告牌收入

广告牌按照间隔 200 米设置,约为 51 个,每个广告牌按照 2 万元/年收费测算,每五年增长 5%。

3、管线租赁费收入

本工程共新建中 100 通信管线约 100.4 公里,参照目前市场价格 1.2 万元/公里/年进行租赁测算,每五年增长 5%。

4、停车位收入

路总长 10.3 公里,按照每 6 米设置一个停车位约 1600 个停车位,根据济南市发改委、济南市公安局《关于进一步加强我市机动车停放服务收费管理有关问题的通知(征求意见稿)》,取三类区域停车费标准 1 元/半小时/辆,每天按照 12 小



时计算，车位使用率第一年 60%，第二年 70%，第三年及以后按照 85%，每五年增长 5%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括道路养护管理费、大修理费等：

1、道路养护管理费

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/m² 计算。随着交通量的逐年增长，道路的破损程度也将逐年加大，因此，道路每年所需的营运成本及管理费用亦将同时增加，按年增长速度 5.0% 考虑。

2、大修费用

本项目运营期内大修一次，大修费用为当年养护管理费的 11 倍，大修当年不计日常养护费。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 6 月已发行专项债券 11,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.72%；本项目 2024 年 6 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.35%；2024 年 8 月已发行专项债券 4,700.00 万元，期限为 10 年，利率为 2.21%；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 9,300.00 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
2023 年	-	11,000.00	-	11,000.00	149.60	149.60
2024 年	11,000.00	19,700.00	-	30,700.00	527.39	527.39
2025 年	30,700.00	12,300.00	-	43,000.00	1,001.57	1,001.57
2026 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2027 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2028 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2029 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2030 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2031 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2032 年	43,000.00	-	-	43,000.00	1,247.57	1,247.57
2033 年	43,000.00	-	11,000.00	32,000.00	1,097.97	12,097.97
2034 年	32,000.00	-	19,700.00	12,300.00	720.19	20,420.19
2035 年	12,300.00	-	12,300.00	-	246.00	12,546.00
合计		43,000.00	43,000.00		12,475.70	55,475.70

（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	78,615.96	-	-	-	15,571.44
经营活动支出	B	1,603.62	-	-	-	21.03
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	77,012.34	-	-	-	15,550.41
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	76,162.45	11,691.40	36,172.62	28,298.43	
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-76,162.45	-11,691.40	-36,172.62	-28,298.43	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	34,841.00	841.00	17,000.00	17,000.00	
专项债券	I	43,000.00	11,000.00	19,700.00	12,300.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	43,000.00				
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	12,475.70	149.60	527.39	1,001.57	1,247.57
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	22,365.30	11,691.40	36,172.62	28,298.43	-1,247.57
四、期初现金	P		-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	23,215.20	-	-	-	14,302.84
五、期末现金	R=P+Q	23,215.20	-	-	-	14,302.84



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2027 年	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	1,203.60	1,413.84	1,413.84	1,413.84	1,484.53	1,484.53
经营活动支出	B	69.16	72.62	76.25	80.06	84.06	88.27
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,134.44	1,341.22	1,337.59	1,333.78	1,400.47	1,396.26
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	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57	1,247.57
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	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57	-1,247.57
四、期初现金	P	14,302.84	14,189.71	14,283.36	14,373.38	14,459.59	14,612.49
期内现金变动	Q=D+G+O	-113.13	93.65	90.02	86.21	152.90	148.69
五、期末现金	R=P+Q	14,189.71	14,283.36	14,373.38	14,459.59	14,612.49	14,761.18



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	1,484.53	51,661.27	1,484.53
经营活动支出	B	92.68	1,019.49	-
支付的各项税费	C			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,391.85	50,641.78	1,484.53
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	11,000.00	19,700.00	12,300.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	1,097.97	720.19	246.00
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	-12,097.97	-20,420.19	-12,546.00
四、期初现金	P	14,761.18	4,055.07	34,276.66
期内现金变动	Q=D+G+O	-10,706.12	30,221.60	-11,061.47
五、期末现金	R=P+Q	4,055.07	34,276.66	23,215.20



（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	3,000.00	1,200.00	4,200.00	77,012.34
已发行债券	30,700.00	7,555.70	38,255.70	
后续拟发行债券	9,300.00	3,720.00	13,020.00	
银行贷款				
融资合计	43,000.00	12,475.70	55,475.70	
覆盖倍数				1.39

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 77,012.34 万元，融资本息合计 55,475.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

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]251Z0142 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件



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 8811.5 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 03 月 05 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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》。

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