

2025 年山东省政府专项债券（十九期）

济南市天桥区

丁太鲁新徐片区综合管网建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2025]251Z0183 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

丁太鲁新徐片区综合管网建设项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南中优城市发展投资集团有限公司（曾用名：济南北启文旅投资发展有限公司），系济南天桥城市更新发展集团有限公司的控股公司。

企业名称：济南中优城市发展投资集团有限公司，统一社会信用代码：91370105MA3TXBDE6M，法定代表人：马涛，类型：其他有限责任公司，成立日期：2020年9月03日；注册资本：1000.00万，核准日期：2024年10月21日，登记机关：济南市天桥区市场监督管理局，住所：山东省济南市天桥区天桥东街街道13号103，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；信息技术咨询服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；咨询策划服务；规划设计管理。（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：房地产开发经营；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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3、项目规划审批

2022年9月8日,取得天桥区发改委出具的《关于济南市天桥区丁太鲁新徐片区综合管网建设项目核准的批复》(济天发改核准〔2022〕3号)。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为新建工程,主要对天桥区丁太鲁新徐片区内横一路、横二路、横三路、横四路、横五路、横六路、横七路、纵一路、纵二路、纵三路、纵四路、纵五路、纵六路、纵七路共14条道路下市政基础设施管网进行改造提升。主要建设雨污分流管网、电力管沟等,并预留给水、热力、燃气管线敷设位置。项目道路工程、照明工程、交通工程后期由项目单位另行申报审批。本着避免重复建设浪费投资的目的,道路建设采用“同时设计同步施工”方式,管线随道路建设一并实施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年7月至2028年7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。本项目估算总投资110,335.00万元,其中,项目单位自有资金90,835.00万元,其中包含国债17,000.00万元,本



期拟发行专项债券 9,500.00 万元，拟通过银行融资 10,000.00 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	110,335.00	100.00%	
一、资本金	90,835.00	82.33%	
（一）自有资金	90,835.00	82.33%	
（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）	19,500.00	17.67%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	9,500.00	8.61%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	10,000.00	9.06%	

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，本项目收益来源主要为路边广告牌收入，路边停车位临时停车收入，以及污水、中水管线租赁收入。

1、路沿广告牌收入

项目建设完成后，可设置大型广告牌及沿街新增广告牌位 390 个，参照周边广告位租赁价格，广告牌位租赁费 4.8 万元/个/年，广告费收入每 5 年上浮 5%。

2、路边停车位临时停车流入



项目建设完成后，路边可规划停车位 12,954.00 个，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，白天为 8:00 至 18:00。白天车位利用率 60%，夜间接 5 元/辆，夜间利用率 20%。停车费价格、利用率每 5 年上浮 5%。

3、污水管网租赁

本项目建设 DN500、DN1500 污水管线各 16282m、945m，管线租赁价格分别 0.15 元/m/天、1.15 元/m/天，租赁价格每 5 年上浮 5%。

4、中水管网租赁

本项目建设 DN100、DN200 中水管线各 13440m、48m，管线租赁价格分别 0.10 元/m/天、0.30 元/m/天，租赁价格每 5 年上浮 5%。

（二）项目成本预测

该项目总成本费用包括外购原辅材料费、薪酬福利费用、管线运营成本和其他费用。

1、外购原材料费

外购原材料费按照营业收入的 0.5% 计取。

2、薪酬福利费

项目定员 86 人，主要为停车管理员、设备维修维护技术



人员和管理人员。运营期第 1 年（计算期第 6 年）年工资总额 392.40 万元，福利费用按照薪酬总额的 14% 计提；工资水平每 5 年上涨 5%。

3、管线运营成本

项目管线运营成本按照管线租赁收益的 5% 计取。

4、其他费用

项目其他费用按照营业收入的 5% 计取。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 9,500.00 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	-	9,500.00	-	9,500.00	190.00	190.00
2026 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2027 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2028 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2029 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2030 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2031 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2032 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2033 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2034 年	9,500.00	-	-	9,500.00	380.00	380.00
2035 年	9,500.00	-	9,500.00	-	190.00	9,690.00
合计		9,500.00	9,500.00		3,800.00	13,300.00



2、银行借款

本项目拟银行借款 10,000.00 万元，利率 4.90%。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）

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
2025 年	-	10,000.00		10,000.00	4.90%	245.00	245.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.90%	490.00	490.00
2035 年	10,000.00		10,000.00	-	4.90%	245.00	10,245.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,900.00	14,900.00

（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	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	51,343.28						3,233.19
经营活动支出	B	6,225.24						316.29
支付的各项税费	C	3,770.90						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	41,347.14	-	-	-	-	-	2,916.90
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	107,725.00	9,083.50	5,000.00	24,065.00	4,130.00	4,130.00	61,316.50
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-107,725.00	-9,083.50	-5,000.00	-24,065.00	-4,130.00	-4,130.00	-61,316.50
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	90,835.00	9,083.50	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	61,751.50
专项债券	I	9,500.00	-		9,500.00	-		-
银行借款	J	10,000.00	-	-	10,000.00	-	-	-
偿还债券本金	K	9,500.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	10,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	3,800.00			190.00	380.00	380.00	380.00
支付银行借款利息	N	4,900.00	-	-	245.00	490.00	490.00	490.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	82,135.00	9,083.50	5,000.00	24,065.00	4,130.00	4,130.00	60,881.50
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	15,757.14	-	-	-	-	-	2,481.90
五、期末现金	R=P+Q	15,757.14	-	-	-	-	-	2,481.90

表 4 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	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	6,466.38	6,466.38	6,466.38	6,872.87	7,279.36	7,279.36	7,279.36
经营活动支出	B	810.41	810.41	810.41	844.14	877.86	877.86	877.86
支付的各项税费	C	445.51	445.51	445.51	538.70	631.89	631.89	631.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,210.46	5,210.46	5,210.46	5,490.03	5,769.61	5,769.61	5,769.61
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	-	-	-	-	-	-	9,500.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	10,000.00
支付债券利息	M	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	190.00
支付银行借款利息	N	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	245.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-870.00	-870.00	-870.00	-870.00	-870.00	-870.00	-19,935.00
四、期初现金	P	2,481.90	6,822.36	11,162.82	15,503.28	20,123.31	25,022.92	29,922.53
期内现金变动	Q=D+G+O	4,340.46	4,340.46	4,340.46	4,620.03	4,899.61	4,899.61	-14,165.39
五、期末现金	R=P+Q	6,822.36	11,162.82	15,503.28	20,123.31	25,022.92	29,922.53	15,757.14



（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	9,500.00	3,800.00	13,300.00	41,347.14
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	10,000.00	4,900.00	14,900.00	
融资合计	19,500.00	8,700.00	28,200.00	
覆盖倍数				1.47

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 41,347.14 万元，融资本息合计 28,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.47。

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]251Z0183 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)



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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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》。

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

