

2025 年山东省政府专项债券（十七期）

济南市天桥区电竞运动中心项目

收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2025]251Z0184 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

天桥区电竞运动中心

2、立项单位

本项目的立项单位为济南百益置业有限公司（曾用名：济南天桥控股置业有限公司），系济南天桥控股集团有限公司的全资子公司。

企业名称：济南百益置业有限公司，统一社会信用代码：91370105MA3LYQEL91，法定代表人：宋佃泉，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：2018年06月08日；注册资本：5000.00万，核准日期：2024年03月26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小清河北路8888号滨河商务中心A座32楼3201室，经营范围：房地产开发经营；工程项目管理；资产管理；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；室内外装饰装修工程；建筑工程；建筑材料的销售；园林绿化工程；餐饮服务（仅限分支机构经营）；酒店管理；商务信息咨询；会议及展览服务以及其他法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准



准后方可开展经营活动)。

3、项目规划审批

2022 年 12 月 12 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2212-370105-04-01-100395。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南市天桥区药山街道，三箭瑞景苑以东，药山东路以西二环北路以南，蓝翔中路以北。项目规划用地面积约 49.56 亩，总建筑面积约 51818.36 平米，主要建设电竞产业园，电子竞技产业孵化中心 14210 平米，电竞元宇宙体验空间 2733.5 平米，电竞人才培训中心 7029.34 平米，配套建设地下停车场 27845.52 平米，项目同时配套建设供排水、供气、强弱电等管线共计约 2376 米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2026 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、发行专项债券和银行融资等方式。本项目估算总投资 38,950.00 万元，其中，项目单位自有资金 8,950.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，拟通过银行融资 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	38,950.00	100.00%	
一、资本金	8,950.00	22.98%	
（一）自有资金	8,950.00	22.98%	
（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	77.02%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.67%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	20,000.00	51.35%	

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，该项目预期产生的现金流入主要来源于电子竞技产业孵化中心租赁、电竞元宇宙体验空间租赁、电竞人才培训中心租赁、广告牌租赁、车位租赁、物业管理费现金流入等。

1、电子竞技产业孵化中心租赁

根据结合周边项目价格，可出租面积为 14,210.00 m²，按照 3.5 元/m²/天，每年上浮 1%计算。

2、电竞元宇宙体验空间租赁

根据结合周边项目价格，可出租面积为 2,733.50 m²，按照 3.2 元/m²/天，每年上浮 1%计算。

3、电竞人才培训中心租赁



根据结合周边项目价格，可出租面积为 7,029.34 m²，按照 3.6 元/m²/天，每年上浮 1% 计算。

4、广告牌租赁

广告牌数量为 45 个，根据项目体量及人口，结合项目周边情况，广告位按 1.5 万元/个/月，每年上浮 1% 计算。

5、车位租赁

停车位数量为 618 个，根据结合周边项目价格，按照 500 元/个/月租赁，每年上浮 1% 计算。

6、物业管理费

参照济南市物价局、房管局公布的《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》（济价费字〔2012〕76 号）及《济南市物价局、济南市房管局济南市物业管理等级服务收费标准（试行）的通知》济价房字〔1999〕335 号文件，参照四星住宅收费标准 1.85 元/m²月，办公、商业用房服务收费标准可高于同一区域住宅收费标准，商业用房不得超过 200%，本项目物业费暂定为 0.25 元/m²/月。

（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，该项目总成本费用包括外购燃料及动力、薪酬及福利费用和其他费用。

1、外购燃料及动力费用



根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，外购燃料及动力费用年平均成本为 103.00 万元。

2、薪酬及福利费用

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目达产后共计职工约 7 人，人均薪酬按 10 万/年计，福利费用按工资的 14%计，则项目职工年工资及福利费约 79.80 万元。

3、其他费用

其他费用按照营业收入的 1%计提。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，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		10,000.00		10,000.00	225.00	225.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00



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
2035 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2055 年	10,000.00		10,000.00	-	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00		13,500.00	23,500.00

2、银行借款

本项目拟银行借款 20,000.00 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	-	5,000.00		5,000.00	4.90%	122.50	122.50
2026 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	4.90%	612.50	612.50
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00



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
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2036 年	20,000.00		-	20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.90%	980.00	980.00
2045 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.90%	857.50	5,857.50
2046 年	15,000.00		15,000.00		4.90%	367.50	15,367.50
合计	-	20,000.00	20,000.00			19,600.00	39,600.00

(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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	116,010.59				-	3,470.21
经营活动支出	B	6,461.31				-	217.50
支付的各项税费	C	33,348.04				-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,201.24	-	-	-	-	3,252.71
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	37,540.00	895.00	2,000.00	16,952.50	17,692.50	
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	
投资活动现金净流量	G=E-F	-37,540.00	-895.00	-2,000.00	-16,952.50	-17,692.50	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	8,950.00	895.00	2,000.00	2,300.00	3,755.00	
专项债券	I	10,000.00	-		10,000.00		
银行借款	J	20,000.00	-	-	5,000.00	15,000.00	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	20,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	13,500.00	-	-	225.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	19,600.00	-	-	122.50	612.50	980.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24,150.00	895.00	2,000.00	16,952.50	17,692.50	-1,430.00
四、期初现金	P			-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	14,511.24	-	-	-	-	1,822.71
五、期末现金	R=P+Q	14,511.24	-	-	-	-	1,822.71



表 4 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,504.75	3,539.65	3,574.89	3,610.48	3,646.43	3,682.74
经营活动支出	B	217.85	218.20	218.55	218.90	219.26	219.63
支付的各项税费	C	-	-	329.33	1,112.81	1,128.67	1,144.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,286.90	3,321.45	3,027.01	2,278.77	2,298.50	2,318.44
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00
四、期初现金	P	1,822.71	3,679.61	5,571.06	7,168.07	8,016.84	8,885.34
期内现金变动	Q=D+G+O	1,856.90	1,891.45	1,597.01	848.77	868.50	888.44
五、期末现金	R=P+Q	3,679.61	5,571.06	7,168.07	8,016.84	8,885.34	9,773.78



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,719.41	3,756.45	3,793.86	3,831.64	3,869.80	3,908.34
经营活动支出	B	219.99	220.36	220.74	221.12	221.50	221.88
支付的各项税费	C	1,160.85	1,177.19	1,193.69	1,210.35	1,227.18	1,244.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,338.56	2,358.90	2,379.43	2,400.18	2,421.12	2,442.28
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00
四、期初现金	P	9,773.78	10,682.34	11,611.24	12,560.67	13,530.84	14,521.96
期内现金变动	Q=D+G+O	908.56	928.90	949.43	970.18	991.12	1,012.28
五、期末现金	R=P+Q	10,682.34	11,611.24	12,560.67	13,530.84	14,521.96	15,534.25



表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	3,947.27	3,986.59	4,026.30	4,066.41	4,106.92	4,147.83
经营活动支出	B	222.27	222.67	223.06	223.46	223.87	224.28
支付的各项税费	C	1,261.35	1,278.69	1,296.21	1,313.90	1,331.77	1,349.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,463.65	2,485.23	2,507.03	2,529.05	2,551.28	2,573.74
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	-	-	-	-	-	5,000.00
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00	857.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-1,430.00	-6,307.50
四、期初现金	P	15,534.25	16,567.90	17,623.13	18,700.16	19,799.21	20,920.49
期内现金变动	Q=D+G+O	1,033.65	1,055.23	1,077.03	1,099.05	1,121.28	-3,733.76
五、期末现金	R=P+Q	16,567.90	17,623.13	18,700.16	19,799.21	20,920.49	17,186.73





表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	4,189.15	4,230.89	4,273.04	4,315.62	4,358.62	4,402.05
经营活动支出	B	224.69	225.11	225.53	225.96	226.39	226.82
支付的各项税费	C	1,368.03	1,386.44	1,405.03	1,423.82	1,442.78	1,461.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,596.43	2,619.35	2,642.48	2,665.85	2,689.46	2,713.30
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	15,000.00					
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	367.50	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-15,817.50	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	P	17,186.73	3,965.66	6,135.01	8,327.49	10,543.34	12,782.80
期内现金变动	Q=D+G+O	-13,221.07	2,169.35	2,192.48	2,215.85	2,239.46	2,263.30
五、期末现金	R=P+Q	3,965.66	6,135.01	8,327.49	10,543.34	12,782.80	15,046.09

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	4,445.91	4,490.22	4,534.96	4,580.16
经营活动支出	B	227.26	227.70	228.15	228.60
支付的各项税费	C	1,481.29	1,500.82	1,520.55	1,596.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,737.37	2,761.70	2,786.26	2,754.82
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	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-		
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	225.00
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	-450.00	-450.00	-450.00	-10,225.00
四、期初现金	P	15,046.09	17,333.46	19,645.16	21,981.42
期内现金变动	Q=D+G+O	2,287.37	2,311.70	2,336.26	-7,470.18
五、期末现金	R=P+Q	17,333.46	19,645.16	21,981.42	14,511.24



（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	10,000.00	13,500.00	23,500.00	76,201.24
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	20,000.00	19,600.00	39,600.00	
融资合计	30,000.00	33,100.00	63,100.00	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,201.24 万元，融资本息合计 63,100.00 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]251Z0184 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

