

2025 年山东省政府专项债券（十七期）
济南市天桥区药山片区绿色低碳新能源城市停车场
建设项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0182 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

天桥区药山片区绿色低碳新能源城市停车场建设项目。

2、立项单位

本项目的立项单位为济南天舜建设发展有限公司，系济南天桥产业发展集团有限公司的全资子公司。公司基本信息如下：

企业名称：济南天舜建设发展有限公司，统一社会信用代码：91370105MAC52J1Q5U，法定代表人：张贵松，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11月30日；注册资本：140000.00万，核准日期：2024年12月18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29楼，经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包。（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）一般项目：金属结构销售；城市绿化管理；工程和技术研究和试验发展；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；工程管理服务；建筑用金属配件销



售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；钢压延加工【分支机构经营】；装卸搬运；对外承包工程；建筑工程机械与设备租赁；充电桩销售；电车销售；电池销售；集中式快速充电站【分支机构经营】；电动汽车充电基础设施运营。（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）。

3、项目规划审批

2023年9月19日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码为 2309-370105-04-01-851099。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南市天桥区美里路以南，北太平河以北，大魏庄东路以西。总用地面积约 9334 平方米，总建筑面积约 28483.27 平方米，其中地上建筑面积约 25631.5 平方米，地下建筑面积约 2851.77 平方米。主要建设内容为：新建停车库 1 栋。地上 5 层，地下 1 层，共设置机动车停车位 641 个，其中新能源车位 120 个、充电桩 30 个。停车场内部同步配套建设供电线路约 210 米、给排水管线约 340 米、道路约 160 米等其他配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2026 年 4 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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 25,472.00 万元，其中，项目单位自有资金 5,472.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，拟银行融资 12,000.00 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	25,472.00	100.00%	
一、资本金	5,472.00	21.48%	
（一）自有资金	5,472.00	21.48%	
（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）	20,000.00	78.52%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	31.41%	
（三）后续拟发行专项债券	-	-	
（四）银行融资	12,000.00	47.11%	

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充电桩收入、停车位收入、广告位收入。

收入预测方法说明：

1、充电桩收入



结合充电桩市场定价，如小桔充电、bp 充电等，单桩每小时充电收入约 30-40 元，本项目按 35 元计，项目周边出租车、私家新能源车较多，私人充电桩保有量较少，本项目的使用率较高，按每天 12 小时计，第一年综合使用率按 65%计，第二年起综合使用率按 90%计。

2、停车位收入

结合周边市场及停车需求，非充电桩停车位月租价格按 400 元计，年涨幅 1%，前三年出租率分别为 65%、75%、85%，第四年起出租率稳定在 95%。

3、广告位收入

广告位月租价格按 1.3 万元计，年涨幅 1%，广告位出租数量为 100 处。

（二）项目成本预测

该项目总成本费用包括运包括外购燃料及动力、薪酬及职工福利费和其他费用等。运营期各年支出预测方法说明如下：

1、外购燃料及动力

项目所需燃料动力主要为用水，用电。项目年用水量约 59,496.00 吨，水费单价按 50 元/吨考虑；用电约 155.88 万千瓦时，单价按 0.5 元/千瓦时考虑。

2、薪酬及福利费

本项目拟定员工人数 33 人，其中管理人员 3 人，人均工



资 15 万元/年，普通工作人员 8 人，人均工资 3.6 万元/年，人工福利费按 14%计取。

3、其他费用

按收入的 1%计取。

4、固定资产折旧

项目固定资产按照年限平均法进行折旧，残值率 5%，折旧年限按 30 年计。

5、税费

城市建设维护税按增值税的 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育费附加按增值税的 2%，企业所得税率 25%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设期限 30 年，利率为 4.5%，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	-	8,000.00	-	8,000.00	180.00	180.00
2026 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2031 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00



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
2032 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2033 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2034 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2035 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2036 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2037 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2038 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2039 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2040 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2041 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2042 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2043 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2044 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2045 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2046 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2047 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2048 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2049 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2050 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2051 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2052 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2053 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2054 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2055 年	8,000.00	-	8,000.00	-	180.00	8,180.00
合计		8,000.00	8,000.00		10,800.00	18,800.00

2、银行借款

本项目拟通过银行贷款 12,000.00 万元，期限 20 年，利率为 4.9%，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	应付利息	还本付息合 计
2026 年	-	12,000.00	-	12,000.00	294.00	294.00



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	应付利息	还本付息合 计
2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2030 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2031 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2032 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2033 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2034 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2035 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2036 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2037 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2038 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2039 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2040 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2041 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2042 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2043 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2044 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2045 年	12,000.00	-	-	12,000.00	588.00	588.00
2046 年	12,000.00	-	12,000.00	-	294.00	12,294.00
合计		12,000.00	12,000.00		11,760.00	23,760.00



(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	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	75,862.09	-	-	1,372.62	2,222.58	2,272.05	2,322.33
经营活动支出	B	15,853.02	-	-	352.93	531.03	531.52	532.02
支付的各项税费	C	8,155.61	-	-	128.43	110.21	125.83	144.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	51,853.46	-	-	891.26	1,581.34	1,614.70	1,646.23
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	24,050.00	2,500.00	21,550.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-24,050.00	-2,500.00	-21,550.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	5,472.00	2,500.00	2,972.00	-	-	-	-
专项债券	I	8,000.00	-	8,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	12,000.00	-	12,000.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	8,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	12,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	10,800.00	-	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N	11,760.00	-	294.00	588.00	588.00	588.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-17,088.00	2,500.00	22,498.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00
四、期初现金	P	-	-	-	948.00	891.26	1,524.61	2,191.31
期内现金变动	Q=D+G+O	10,715.46	-	948.00	-56.74	633.34	666.70	698.23
五、期末现金	R=P+Q	10,715.46	-	948.00	891.26	1,524.61	2,191.31	2,889.53





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	2,341.42	2,360.69	2,380.16	2,399.82	2,419.68	2,439.74	2,460.00
经营活动支出	B	532.21	532.41	532.60	532.80	533.00	533.20	533.40
支付的各项税费	C	150.14	156.25	162.42	168.65	174.96	181.32	187.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,659.07	1,672.03	1,685.14	1,698.37	1,711.72	1,725.22	1,738.86
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	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L+M-N	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00
四、期初现金	P	2,889.53	3,600.60	4,324.63	5,061.77	5,812.14	6,575.87	7,353.09
期内现金变动	Q=D+G+O	711.07	724.03	737.14	750.37	763.72	777.22	790.86
五、期末现金	R=P+Q	3,600.60	4,324.63	5,061.77	5,812.14	6,575.87	7,353.09	8,143.95

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,480.46	2,501.12	2,522.00	2,543.08	2,564.37	2,585.87	2,607.59
经营活动支出	B	533.60	533.81	534.02	534.23	534.44	534.66	534.88
支付的各项税费	C	194.23	200.77	207.41	214.09	220.84	227.66	234.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,752.63	1,766.54	1,780.57	1,794.76	1,809.09	1,823.55	1,838.17
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	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00	588.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L+M-N	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00	-948.00
四、期初现金	P	8,143.95	8,948.57	9,767.11	10,599.68	11,446.44	12,307.53	13,183.08
期内现金变动	Q=D+G+O	804.63	818.54	832.57	846.76	861.09	875.55	890.17
五、期末现金	R=P+Q	8,948.57	9,767.11	10,599.68	11,446.44	12,307.53	13,183.08	14,073.25



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,629.53	2,651.69	2,674.06	2,696.66	2,719.49	2,742.55	2,765.83
经营活动支出	B	535.10	535.32	535.54	535.77	535.99	536.23	536.46
支付的各项税费	C	241.50	322.03	402.62	409.79	417.03	424.34	431.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,852.93	1,794.34	1,735.90	1,751.10	1,766.47	1,781.98	1,797.64
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	-	12,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	N	588.00	294.00	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L+M-N	-948.00	-12,654.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P	14,073.25	14,978.19	4,118.53	5,494.43	6,885.53	8,292.00	9,713.98
期内现金变动	Q=D+G+O	904.93	-10,859.66	1,375.90	1,391.10	1,406.47	1,421.98	1,437.64
五、期末现金	R=P+Q	14,978.19	4,118.53	5,494.43	6,885.53	8,292.00	9,713.98	11,151.63





表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2051 年	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	2,789.35	2,813.11	2,837.10	2,861.33	2,885.81
经营活动支出	B	536.69	536.93	537.17	537.41	537.66
支付的各项税费	C	439.17	446.72	454.33	462.01	514.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,813.49	1,829.46	1,845.60	1,861.91	1,833.38
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	-	-	-	-	8,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
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	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-8,180.00
四、期初现金	P	11,151.63	12,605.11	14,074.57	15,560.17	17,062.08
期内现金变动	Q=D+G+O	1,453.49	1,469.46	1,485.60	1,501.91	-6,346.62
五、期末现金	R=P+Q	12,605.11	14,074.57	15,560.17	17,062.08	10,715.46

（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	8,000.00	10,800.00	18,800.00	51,853.46
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	12,000.00	11,760.00	23,760.00	
融资合计	20,000.00	22,560.00	42,560.00	
覆盖倍数				1.22

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 51,853.46 万元，融资本息合计 42,560.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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]251Z0182 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

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

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》。

证书序号：0022698

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