

2025 年山东省政府专项债券（第十七期）

济南市市中区

低空经济产业园

项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2025]251Z0198 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

济南市市中区低空经济产业园项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南市中城市发展集团有限公司，济南市中城市发展集团有限公司，法定代表人：李奕德；注册资本：200000 万元；成立日期：2022-08-07；统一社会信用代码：91370103MA3TPC6A8U；地址：山东省济南市市中区陡沟街道岳而街 8 号；企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；营业期限：2022-08-07 至无固定期限；经营范围：许可项目：建设工程施工；医疗服务；旅游业务。（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：以自有资金从事投资活动；非融资担保服务；企业管理咨询；房地产经纪；商业综合体管理服务；贸易经纪；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；园区管理服务；园林绿化工程施工；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；土地整治服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；机械设备租赁。（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）



开展经营活动)。

济南市中城市发展集团有限公司由济南市中城市投资集团有限公司全额出资成立。

3、项目规划审批

2025年1月13日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2501-370103-04-01-218685。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设内容为：项目总占地面积约286亩，总建筑面积约27.5万平方米，其中无人机研发中心约7万平方米，维修保养基地约8万平方米，科技研学基地约5万平方米，低速风洞实验基地约3万平方米，数据中心约0.5万平方米，地下停车场约4万平方米，同步建设配套基础设施。

5、项目建设期限

本项目的预计工期为2025年4月至2028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225,383.00万元，其中，项目单位自有资金49,383.00万元，本期拟发行专项债券10,000.00万元，后续拟通过银行融资166,000.00万元。

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	225,383.00	100.00%	
一、资本金	49,383.00	21.91%	
（一）自有资金	49,383.00	21.91%	
（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）	176,000.00	78.09%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	4.44%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	166,000.00	73.65%	

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，本项目运营收入主要为地上建筑物租赁收入、物业管理收入、停车位租赁收入和充电桩充电服务收入。

1、地上建筑物租赁收入

本项目地上建筑面积 235,000.00 m²，其中，无人机研发中心约 70,000.00 m²，维修保养基地约 80,000.00 m²，科技研学基地约 50,000.00 m²，低速风洞实验基地约 30,000.00 m²，数据中心约 5,000.00 m²，按照全部建筑面积出租。综合考虑，本项目地上建筑物运营期租金按照 2.60 元/m²/天，即 78.00 元/m²/月考虑。运营期年均地上建筑物租赁收入 21,996.00 万元。

2、物业管理收入



项目建成后，济南市中城市发展集团有限公司承担园区物业管理，负责园区公共区域的保洁、绿化服务。物业管理费参照《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）并根据类似项目管理数据，收费标准按 0.9 元/m²/月，收租面积按项目当年出租面积计算。运营期年均物业管理收入为 253.80 万元。

3、停车位租赁收入

项目设置 1300 个机动车停车位，运营期全部用于出租，租金单价按照 10 元/日/个。运营期年均停车位租赁收入 474.50 万元。

4、充电桩充电服务收入

本项目共计配套建设 120kW 直流充电桩 60 个，充电服务费单价参照山东省市场平均价格，按照 0.40 元/kWh 测算。充电桩使用率在运营期每年按 35%考虑。每年使用时间按 365d × 24h，即 8760h/年。经计算：运营期内年均充电服务费收入为 883.01 万元。

（二）项目成本预测

项目成本主要包括职工薪酬、修理费、折旧费用、摊销费用、相关税费以及其他费用等。

1、职工薪酬

根据项目实际运营能力及配备人员进行计算，主要为管理



人员，服务人员。

管理人员配备 3 人、服务人员配备 5 人进行统筹管理，以人均 8 万元/年计，则项目运营期年均职工薪酬成本 64.00 万元。

2、修理费

修理费是为保持项目的正常运转和使用，在运营期间对固定资产的必要修理所发生的费用，按照固定资产原值的 0.05% 计取，项目运营期年均修理费用为 100.99 万元。

3、折旧费用

项目固定资产折旧采用年限平均法计提，房屋建筑物折旧年限按 40 年计算，残值率为 5%。

4、摊销费用

相关资产按 30 年进行摊销。

5、相关税费

本项目涉及的税费主要有：增值税、税金及附加等。

(1) 增值税税率：电力为 13%，其余为 9%、6%；

(2) 城市维护建设费税率 7%；

(3) 教育费附加税率 3%；

(4) 地方教育费附加税率 2%；

(5) 所得税率 25%；

(6) 房产税 12%。



6、其他费用

本项目其他费用主要为其他管理费及其他营业费，其他管理费按当期工资及薪酬的 5%估算，年其他营业费按年收入的 0.3%估算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目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
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



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
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

本项目拟通过银行借款 166,000.00 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	应付利息	还本付息合计
2026 年		80,000.00		80,000.00	3,920.00	3,920.00
2027 年	80,000.00	86,000.00		166,000.00	8,134.00	8,134.00
2028 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2029 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2030 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2031 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2032 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2033 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2034 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2035 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00



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
2036 年	166,000.00			166,000.00	8,134.00	8,134.00
2037 年	166,000.00		8,000.00	158,000.00	7,938.00	15,938.00
2038 年	158,000.00		16,600.00	141,400.00	7,335.30	23,935.30
2039 年	141,400.00		16,600.00	124,800.00	6,521.90	23,121.90
2040 年	124,800.00		16,600.00	108,200.00	5,708.50	22,308.50
2041 年	108,200.00		16,600.00	91,600.00	4,895.10	21,495.10
2042 年	91,600.00		16,600.00	75,000.00	4,081.70	20,681.70
2043 年	75,000.00		16,600.00	58,400.00	3,268.30	19,868.30
2044 年	58,400.00		16,600.00	41,800.00	2,454.90	19,054.90
2045 年	41,800.00		16,600.00	25,200.00	1,641.50	18,241.50
2046 年	25,200.00		16,600.00	8,600.00	828.10	17,428.10
2047 年	8,600.00		8,600.00	0.00	210.70	8,810.70
合计		166,000.00	166,000.00		130,144.00	296,144.00



(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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	600,744.60					22,249.80	22,249.80
经营活动支出	B	6,343.36					234.94	234.94
支付的各项税费	C	202,182.55					5,477.01	5,477.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	392,218.69					16,537.85	16,537.85
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	203,620.00	16,829.71	89,739.43	91,525.43	5,525.43		
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-203,620.00	-16,829.71	-89,739.43	-91,525.43	-5,525.43		
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	49,383.00	7,054.71	14,109.43	14,109.43	14,109.43		
专项债券	I	10,000.00	10,000.00					
银行借款	J	166,000.00		80,000.00	86,000.00			
偿还债券本金	K	10,000.00						
偿还银行借款本金	L	166,000.00						
支付债券利息	M	13,500.00	225.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	130,144.00		3,920.00	8,134.00	8,134.00	8,134.00	8,134.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-94,261.00	16,829.71	89,739.43	91,525.43	5,525.43	-8,584.00	-8,584.00
四、期初现金	P							7,953.85
期内现金变动	Q=D+G+O	94,337.69					7,953.85	7,953.85
五、期末现金	R=P+Q	94,337.69					7,953.85	15,907.71



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80
经营活动支出	B	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94
支付的各项税费	C	5,477.01	5,477.01	5,477.01	5,477.01	5,477.01	5,477.01	5,526.01
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,537.85	16,537.85	16,537.85	16,537.85	16,537.85	16,537.85	16,488.85
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							8,000.00
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	8,134.00	8,134.00	8,134.00	8,134.00	8,134.00	8,134.00	7,938.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-8,584.00	-8,584.00	-8,584.00	-8,584.00	-8,584.00	-8,584.00	-16,388.00
四、期初现金	P	15,907.71	23,861.56	31,815.41	39,769.26	47,723.12	55,676.97	63,630.82
期内现金变动	Q=D+G+O	7,953.85	7,953.85	7,953.85	7,953.85	7,953.85	7,953.85	100.85
五、期末现金	R=P+Q	23,861.56	31,815.41	39,769.26	47,723.12	55,676.97	63,630.82	63,731.68



表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80
经营活动支出	B	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94
支付的各项税费	C	6,858.87	7,388.82	7,592.17	7,795.52	7,998.87	8,202.22	8,405.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,155.99	14,626.04	14,422.69	14,219.34	14,015.99	13,812.64	13,609.29
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	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	7,335.30	6,521.90	5,708.50	4,895.10	4,081.70	3,268.30	2,454.90
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-24,385.30	-23,571.90	-22,758.50	-21,945.10	-21,131.70	-20,318.30	-19,504.90
四、期初现金	P	63,731.68	54,502.37	45,556.51	37,220.70	29,494.94	22,379.23	15,873.57
期内现金变动	Q=D+G+O	-9,229.31	-8,945.86	-8,335.81	-7,725.76	-7,115.71	-6,505.66	-5,895.61
五、期末现金	R=P+Q	54,502.37	45,556.51	37,220.70	29,494.94	22,379.23	15,873.57	9,977.96



表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	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	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80
经营活动支出	B	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94	234.94
支付的各项税费	C	8,608.92	8,812.27	8,966.62	9,019.30	9,019.30	9,019.30	9,019.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,405.94	13,202.59	13,048.24	12,995.56	12,995.56	12,995.56	12,995.56
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	16,600.00	16,600.00	8,600.00				
支付债券利息	M	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
支付银行借款利息	N	1,641.50	828.10	210.70				
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-18,691.50	-17,878.10	-9,260.70	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、期初现金	P	9,977.96	4,692.39	16.88	3,804.42	16,349.99	28,895.55	41,441.11
期内现金变动	Q=D+G+O	-5,285.56	-4,675.51	3,787.54	12,545.56	12,545.56	12,545.56	12,545.56
五、期末现金	R=P+Q	4,692.39	16.88	3,804.42	16,349.99	28,895.55	41,441.11	53,986.68



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	22,249.80	22,249.80	22,249.80	22,249.80
经营活动支出	B	234.94	234.94	234.94	234.94
支付的各项税费	C	9,019.30	9,019.30	9,019.30	9,075.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12,995.56	12,995.56	12,995.56	12,939.31
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	53,986.68	66,532.24	79,077.81	91,623.37
期内现金变动	Q=D+G+O	12,545.56	12,545.56	12,545.56	2,714.31
五、期末现金	R=P+Q	66,532.24	79,077.81	91,623.37	94,337.69



（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	392,218.69
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	166,000.00	130,144.00	296,144.00	
融资合计	176,000.00	143,644.00	319,644.00	
覆盖倍数				1.23

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 392,218.69 万元，融资本息合计 319,644.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.23。

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]251Z0198 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