

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市市中区济中智立方产业园北区建设
项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0197 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

济中智立方产业园北区建设项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南中博华创产业发展有限公司，系济南市中城发产业园区发展有限公司的全资子公司。经国家企业信用信息公示系统查询，公司基本信息如下：

企业名称：济南中博华创产业发展有限公司，统一社会信用代码：91370103MACTG7EU62，法定代表人：姚文平，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：2023年08月14日，注册资本：2000.00万，核准日期：2025年03月26日，登记机关：济南市市中区市场监督管理局，登记状态：在营（开业）企业，住所：山东省济南市市中区党家街道办事处裕通大街7号237室，经营范围：一般项目：园区管理服务；物业管理；房地产咨询；企业总部管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；供应链管理服务；数字技术服务；物联网技术服务；创业空间服务；工业互联网数据服务；互联网数据服务；停车场服务。（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。(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

2023 年 12 月 27 日,取得山东省建设项目备案证明(2312-370103-04-01-212122);

2024 年 2 月 7 日,取得济南市自然资源和规划局出具的《建设用地规划许可证》,地字第 370103202400054 号;

2024 年 5 月 17 日,取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》,建字第 370103202400319 号;

2024 年 5 月 17 日,取得济南市自然资源和规划局出具的《建设工程规划许可证》,建字第 370103202400320 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于市中区中央活力区二区东西四号路以北,党东路以西,总占地面积 62325 平方米,总建筑面积 186975 平方米,其中地上建筑面积为 124650 平方米,地下建筑面积为 62325 平方米,共建设建设规模和内 45 栋厂房。主要建设以各类综合工业、高端生产制造、智能研发容为主导产业的中央活力区智能制造中心、研发创智中心、产业交流展示平台和产城一体化服务中心。

5、项目建设期限



本项目的预计工期为 2024 年 4 月至 2027 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 63,700.00 万元，其中，项目单位自有资金 18,700.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 35,000.00 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	63,700.00	100.00%	
一、资本金	18,700.00	29.36%	
（一）自有资金	18,700.00	29.36%	
（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）	45,000.00	70.64%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	15.70%	
（三）后续拟发行专项债券	35,000.00	54.95%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于地租赁收入、停车位收入和园区物业费收入现金流入。

1、场地租赁收入



本项目可出租面积为 173887 平方米，参考项目周边类似项目价格并考虑本项目建设标准及成本，本项目场地租赁预计采用智立方 0.95 元/m²/天，标准厂房 0.9 元/m²/天，沿街厂房 0.85 元/m²/天，自持高层 0.80 元/m²/天计算，预计年收入 6346.87 万元。

2、停车场收入

项目计划设置约 635 个停车位。参照周边停车场及济南市停车位收费标准，租赁费用约 300 元/月，预计年收入 228.60 万元。

3、园区物业费收入

根据产业园实际情况，按物业费 2 元/m²/月计算，预计年收入约 448.80 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料和动力费用、工人工资及福利费、房产税、修理费、其他管理费：

1、外购燃料及动力费用

考虑实际运营，预计年均外购燃料及动力费用 897.02 万元。

①办公用电：地上照明面积 28.54 万 m²，按 11w/m²计取，全年 360 天，每天 8 小时，用电量为 28.5400*11/1000*360*8=904.15 万 kWh。办公用电收费标准按



照工业用电峰平谷收费标准 0.9-1 元/kWh，预计年用电费用 858.94 万元。

②水：按照年需要量为 13000m³，收费标准为 6.05 元/m³；预计年用水费用 7.87 万元。

③天然气：天然气年需要量约为 70601m³，非居民用气基准销售价格为每立方米 4.28 元。预计年用天然气费用 30.22 万元。

2、房产税

根据国家规定，企业出租房屋需缴纳房产税，房产税按出租收入的 12%计算。预计年房产税费用 761.62 万元。

3、薪酬及福利费

考虑本项目运营周期较长，预设劳动定员 25 人，设 10 名专职人员负责该项目的运转，15 名职工负责运营服务各类事务。薪酬及福利费按照年均 8 万元/人（已考虑薪资增长率），预计年均人员薪酬及福利费用为 200.00 万元。

4、维修费

项目年修理费按固定资产折旧费的 3%计取，预计年费用 37.64 万元。

（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 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 35,000.00 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 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	-	45,000.00	-	45,000.00	987.50	987.50
2026 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2027 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2028 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2029 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2030 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2031 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2032 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2033 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2034 年	45,000.00	-	-	45,000.00	1,975.00	1,975.00
2035 年	45,000.00	-	10,000.00	35,000.00	1,775.00	11,775.00
2036 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2037 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2038 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2039 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2040 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2041 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2042 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2043 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2044 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2045 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2046 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2047 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2048 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2049 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00



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
2050 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2051 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2052 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2053 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2054 年	35,000.00	-	-	35,000.00	1,575.00	1,575.00
2055 年	35,000.00	-	35,000.00	-	787.50	35,787.50
合计		45,000.00	45,000.00		51,250.00	96,250.00

(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	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	196,679.56	-	-	-	-
经营活动支出	B	53,095.84	-	-	-	-
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	143,583.72	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	58,762.50	700.00	49,012.50	3,025.00	6,025.00
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58,762.50	-700.00	-49,012.50	-3,025.00	-6,025.00
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H	18,700.00	700.00	5,000.00	5,000.00	8,000.00
专项债券	I	45,000.00	-	45,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	45,000.00				
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	51,250.00	-	987.50	1,975.00	1,975.00
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	-32,550.00	700.00	49,012.50	3,025.00	6,025.00
四、期初现金	P		-	-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	52,271.22	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	52,271.22	-	-	-	-



表 3 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
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27
经营活动支出	B	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99
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	1,975.00	1,975.00	1,975.00	1,975.00	1,975.00
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	-1,975.00	-1,975.00	-1,975.00	-1,975.00	-1,975.00
四、期初现金	P	-	3,152.99	6,305.98	9,458.97	12,611.96
期内现金变动	Q=D+G+O	3,152.99	3,152.99	3,152.99	3,152.99	3,152.99
五、期末现金	R=P+Q	3,152.99	6,305.98	9,458.97	12,611.96	15,764.95



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	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27
经营活动支出	B	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99
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	1,975.00	1,975.00	1,775.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00
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	-1,975.00	-1,975.00	-11,775.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00
四、期初现金	P	15,764.95	18,917.94	22,070.93	15,423.92	18,976.91	22,529.90
期内现金变动	Q=D+G+O	3,152.99	3,152.99	-6,647.01	3,552.99	3,552.99	3,552.99
五、期末现金	R=P+Q	18,917.94	22,070.93	15,423.92	18,976.91	22,529.90	26,082.89





表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27
经营活动支出	B	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99
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	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00
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	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00
四、期初现金	P	26,082.89	29,635.88	33,188.87	36,741.86	40,294.85	43,847.84
期内现金变动	Q=D+G+O	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99
五、期末现金	R=P+Q	29,635.88	33,188.87	36,741.86	40,294.85	43,847.84	47,400.83

表 3 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27
经营活动支出	B	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99
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	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00
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	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00
四、期初现金	P	47,400.83	50,953.82	54,506.81	58,059.80	61,612.79	65,165.78
期内现金变动	Q=D+G+O	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99
五、期末现金	R=P+Q	50,953.82	54,506.81	58,059.80	61,612.79	65,165.78	68,718.77



表 3 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	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27	7,024.27
经营活动支出	B	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28	1,896.28
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99	5,127.99
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	-	-	-	-	35,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	787.50
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	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-35,787.50
四、期初现金	P	68,718.77	72,271.76	75,824.75	79,377.74	82,930.73
期内现金变动	Q=D+G+O	3,552.99	3,552.99	3,552.99	3,552.99	-30,659.51
五、期末现金	R=P+Q	72,271.76	75,824.75	79,377.74	82,930.73	52,271.22



（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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	143,583.72
已发行债券			-	
后续拟发行债券	35,000.00	47,250.00	82,250.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	45,000.00	51,250.00	96,250.00	
覆盖倍数				1.49

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 143,583.72 万元，融资本息合计 96,250.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49。

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]251Z0197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

