

2025 年山东省政府专项债券（四十八期）  
济南市市中区白马山创意产业园低效  
工业用地土地储备项目（一期）项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0255 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 7 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

白马山创意产业园低效工业用地土地储备项目（一期）

##### 2、项目主体

项目实施单位：济南市市中区国土资源征地收购中心，已纳入全国土地储备机构名录。

##### 3、项目实施依据及审批情况

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；

《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；

《济南市 2025 年土地储备计划文件》

本项目已纳入济南市政府批准的土地储备年度计划，且符合国土空间总体规划；

。

#### 4、收储地块信息

序号	地块名称	用地性质	项目性质 （新增）	所在位置	土地面积 （公顷）
1	白马山创意产业园低效工业用地土地储备项目（一期）	住宅用地	新增土地储备	项目地块位于市中区白马山街道，东至机场路，南至克朗山北路，西至腊山，北至东红庙路	26.54
2	白马山创意产业园低效工业用地土地储备项目（一期）	商业用地	新增土地储备		1.35
合计					27.89

#### 5、项目实施安排

本项目拟于 2025 年 12 月完成土地收储工作，计划于 2026 年 12 月完成土地出让工作。

##### （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 196,871.00 万元，其中，项目单位自有资金 66,871.00 万元，本期拟发行专项债券 80,000.00 万元，后续拟发行专项债券 50,000.00 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	196,871.00	100.00%	
一、资本金	66,871.00	33.97%	
（一）自有资金	66,871.00	33.97%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	130,000.00	66.03%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	80,000.00	40.64%	
（三）后续拟发行专项债券	50,000.00	25.40%	
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入。

1、预测参考地价明细

本项目相应的土地位于市中区白马山街道，东至机场路，南至克朗山北路，西至腊山，北至东红庙路。经查询济南公共资源交易中心网市中区土地出让信息，参考市中区 2024 年 12 月土地交易价格确定本项目地块出让土地价格，参考的地块信息如下：

参考的地块信息

地块编号	土地位置	宗地面积 (公顷)	土地用途	土地成交 日期	成交价(万 元)	单价(万 元/公顷)
2024TDGP O3Y0070	市中区十六里河街道办事处分水岭路以南。	3.79	商业用地	2024-10-10	37,971.00	10,028.26
2024TDGP O3R0120	市中区兴隆街道办事处二环南路以南	5.16	城镇住宅用地	2024-12-27	78,710.00	15,244.42
2024TDGP	市中区兴隆街道	7.46	城镇住宅	2024-12-	111,522.00	14,954.14

O3R0119	办事处二环南路以南		用地	27		
---------	-----------	--	----	----	--	--

## 2、项目出让土地单价预测

出让土地地价参考上述地价，居住用地出让价格暂按 13000 万元/公顷，商业用地出让价格暂按 8000 万元/公顷，以地块出让年份为基准年份，土地出让价格按济南市近五年 GDP 平均增长率 5.34% 计算，明细如下：

序号	地块	用途	可出让面积 (公顷)	单价 (万元/公顷)	出让时间
1	白马山创意产业园低效工业用地土地储备项目（一期）	居住用地	26.54	13,694.20	2026
2		商业用地	1.35	8,427.20	2026

## 3、项目土地出让现金流入预测

本项目腾空可出让用地为 27.89 公顷，2026 年开始土地挂牌交易，假设涉及的土地全部于 2026 年内出售完毕。根据预测的土地单价，使用土地出让收入的 70% 用于平衡发债融资本息，用于平衡发债融资本息的土地出让现金流入合计金额为 262,374.55 万元。

### （二）项目成本预测

根据《济南市土地储备项目管理实施细则（试行）》文件，扣除①国家、省规定计提（6%）；②重大基础设施建设专项资金计提（10%）；③市级重点产业项目支持资金（4%）；④挂钩资金（3%），一共扣除 23%，合计 60,346.15 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 80,000.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 2.20%，后续拟发行专项债券 50,000.00 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 7 年，利率为 2.20%，在债券存续期每年支付利息，债券到期一次偿还本金。专项债券应付本息情况如下：

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		130,000.00		130,000.00		
2026 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2027 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2028 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2029 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2030 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2031 年	130,000.00			130,000.00	2,860.00	2,860.00
2032 年	130,000.00		130,000.00		2,860.00	132,860.00
合计		130,000.00	130,000.00		20,020.00	150,020.00

(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	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	262,374.55		262,374.55		
经营活动支出	B	60,346.15	-	60,346.15		
支付的各项税费	C	-				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	202,028.40	-	202,028.40	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	196,871.00	196,871.00			
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-196,871.00	-196,871.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	66,871.00	66,871.00			
专项债券	I	130,000.00	130,000.00	-		
银行借款	J	-				
偿还债券本金	K	130,000.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	20,020.00	-	2,860.00	2,860.00	2,860.00
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	46,851.00	196,871.00	-2,860.00	-2,860.00	-2,860.00
四、期初现金	P	-	-	-	199,168.40	196,308.40
期内现金变动	Q=D+G+O	52,008.40	-	199,168.40	-2,860.00	-2,860.00
五、期末现金	R=P+Q	52,008.40	-	199,168.40	196,308.40	193,448.40



表 3 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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A				
经营活动支出	B				
支付的各项税费	C				
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-
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	-		-	130,000.00
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	2,860.00	2,860.00	2,860.00	2,860.00
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	-2,860.00	-2,860.00	-2,860.00	-132,860.00
四、期初现金	P	193,448.40	190,588.40	187,728.40	184,868.40
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,860.00	-2,860.00	-2,860.00	-132,860.00
五、期末现金	R=P+Q	190,588.40	187,728.40	184,868.40	52,008.40

### （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	80,000.00	12,320.00	92,320.00	202,028.40
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	50,000.00	7,700.00	57,700.00	
银行贷款				
融资合计	130,000.00	20,020.00	150,020.00	
覆盖倍数				1.35

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 202,028.40 万元，融资本息合计 150,020.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

### 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]251Z0255 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师： 吴强  
吴强



中国注册会计师： 孙翔  
孙翔



2025 年 7 月 18 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)

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件

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 8812.5 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 05 月 29 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

证书序号：0022698

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》。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
业务报告附件专用



发证机关：北京市财政局

中华人民共和国财政部制