

2025 年山东省济南市新旧动能转换起步区
大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目
专项债券（二期调整）项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0459 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 12 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

济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目

2、立项单位

项目单位为济南先投新启建设开发有限公司。济南先投新启建设开发有限公司成立于2022年12月16日,注册资本5000万元。公司经营范围:一般项目:园林绿化工程施工;对外承包工程;土地整治服务;物业管理;非居住房地产租赁;住房租赁。许可项目:建设工程施工;建设工程设计;建设工程监理;建设工程质量检测;建设工程勘察;住宅室内装饰装修;建筑劳务分包;房地产开发经营。

3、项目规划审批

(1)2023年12月23日,项目取得《山东省建设项目备案证明》(2312-370192-04-01-920247)。

(2)2024年5月20日,济南市住房和城乡建设局、济南市发展和改革委员会、济南市财政局印发《关于公布济南市

2024 年城中村改造计划项目清单的通知》(济建发[2014]16 号), 济南新旧动能转换起步区大桥街道贾家村、小店村等城中村改造项目列入济南市 2024 年城中村改造项目清单。

(3) 2024 年 9 月 11 日, 济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设工程规划许可证》(建字第 370192202400074 号、建字第 370192202400075 号)。

(4) 2024 年 9 月 11 日, 济南新旧动能转换起步区管理委员会规划和自然资源部出具《建设用地规划许可证》(地字第 370192202400088 号、地字第 370192202400089 号)。

4、项目规模与主要建设内容

(1) 项目已纳入 2024 年济南市城中村改造计划(济建发〔2024〕16 号);

(2) 项目纳入计划的改造面积为 1063.6 万平方米, 改造户数 2333 户, 人口 8494 人, 包括贾家村、小店村等 10 个村庄;

(3) 项目主要建设内容: 新建安置住房 4079 套, 建筑面积 68.2 万平方米, 同时建设给排水、强电、热力、燃气等配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2027 年 6 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 601,056.00 万元，其中，项目单位自有资金 105,356.00 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟调整使用专项债券 5,590.00 万元，后续拟发行专项债券 175,960.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已银行借款 294,150.00 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	601,056.00	100.00%	
一、资本金	130,946.00	21.79%	
（一）自有资金	105,356.00	17.53%	
（二）专项债券	25,590.00	4.26%	
1、已发行专项债券	20,000.00	3.33%	
2、本期拟调整使用专项债券	5,590.00	0.93%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	470,110.00	78.21%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟调整使用专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	175,960.00	29.28%	
（四）银行融资	294,150.00	48.94%	

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腾空土地出让收入。

1、腾空土地出让收入测算

（1）预测参考地价明细

相应的土地位于济南新旧动能转换起步区（下简称“起步区”），征地范围涉及有贾家村、小店村、辛家村、倪家村、山后陈村、马店村、小张村、杨家新村、毛家村、尹店村等 10 个村，安置房建设地点位于大桥街道办事处，国道 104 以东，国道 220 两侧，尹店村以南。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息，参考起步区 2025 年的土地交易价格确定上述棚户区改造项目出让土地价格，综合考虑不同地块的区位、容积率、用途等因素，参考的地块信息如下：

表 2-1 参考的地块信息

地块编号	单价（万元/亩）	面积（亩）	成交价（万元）	土地位置	用途	出让年限（年）
2025TDGPQBR0011	440.19	49.09	21,610.00	天桥区（起步区）大桥片区，总部经济区以西，黄河大道以北、大桥安置西区以南，东侧为泺北大道，西侧为焦集路	城镇住宅用地	70
2025TDGPQBC0021	240.08	98.64	23,680.00	济阳区（起步区）会展南路以南、黄河大道以东	商业用地	40
2025TDGPQBM0009	35.03	88.51	3,100.00	济阳区（起步区）西至黄河大道、东至河兴西路、南至张欧街、北至孙耿大街	工业用地	50

出让土地地价参考上述地价确定 2025 年城镇住宅用地

出让单价为 440 万元/亩；商业用地出让单价为 240 万元/亩；工业用地出让单价为 35 万元/亩。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括腾空土地出让成本。

1、腾空土地出让成本测算

扣除政策性成本，明细如下：农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设基金。

农业土地开发资金为 9.4 元/m²，国有土地收益基金扣除标准为土地收入的 5%，农田水利建设基金为出让土地净收益的 10%，教育基金为出让土地净收益的 10% (暂按)，廉租住房保障资金为出让土地净收益的 10%(暂按)。

表 2-2 政策性成本扣除预测表

项目	2025 年金额(万元)
农业土地开发资金	1,016.97
国有土地收益基金	41,751.89
廉租住房保障资金	
教育资金	
农田水利建设资金	
合计	42,768.86

（三）应付本息情况

1、专项债券

项目 2025 年 10 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券

期限为 10 年，利率为 2.03%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本项目本期拟调入使用 2024 年 6 月发行的年山东省政府专项债券（二十二期）济南新旧动能转换起步区崔寨街道养老服务能力提升项目中的 5,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 2.57%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；本项目本期拟调入使用 2025 年 6 月发行的年山东省政府专项债券（二十八期）起步区医疗卫生机构改扩建等能力提升项目中的 590.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 2.02%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续拟发行专项债券 175,960.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 3-1 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	25,590.00	-	25,590.00	406.00	406.00
2026 年	25,590.00	100,000.00	-	125,590.00	2,546.42	2,546.42
2027 年	125,590.00	75,960.00	-	201,550.00	6,065.62	6,065.62
2028 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2029 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2030 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2031 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2032 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2033 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82

2034 年	201,550.00	-	-	201,550.00	7,584.82	7,584.82
2035 年	201,550.00	-	20,000.00	181,550.00	7,178.82	27,178.82
2036 年	181,550.00	-	100,000.00	81,550.00	5,178.82	105,178.82
2037 年	81,550.00	-	75,960.00	5,590.00	1,659.62	77,619.62
2038 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2039 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2040 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2041 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2042 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2043 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2044 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2045 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2046 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2047 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2048 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2049 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2050 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2051 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2052 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2053 年	5,590.00	-	-	5,590.00	140.42	140.42
2054 年	5,590.00	-	5,000.00	590.00	140.42	5,140.42
2055 年	590.00	-	590.00	-	11.92	601.92
合计		201,550.00	201,550.00		78,528.04	280,078.04

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金测算平衡表（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	835,037.84	-	-	-	-	409,543.74	425,494.10
经营活动支出	B	42,768.86	-	-	-	-	20,985.68	21,783.18
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	792,268.98	-	-	-	-	388,558.06	403,710.92
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	569,527.00	113,905.40	228,810.80	142,381.75	84,429.05		
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=E-F	-569,527.00	-113,905.40	-228,810.80	-142,381.75	-84,429.05	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	105,356.00	30,228.99	176.95	52,999.28	22,605.78		
专项债券	I	201,550.00	-	25,590.00	100,000.00	75,960.00		
银行借款	J	294,150.00	85,498.00	208,652.00	-	-		
偿还债券本金	K	201,550.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	294,150.00	655.00				200,000.00	93,495.00
支付债券利息	M	78,528.04	-	406.00	2,546.42	6,065.62	7,584.82	7,584.82
支付银行借款利息	N	29,117.63	1,166.59	5,202.15	8,071.11	8,071.11	5,321.11	1,285.56
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,634.67	113,905.40	228,810.80	142,381.75	84,429.05	-212,905.93	-102,365.38
四、期初现金	P		-	-	-	-	0.00	175,652.13
期内现金变动	Q=D+G+O	221,107.31	-	-	-	0.00	175,652.13	301,345.54
五、期末现金	R=P+Q	221,107.31	-	-	-	0.00	175,652.13	476,997.68

表 4 项目资金测算平衡表 (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	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	20,000.00	100,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	7,584.82	7,584.82	7,584.82	7,584.82	7,584.82	7,178.82	5,178.82
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	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-27,178.82	105,178.82
四、期初现金	P	476,997.68	469,412.86	461,828.04	454,243.22	446,658.40	439,073.59	411,894.77
期内现金变动	Q=D+G+O	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-7,584.82	-27,178.82	105,178.82
五、期末现金	R=P+Q	469,412.86	461,828.04	454,243.22	446,658.40	439,073.59	411,894.77	306,715.95

表 4 项目资金测算平衡表（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	-	-	-	-	-	-	-
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	75,960.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,659.62	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42
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	-77,619.62	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42
四、期初现金	P	306,715.95	229,096.33	228,955.91	228,815.50	228,675.08	228,534.66	228,394.24
期内现金变动	Q=D+G+O	-77,619.62	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42
五、期末现金	R=P+Q	229,096.33	228,955.91	228,815.50	228,675.08	228,534.66	228,394.24	228,253.82

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42
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	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42
四、期初现金	P	228,253.82	228,113.41	227,972.99	227,832.57	227,692.15	227,551.73
期内现金变动	Q=D+G+O	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42
五、期末现金	R=P+Q	228,113.41	227,972.99	227,832.57	227,692.15	227,551.73	227,411.32

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2050 年	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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	5,000.00	590.00
偿还银行借款本金	L		-	-	-	-	-
支付债券利息	M	140.42	140.42	140.42	140.42	140.42	11.92
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	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-5,140.42	-601.92
四、期初现金	P	227,411.32	227,270.90	227,130.48	226,990.06	226,849.64	221,709.23
期内现金变动	Q=D+G+O	-140.42	-140.42	-140.42	-140.42	-5,140.42	-601.92
五、期末现金	R=P+Q	227,270.90	227,130.48	226,990.06	226,849.64	221,709.23	221,107.31

（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	
本次调整使用债券	5,590.00	4,084.04	9,674.04	792,268.98
已发行债券	20,000.00	4,060.00	24,060.00	
后续拟发行债券	175,960.00	70,384.00	246,344.00	
银行贷款	294,150.00	29,117.63	323,267.63	
融资合计	495,700.00	107,645.67	603,345.67	
覆盖倍数				1.31

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 792,268.98 万元，融资本息合计 603,345.67 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.31。

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]251Z0459 号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：_____

吴强

中国注册会计师：_____

孙翔

2025 年 12 月 26 日



营业执照

(副本)(5-1)

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。

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 8730.5 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 12 月 17 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

