

2025 年山东省济南市新旧动能转换起步区
太平街道孙家店村、卞家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]251Z0460 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太平街道孙家店村、邝家村等城中村改造项目

2、立项单位

本项目立项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，统一社会信用代码：91370100MAC4G20211，法定代表人：刘序鹏，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12月16日；注册资本：5000.00万元，住所地：山东省济南市起步区崔寨街道中科新经济科创中心3-2号楼195室，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。（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：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。（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）。

济南先投新启建设开发有限公司是济南先行投资集团有限责任公司控股子公司的控股子公司。

3、项目规划审批

2023 年 12 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2312-370192-04-01-201354。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于济南新旧动能转换起步区太平街道，太平街道办事处东部，临接济阳区回河街道，济太路两侧。项目主要建设内容包括原有区域拆迁及安置区建设。拆迁区域建筑面积 18.17 万平方米，占地约 535.70 万平方米。安置区总用地约 94.5 亩，总建筑面积约 184134.31 平方米，其中地上建筑面积约 128209.23 平方米，地下建筑面积约 55925.08 平方米，同时进行给排水、强电、热力、燃气等配套设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 月至 2026 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 172,496.49 万元，其中，项目单位自有资金 33,522.96 万元，本期拟调整使用专项债券 1,000.00 万元（其中用作资本金 1,000.00 万元），后续拟发行专项债券 58,900.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），已通过

银行融资 79,073.53 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	172,496.49	100.00%	
一、资本金	34,522.96	20.01%	
（一）自有资金	33,522.96	19.43%	
（二）专项债券	1,000.00	0.58%	
1、已发行专项债券			
2、本期拟调整使用专项债券	1,000.00	0.58%	
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	137,973.53	79.99%	
（一）已调整使用专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	58,900.00	34.15%	
（四）银行融资	79,073.53	45.84%	

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，本项目收益来源于腾空土地出让现金流入。

1、参考地价明细

相应的土地位于济南新旧动能转换起步区济南新旧动能转换先行区太平街道，太平街道办事处东部，临接济阳区回河街道，济太路两侧。经查询济南公共资源交易中心网土地出让信息，参考济阳区（起步区）2025 年的土地交易价格确定本项目出让土地价格，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)
2025TDGPQBR0010	440.27	29.53	13,000.00	天桥区(起步区)大桥片区,南至黄河大道,东至映鹤西路,北至规划六路	城镇住宅用地	70
2025TDGPQBC0004	355.33	20.91	7,430.00	天桥区(起步区)总部经济区	商业用地	40
2025TDGPQBM0024	35.03	254.05	8,900.00	济阳区(起步区)北至规划1号路、南至迎新大街、东至规划工业用地、西至光熙路	工业用地(标准地)	50

2、土地出让单价预测

出让土地地价参考上述地价,城镇住宅用地出让价格暂按 440 万元/亩,工业用地出让价格暂按 350 万元/亩,工业用地出让价格暂按 350 万元/亩,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,确定 2027 年城镇住宅用地土地出让单价为 488.25 万元/亩,商业用地土地出让单价为 388.38 万元/亩,工业用地土地出让单价为 38.84 万元/亩。根据地方政府安置区土地出让政策,安置区用地土地出让单价为 175.00 万元/亩。

3、土地出让现金流入预测

本项目完成土地整理后总腾空可出让用地 3693.93 亩,用

于偿还专项债，其中：可出让住宅用地 581.95 亩，商业用地 573.71 亩，安置区用地 95.30 亩，工业用地 2442.97 亩。假设涉及的土地 2027 年内出售完毕，基于谨慎考虑将土地出让的 60%用于平衡发债融资本息，土地出让现金流入合计金额 371,105.17 万元。

（二）项目成本预测

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。

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

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟调整使用 2024 年山东省政府专项债券（三十四期）1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；后续拟发行专项债券 58,900.00 万元，假设债券期限为 7 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3 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	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-
2026 年	1,000.00	58,900.00	-	59,900.00	1,349.25	1,349.25
2027 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2028 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2029 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2030 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2031 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2032 年	59,900.00	-	-	59,900.00	2,674.50	2,674.50
2033 年	59,900.00	-	58,900.00	1,000.00	1,349.25	60,249.25
2034 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2035 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2036 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2037 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2038 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2039 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2040 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2041 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2042 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2043 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2044 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2045 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2046 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2047 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2048 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2049 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2050 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2051 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2052 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2053 年	1,000.00	-	-	1,000.00	24.00	24.00
2054 年	1,000.00	-	1,000.00	-	24.00	1,024.00
合计		59,900.00	59,900.00		19,249.50	79,149.50

2、银行借款

本项目已通过银行融资 79,073.53 万元，利率 2.75%，银

行借款还本付息情况如下：

表 4 本项目银行借款还本付息情况（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
2024 年	-	22,579.98		22,579.98	289.38	289.38
2025 年	22,579.98	56,493.55		79,073.53	1,854.38	1,854.38
2026 年	79,073.53			79,073.53	2,174.52	2,174.52
2027 年	79,073.53			79,073.53	2,174.52	2,174.52
2028 年	79,073.53			79,073.53	2,174.52	2,174.52
2029 年	79,073.53		79,073.53	-	160.86	79,234.39
合计		79,073.53	79,073.53		8,828.18	87,901.71

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	371,105.17	-	-	-	371,105.17	-
经营活动支出	B	165,590.99	-	-	-	165,590.99	-
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	205,514.18	-	-	-	205,514.18	-
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	166,828.96	39,689.50	70,038.07	57,101.39		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-166,828.96	-39,689.50	-70,038.07	-57,101.39	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	33,522.96	17,398.90	14,398.90	1,725.16		
专项债券	I	59,900.00	-	1,000.00	58,900.00		-
银行借款	J	79,073.53	22,579.98	56,493.55	-	-	-
偿还债券本金	K	59,900.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	79,073.53	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	19,249.50	-	-	1,349.25	2,674.50	2,674.50
支付银行借款利息	N	8,828.18	289.38	1,854.38	2,174.52	2,174.52	2,174.52
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	5,445.28	39,689.50	70,038.07	57,101.39	-4,849.02	-4,849.02
四、期初现金	P		-	-	-	-	200,665.16
期内现金变动	Q=D+G+O	44,130.50	-0.00	0.00	0.00	200,665.16	-4,849.02
五、期末现金	R=P+Q	44,130.50	-	-	-	200,665.16	195,816.14

表 5 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	2033 年	2034 年	2035 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	-	-	-	-	58,900.00	-	-
偿还银行借款本金	L	79,073.53	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,674.50	2,674.50	2,674.50	2,674.50	1,349.25	24.00	24.00
支付银行借款利息	N	160.86	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-81,908.89	-2,674.50	-2,674.50	-2,674.50	-60,249.25	-24.00	-24.00
四、期初现金	P	195,816.14	113,907.25	111,232.75	108,558.25	105,883.75	45,634.50	45,610.50
期内现金变动	Q=D+G+O	-81,908.89	-2,674.50	-2,674.50	-2,674.50	-60,249.25	-24.00	-24.00
五、期末现金	R=P+Q	113,907.25	111,232.75	108,558.25	105,883.75	45,634.50	45,610.50	45,586.50

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 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	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
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	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00
四、期初现金	P	45,586.50	45,562.50	45,538.50	45,514.50	45,490.50	45,466.50	45,442.50
期内现金变动	Q=D+G+O	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00
五、期末现金	R=P+Q	45,562.50	45,538.50	45,514.50	45,490.50	45,466.50	45,442.50	45,418.50

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2043 年	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	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
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	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00
四、期初现金	P	45,418.50	45,394.50	45,370.50	45,346.50	45,322.50	45,298.50	45,274.50
期内现金变动	Q=D+G+O	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00
五、期末现金	R=P+Q	45,394.50	45,370.50	45,346.50	45,322.50	45,298.50	45,274.50	45,250.50

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 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	-	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	
支付债券利息	M	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
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	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-1,024.00
四、期初现金	P	45,250.50	45,226.50	45,202.50	45,178.50	45,154.50
期内现金变动	Q=D+G+O	-24.00	-24.00	-24.00	-24.00	-1,024.00
五、期末现金	R=P+Q	45,226.50	45,202.50	45,178.50	45,154.50	44,130.50

（五）本息覆盖倍数

表 6 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	1,000.00	696.00	1,696.00	205,514.18
已调整使用债券	-	-	-	
后续拟发行债券	58,900.00	18,553.50	77,453.50	
银行贷款	79,073.53	8,828.18	87,901.71	
融资合计	138,973.53	28,077.68	167,051.21	
覆盖倍数				1.23

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 205,514.18 万元，融资本息合计 167,051.21 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]251Z0460 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 12 月 26 日



营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874

(副本)(5-1)



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

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

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。）

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

