

2025 年山东省济南市新旧动能转换起步区
零碳智慧产业园基础设施项目
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]251Z0463 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

零碳智慧产业园基础设施

2、立项单位

本项目的立项单位为济南先投新地城市开发建设有限公司，系济南先投产业发展有限公司全资子公司。

公司名称：济南先投新地城市开发建设有限公司，统一社会信用代码：91370100MA3QHEH056，法定代表人：苏航，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：2019年09月04日，注册资本：2000.00万元，住所地：济南市济阳区崔寨街道中心大街1号崔寨商务中心A120室，经营范围：建筑工程总承包；市政公用工程施工总承包；园林绿化工程、建筑装修装饰工程专业承包；施工劳务分包（以上凭资质证经营）；土地整治服务；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）。

3、项目规划审批

（1）、2020年6月1日取得《关于先行区绿色建筑国际产业园A-9地块用地规划意见的函》（济先建设规管意见函〔2020〕83号）；

(2)、2022 年 3 月 20 日，济南先投新地城市开发建设有限公司出具《关于项目名称的说明》，项目名称由零碳智慧创新运营中心调整为零碳智慧产业园基础设施；

(3)、2022 年 2 月 12 日，于“山东省投资项目在线审批监管平台”取得《山东省建设项目备案证明》，代码：2202-370192-04-01-936847。

4、项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积约 72000 平方米，建设内容包括科研孵化平台、技术创新平台等，地下空间主要包括地下停车库、能源服务设施、配套功能服务用房、设备用房等相关附属设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 6 月至 2026 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 131,849.80 万元，其中，项目单位自有资金 47,849.80 万元，已发行专项债券 65,000.00 万元，本期拟调整使用专项债券 3,000.00 万元，拟通过银行融资 16,000.00 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	131,849.80	100.00%	
一、资本金	47,849.80	36.29%	
（一）自有资金	47,849.80	36.29%	
（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）	84,000.00	63.71%	
（一）已发行专项债券	65,000.00	49.30%	
（二）本期拟调整使用专项债券	3,000.00	2.28%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	16,000.00	12.13%	

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

根据项目可行性研究报告，本项目收入为停车位收入、中心服务收入、租赁收入、充电桩服务费收入及物业收入。

1、停车位收入

本项目共计停车位 500 个，停车收入按 3 元/小时，每天停车收费时间 10 小时，单价每年增长 3% 计算。

2、中心服务收入

本项目建成后预计每年提供 30 次会展服务，每次收费 20 万元，每年预计中心服务收入 600.00 万元，单价每年增长 3% 计算。

3、租赁收入

本项目的建设面积共计 72000 平方米，预计建成后将用于出租，租金为 1.5 元/平/天，租金按年增长率 3% 计算。

4、充电桩服务费收入

本项目建成后将会有 500 个充电桩，其中每个充电桩服务按 275.23 元/月收费，服务费单价按照每年 3% 增长。

5、物业收入

本项目建成后将收取物业服务费，收取物业服务费的面积共计 40713 平方米，物业服务费收费标准为 5.66 元/平/月，物业服务费按每年 3% 增长。

（二）项目成本预测

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本主要是修理费、工资及福利费、其他管理费用。

1、职工工资及福利费

项目建成后劳动定员总数为 81 人，其中年工资福利费用合计 412.91 万元，工资增长率按每 5 年增长 5% 计算，人员分工如下表：

序号	岗位	人数	工资标准	总额
1	管理人员	10	10.00	100.00
2	运行管理人员	10	6.00	60.00
3	安全保卫人员	20	3.60	72.00
4	保洁人员	25	3.00	75.00
5	设备维护人员	6	4.20	25.20
6	其他辅助人员	10	3.00	30.00
	小计	81		362.20
7	福利费用		14%	50.71
	年费用合计			412.91

2、维修费用：项目年修理费按照工程建设投资的 1% 计取。

3、其他费用：其他费用按照 2 万元/人·年计取，项目劳动定员为 81 人，年费用为 162 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 30,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.37%；2022 年 10 月已发行专项债券 25,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 3.25%；2025 年 10 月已发行发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.39%；本期拟调整使用专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 30 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。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
2022 年	-	55,000.00	-	55,000.00	505.50	505.50
2023 年	55,000.00	-	-	55,000.00	1,823.50	1,823.50
2024 年	55,000.00	-	-	55,000.00	1,823.50	1,823.50
2025 年	55,000.00	13,000.00	-	68,000.00	1,823.50	1,823.50
2026 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2027 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2028 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2029 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2030 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2031 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2032 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2033 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2034 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2035 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60

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
2036 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2037 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2038 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2039 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2040 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2041 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2042 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2043 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2044 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2045 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2046 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2047 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2048 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2049 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2050 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2051 年	68,000.00	-	-	68,000.00	2,139.60	2,139.60
2052 年	68,000.00	-	55,000.00	13,000.00	1,634.10	56,634.10
2053 年	13,000.00	-	-	13,000.00	316.10	316.10
2054 年	13,000.00	-	3,000.00	10,000.00	277.55	3,277.55
2055 年	10,000.00	-	10,000.00	-	239.00	10,239.00
合计		68,000.00	68,000.00		64,072.35	132,072.35

2、银行借款

本项目拟向银行借款 16,000.00 万元，借款利率为 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
2025 年		16,000.00		16,000.00	392.00	392.00
2026 年	16,000.00			16,000.00	784.00	784.00
2027 年	16,000.00			16,000.00	784.00	784.00
2028 年	16,000.00		1,600.00	14,400.00	744.80	2,344.80
2029 年	14,400.00		1,600.00	12,800.00	666.40	2,266.40
2030 年	12,800.00		1,600.00	11,200.00	588.00	2,188.00

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
2031 年	11,200.00		1,600.00	9,600.00	509.60	2,109.60
2032 年	9,600.00		1,600.00	8,000.00	431.20	2,031.20
2033 年	8,000.00		1,600.00	6,400.00	352.80	1,952.80
2034 年	6,400.00		1,600.00	4,800.00	274.40	1,874.40
2035 年	4,800.00		1,600.00	3,200.00	196.00	1,796.00
2036 年	3,200.00		1,600.00	1,600.00	117.60	1,717.60
2037 年	1,600.00		1,600.00		39.20	1,639.20
合计		16,000.00	16,000.00		5,880.00	21,880.00

(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	2022 年	2023 年	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	262,502.13	-	-	-	-	5,531.16	5,697.10
经营活动支出	B	58,457.75	-	-	-	-	1,893.41	1,893.41
支付的各项税费	C	6,596.55					-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	197,447.83					3,637.75	3,803.69
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	124,020.00	59,279.48	6,310.97	10,138.95	42,574.93	5,715.67	
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-124,020.00	-59,279.48	-6,310.97	-10,138.95	-42,574.93	-5,715.67	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	47,849.80	4,784.98	8,134.47	11,962.45	15,790.43	7,177.47	
专项债券	I	68,000.00	55,000.00	-	-	13,000.00	-	-
银行借款	J	16,000.00	-	-	-	16,000.00	-	-
偿还债券本金	K	68,000.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	16,000.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	64,072.35	505.50	1,823.50	1,823.50	1,823.50	2,139.60	2,139.60
支付银行借款利息	N	5,880.00	-	-	-	392.00	784.00	784.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-22,102.55	59,279.48	6,310.97	10,138.95	42,574.93	4,253.87	-2,923.60
四、期初现金	P		-	-	-	-	-	2,175.95
期内现金变动	Q=D+G+O	51,325.28	-	-	-	-	2,175.95	880.09
五、期末现金	R=P+Q	51,325.28	-	-	-	-	2,175.95	3,056.04

表 4 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	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	5,868.00	6,044.05	6,225.38	6,412.13	6,604.48	6,802.63	7,006.71
经营活动支出	B	1,893.41	1,893.41	1,893.41	1,914.05	1,914.05	1,914.05	1,914.05
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,974.59	4,150.64	4,331.97	4,498.08	4,690.43	4,888.58	5,092.66
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	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
支付债券利息	M	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60
支付银行借款利息	N	744.80	666.40	588.00	509.60	431.20	352.80	274.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4,484.40	-4,406.00	-4,327.60	-4,249.20	-4,170.80	-4,092.40	-4,014.00
四、期初现金	P	3,056.04	2,546.23	2,290.87	2,295.24	2,544.12	3,063.75	3,859.93
期内现金变动	Q=D+G+O	-509.81	-255.36	4.37	248.88	519.63	796.18	1,078.66
五、期末现金	R=P+Q	2,546.23	2,290.87	2,295.24	2,544.12	3,063.75	3,859.93	4,938.59

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	7,216.91	7,433.41	7,656.42	7,886.12	8,122.69	8,366.38	8,617.37
经营活动支出	B	1,914.05	1,935.73	1,935.73	1,935.73	1,935.73	1,935.73	1,958.49
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,302.86	5,497.68	5,720.69	5,950.39	6,186.96	6,430.65	6,658.88
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	1,600.00	1,600.00	1,600.00	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60
支付银行借款利息	N	196.00	117.60	39.20	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,935.60	-3,857.20	-3,778.80	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60
四、期初现金	P	4,938.59	6,305.85	7,946.33	9,888.22	13,699.01	17,746.37	22,037.42
期内现金变动	Q=D+G+O	1,367.26	1,640.48	1,941.89	3,810.79	4,047.36	4,291.05	4,519.28
五、期末现金	R=P+Q	6,305.85	7,946.33	9,888.22	13,699.01	17,746.37	22,037.42	26,556.70

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	8,875.89	9,142.17	9,416.43	9,698.91	9,989.90	10,289.59	10,598.28
经营活动支出	B	1,958.49	1,958.49	1,958.49	1,958.49	1,982.39	1,982.39	1,982.39
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	551.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,917.40	7,183.68	7,457.94	7,740.42	8,007.51	8,307.20	8,064.61
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	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60	2,139.60
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	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60
四、期初现金	P	26,556.70	31,334.50	36,378.58	41,696.92	47,297.74	53,165.65	59,333.25
期内现金变动	Q=D+G+O	4,777.80	5,044.08	5,318.34	5,600.82	5,867.91	6,167.60	5,925.01
五、期末现金	R=P+Q	31,334.50	36,378.58	41,696.92	47,297.74	53,165.65	59,333.25	65,258.26

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2049 年	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	10,916.22	11,243.70	11,581.02	11,928.45	12,286.31	12,654.89	12,389.43
经营活动支出	B	1,982.39	1,982.39	2,007.48	2,007.48	2,007.48	2,007.48	2,007.48
支付的各项税费	C	794.19	818.02	842.56	867.82	893.86	920.68	908.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,139.64	8,443.29	8,730.98	9,053.15	9,384.97	9,726.73	9,473.81
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	-	-	-	55,000.00	-	3,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,139.60	2,139.60	2,139.60	1,634.10	316.10	277.55	239.00
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	-2,139.60	-2,139.60	-2,139.60	-56,634.10	-316.10	-3,277.55	-10,239.00
四、期初现金	P	65,258.26	71,258.30	77,561.99	84,153.37	36,572.42	45,641.29	52,090.47
期内现金变动	Q=D+G+O	6,000.04	6,303.69	6,591.38	-47,580.95	9,068.87	6,449.18	-765.19
五、期末现金	R=P+Q	71,258.30	77,561.99	84,153.37	36,572.42	45,641.29	52,090.47	51,325.28

（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	3,000.00	2,197.35	5,197.35	197,447.83
已发行债券	65,000.00	61,875.00	126,875.00	
后续拟发行债券				
银行贷款	16,000.00	5,880.00	21,880.00	
融资合计	84,000.00	69,952.35	153,952.35	
覆盖倍数				1.28

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 197,447.83 万元，融资本息合计 153,952.35 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.28。

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]251Z0463 之签字盖章页）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

吴强

中国·北京

中国注册会计师：_____

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

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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

