

2026 年山东省政府专项债券（四期）
济南市新旧动能转换起步区
国际博览城产业园配套基础设施六期工程项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0444 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

起步区国际博览城产业园配套基础设施六期工程。

2、立项单位

本项目的立项单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部，机关类型：机关单位，统一社会信用代码：11370100MB2868970T，地址：济南市 309 国道大桥段 3099 号。

项目立项单位简介：济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部是起步区直属管理部门。建设管理部主要职责：统筹负责住房保障和城乡建设工作；负责园林绿化、水务、交通运输等工作；负责人防工作；负责市政基础设施和公共服务设施建设管理工作；负责上级部门和党工委、管委会交办的其他工作。下设综合室、工程建设办公室、住房和城乡建设办公室（挂工程质量安全中心牌子）、交通管理办公室（挂邮政业发展服务中心牌子）、水务园林办公室。

3、项目规划审批

2023 年 1 月 31 日，济南新旧动能转换起步区管理委员会经济发展部下发了《关于起步区济南新旧动能转换起步区国际

博览城产业园配套基础设施六期工程可行性研究报告的批复》（济起管经审【2024】81号），项目代码为2408-370192-04-01-778172,项目法人单位为济南新旧动能转换起步区管理委员会建设管理部。

4、项目规模与主要建设内容

根据项目批复文件，项目位于济南新旧动能转换起步区崔寨片区。主要建设内容包括：新建道路约 7.62 公里，改建道路约 0.99 公里，新建桥梁 4 座、盖板涵 1 处、花儿庄北街南侧排水边沟 1 处，敷设 D400-2000 钢筋混凝土雨水管约 17551 米、D500 钢筋混凝土污水管约 10385 米，配套实施电力、热力、给水、直饮水、燃气、通信等管线土建工程及中水管线，同步进行照明、交通及公共安防等附属设施建设。

5、项目建设期限

根据《项目实施方案》，本项目预计工期建设期为 2025 年 1 月到 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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 186,402.52 万元，其中，项目单位自有资金 110,102.52 万元，已发行专项债券 26,300.00 万元，本期拟发行专项债券 50,000.00 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	186,402.52	100.00%	
一、资本金	110,102.52	59.07%	
（一）自有资金	110,102.52	59.07%	
（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）	76,300.00	40.93%	
（一）已发行专项债券	26,300.00	14.11%	
（二）本期拟发行专项债券	50,000.00	26.82%	
（三）后续拟发行专项债券	-	-	
（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路灯广告租赁、停车位租赁、场地租赁和通讯管线租赁以及土地出让现金流入。运营期各年收入预测如下：

1、路灯广告租赁收入

本项目路灯广告数量按 730 个计取，单价按 6000 元/个/年计取，运营期每三年递增 3.00%。

2、停车位租赁收入

本项目停车位数量按 578 个计取，按照白天 2 元/时，一天停十个小时计取，运营期每三年递增 3.00%，晚上统一收费 15 元。

3、场地租赁收入

本项目部分绿带场地可租赁给单位作宣传推广，如中科学南街北侧绿带、柳青街两侧绿带。面积约 20000 m²，单价 2 元/平米/天，运营期每三年递增 3.00%。

4、通讯管线租赁收入

项目建成后，拟将管线对外出租。该工程共新建通信管线约 92.03 公里，参照目前市场价格 1.2 万/公里/年进行租赁测算，运营期每三年递增 3.00%。

5、土地出让现金流入

本项目相应的土地位于济南市起步区崔寨片区，经查询济南公共资源交易中心网历城区土地出让信息，参考起步区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)
2025TDGPQBC0021	济阳区(起步区)会展南路以南、黄河大道以东)	6.5757	商业用地	2025年	23680	3601.14

本项目出让土地地价参考上述地价，商业用地出让价格暂按 260 万元/亩，出让地块明细如下：

序号	地块	用途	可出让面积 (亩)	单价 (万元/亩)	出让时间
----	----	----	--------------	--------------	------

序号	地块	用途	可出让面积 (亩)	单价 (万元/亩)	出让时间
1	崔寨片区 B-1 地块	商业用地	147 亩	260	2027
2	崔寨片区 B-2 地块	商业用地	45 亩	260	2027
3	崔寨片区 B-3 地块	商业用地	26 亩	260	2027

本项目腾空可出让用地为 218.00 亩，2027 年开始土地挂牌交易，假设涉及的土地全部于 2027 年内出售完毕。根据预测的土地单价，扣除国家、省规定计提（6%）后，用于平衡发债融资本息的土地出让净现金流入合计金 53,279.20 万元。

（二）项目成本预测

项目总成本费用包括日常管理费、照明及其它用电费、薪酬福利费以及折旧费等。

1、日常管理费

本项目实施后使得市政道路管理部门的工作增加，管理费用相应增加，本报告按通车第一年增加 80 万元计，运营期每三年递增 2.0%。

2、照明及其它用电费

本项目属于市政快速路工程，照明为全线照明。参照现有城市道路照明收费及管廊等用电能耗，一年电费暂按 90 万元计算。电价每 5 年上调一次，调整幅度 5%。

3、薪酬福利费

本项目不新增工作人员，不考虑人员工资福利费用。

4、折旧费用

项目固定资产按照年限平均法进行折旧，残值率 5%，折旧年限按 30 年计。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 6 月已发行专项债券 26,300.00 万元，期限 30 年，利率 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；本期拟发行专项债券 50,000.00 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	-	26,300.00	-	26,300.00	265.63	265.63
2026 年	26,300.00	50,000.00	-	76,300.00	1,531.26	1,531.26
2027 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2028 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2029 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2030 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2031 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2032 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2033 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2034 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2035 年	76,300.00	-	-	76,300.00	2,531.26	2,531.26
2036 年	76,300.00	-	50,000.00	26,300.00	1,531.26	51,531.26
2037 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2038 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2039 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26

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
2040 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2041 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2042 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2043 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2044 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2045 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2046 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2047 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2048 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2049 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2050 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2051 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2052 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2053 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2054 年	26,300.00	-	-	26,300.00	531.26	531.26
2055 年	26,300.00	-	26,300.00	-	265.63	26,565.63
合计		76,300.00	76,300.00		35,937.80	112,237.80

(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	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	141,488.48		-	54,652.62	2,746.84	2,746.84	2,820.11
经营活动支出	B	5,393.30		-	85.00	170.00	170.00	171.60
支付的各项税费	C	-		-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	136,095.18	-	-	54,567.62	2,576.84	2,576.84	2,648.51
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	183,340.00	73,336.00	85,421.00	24,583.00			
流动资金支出	F	-	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-183,340.00	-73,336.00	-85,421.00	-24,583.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金 (自有资金)	H	110,102.52	47,301.63	36,952.26	25,848.63			
专项债券	I	76,300.00	26,300.00	50,000.00		-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	76,300.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	35,937.80	265.63	1,531.26	2,531.26	2,531.26	2,531.26	2,531.26
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	74,164.72	73,336.00	85,421.00	23,317.37	-2,531.26	-2,531.26	-2,531.26
四、期初现金	P		-	-	-	53,301.99	53,347.57	53,393.15
期内现金变动	Q=D+G+O	26,919.90	-	-	53,301.99	45.58	45.58	117.25
五、期末现金	R=P+Q	26,919.90	-	-	53,301.99	53,347.57	53,393.15	53,510.40

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	2,820.11	2,820.11	2,893.78	2,893.78	2,893.78	2,967.86	2,967.86
经营活动支出	B	171.60	176.10	177.73	177.73	177.73	179.39	184.12
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,648.51	2,644.01	2,716.05	2,716.05	2,716.05	2,788.47	2,783.74
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	-	-	-	-	-	50,000.00	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,531.26	2,531.26	2,531.26	2,531.26	2,531.26	1,531.26	531.26
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	-2,531.26	-2,531.26	-2,531.26	-2,531.26	-2,531.26	-51,531.26	-531.26
四、期初现金	P	53,510.40	53,627.65	53,740.40	53,925.19	54,109.98	54,294.77	5,551.98
期内现金变动	Q=D+G+O	117.25	112.75	184.79	184.79	184.79	-48,742.79	2,252.48
五、期末现金	R=P+Q	53,627.65	53,740.40	53,925.19	54,109.98	54,294.77	5,551.98	7,804.46

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2038 年	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	2,967.86	3,051.77	3,051.77	3,051.77	3,136.11	3,136.11	3,136.11
经营活动支出	B	184.12	185.82	185.82	185.82	192.51	192.51	192.51
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,783.74	2,865.95	2,865.95	2,865.95	2,943.60	2,943.60	2,943.60
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	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26
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	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26
四、期初现金	P	7,804.46	10,056.94	12,391.63	14,726.32	17,061.01	19,473.35	21,885.69
期内现金变动	Q=D+G+O	2,252.48	2,334.69	2,334.69	2,334.69	2,412.34	2,412.34	2,412.34
五、期末现金	R=P+Q	10,056.94	12,391.63	14,726.32	17,061.01	19,473.35	21,885.69	24,298.03

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	2051 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,220.88	3,220.88	3,220.88	3,306.12	3,306.12	3,306.12	3,391.85
经营活动支出	B	194.28	194.28	199.49	201.29	201.29	201.29	203.13
支付的各项税费	C	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,026.60	3,026.60	3,021.39	3,104.83	3,104.83	3,104.83	3,188.72
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	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26	531.26
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	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26	-531.26
四、期初现金	P	24,298.03	26,793.37	29,288.71	31,778.84	34,352.41	36,925.98	39,499.55
期内现金变动	Q=D+G+O	2,495.34	2,495.34	2,490.13	2,573.57	2,573.57	2,573.57	2,657.46
五、期末现金	R=P+Q	26,793.37	29,288.71	31,778.84	34,352.41	36,925.98	39,499.55	42,157.01

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	3,391.85	3,391.85	3,488.37	3,488.37
经营活动支出	B	208.60	208.60	210.47	210.47
支付的各项税费	C	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,183.25	3,183.25	3,277.90	3,277.90
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	-	-	-	26,300.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	531.26	531.26	531.26	265.63
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	-531.26	-531.26	-531.26	-26,565.63
四、期初现金	P	42,157.01	44,809.00	47,460.99	50,207.63
期内现金变动	Q=D+G+O	2,651.99	2,651.99	2,746.64	-23,287.73
五、期末现金	R=P+Q	44,809.00	47,460.99	50,207.63	26,919.90

（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	50,000.00	20,000.00	70,000.00	136,095.18
已发行债券	26,300.00	15,937.80	42,237.80	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	76,300.00	35,937.80	112,237.80	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 136,095.18 万元，融资本息合计 112,237.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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]251Z0444号报告之签字盖章页）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

吴强

中国·北京

中国注册会计师：_____

孙翔

2025年12月24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

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

