

2025 年山东省政府专项债券（七十六期）
济南市市中区泺源街道饮虎池社区嵌入式服务设施
“邻里中心”项目
收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0389 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 10 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

冻源街道饮虎池社区嵌入式服务设施“邻里中心”项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南市市中区房地产开发集团有限公司，系济南经纬资源开发投资集团有限公司全资子公司。

济南市市中区房地产开发集团有限公司，统一社会信用代码：91370103163283594A，法定代表人：马隆，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：1990年05月18日，注册资本：6000.00万元，住所地：山东省济南市市中区英西南路7号新金融产业大厦601，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。(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)一般项目：商业综合体管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；对外承包工程；工程管理服务；园林绿化工程

施工；市政设施管理；城乡市容管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；机械设备租赁；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；养老服务。（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）。

3、项目规划审批

（1）2025 年 4 月 8 日出具《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2504-370103-04-01-417225。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于泺源街道办事处，利用城顶街 16 号既有建筑改建为城市社区嵌入式服务设施“邻里中心”项目，面积约 4350 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资 5,311.50 万元，其中，项目单位自有资金 1,311.50 万元，本次拟发行专项债券 1,000.00 万元，拟通过银行融资 3,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	5,311.50	100.00%	
一、资本金	1,311.50	24.69%	
（一）自有资金	1,311.50	24.69%	
（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）	4,000.00	75.31%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	18.83%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	3,000.00	56.48%	

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养老服务收入、场地租金收入、停车管理服务收入、广告位出租收入。

1、养老服务收入

养老服务收费标准约为 800 元/人/月，按照可研数据，小区居民数量约为 30000 人，其中 60 岁以上的老人比例约占 15%，约为 4500 人。按照 15% 的需求量，年需求数量约为 700 人，运营期租金价格按每五年上浮 5% 计算。

2、场地租金收入

东侧平房建筑面积 153.32 平方米，主要为社区助餐用房主要为老年人提供安全、便捷、卫生的助餐服务，兼顾其他年

龄段群体的用餐需求，租金暂按 1.0 元/m²/天考虑，运营期租金价格按每五年上浮 5% 计算。

南侧、北侧平房建筑面积 285.52 平方米，主要为家政服务用房，为社区为周边居民提供家电家具维修、五金配件、理发、邮政快递、家电家具等、便民市场、上门保洁、衣物缝补等服务，可提供 25 节左右的小型开放式摊位、8 个左右的小型商铺。小型开放式摊位租金约按照 2 万元/年计算，小型商铺租金按照约 5 万元/年计算，运营期租金价格按每五年上浮 5% 计算。

3、停车管理服务收入

园区内提供室外停车位约 70 个（含充电桩），按照《济南市机动车停车收费管理办法》，小型机动车收费标准为 2 元/半小时，按照每个车位平均每天停车 2 小时计算。

4、广告位出租收入

本项目计划设置广告位约 10 个，参照当地类似场所广告招商价格，本项目广告位租赁价格暂按 1.5 万元/个·年估算。考虑市场行情，价格每五年上浮 5%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、维修费、职工薪酬及福利费、其他费用、相关税费。

1、外购燃料及动力费

项目年耗电量约 23.1 万 kWh，按照每度电 0.8 元测算；年用水量 8422m³，按照居民用水 4.2 元/m³测算。

2、维修费

修理费主要为设备及建筑物日常修理维护费用，按固定资产当期折旧费的 20%测算。

3、职工薪酬及福利费

项目劳动定员为 50 人，人均年薪酬为 6 万元，福利费按工资的 14%计取，增长率按每五年 3%考虑。

4、其他费用

其他费用包括其他管理费用与其他销售费用。

其他管理费用按营业收入的 2%估算，其他销售费用按营业收入的 1%估算。

5、相关税费

根据中华人民共和国营业税暂行条例，本项目的销售收入征收增值税，广告费收入税率为 3%，其他服务税率为 6%。城建税按增值税 7%征收，教育费附加按增值税 3%征收，地方教育费附加按增值税 2%征收，房产税按房屋出租收入的 12%征收。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限

为 30 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 2 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		1,000.00		1,000.00		
2026 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2037 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2038 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2039 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2040 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2041 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2042 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2043 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2044 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2045 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2046 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2047 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2048 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2049 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2050 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2051 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2052 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2053 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00

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
2054 年	1,000.00			1,000.00	45.00	45.00
2055 年	1,000.00		1,000.00		45.00	1,045.00
合计		1,000.00	1,000.00		1,350.00	2,350.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 3,000.00 万元，利率 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）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	4.90%	73.50	73.50
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2037 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2038 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2039 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2040 年	3,000.00			3,000.00	4.90%	147.00	147.00
2041 年	3,000.00		1,000.00	2,000.00	4.90%	122.50	1,122.50
2042 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	4.90%	73.50	1,073.50
2043 年	1,000.00		1,000.00		4.90%	24.50	1,024.50
合计		3,000.00	3,000.00			2,352.00	5,352.00

（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	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	25,428.55	-	-	779.04	779.04	779.04
经营活动支出	B	13,123.72	-	-	421.03	421.03	421.03
支付的各项税费	C	1,229.82		-	9.78	9.78	9.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,075.01	-	-	348.23	348.23	348.23
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	5,193.00	2,000.00	3,193.00			
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-5,193.00	-2,000.00	-3,193.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	1,311.50	1,000.00	311.50			
专项债券	I	1,000.00	1,000.00				
银行借款	J	3,000.00	-	3,000.00	-	-	-
偿还债券本金	K	1,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	3,000.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,350.00	-	45.00	45.00	45.00	45.00
支付银行借款利息	N	2,352.00	-	73.50	147.00	147.00	147.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,390.50	2,000.00	3,193.00	-192.00	-192.00	-192.00
四、期初现金	P		-	-	-	156.23	312.46
期内现金变动	Q=D+G+O	3,491.51	-	-	156.23	156.23	156.23
五、期末现金	R=P+Q	3,491.51	-	-	156.23	312.46	468.69

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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	779.04	779.04	817.02	817.02	817.02	817.02
经营活动支出	B	421.03	421.03	433.53	433.53	433.53	433.53
支付的各项税费	C	9.78	9.78	10.26	10.26	10.26	10.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	348.23	348.23	373.23	373.23	373.23	373.23
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	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
支付银行借款利息	N	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-192.00	-192.00	-192.00	-192.00	-192.00	-192.00
四、期初现金	P	468.69	624.92	781.15	962.38	1,143.61	1,324.84
期内现金变动	Q=D+G+O	156.23	156.23	181.23	181.23	181.23	181.23
五、期末现金	R=P+Q	624.92	781.15	962.38	1,143.61	1,324.84	1,506.07

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	817.02	856.96	856.96	856.96	856.96
经营活动支出	B	433.53	446.46	446.46	446.46	446.46
支付的各项税费	C	10.26	59.91	73.43	16.03	28.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	373.23	350.59	337.07	394.47	382.50
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	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
支付银行借款利息	N	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-192.00	-192.00	-192.00	-192.00	-192.00
四、期初现金	P	1,506.07	1,687.30	1,845.89	1,990.96	2,193.43
期内现金变动	Q=D+G+O	181.23	158.59	145.07	202.47	190.50
五、期末现金	R=P+Q	1,687.30	1,845.89	1,990.96	2,193.43	2,383.93

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	856.96	898.78	898.78	898.78	898.78
经营活动支出	B	446.46	459.81	459.81	459.81	459.81
支付的各项税费	C	19.75	39.17	51.42	57.55	57.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	390.75	399.80	387.55	381.42	381.42
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	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-	-
支付债券利息	M	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
支付银行借款利息	N	122.50	73.50	24.50	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,167.50	-1,118.50	-1,069.50	-45.00	-45.00
四、期初现金	P	2,383.93	1,607.18	888.48	206.53	542.95
期内现金变动	Q=D+G+O	-776.75	-718.70	-681.95	336.42	336.42
五、期末现金	R=P+Q	1,607.18	888.48	206.53	542.95	879.37

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	898.78	942.83	942.83	942.83	942.83
经营活动支出	B	459.81	473.61	473.61	473.61	473.61
支付的各项税费	C	57.55	65.15	65.15	65.15	65.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	381.42	404.07	404.07	404.07	404.07
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	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
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	-45.00	-45.00	-45.00	-45.00	-45.00
四、期初现金	P	879.37	1,215.79	1,574.86	1,933.93	2,293.00
期内现金变动	Q=D+G+O	336.42	359.07	359.07	359.07	359.07
五、期末现金	R=P+Q	1,215.79	1,574.86	1,933.93	2,293.00	2,652.07

表 4 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	942.83	988.85	988.85	988.85	988.85
经营活动支出	B	473.61	487.88	487.88	487.88	487.88
支付的各项税费	C	65.15	73.11	73.11	73.11	124.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	404.07	427.86	427.86	427.86	376.79
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	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
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	-45.00	-45.00	-45.00	-45.00	-1,045.00
四、期初现金	P	2,652.07	3,011.14	3,394.00	3,776.86	4,159.72
期内现金变动	Q=D+G+O	359.07	382.86	382.86	382.86	-668.21
五、期末现金	R=P+Q	3,011.14	3,394.00	3,776.86	4,159.72	3,491.51

（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	
本次发行债券	1,000.00	1,350.00	2,350.00	11,075.01
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	3,000.00	2,352.00	5,352.00	
融资合计	4,000.00	3,702.00	7,702.00	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 11,075.01 万元，融资本息合计 7,702.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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]251Z0389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10月17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) 出资额 8812.5 万元
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2013 年 12 月 10 日
执行事务合伙人 刘维、肖厚发 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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件(特殊普通合伙)



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：（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。）

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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制

