

2025 年山东省政府专项债券（十七期）  
济南市历下区泉城路老旧街区改造提升项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
容诚专字[2025]251Z0190 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 4 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

泉城路老旧街区改造提升项目。

##### 2、立项单位

本项目的立项单位为济南城发古城城市更新有限公司，系济南历下城市发展集团有限公司的全资子公司。公司基本信息如下：

企业名称：济南城发古城城市更新有限公司，统一社会信用代码：91370102MA3UXUB872，法定代表人：司鹏，类型：其他有限责任公司，成立日期：2021 年 01 月 27 日；注册资本：200000.00 万，核准日期 2025 年 01 月 08 日，登记机关：济南市历下区市场监督管理局，住所：山东省济南市历下区省府前街红尚坊 3 号，经营范围：一般项目：园区管理服务；文物文化遗址保护服务；土地整治服务；土地使用权租赁；工程管理服务；停车场服务；酒店管理；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；广告发布。（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：房地产开发经营；建设工程施工。（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）。

### 3、项目规划审批

2024 年 11 月，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2411-370102-04-01-159377。

### 4、项目规模与主要建设内容

改造提升泉城路、舜井街、县西巷 193100 平方米，配套建设城市智慧设施 240 处，新建立体交通设施工程 850 米，应用智慧公交系统；实施泉城路周边建筑立面整治提升工程 140488 平方米；实施清洁绿色用能模式，升级改造电力通道及电力设施，新建电力管 2695 米、检查井 17 座，全面推进“气改电”工程，新建 12 台箱式变压器并配套建设电力管沟。

### 5、项目建设期限

本项目建设期限为 2025 年 3 月至 2027 年 3 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 67,320.10 万元，其中，项目单位自有资金 15,120.10 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,600.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），后续拟通过银行融资 19,600.00 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	67,320.10	100.00%	
一、资本金	15,120.10	22.46%	
（一）自有资金	15,120.10	22.46%	
（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）	52,200.00	77.54%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	44.56%	
（三）后续拟发行专项债券	2,600.00	3.86%	
（四）银行融资	19,600.00	29.12%	

#### 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

项目收入来源主要包括泉城路民俗展位收入、商业广场租赁收入、沿街商亭出租收入、广告位出租收入、楼体广告收入、过街天桥广告收入。

根据项目可行性研究报告记录：

##### 1、泉城路民俗展位收入

民俗展位出租数量为 80 个，租金价格约 10 万元/摊/年，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，运营首年出租率按 80%计算，后续年度出租率保持 90%。

##### 2、商业广场租赁收入

可供出租的商业活动广场共计两处，租金价格约 4 万元/场/日，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，2027-2038 年



年出租场次每年增加 2 场，2038 年以后保持 36 场。

### 3、沿街商亭出租收入

沿街商亭出租数量为 20 个，租金价格约 35 万元/个/年，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，运营首年出租率按 80%计算，后续年度出租率保持 90%。

### 4、广告位出租收入

沿街广告位出租数量为 142 个，租金价格为 3000 元/个/月，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，运营首年出租率按 80%计算，后续年度出租率保持 90%。

### 5、楼体广告收入

泉城路楼体广告单价为 12,000.00 元/平方米，面积为 1,540.50 平方米，价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%。

### 6、过街天桥广告收入

过街天桥广告位出租数量为 8 个，租金价格约 3.5 万元/月，出租价格每 3 年上涨一次，涨幅为 10%，运营首年出租率按 80%计算，后续年度出租率保持 90%。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括经营管理费、人员福利和薪酬、修理费等。

### 1、经营管理费

按项目收入的 0.5%计取。





## 2、薪酬福利费

运营期 2027-2031 年薪酬福利费为 12 万元/年,人员 2 人,人均年薪酬 6 万元;运营期 2032-2040 年,薪酬福利费每 3 年上涨一次,涨幅为 12%;2040 年以后年度保持不变。

## 3、修理费

运营期 2027-2038 年按项目收入的 0.5%计取,2038 年以后按项目收入的 12%计取。

## 4、资产折旧及摊销

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。

## 5、税费

城市建设维护税按增值税的 7%,教育费附加按增值税的 3%,地方教育费附加按增值税的 2%,企业所得税率 25%。

### (三) 应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 30,000.00 万元,后续拟发行专项债券 2,600.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺),利率 4.50%,期限 30 年,按半年付息,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	-	32,600.00	-	32,600.00	733.50	733.50
2026 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2027 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2028 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2029 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2030 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2031 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2032 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2033 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2034 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2035 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2036 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2037 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2038 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2039 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2040 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2041 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2042 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2043 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2044 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2045 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2046 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2047 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2048 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2049 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2050 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2051 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2052 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2053 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2054 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1,467.00	1,467.00
2055 年	32,600.00	-	32,600.00	-	733.50	33,333.50
合计		32,600.00	32,600.00		44,010.00	76,610.00

## 2、银行借款





本项目拟向银行借款 19,600.00 万元，假设利率 4.90%，资金充足时偿还本金。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
2026 年	-	19,600.00	-	19,600.00	480.20	480.20
2027 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2028 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2029 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2030 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2031 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2032 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2033 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2034 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2035 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2036 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2037 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2038 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2039 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2040 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2041 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2042 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2043 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2044 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2045 年	19,600.00	-	-	19,600.00	960.40	960.40
2046 年	19,600.00	-	19,600.00	-	480.20	20,080.20
合计		19,600.00	19,600.00		19,208.00	38,808.00



(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	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	190,580.19	-	-	2,866.77	4,073.08	4,089.08	4,515.59
经营活动支出	B	17,782.52	-	-	30.50	52.73	52.89	57.16
支付的各项税费	C	25,877.49	-	-	373.40	372.75	380.90	420.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	146,920.18	-	-	2,462.87	3,647.60	3,655.29	4,037.80
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	62,212.00	32,192.50	27,692.00	2,327.50	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-62,212.00	-32,192.50	-27,692.00	-2,327.50	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—							
资本金 (自有资金)	H	15,120.10	326.00	10,039.20	4,754.90	-	-	-
专项债券	I	32,600.00	32,600.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	19,600.00	-	19,600.00	-	-	-	-
偿还债券本金	K	32,600.00	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	19,600.00	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	44,010.00	733.50	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00
支付银行借款利息	N	19,208.00	-	480.20	960.40	960.40	960.40	960.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-48,097.90	32,192.50	27,692.00	2,327.50	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40
四、期初现金	P	-	-	-	-	2,462.87	3,683.07	4,910.96
期内现金变动	Q=D+G+O	36,610.28	-	-	2,462.87	1,220.20	1,227.89	1,610.40
五、期末现金	R=P+Q	36,610.28	-	-	2,462.87	3,683.07	4,910.96	6,521.36



表 4 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	4,533.19	4,550.79	5,025.23	5,044.59	5,063.95	5,591.64	5,612.93
经营活动支出	B	57.33	58.95	63.69	63.89	65.69	70.97	71.18
支付的各项税费	C	422.27	423.90	468.11	469.91	471.70	631.01	637.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,053.59	4,067.94	4,493.43	4,510.79	4,526.56	4,889.66	4,903.98
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	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00
支付银行借款利息	N	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40
四、期初现金	P	6,521.36	8,147.55	9,788.09	11,854.12	13,937.51	16,036.67	18,498.93
期内现金变动	Q=D+G+O	1,626.19	1,640.54	2,066.03	2,083.39	2,099.16	2,462.26	2,476.58
五、期末现金	R=P+Q	8,147.55	9,788.09	11,854.12	13,937.51	16,036.67	18,498.93	20,975.51





表 4 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	5,634.23	6,221.08	6,221.08	6,221.08	6,843.19	6,843.19	6,843.19
经营活动支出	B	73.20	794.49	794.49	796.52	874.28	874.28	874.28
支付的各项税费	C	644.07	581.10	581.10	580.59	753.10	753.10	753.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,916.96	4,845.49	4,845.49	4,843.97	5,215.81	5,215.81	5,215.81
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00
支付银行借款利息	N	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40
融资活动现金净流量	O=M+I+J-K-L-M-N	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40	-2,427.40
四、期初现金	P	20,975.51	23,465.07	25,883.15	28,301.24	30,717.81	33,506.22	36,294.63
期内现金变动	Q=D+G+O	2,489.56	2,418.09	2,418.09	2,416.57	2,788.41	2,788.41	2,788.41
五、期末现金	R=P+Q	23,465.07	25,883.15	28,301.24	30,717.81	33,506.22	36,294.63	39,083.04



表 4 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	7,527.50	7,527.50	7,527.50	8,280.25	8,280.25	8,280.25	9,108.28
经营活动支出	B	959.82	959.82	959.82	1,053.91	1,053.91	1,053.91	1,157.42
支付的各项税费	C	942.87	1,062.92	1,182.97	1,391.71	1,391.71	1,391.71	1,621.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,624.81	5,504.76	5,384.71	5,834.63	5,834.63	5,834.63	6,329.55
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	-	19,600.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00	1,467.00
支付银行借款利息	N	960.40	480.20	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,427.40	-21,547.20	-1,467.00	-1,467.00	-1,467.00	-1,467.00	-1,467.00
四、期初现金	P	39,083.04	42,280.45	26,238.01	30,155.72	34,523.35	38,890.97	43,258.60
期内现金变动	Q=D+G+O	3,197.41	-16,042.44	3,917.71	4,367.63	4,367.63	4,367.63	4,862.55
五、期末现金	R=P+Q	42,280.45	26,238.01	30,155.72	34,523.35	38,890.97	43,258.60	48,121.15



表 4 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	9,108.28	9,108.28	10,019.11	10,019.11
经营活动支出	B	1,157.42	1,157.42	1,271.27	1,271.27
支付的各项税费	C	1,621.31	1,621.31	1,873.89	2,057.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,329.55	6,329.55	6,873.95	6,690.57
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	-	-	-	32,600.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,467.00	1,467.00	1,467.00	733.50
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	-1,467.00	-1,467.00	-1,467.00	-33,333.50
四、期初现金	P	48,121.15	52,983.71	57,846.26	63,253.21
期内现金变动	Q=D+G+O	4,862.55	4,862.55	5,406.95	-26,642.93
五、期末现金	R=P+Q	52,983.71	57,846.26	63,253.21	36,610.28





### （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	
本次发行债券	30,000.00	40,500.00	70,500.00	146,920.18
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	2,600.00	3,510.00	6,110.00	
银行贷款	19,600.00	19,208.00	38,808.00	
融资合计	52,200.00	63,218.00	115,418.00	
覆盖倍数				1.27

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 146,920.18 万元，融资本息合计 115,418.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.27。

### 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]251Z0190 号报告之签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：

吴强



中国注册会计师：

孙翔



2025 年 4 月 13 日





# 营业执照

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。

(副本) (5-1)



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 8811.5 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 03 月 05 日





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

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



说明

证书序号：0022698

- 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》。

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



天