

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
济南市市中区 2024 年济南市市中区老旧小区
改造项目收益与融资平衡专项评价报告
容诚专字[2025]251Z0193 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

2024 年济南市市中区老旧小区改造项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南市市中区住房和城乡建设局(曾用名:济南市市中区住房和城乡建设局(济南市市中区人民防空办公室)),统一社会信用代码:11370103004197197M,类型:机关单位,机构地址:山东省济南市市中区建设路 30 号。

3、项目规划审批

2024 年 1 月 12 日,济南市市中区发展和改革局出具《关于 2024 年济南市市中区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(市中发改字〔2024〕2 号),项目代码:2310-370103-04-01-528881。

4、项目规模与主要建设内容

项目主要对辖区内白马山、大观园、兴隆等 14 个街道的 1749 栋老旧小区居民楼及小区内部设施进行提升改造,改造户数 64006 户,改造建筑面积约 4330000 平方米。其中,增设道路隔离栏杆(安装禁停隔离桩)、配建垃圾收集点、安装商业用房牌匾等建设内容,该项目还要实施排水防涝(雨污分流、



疏通排水管道等), 楼本体改造, 加装电梯, 外墙保温节能改造, 增设配套市政公用设施, 增设社区配套服务等内容。

5、项目建设期限

本项目的预计工期为 2024 年 3 月至 2025 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 159,843.00 万元, 其中, 项目单位自有资金 103,943.00 万元, 本项目已发行专项债券 25,900.00 万元, 本期拟发行专项债券 6,000.00 万元, 后续拟发行专项债券 24,000.00 万元 (预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺)。

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	159,843.00	100.00%	
一、资本金	103,943.00	65.03%	
(一) 自有资金	103,943.00	65.03%	
(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)	55,900.00	34.97%	
(一) 已发行专项债券	25,900.00	16.20%	
(二) 本期拟发行专项债券	6,000.00	3.75%	
(三) 后续拟发行专项债券	24,000.00	15.01%	
(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,该项目预期产生的现金流入主要来源于充电桩收入、快递柜租赁收入、物业费收入、广告收入、停车费收入现金流入。

1、充电桩收入

项目共设置 120 套充电桩,每套充电桩预计年收入为 1000 元,前三年预计使用率分别为 70%、80%、90%,以后年度实际使用率按 100%计算。

2、停车费收入

根据项目规划,项目拟建设机动车停车位 19559 个,参考小区周边物价,项目建成后停车费收费标准按照 600 元/个·年,前三年预计出租率分别为 70%、80%、90%,以后年度实际出租率按 95%计算。

3、快递柜租赁收入

项目规划安装快递柜 5 组,每组快递柜收费标准按照 1100 元/组/年,前三年预计使用率分别为 70%、80%、90%,以后年度实际使用率按 100%计算。

4、物业费收入

项目涉及 14 个街道的老旧小区,整治面积约 433 万平方米,根据《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》(济价费字〔2012〕76 号)的规定,公共性物业服务等级标准按物业服务质量分为一星级、二星



级、三星级、四星级、五星级。本项目建成后拟按照二星级标准提供物业服务，物业费收费标准为 0.75 元/平方米·月，自动消防控制设施维护运行收费标准为 0.20 元/平方米·月。

5、广告收入

项目增设公示牌/文化宣传栏 3063 块，每块收费标准为 20000 元/年，实际使用率按 80% 计算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员薪酬及福利、修理费用、修理费及其他费用：

1、外购燃料及动力

项目运营期新增用电量为 145.95 万 kWh，按照每度电 0.55 元计算。

2、人员薪酬及福利

工资福利费：项目建成后需新增工作人员 30 名，参照市中区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人员人均年工资按 5.50 万元/人·年计算，福利费按照工资薪资总额的 14% 计算。

3、修理费

项目固定资产按 30 年折旧，修理费前十年按折旧额的 3% 计算，之后按折旧额的 5% 计算。

4、其他费用



项目其他费用主要是指运营成本中分别扣除外购燃料动力、工资及福利费等以外的费用，按照营业收入的 1%计算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 6 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.57%；2024 年 8 月已发行专项债券 10,900.00 万元，期限为 30 年，利率为 2.40%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 24,000.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），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）

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	-	25,900.00	-	25,900.00	192.75	192.75
2025 年	25,900.00	30,000.00	-	55,900.00	1,307.10	1,307.10
2026 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2027 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2028 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2029 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2030 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2031 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2032 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2033 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2034 年	55,900.00	-	-	55,900.00	1,967.10	1,967.10
2035 年	55,900.00	-	6,000.00	49,900.00	1,847.10	7,847.10



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	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2037 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2038 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2039 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2040 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2041 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2042 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2043 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2044 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2045 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2046 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2047 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2048 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2049 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2050 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2051 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2052 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2053 年	49,900.00	-	-	49,900.00	1,727.10	1,727.10
2054 年	49,900.00	-	25,900.00	24,000.00	1,534.35	27,434.35
2055 年	24,000.00	-	24,000.00	-	540.00	24,540.00
合计		55,900.00	55,900.00		54,213.00	110,113.00

(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	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	192,651.27	-	-	6,142.41
经营活动支出	B	16,332.30	-	-	476.44
支付的各项税费	C	-			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	176,318.96	-	-	5,665.97
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	158,343.15	55,707.25	102,635.90	
流动资金支出	F	-			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-158,343.15	-55,707.25	-102,635.90	-
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	103,943.00	30,000.00	73,943.00	
专项债券	I	55,900.00	25,900.00	30,000.00	-
银行借款	J	-	-	-	-
偿还债券本金	K	55,900.00			
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	54,213.00	192.75	1,307.10	1,967.10
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	49,730.00	55,707.25	102,635.90	-1,967.10
四、期初现金	P		-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	67,705.81	-	-	3,698.87
五、期末现金	R=P+Q	67,705.81	-	-	3,698.87



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,261.02	6,379.63	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	477.63	478.81	479.41	479.41	479.41	479.41
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,783.39	5,900.82	5,960.15	5,960.15	5,960.15	5,960.15
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	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10	1,967.10
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	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10	-1,967.10
四、期初现金	P	3,698.87	7,515.17	11,448.88	15,441.93	19,434.98	23,428.03
期内现金变动	Q=D+G+O	3,816.29	3,933.72	3,993.05	3,993.05	3,993.05	3,993.05
五、期末现金	R=P+Q	7,515.17	11,448.88	15,441.93	19,434.98	23,428.03	27,421.08



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	479.41	479.41	479.41	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,960.15	5,960.15	5,960.15	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	-	-	6,000.00	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,967.10	1,967.10	1,847.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
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	-1,967.10	-1,967.10	-7,847.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	27,421.08	31,414.13	35,407.18	33,520.23	37,655.52	41,790.81
期内现金变动	Q=D+G+O	3,993.05	3,993.05	-1,886.95	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	31,414.13	35,407.18	33,520.23	37,655.52	41,790.81	45,926.09



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
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	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	45,926.09	50,061.38	54,196.67	58,331.95	62,467.24	66,602.53
期内现金变动	Q=D+G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	50,061.38	54,196.67	58,331.95	62,467.24	66,602.53	70,737.81



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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,727.10
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	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10
四、期初现金	P	70,737.81	74,873.10	79,008.39	83,143.67	87,278.96	91,414.24
期内现金变动	Q=D+G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29	4,135.29
五、期末现金	R=P+Q	74,873.10	79,008.39	83,143.67	87,278.96	91,414.24	95,549.53





表 3 项目资金平衡测算表（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	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56	6,439.56
经营活动支出	B	577.18	577.18	577.18	577.18	577.18
支付的各项税费	C					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39	5,862.39
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	-	-	-	25,900.00	24,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,727.10	1,727.10	1,727.10	1,534.35	540.00
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	-1,727.10	-1,727.10	-1,727.10	-27,434.35	-24,540.00
四、期初现金	P	95,549.53	99,684.82	103,820.10	107,955.39	86,383.43
期内现金变动	Q=D+G+O	4,135.29	4,135.29	4,135.29	-21,571.96	-18,677.61
五、期末现金	R=P+Q	99,684.82	103,820.10	107,955.39	86,383.43	67,705.81

（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	6,000.00	2,400.00	8,400.00	176,318.96
已发行债券	25,900.00	19,413.00	45,313.00	
后续拟发行债券	24,000.00	32,400.00	56,400.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	55,900.00	54,213.00	110,113.00	
覆盖倍数				1.60

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 176,318.96 万元，融资本息合计 110,113.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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]251Z0193 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

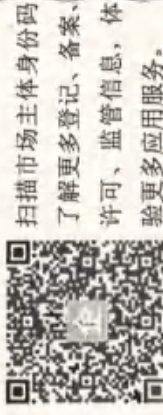




营业执照

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

