

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
聊城市临清市大运河国家文化公园（临清）
历史文化街区保护提升项目
收益与融资平衡专项评价报告
临联正专评字〔2025〕第 14 号

临清联信正清有限责任公司会计师事务所

2025 年 6 月

我们接受委托，对大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目（以下简称本项目或项目）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，编制本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

大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目

2、立项单位

项目立项单位：临清市住房和城乡建设局，统一社会信用代码：11371581004432054P，注册地址：临清市青年路西首。

3、项目规划审批

2024年9月24日，项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202437158100000067；

2024年10月，临清市住房和城乡建设局委托山东建筑设计集团有限公司、山东国盛信息咨询有限公司、齐鲁师范学院编制了《大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目项目建议书》；

2024年10月8日，临清市行政审批服务局出具《关于临清市住房和城乡建设局<大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目项目建议书>的批复意见》（临行审投资准字〔2024〕84号）；

2024年10月，临清市住房和城乡建设局委托山东建筑大

学设计集团有限公司、山东国盛信息咨询有限公司、齐鲁师范学院编制了《大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目可行性研究报告》；

2024 年 10 月 12 日，临清市行政审批服务局出具《关于临清市住房和城乡建设局<大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目可行性研究报告>的批复意见》（临行审投资准字〔2024〕86 号）；

2024 年 10 月，临清市住房和城乡建设局委托山东省乡土文化遗产保护有限公司编制了《大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目初步设计概算书》；

2024 年 10 月 27 日，临清市行政审批服务局出具《大运河国家文化公园（临清）历史文化街区保护提升项目初步设计概算的批复》（临行审投资准字〔2024〕92 号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于小运河、大众路以西，先锋路以南，河堤以东，头闸口以北，中洲运河历史文化街区和桃园历史文化街区内。本项目主要对历史文化街区核心保护区内部历史建筑和公有建筑实施修缮、传统街巷立面路面整治改造、完善配套设施基础设施和公共服务设施建设、既有建筑活化利用，主要建设内容：25 处历史建筑和 34 处预保护名录建筑修缮及抗震加固，总建筑面积 4.1 万平方米；考棚街、大寺街、锅市街、桃

园街、红星路、竹竿巷、纸马巷、元运河、传统街巷立面、路面整治改造共计 8.4 万平方米；公共服务设施建设，既有公厕改造 1500 平方米，变电箱设备安装 2 处，消防站设备安装 1 处，既有垃圾环卫系统与设施改造 3500 平方米；消防安防设施建设，锅市街、马市街、考棚街、大寺街、桃园街、纸马巷、竹竿巷、清真寺甬道室外消火栓和配备小型、适用的消防设施共约 500 处。配套基础设施为考棚街、大寺街、竹竿巷、纸马巷、桃园街总面积为 19941.92 平方米，主要建设地下给水排水、燃气、供暖、路灯以及飞线整治。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月份至 2026 年 12 月份。

（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。其中：项目单位自有资金 19000 万元，本期拟发行专项债券 7000 万元、后续拟发行专项债券 8000 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	34,000.00	100%	
一、资本金	19,000.00	55.88%	
（一）自有资金	19,000.00		
（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）	15,000.00	44.12%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	8,000.00		
（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房屋租赁现金流入、广告牌现金流入、停车位现金流入、物业管理现金流入等。

1、房屋租赁现金流入

根据可行性研究报告，本项目建成投入使用后，按照谨慎性原则，可对外租赁的面积为 84613.75 m²，按 1.3 元/平方米/天对外租赁，出租率按第一年 90%，第二年 95%，第三年 100% 计算，则正常年租赁现金流入为 4014.92 万元。受物价水平等因素的影响，若每五年预计会有 5% 的上升，则债券发行期内预计租赁现金流入可实现 58256.52 万元。

2、广告牌现金流入

本项目建成投入使用后，可设置广告牌 1000 个，年收费

标准为 3000 元/个，出租率按第一年 90%，第二年 95%，第三年 100% 计算，则广告收益正常年估算为 300 万元。受物价水平等因素的影响，若每五年预计会有 5% 的上升，则债券发行期内预计广告牌现金流入可实现 4353.00 万元。

3、车位停车费现金流入

本项目建成投入使用后，车位数量为 2000 个，按停车位利用率 50%，停车收费价格为 1.1 元/小时，平均每个停车位一天停放时间 3 小时，则正常年收入为 120.45 万元。按照谨慎性原则，按第一年可实现 90%，第二年可实现 95%，第三年可实现 100% 计算，则债券发行期内预计车位停车费现金收入可实现 1747.73 万元。

4、物业管理现金流入

根据可行性研究报告，本项目建成投入使用后，按照谨慎性原则，项目全部建筑 84613.75 m²，物业管理现金流入按 3 元/m²/月计算，出租率按第一年 90%，第二年 95%，第三年 100% 计算，则正常年物业管理现金流入为 304.61 万元。受物价水平等因素的影响，若每五年收入预计会有 5% 的上升，则债券发行期内预计物业管理现金流入可实现 4419.88 万元。

（二）项目成本预测

本项目成本费用主要包括营业回租成本、燃料和动力费、工资、维修费、管理费用等。

1、营业回租成本

根据可行性研究报告，建筑面积为 84613.75 m²，按 0.5 元/平方米/天租赁，年营业回租成本合计为 1544.20 万元。受物价水平等因素的影响，若每五年预计会有 5% 的上升，合计营业回租成本 22406.36 万元。

2、燃料和动力费

本项目燃料和动力费主要包括电费、水费，根据项目可行性研究报告，电费年耗电量 90 万 kWh，水费年耗水量 1.08 万 m³，年燃料和动力费为 88.07 万元，受物价水平等因素的影响，若每五年预计会有 5% 的上升，合计燃料和动力费成本 1286.40 万元。

3、工资

参考本项目可行性研究报告，结合项目实际情况，本项目定员人数 34 名即可满足需要，考虑本地实际工资状况，年工资总额为 258.40 万元，受物价水平等因素的影响，若每五年预计会有 5% 的上升，合计工资总额 3774.54 万元。

4、维修费

根据本项目情况，维修费用按照设备折旧费的 10% 估算，年维修费用 64.60 万元，合计维修费 904.40 万元。

5、管理费用

根据本项目情况，年管理费用按收入金额的 1% 测算，正

常年管理费用 47.4 万元，合计管理费用 687.77 万元。

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 7000 万元，后续拟发行专项债券 8000 万元，假设债券期限为 15 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	本年偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	15,000.00		15,000.00	4.00%	300.00	300.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2037 年	15,000.00		0.00	15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2040 年	15,000.00		15,000.00	0.00	4.00%	300.00	15,300.00
合计		15,000.00	15,000.00			9,000.00	24,000.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	公式	合计	2025 年	2026 年	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	68777.14	0.00	0.00	4265.98	4502.98	4739.98	4739.98	4739.98	4976.98
经营活动支出	B	29059.47	0.00	0.00	1825.27	1923.09	2002.67	2002.67	2002.67	2099.57
支付的各项税费	C	5540.74	0.00	0.00	81.23	341.46	381.25	381.25	381.25	416.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34176.93	0.00	0.00	2359.48	2238.44	2356.06	2356.06	2356.06	2460.70
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	34000.00	17000.00	13600.00	3400.00					
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=E-F	-34000.00	-17000.00	-13600.00	-3400.00	0.00	0.00			
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	19000.00	2500.00	15000.00	1500.00					
专项债券	I	15000.00	15000.00							
银行借款	J	0.00	0.00							
偿还债券本金	K	15000.00								
偿还银行借款本金	L	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	M	9000.00	300.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	10000.00	17200.00	14400.00	900.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	200.00	1000.00	859.48	2497.92	4253.98	6010.05	7766.11
期内现金变动	Q=D+G+O	10176.93	200.00	800.00	-140.52	1638.44	1756.06	1756.06	1756.06	1860.70
五、期末现金	R=P+Q	10176.93	200.00	1000.00	859.48	2497.92	4253.98	6010.05	7766.11	9626.81

(续) 表 3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年份	公式	合计	2033 年	2034 年	2035 年	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	68777.14	4976.98	4976.98	4976.98	4976.98	5225.83	5225.83	5225.83	5225.83
经营活动支出	B	29059.47	2099.57	2099.57	2099.57	2099.57	2201.32	2201.32	2201.32	2201.32
支付的各项税费	C	5540.74	416.71	416.71	416.71	416.71	453.94	453.94	453.94	528.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	34176.93	2460.70	2460.70	2460.70	2460.70	2570.58	2570.58	2570.58	2495.58
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	34000.00								
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-34000.00								
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	19000.00								
专项债券	I	15000.00								
银行借款	J	0.00								
偿还债券本金	K	15000.00								
偿还银行借款本金	L	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15000.00
支付债券利息	M	9000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	10000.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-15300.00
四、期初现金	P	0.00	9626.81	11487.51	13348.22	15208.92	17069.62	19040.20	21010.78	22981.35
期内现金变动	Q=D+G+O	10176.93	1860.70	1860.70	1860.70	1860.70	1970.58	1970.58	1970.58	-12804.42
五、期末现金	R=P+Q	10176.93	11487.51	13348.22	15208.92	17069.62	19040.20	21010.78	22981.35	10176.93

(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	7,000.00	4,200.00	11,200.00	34,176.93
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	8,000.00	4,800.00	12,800.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	15,000.00	9,000.00	24,000.00	
覆盖倍数				1.42

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 34176.93 万元, 融资本息合计 24000 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.42 倍。

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。

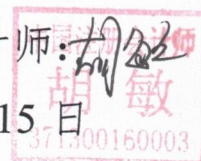
临清联信正清有限责任会计师事务所



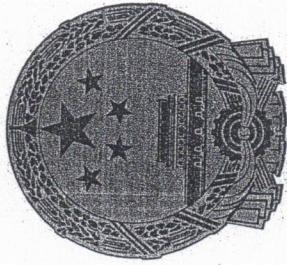
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 15 日



证书序号: NO.005620

会计师事务所 执业证书

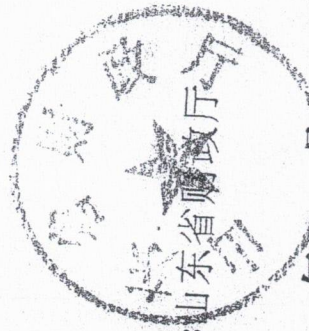
名称: 临清联信正清有限责任会计师事务所
主任会计师: 李玉池
办公场所: 临清市温泉路中段古楼东街1678号



组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 37130016
注册资本(出资额): 51 万元
批准设立文号: 鲁财协[2001]91号
批准设立日期: 2001-12-26

说明

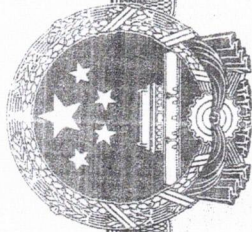
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

二〇〇一年三月六日

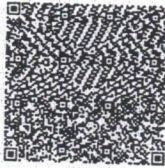
中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
913715817402211087

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



(副本) 2-1

名称 临清联信正清有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李玉池

经营范围 会计报表审计、验资、建设工程预决(结)算编审；企业合并、分立、清算等专项审计；经济案件鉴定；培训经济管理人员；提供会计、税务等咨询服务；资产评估；投资项目评估论证(有效期限以许可证为准)；政府采购代理、招标投标；项目验收；市场调查。(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)

注册资本 伍拾壹万元整

成立日期 2002年 01 月 09 日

营业期限 2002 年 01 月 09 日至 年 月 日

住所 山东省聊城市临清市温泉路中段古楼东街1678号

登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn