

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
烟台市芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期
收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11035 号

二〇二五年三月

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

芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期

2、立项单位

立项单位名称: 烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心

立项单位简介: 烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心, 负责人: 夏青枝, 统一社会信用代码: 12370602694415023N, 地址: 烟台市芝罘区南山路 21 号。

3、项目规划审批

2024 年 3 月 29 日, 烟台市芝罘区行政审批服务局出具《烟台市芝罘区行政审批服务局关于芝罘区 2024 年度老旧小区改造项目二期可行性研究报告的批复》(烟芝审批投字〔2024〕18 号)。

2024 年 8 月 30 日, 烟台市芝罘区行政审批服务局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号: 370602202408300101、370602202408300201、370602202408300301)。

4、项目规模与主要建设内容

改造楼数为 185 栋, 571 个单元, 户数 7634 户, 改造建筑面积约 606705 平方米。本项目沥青重修约 78039 平方米;

雨水管道新建约 5090 米、污水管道重修 4880 米；彩色塑胶地面铺装约 930 平方米；彩色混凝土地面铺装约 1200 平方米；真石漆外墙约 39937 平方米；外墙加装保温及外墙加装保温主墙体约 333109.2 平方米；屋顶防水天沟及平层约 58900.4 平方米；瓦顶防水修缮约 71495 平方米；瓦檐修缮约 7193 平方米；室外弱电线缆入地约 12379 米。主要建设内容包括沥青重修、面包砖重修、雨水管道新建、污水管道重修、雨污水检查井、新建化粪池、活动场地 PC 仿石砖广场铺装、彩色塑胶地面铺装、彩色混凝土地面铺装、楼间混凝土地面、散水修复、矮墙修缮、围墙粉刷、大树修剪、绿化补种、外墙彩绘、不锈钢扶手、晾衣杆、非机动车充电车棚、机动车充电桩基础、室外宣传栏、外墙保温、真石漆外墙、屋顶防水天沟及平层、瓦顶防水修缮、瓦檐修缮、楼道内墙粉刷含踢脚线、楼梯扶手粉刷、安装单元门、修缮公共楼道窗、更换公共楼道窗、公共楼道窗防盗网刷漆、室外空调架、外探阳台架刷漆、安装楼道灯、小棚外墙粉刷、落水管安装、公共宣传栏、智慧社区、弱电改造等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2025 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、发行专项债券方式。其

中，项目单位自有资金 12,555.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行专项债券 10,000.00 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	24,555.00		
一、资本金	12,555.00	51.13%	
（一）自有资金	12,555.00		
（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）	12,000.00	48.87%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	10,000.00		
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于停车费现金流入、充电桩现金流入、快递柜租赁现金流入、广告费现金流入。

1、停车费现金流入

小区内停车费现金流入包括车位租赁费和车位停车服务费。根据烟台市发展和改革委员会 烟台市住房和城乡建设局

《关于重新明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》（烟发改价格〔2022〕419号）文件中规定：“室内车位租赁费基准收费标准为185元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为100元/车位·月”，“室内车位停车服务费最高收费标准为30元/车位·月，有地坪漆的最高收费标准为35元/车位·月；室外规划用于停放汽车的车位停车服务费最高收费标准为21元/车位·月”。

项目拟规划车位925个，均为室外车位，按车位租赁费基准收费标准100元/车位·月、车位停车服务费21元/车位·月，90%出租率计算，年停车费现金流入为120.88万元（ $925 \times 121 \times 12 \times 90\% / 10000 = 120.88$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每5年增长5%测算。

2、充电桩现金流入

项目停车场内将配套设置充电桩，依据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕73号文件加快全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（鲁政办发〔2016〕18号）规定，充电桩收费价格自2020年1月1日起全部放开，均为市场化，无政府指导价。据测算统计，充电桩收费包括电费和服务费。电费根据峰谷变化而变化，服务费不变。充电桩现金流入按照收取管理服务费用测算，经测算，根据城市公共类别及市

场收费情况，服务费按 0.8 元/小时，较为合理。

项目计划建设充电桩数量为车位数量的 40%，充电服务费按出租率 90%，0.8 元/小时，每天 24 个小时，每年按 365 天计算。每年充电桩现金流入为 233.37 万元（ $925 \times 40\% \times 0.8 \times 24 \times 365 \times 90\% / 10000 = 233.37$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

3、快递柜租赁现金流入

项目可设置快递柜 40 个，据市场调研，快递柜租赁一般按年收取固定租金，场地租赁费根据地段不同，每个快递费租金为 1 万元/年—2 万元/年之间，根据附近地段租金水平，保守估计，每个快递柜按租金 1.5 万元/年计算，每年快递柜租赁现金流入为 60.00 万元（ $40 \times 1.5 = 60.00$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

烟台市快递柜租赁价格统计表

位置	租赁平均价格（元/个/年）
住宅社区	20000
商业办公	20000
产业园区	10000
学校	20000

4、广告费现金流入

项目可设置广告位 300 个,根据调研芝罘区各类广告媒介租赁价格,广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个/月之间,根据本项目周边广告价格,本项目广告位按照 6000 元/个/月,平均出租率 90%计算,年广告费现金流入为 1,944.00 万元 ($6000 \times 300 \times 12 \times 90\% / 10000 = 1,944.00$)。

芝罘区各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格 (元/个/月)
灯箱广告	2000
楼体广告	8000
LED 广告	4000
高炮广告	10000
围挡广告	3000

考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,收益将逐年持续稳定上涨,增长率按每 5 年增长 5%测算。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、税金等。

1、燃料动力费

根据项目单位提供的相关资料,项目每年所需电量约为 4.00 万千瓦时,按照每度电 0.84 元计算,项目每年燃料动力费为 3.36 万元 ($4.00 \times 0.84 = 3.36$) (不含充电桩的动力费,充电桩由电力部门自行经营,本项目只收取租赁等相关服务

费)。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,费用将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

2、修理维护费

项目每年修理维护费按照总投资的0.1%计算,年修理维护费为24.56万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,费用将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

3、工资及福利费

项目年需新增5人,根据市场需求及行业状况测算,相关人员年工资范围为3.60万元—7.20万元,人员年平均工资按6.00万元/人测算,福利费按工资的14%计算,年工资及福利费为34.20万元($6.00 \times 1.14 \times 5 = 34.20$)。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,费用将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

4、管理费用

按每年现金流入的1%计算。

5、税金

增值税:停车费现金流入、快递柜租赁现金流入和广告费现金流入按照9%税率计算,充电桩现金流入按照服务费6%税率计算。

附加税:城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照7%、3%、2%税率计算。

所得税：按应纳税所得额 25%税率计算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限均为 10 年，利率均为 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 2-1 本项目本期拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计		2,000.00	2,000.00			800.00	2,800.00

表 2-2 本项目 2025 年后续拟发行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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

(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 年建设期	2025 年建设期	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	22,933.94			2,358.25	2,358.25	2,358.25
经营活动支出	B	833.41			85.70	85.70	85.70
支付的各项税费	C	993.64			91.14	91.14	91.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,106.89			2,181.41	2,181.41	2,181.41
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	24,315.00	5,000.00	19,315.00			
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-24,315.00	-5,000.00	-19,315.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	12,555.00	5,000.00	7,555.00			
专项债券	I	12,000.00	0.00	12,000.00			
银行借款	J						
偿还债券本金	K	12,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	4,800.00	0.00	240.00	480.00	480.00	480.00
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	7,755.00	5,000.00	19,315.00	-480.00	-480.00	-480.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	1,701.41	3,402.82
期内现金变动	Q=D+G+O	4,546.89	0.00	0.00	1,701.41	1,701.41	1,701.41
五、期末现金	R=P+Q	4,546.89	0.00	0.00	1,701.41	3,402.82	5,104.23

项目/年度	公式	2029 年	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	2,358.25	2,358.25	2,476.16	2,476.16	2,476.16	2,476.16	1,238.08
经营活动支出	B	85.70	85.70	89.98	89.98	89.98	89.98	44.99
支付的各项税费	C	91.14	91.14	119.54	119.54	119.54	119.54	59.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,181.41	2,181.41	2,266.63	2,266.63	2,266.63	2,266.63	1,133.32
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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							12,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00
支付银行借款利息	N							
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-480.00	-12,240.00
四、期初现金	P	5,104.23	6,805.64	8,507.05	10,293.68	12,080.31	13,866.95	15,653.58
期内现金变动	Q=D+G+O	1,701.41	1,701.41	1,786.63	1,786.63	1,786.63	1,786.63	-11,106.68
五、期末现金	R=P+Q	6,805.64	8,507.05	10,293.68	12,080.31	13,866.95	15,653.58	4,546.89

(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	2,000.00	800.00	2,800.00	21,106.89
已发行债券				
后续拟发行债券	10,000.00	4,000.00	14,000.00	
银行贷款				
融资合计	12,000.00	4,800.00	16,800.00	
覆盖倍数	1.26			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 21,106.89 万元,融资本息合计 16,800.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

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。

山东中立德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月十七日



营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码

91370602720720049M

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 山东中立德会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月09日

法定代表人 蔡瑞先

住所 山东省烟台莱山区兴科路686号

经营范围

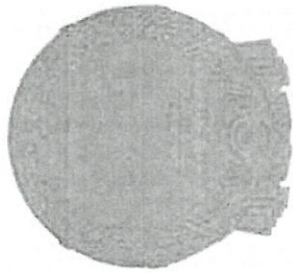
许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：工程造价咨询业务；财务咨询；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；招投标代理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；破产清算服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；财政专项资金项目预算绩效评价服务；税务服务。（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）



登记机关

2025年01月15日



会计师事务所
执业证书

名称：山东中立德会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：蔡瑞先

经营场所：山东省烟台市莱山区兴科路686号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050018

批准执业文号：鲁财会协字[1999]95号

批准执业日期：1999年11月16日

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》。



发证机关：山东省财政厅

2025年2月20日



中华人民共和国财政部制