

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
济宁市邹城市 2025 年老旧小区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0086 号

二〇二五年三月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

**2025 年山东省政府专项债券（十三期）
济宁市邹城市 2025 年老旧小区改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

长恒信咨询报字〔2025〕0086 号

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

邹城市 2025 年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

立项单位名称：邹城市利民建设发展集团有限公司

公司类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：田素文

注册资本：70000 万元

注册地址：山东省济宁市邹城市孟子湖新区仁德路邹城双创园区 999 号

经营范围：许可项目：建设工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修；矿产资源（非煤矿山）开采；道路货物运输（不含危险货物）。（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：市政设施管理；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；办公设备租赁服务；仓储

设备租赁服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；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

2024 年 11 月 28 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得《邹城市 2025 年老旧小区改造项目》的备案证明，项目代码：2411-370883-04-01-705705。

2024 年 11 月 29 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目施工许可手续的说明》，该项目不需要办理建筑工程施工许可证。

2024 年 12 月 2 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目规划手续的情况说明》，该项目无需办理建设工程规划许可证。

2024 年 12 月 29 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司取得《关于邹城市 2025 年老旧小区改造项目不新占地且复核规划的情况说明》，本项目不新占地指标，复核现行城市规划。

2024 年 11 月 28 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司完成环境影响登记表备案，备案号：202437088300000205。

2024 年 12 月 23 日，项目单位邹城市利民建设发展集团有限公司做出《不单独进行节能审查的固定资产投资项能耗说明和节能承诺》。

4、项目规模与主要建设内容

邹城市 2025 年老旧小区改造项目涉及钢山、千泉、鳊山三个街道 15 处老旧小区改造，楼栋数 199 栋、改造家庭户数 5539 户、房屋建筑面积 529,054.20 平方米。建设地点：宏达苑小区、矿区检察院、石油公司家属院、向阳苑小区、地质苑小区、党校、技校家属院、设计苑、西关小学小区、建业园小区、鑫琦花园（东区）、公路局家属院片区、实验中学家属院片区、邹城市技校家属院片区、国税局家属院片区、农坛片区、海悦花园。主要建设内容：楼外墙保温粉刷 476,148.78 平方米、改造楼梯间刷乳胶漆 211,621.68 平方米、改造楼梯间扶手粉刷 52,905.42 米、更换燃气管网 17,108.00 米、更换排水管网 105,810.84 米、更换供水 60,000.00 米、更换供热 1,600.00 米、新增储藏室供电 8,000.00 米、改造道路 3,264,527.10 平方米、改造停车位 52,905.42 平方米、新增照

明路灯 260 个、新增充电桩 106 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,262.17 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 6,900.00 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	21,162.17	100.00%	
一、资本金	4,262.17	20.14%	
（一）自有资金	4,262.17	20.14%	
（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）	16,900.00	79.86%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	47.25%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	14.18%	
（三）后续拟发行专项债券	3,900.00	18.43%	
（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

目收入主要来源于小区内广告位租赁收入、停车位租赁收入、充电桩收入和充电桩体广告收入。

1、广告位租赁收入

老旧小区改造完成后的广告种类有小区灯箱广告、小区门禁道闸广告、小区楼道内的广告、小区公示栏广告、小区外立面广告等等。改造后的老旧小区内，共设置 1000 个广告位。根据项目实际情况考虑，广告牌租赁综合单价暂定为 50 元/个/天，每五年递增 5%，一年按照 365 天计算。

2、停车位租赁收入

项目改造停车位 52,905.42 平方米，约 1300 个停车位，拟采用租赁模式。根据《关于公布邹城市普通住宅物业服务收费标准的通知》（邹价字〔2015〕16 号）规定，地上车位租赁费按 80 元/月/个计算，每五年递增 5%。

3、充电桩收入

项目新建充电桩 106 个，均为直流快充桩。根据市场调研，同时参考《电动汽车充电基础设施设计与安装》（18D705-2），新能源汽车使用快充充电时长约为 1~3 小时，转换效率一般为 98%~99%。

项目充电桩用电量估算表

序号	设备（设施）名称	充电桩数（个）	充电枪数（支）	装机容量（kW）	需要系数（kx）	平均负荷系数（kd）	年工作小时（h）	电能消耗量（万 kWh）	转换率	实际电能消耗量（万 kWh）
1	120 千瓦直流智能充电桩	106	212	12720.00	0.50	0.80	1400	712.32	99%	705.20
	合计	106	212	12720.80				712.32		705.20

本项目 106 个充电桩实际每年合计最大用电量为 705.20

万 kWh。项目运营期第一年运营负荷（充电桩使用率）按 12.92%计，参考山东省近三年新能源汽车增长率估算使用率增长率为 13.49%。根据市场现状确定综合单价为 1.10 元/度。

4、充电桩桩体广告收入

本项目拟在充电桩身设置广告牌位，共 106 个，充电桩建成投入使用后广告位同步开放，参考市场价并结合项目自身建设情况，暂定综合单价为 1 元/个/天，每五年递增 5%。

（二）项目成本预测

本项目运营成本主要有外购燃料动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

1、燃料动力费

本项目的燃料动力费包括电、水等。本项目运营年实际最大用电消耗量为 537.58 万 kWh/年（项目计算年最大用电量 773.04 万 kWh，考虑充电桩用电当年使用率，则实际年最大用电量 537.58 万 kWh），单价按照 0.65 元/kWh；本项目年水消耗量为 514.80m³，单价按照 2.80 元/m³；则年均外购燃料动力费为 274.56 万元。

2、工资及福利费

项目新增劳动定员 13 名，其中：管理人员 3 人，人均工资 4.50 万元/年，每五年递增 5%；服务人员 10 人，人均工资 3.5 万元/年，每五年递增 5%。福利费按工资总额的 14%提取，则年均工资及福利 62.41 万元。

3、修理费

修理费按固定资产原值的 0.10%计，年均修理费 21.16 万元。

4、其他费用

项目年均需其他费用 30.01 万元，包括其他管理费按照员工数量计算，5000 元/人，则为 6.50 万元；其他营业费按当年营业收入的 1%计，则为 23.51 万元。

（三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 16,900.00 万元，2025 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 3,900.00 万元，债券期限为 10 年，利率为 4.00%。在债券存续期每半年支付一次债券利息，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
2025 年		10,000.00		10,000.00	250.50	250.50
	10,000.00	3,000.00		13,000.00		
	13,000.00	3,900.00		16,900.00		
2026 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2027 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2028 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2029 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2030 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00

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
2031 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2032 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2033 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2034 年	16,900.00			16,900.00	501.00	501.00
2035 年	16,900.00		6,900.00	10,000.00	363.00	7,263.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2052 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2053 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2054 年	10,000.00			10,000.00	225.00	225.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		112.50	10,112.50
合计		16,900.00	16,900.00		9,510.00	26,410.00

注：本期拟发行专项债券及后续拟发行专项债券利率预计均为 4.00%。

（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	70,952.27		1,272.42	1,676.68	1,887.39	1,904.80	1,924.56	2,034.92	2,060.38	2,089.26	2,122.05
经营活动支出	B	11,731.65		195.10	207.22	218.48	229.05	241.05	258.30	273.74	291.27	311.17
支付的各项税费	C	11,844.99		67.86	189.10	249.49	251.87	254.58	283.20	286.70	290.66	295.16
经营活动现金净流量	D=A-B-C	47,375.63		1,009.46	1,280.36	1,419.42	1,423.88	1,428.93	1,493.42	1,499.94	1,507.33	1,515.72
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	21,162.17	21,162.17									
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-21,162.17	-21,162.17									
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	4,262.17	4,262.17									
专项债券	I	16,900.00	16,900.00									
银行借款	J											
偿还债券本金	K	16,900.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	9,259.50		501.00	501.00	501.00	501.00	501.00	501.00	501.00	501.00	501.00
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	-4,997.33	21,162.17	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00	-501.00
四、期初现金	P				508.46	1,287.82	2,206.24	3,129.12	4,057.05	5,049.47	6,048.41	7,054.74
期内现金变动	Q=D+G+O	21,216.13		508.46	779.36	918.42	922.88	927.93	992.42	998.94	1,006.33	1,014.72
五、期末现金	R=P+Q	21,216.13		508.46	1,287.82	2,206.24	3,129.12	4,057.05	5,049.47	6,048.41	7,054.74	8,069.46

(续1) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	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	2,159.25	2,293.78	2,341.70	2,396.09	2,457.81	2,457.83	2,554.75	2,554.75	2,554.75	2,554.75
经营活动支出	B	333.75	363.22	392.30	425.31	462.77	462.77	466.79	466.79	466.79	466.79
支付的各项税费	C	334.76	401.85	408.43	415.90	424.37	424.38	452.52	452.52	452.52	452.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,490.74	1,528.71	1,540.97	1,554.88	1,570.67	1,570.68	1,635.44	1,635.44	1,635.44	1,635.44
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	6,900.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	363.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00
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	-7,263.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00
四、期初现金	P	8,069.46	2,297.20	3,600.91	4,916.88	6,246.76	7,592.43	8,938.11	10,348.55	11,758.99	13,169.43
期内现金变动	Q=D+G+O	-5,772.26	1,303.71	1,315.97	1,329.88	1,345.67	1,345.68	1,410.44	1,410.44	1,410.44	1,410.44
五、期末现金	R=P+Q	2,297.20	3,600.91	4,916.88	6,246.76	7,592.43	8,938.11	10,348.55	11,758.99	13,169.43	14,579.87

(续2) 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	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	2,554.75	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,656.53	2,763.39	2,763.39	2,763.39	2,763.39	2,763.39
经营活动支出	B	466.79	471.01	471.01	471.01	471.01	471.01	475.43	475.43	475.43	475.43	475.43
支付的各项税费	C	452.52	482.08	482.08	482.08	482.08	482.08	513.11	513.11	513.11	513.11	541.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,635.44	1,703.44	1,703.44	1,703.44	1,703.44	1,703.44	1,774.85	1,774.85	1,774.85	1,774.85	1,746.72
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											10,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	112.50
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	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-225.00	-10,112.50
四、期初现金	P	14,579.87	15,990.31	17,468.75	18,947.19	20,425.63	21,904.07	23,382.51	24,932.36	26,482.21	28,032.06	29,581.91
期内现金变动	Q=D+G+O	1,410.44	1,478.44	1,478.44	1,478.44	1,478.44	1,478.44	1,549.85	1,549.85	1,549.85	1,549.85	-8,365.78
五、期末现金	R=P+Q	15,990.31	17,468.75	18,947.19	20,425.63	21,904.07	23,382.51	24,932.36	26,482.21	28,032.06	29,581.91	21,216.13

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中

（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	3,000.00	1,200.00	4,200.00	47,375.63
已发行债券	10,000.00	6,750.00	16,750.00	
后续拟发行债券	3,900.00	1,560.00	5,460.00	
银行贷款				
融资合计	16,900.00	9,510.00	26,410.00	
覆盖倍数				1.79


本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 47,375.63 万元，融资本息合计为 26,410.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.79。


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。

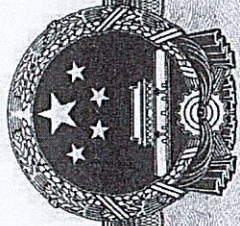
(此页无正文，为长恒信咨询报字〔2025〕0086 号专项
评价报告签章页)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二五年三月十六日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370811796152244N

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



名称 山东长恒信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙欣

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、经纪咨询、会计培训；法律规定的其它业务（凭批准文件经营）。（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 叁佰万元整

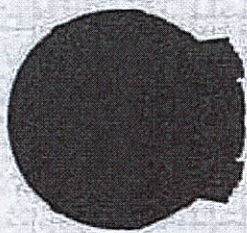
成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



登记机关

2023年02月22日



会计师事务所 执业证书

名称：山东长恒信会计师事务所有限公司
首席合伙人：孙欣
主任会计师：孙欣
经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式：有限责任
执业证书编号：37070015
批准执业文号：鲁财会【2006】34号
批准执业日期：2006年8月14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》。



2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

