

2025 年山东省政府专项债券（十七期）
济宁市泗水县 2025 年老旧小区改造
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字〔2025〕0133 号

二〇二五年四月十三日



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（十七期）
济宁市泗水县 2025 年老旧小区改造
项目收益与融资平衡专项评价报告**

长恒信咨询报字〔2025〕0133 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

泗水县 2025 年老旧小区改造项目

2、立项单位

立项单位名称: 山东圣发城建投资集团有限公司

类型: 国有独资有限责任公司

法定代表人: 贾玉彪

成立日期: 2019 年 5 月 28 日

住所: 山东省济宁市泗水县泉衍路 3 号

经营范围: 城乡基础设施、公共事业、标准化厂房、保障性住房等项目的投资、建设、运营; 教育、卫生项目的投资、建设; 政府授权的国有资产经营管理和资本运作; 土地整理及综合开发; 农田水利项目投资、建设; 建筑材料经营; 文旅康养项目的投资开发建设; 政府授权的其他业务。(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）

3、项目规划审批

2025 年 1 月 8 日，取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2501-370831-04-01-534692。

2025 年 2 月 8 日，完成环境影响登记表备案，备案号：202537083100000018。

2025 年 3 月 18 日，泗水县自然资源和规划局对本项目做出《关于泗水县 2025 年老旧小区改造项目不涉及新增用地的说明》，该项目不新增用地。

2025 年 3 月 18 日，山东圣发城建投资集团有限公司做出《关于泗水县 2025 年老旧小区改造项目免于办理建设工程规划许可证的说明》。

4、项目规模与主要建设内容

泗水县 2025 年老旧小区改造项目，主要对辖区内市政南家属院、建兴监理公司、公路局家属院、公安局西家属院、国税家属院、地税家属院等 6 个老旧小区共 16 栋楼房，涉及 379 户进行改造，改造小区总建筑面积为 53739 平方米。主要改造内容为拆违拆临、建筑物修缮及节能改造、管线规整、道路更新、绿化、供电、供水、消防安防，同时，完善室外健身器材、机动车非机动车停车位、智能信报箱、文化信息发布等便民设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2025 年 10 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 617.00 万元，本期拟发行专项债券 2,000.00 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	2,617.00	100.00%	
一、资本金	617.00	23.58%	
（一）自有资金	617.00	23.58%	
（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）	2,000.00	76.42%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	76.42%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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充电桩使用收入、物业收入、停车位租赁收入。

1、充电桩使用收入

本项目在改造后的老旧小区内，共设置 600 个充电桩，根据项目实际情况考虑，年均可提供充电量 51.84 万 kWh。

根据山东省发展和改革委员会《关于完善居民分时电价政策的通知》（鲁发改价格〔2022〕158 号）明确，自 2022 年 5 月 1 日起，山东省居民电动汽车充电桩可自愿申请执行分时电价。时段划分为，峰段早上 8 点至 22 点，谷段 22 点至次日 8 点。电价在现行电价标准（每千瓦时 0.555 元）基础上，峰段电价每千瓦时提高 0.17 元；谷段电价降低 0.17 元。即峰段电价每千瓦时 0.725 元，谷段电价 0.385 元。

电动汽车充电费用由两部分组成，一是充电时产生的电费，二是充换电服务费。其中，电费执行国家规定的电价政策；充换电服务费，山东省自 2020 年 1 月 1 日起，由政府定价调整为市场调节价，收费标准由经营者依据经营成本和市场供求状况自主制定，通过市场竞争形成，经营者在收费前应做好价格公示。电动车充电电费及充换电服务费，目前省级尚未出台有关政策。参考济宁市物价局出台的《关于明确电动汽车充电服

务费有关事项的通知》(济价格字〔2017〕号),明确电动乘用车充电服务费最高为 0.65 元/千瓦时。

综上所述,项目充电桩收入由电费+服务费构成,本项目暂定:汽车充 1 度电平均收入 1.10 元,其中平均电费为 0.55 元/度、服务费为 0.55 元/度。并且使用综合单价按照每 5 年增长 5%估算,则运营期第一年可实现营业收入为 285.12 万元。

2、物业收入

老旧小区改造完成后,总建筑面积为 53,739.00 平方米,住宅物业费按 0.9 元/平方米/月估算,一年按照 12 月计算,则运营期第一年可实现营业收入为 46.43 万元;

3、停车位租赁收入

老旧小区改造完成后,共设置停车位 300.00 个,租赁单价为 720.00 元/个/年,则运营期第一年可实现营业收入为 120.00 万元。

(二)项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、燃料及动力

该项目参照类似项目并结合实际情况估算,该项目年消耗

电力 70.62 万 kWh，单价 0.8 元/kWh；消耗水资源 0.13 万 m³，单价 4.0 元/m³；该项目正常年外购燃料及动力费用为 51.31 万元。

2、工资及福利费

项目定员 5 人，经测算年工资额为 32 万元。职工福利费用按工资的 14%计取，职工福利费用 4.48 万元，合计 36.48 万元。每 5 年工资及福利费增长 5%计算。

3、修理费

按固定资产原值的 0.10%计取，每年 0.75 万元。

4、其他费用

主要为其他管理费用、其他营业费用等。其中：

其他管理费：按劳动定员 4,400.00 元/人计算，每年 3.57 万元；

其他营业费用：按工程费用的 1%计算，年均 3.65 万元。

5、相关税费

本项目涉及的税费主要有增值税、企业所得税、城市维护建设税和教育费附加、地方教育费附加。根据《增值税暂行条例》，租赁收入增值税税率为 9%，物业收入增值税税率为 6%，城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率 2%。同时，考虑固定资产进项税的抵扣问题。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，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 债券存续期还本付息测算表（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	4.50%	45.00	45.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2055 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	45.00	2,045.00

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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
合计		2,000.00	2,000.00			2,700.00	4,700.00

(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
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	12,126.44		348.83	356.79	356.79	356.79	356.79	374.64	374.64	374.64
经营活动支出	B	3,042.12		89.98	95.76	95.76	95.76	95.76	97.94	97.94	97.94
支付的各项税费	C	1,970.85		52.07	52.45	52.45	52.45	52.45	57.51	57.51	57.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,113.47		206.78	208.58	208.58	208.58	208.58	219.19	219.19	219.19
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	2,617.00	2,617.00								
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-2,617.00	-2,617.00								
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	617.00	617.00								
专项债券	I	2,000.00	2,000.00								
银行借款	J										
偿还债券本金	K	2,000.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	2,655.00		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M+N	-2,038.00	2,617.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P				116.78	235.36	353.94	472.52	591.10	720.29	849.48
期内现金变动	Q=D+G+O	2,458.47		116.78	118.58	118.58	118.58	118.58	129.19	129.19	129.19
五、期末现金	R=P+Q	2,458.47		116.78	235.36	353.94	472.52	591.10	720.29	849.48	978.67

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。

(续1)表3 项目资金平衡测算表 (单位:万元)

项目/年度	公式	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	374.64	374.64	393.36	393.36	393.36	393.36	393.36	413.03	413.03	413.03	413.03	413.03
经营活动支出	B	97.94	97.94	100.24	100.24	100.24	100.24	100.24	102.64	102.64	102.64	102.64	102.64
支付的各项税费	C	57.51	57.51	62.81	62.81	62.81	62.81	62.81	68.39	68.39	68.39	68.39	68.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	219.19	219.19	230.31	230.31	230.31	230.31	230.31	242.00	242.00	242.00	242.00	242.00
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	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
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	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
四、期初现金	P	978.67	1,107.86	1,237.05	1,377.36	1,517.67	1,657.98	1,798.29	1,938.60	2,090.60	2,242.60	2,394.60	2,546.60
期内现金变动	Q=D+G+O	129.19	129.19	140.31	140.31	140.31	140.31	140.31	152.00	152.00	152.00	152.00	152.00
五、期末现金	R=P+Q	1,107.86	1,237.05	1,377.36	1,517.67	1,657.98	1,798.29	1,938.60	2,090.60	2,242.60	2,394.60	2,546.60	2,698.60

(续2) 表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	433.69	433.69	433.69	433.69	433.69	455.37	455.37	455.37	455.37	455.37
经营活动支出	B	105.17	105.17	105.17	105.17	105.17	107.83	107.83	107.83	107.83	107.83
支付的各项税费	C	74.24	74.24	74.24	74.24	74.24	80.37	80.37	80.37	80.37	72.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	254.28	254.28	254.28	254.28	254.28	267.17	267.17	267.17	267.17	274.79
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										2,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+K+L+M+N	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,045.00
四、期初现金	P	2,698.60	2,862.88	3,027.16	3,191.44	3,355.72	3,520.00	3,697.17	3,874.34	4,051.51	4,228.68
期内现金变动	Q=D+G+O	164.28	164.28	164.28	164.28	164.28	177.17	177.17	177.17	177.17	-1,770.21
五、期末现金	R=P+Q	2,862.88	3,027.16	3,191.44	3,355.72	3,520.00	3,697.17	3,874.34	4,051.51	4,228.68	2,458.47

（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	2,700.00	4,700.00	7,113.47
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	2,000.00	2,700.00	4,700.00	
覆盖倍数				1.51

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 7,113.47 万元，融资本息合计 4,700.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

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〔2024〕0133号专项评价报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



中国·济宁

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月十三日



营业执照

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
类型
法定代表人
经营范围

山东长恒信会计师事务所有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)

孙欣

注册资本

叁佰万元整

成立日期

2006年11月09日

住所

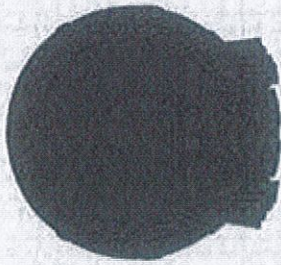
山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

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；法律规定的其他业务（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）

登记机关



2023年02月02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：

主任会计师：

经营场所：

孙欣

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》。



发证机关：山东省财政厅

2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

