

2025 年山东省政府专项债券（十期）
东营市利津县老旧小区改造配套设施提升
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1085 号

山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 3 月

2025年山东省政府专项债券（十期）
东营市利津县老旧小区改造配套设施提升
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字（2025）1085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、实施方案、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

利津县老旧小区改造配套设施提升项目

2. 立项单位

利津县财金投资集团有限公司, 成立于2017年12月21日, 公司注册资本107600万元, 法定代表人: 崔振江。经营范围: 许可项目: 公募基金管理业务; 建设工程施工; 水利工程建设监理; 水利工程质量检测; 自来水生产与供应。(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: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动); 私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动); 水资源管理; 房屋拆迁服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 电动汽车充电基础设施运营; 融资咨询服务; 土地整治服务; 土地使用权租赁; 工程管理服务; 海洋服务; 基础地质勘查; 海洋环境服务; 水环境污染防治服务。(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



2025年1月17日，利津县财金投资集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台上备案，备案项目总投资8,000.00万元，该项目代码2501-370522-89-01-100117。

4. 项目规模与主要建设内容

该项目建设地点位于利津县城城区，实施2005年前建成的老旧小区配套设施完善工程全覆盖，结合前期旧改、既有建筑节能改造、供配电设施改造等项目实施情况，对全县2005年前80个老旧小区实施针对性、个性化的老旧小区改造提升，主要针对小区内路网，照明，水、电、气、暖改造直管到户等。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为2025年2月-2027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。其中，项目单位自有资金8,000.00万元，本期拟发行专项债券2,000.00万元，后续拟发行4,000.00万元。

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	8,000.00	100.00%	
一、资本金	2,000.00	25.00%	
（一）自有资金	2,000.00	25.00%	
（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）	6,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券			

(二) 本期拟发行专项债券	2,000.00	25.00%	
(三) 后续拟发行专项债券	4,000.00	50.00%	
(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物业费服务现金流入和充电桩现金流入。

1. 物业服务费现金流入

本项目提供的物业服务费内容主要包括:项目区内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;项目管理区域内清洁卫生费用;项目管理区域绿化养护费用;项目管理区域秩序维护费用;以及其他的一些管理服务。

收费标准取值利津县现行市场价格 0.35 元/m²/月,按项目覆盖小区住户建筑面积收取,年均现金流入约为 $0.35 \times 200000 \times 12 = 84$ 万元。

2. 充电桩现金流入

本项目共计建设电动汽车充电桩约 50 座,以 450 公里的电动汽车进行测算,一辆车的电池容量约为 60 千瓦时,收费标准为视充电峰谷时段,价格含服务费在 0.8-2.0 元/千瓦时,按照平均 1.2 元/千瓦时计算,充电一次收费 72 元。按每座充电桩每天八辆车计算,年运行天数按照自然年天数 95%计算,每年可产生充电费收入: $50 \times 8 \times 72 \times 365 \times 95\% = 998.64$ 万元/年。

项目运营期(2028 年 1 月-2055 年 12 月)内现金总流入

31,396.56 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用包括物业服务人员、维护成本费用和充电桩成本运维、维护费用。

基于谨慎性原则，项目运营期内物业服务人员、维护成本费用每五年上涨 3%。

1. 物业服务人员、维护成本费用

物业管理人員预计 6 人，年工资等费用支出月 3.5 万元/人，清洁、管理等工器具支出约 2.0 万元，年支出费用约 23 万元。本项费用按每五年上涨 3% 计算。

2. 充电桩成本运维、维护费用

主要为电费支出及充电桩设施运维费用，年消耗电量按照充电台数，预计耗电量： $60 \times 8 \times 50 \times 365 \times 95\% \div 10000 = 832.20$ 万 kWh，电价按照峰谷电价政策取平均值约 0.30 元/kWh，年电费成本 249.66 万元，充电桩设施维护成本，按照 0.1 万元/座，共计 50 座，年维护费用 5 万元，成本费用 254.66 万元。

3. 相关税费：本项目物业服务费现金流入增值税销项税额税率为 6%，充电桩现金流入增值税销项税额税率为 13%，运营成本进项税额税率为 13%，税金及附加按增值税额的 10% 计算，即城市维护建设税为 5%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。

项目运营期（2028 年 1 月-2055 年 12 月）内上述三项成本费用总合计 13,977.88 万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，后续拟发行 4,000.00 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 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	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	4,000.00		6,000.00	4.50%	180.00	180.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00

2045 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2051 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2053 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2054 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2055 年	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.50%	225.00	2,225.00
2056 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.50%	90.00	4,090.00
合计		6,000.00	6,000.00			8,100.00	14,100.00

(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	31,396.56	0.00	0.00	0.00	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	8,102.34	0.00	0.00	0.00	277.66	277.66	277.66	277.66	277.66	278.35	278.35
支付的各项税费	C	5,875.54	0.00	0.00	0.00	0.00	208.28	208.28	208.28	208.28	208.11	208.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	17,418.68	0.00	0.00	0.00	804.98	596.70	596.70	596.70	596.70	596.18	596.18
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	7,505.00	2,955.00	4,320.00	230.00							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-7,505.00	-2,955.00	-4,320.00	-230.00	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	2,000.00	1,000.00	500.00	500.00							
专项债券	I	6,000.00	2,000.00	4,000.00								
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	8,100.00	45.00	180.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
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	-6,100.00	2,955.00	4,320.00	230.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00
四、期初现金	P	0.00		0.00	0.00	0.00	534.98	861.68	1,188.38	1,515.08	1,841.78	2,167.96
期内现金变动	Q=D+G+O	3,813.68	0.00	0.00	0.00	534.98	326.70	326.70	326.70	326.70	326.18	326.18
五、期末现金	R=P+Q	3,813.68	0.00	0.00	0.00	534.98	861.68	1,188.38	1,515.08	1,841.78	2,167.96	2,494.15

(续表 1)

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	2045 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	278.35	278.35	278.35	279.06	279.06	279.06	279.06	279.06	279.79	279.79	279.79
支付的各项税费	C	208.11	208.11	208.11	207.93	207.93	207.93	207.93	207.93	207.75	207.75	207.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	596.18	596.18	596.18	595.65	595.65	595.65	595.65	595.65	595.10	595.10	595.10
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	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											
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
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	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00
四、期初现金	P	2,494.15	2,820.33	3,146.51	3,472.69	3,798.34	4,123.99	4,449.64	4,775.29	5,100.94	5,426.04	5,751.14
期内现金变动	Q=D+G+O	326.18	326.18	326.18	325.65	325.65	325.65	325.65	325.65	325.10	325.10	325.10
五、期末现金	R=P+Q	2,820.33	3,146.51	3,472.69	3,798.34	4,123.99	4,449.64	4,775.29	5,100.94	5,426.04	5,751.14	6,076.24

(续表 2)

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	2056年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64	1,082.64
经营活动支出	B	279.79	279.79	280.55	280.55	280.55	280.55	280.55	281.32	281.32	281.32	281.32
支付的各项税费	C	207.75	207.75	207.56	207.56	207.56	207.56	207.56	207.36	207.36	218.61	252.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	595.10	595.10	594.54	594.54	594.54	594.54	594.54	593.95	593.95	582.70	548.95
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	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										2,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	225.00	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	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-2,225.00	-4,090.00
四、期初现金	P	6,076.24	6,401.34	6,726.44	7,050.98	7,375.51	7,700.05	8,024.58	8,349.12	8,673.07	8,997.02	7,354.73
期内现金变动	Q=D+G+O	325.10	325.10	324.54	324.54	324.54	324.54	324.54	323.95	323.95	-1,642.30	-3,541.05
五、期末现金	R=P+Q	6,401.34	6,726.44	7,050.98	7,375.51	7,700.05	8,024.58	8,349.12	8,673.07	8,997.02	7,354.73	3,813.68

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	17,418.68
已发行债券				
后续拟发行债券	4,000.00	5,400.00	9,400.00	
银行贷款				
融资合计	6,000.00	8,100.00	14,100.00	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 17,418.68 万元，融资本息合计 14,100.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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。

山东中明会计师事务所有限公司
中国·济南



中国注册会计师：

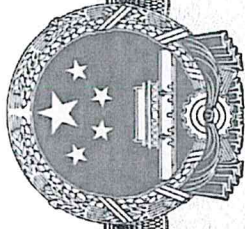


中国注册会计师：



2025 年 3 月 15 日





统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

扫描市场主体身份码了解更多信息，可监督信息，体验更多应用服务。



名称 山东中明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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

法定代表人 巴树青

住

所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

经营范围 许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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



2024

07(1-1)月26日

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：



会计师事务所
执业证书

名称： 山东中明会计师事务所有限公司

首席合伙人： 巴树青

主任会计师： 巴树青

经营场所： 山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 37010039

批准执业文号： 鲁财会协字[2002]35号

批准执业日期： 2002年9月23日

此复印件与原件核对一致

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14日

中华人民共和国财政部制

