

2025 年山东省政府专项债券（十九期）菏泽市鄄城县  
2023 年鄄城县老旧小区改造项目收益与融资  
平衡专项评价报告

2025 年 4 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

2023 年鄆城县老旧小区改造项目

##### 2、立项单位

本项目立项单位鄆城县房产服务中心，统一社会信用代码：12371726004496701Y；住所地：鄆五路北段；法定代表人：刘鑫；经营范围：住房制度改革、房地产登记、交易管理、危房鉴定、拆迁管理等。

##### 3、项目规划审批

2022 年 10 月 10 日，鄆城县发展和改革委员会核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，载明同意鄆城县房产服务中心建设 2023 年鄆城县老旧小区改造项目。

2025 年 1 月 16 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理土地使用手续的说明》，载明本项目属于不涉及新增用地，无需办理土地使用手续。

2022 年 10 月 10 日，鄆城县自然资源和规划局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目的用地预审与选址审查意

见》，载明本项目符合鄆城县土地利用总体规划和城市总体规划，原则同意选址。

2025 年 1 月 18 日，菏泽市生态环境局鄆城县分局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目环评手续办理情况的说明》，载明本项目属于老旧小区改造，不需开展环境影响评价。

2024 年 12 月 30 日，鄆城县行政审批服务局核发《关于 2023 年鄆城县老旧小区改造项目无需办理施工许可证的说明》，载明本项目无新增建设工程，无需办理建筑工程施工许可证。

#### 4、项目规模与主要建设内容

该项目位于菏泽市鄆城县中心城区内，主要涉及鄆城县棉麻公司家属楼，中国银行家属楼，实验中学家属楼等 12 个住宅小区升级改造，不涉及新增用地。项目建设性质为改建，主要建设内容包括对鄆城县棉麻公司家属楼等 12 个住宅小区进行改造，涉及户数 746 户，面积 76298 平方米，铺设沥青道路、排水管网、污水管网、供热管道、绿化、供电管线、机动车位、粉刷外墙、建设机动车充电桩、光纤入户、非机动车棚智能门禁、人脸识别、加装电梯等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 7 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 6,504.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,200.00 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	11,704.00		
一、资本金	6,504.00	55.57%	
（一）自有资金	6,504.00		
（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）	5,200.00	44.43%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	4,200.00		
（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

根据本项目的业务功能设计，其主要现金流入充电桩现金流入、物业费现金流入、停车位现金流入、云柜管理现金流入和垃圾清运收入。

##### 1、充电桩收入

本项目建设充电桩 1000 个，额定功率 7KW，可为车辆提供充电服务。充电桩的使用费可以收取充电费和服务费，根据

当地的实际情况，充电桩服务费按照 0.4 元/千瓦时计算，本项目只考虑服务费，收取电费和用电成本均不予反映，基本所有新能源汽车充电时长在 5-10 小时以内，这也是最常见的充电式。本着谨慎性原则，项目平均每个充电桩每天使用时间按 7.5 小时考虑，日充电量为 5.25 万 kWh，全年按照 365 天计算，年收入为 766.50 万元。

## 2、物业费收入

本项目物业收费按照三星级收费标准每月 1.05 元/m<sup>2</sup>定价，物业面积合计 76298 m<sup>2</sup>，年收入合计 96.14 万元。

## 3、停车位收入

老旧小区改造后，可整理出空间设置停车位 1000 个，每个停车位每月收费 50 元，年收入为 60.00 万元

详细预测见下表：

表 2 本项目运营期预测现金流入 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期											
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
1	物业费收入	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	
2	停车位收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
5	充电桩收入	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	
合计		922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	
运营期													
序号	项目名称	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	
1	物业费收入	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	
2	停车位收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	
5	充电桩收入	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	
合计		922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	
运营期													
序号	项目名称	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055			合计	
1	物业费收入	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	96.14	48.07	-	-	2,836.13	
2	停车位收入	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	30.00	-	-	1,770.00	
5	充电桩收入	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	766.50	383.25	-	-	22,611.75	
合计		922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	461.32	-	-	27,217.88	

## (二) 项目成本预测

本项目正常运营年总成本主要包括职工工资及福利费、维修费、管理费用等。

### 1、人员工资及福利

本项目运营期计划安排物业人员 48 人，人均年工资福利费 4.6 万元，第一年物业人员薪酬合计 220.8 万元，每三年增长 8%。

### 2、维修费

本项目维修费按照收入金额 0.5%进行计提，主要为项目运营过程中对充电桩、停车位、云柜管理过程中发生的费用。

### 3、管理费用

管理费用包含公共水电费、物业管理区域内清洁卫生费用(不含居民生活垃圾收费);物业管理区域内绿化灌溉、养护费用、办公费用等，暂按物业费收入的 5%计算，年费用为 4.81 万元。



表 3 本项目运营期预测现金流 (单位: 万元)

序号	项目名称	运营期													
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036			
3	工资及福利费	220.80	220.80	220.80	238.46	238.46	238.46	257.54	257.54	257.54	278.14	278.14			
4	维修费	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61			
5	其他费用	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81			
6	增值税	45.66	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94			
7	税金及附加	4.57	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79			
8	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
合计		280.45	282.95	282.95	300.61	300.61	300.61	319.69	319.69	319.69	340.29	340.29			
序号	项目名称	运营期													
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047			
3	工资及福利费	278.14	300.40	300.40	300.40	324.43	324.43	324.43	350.38	350.38	350.38	378.41			
4	维修费	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61			
5	其他费用	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81			
6	增值税	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	50.74	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94			
7	税金及附加	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	5.07	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79			
8	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.10	78.52			
合计		340.29	362.55	362.55	362.55	386.58	389.66	386.58	412.53	412.53	453.63	519.08			
序号	项目名称	运营期													
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055			合计			
3	工资及福利费	378.41	378.41	408.69	408.69	408.69	441.38	441.38	220.69	-	-	9,375.20			
4	维修费	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	2.31	-	-	136.00			
5	其他费用	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	4.81	3.69	-	-	143.18			

6	增值税	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	47.94	23.96	-		1,414.74
7	税金及附加	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	2.40	-		141.37
8	所得税	78.52	78.52	70.95	70.95	70.95	70.95	62.78	62.78	31.07	-		646.14
合计		519.08	519.08	541.79	541.79	541.79	541.79	566.31	566.31	284.12	-	-	11,856.63

### (三) 应付本息情况

本项目计划发行专项债券 5,200.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4 %；后续拟发行专项债券 4,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，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 4 本项目专项债券还本付息情况 (单位：万元)

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息合计	应付本息合计
2025	-	5,200.00	-	5,200.00	4.00%	104.00	104.00
2026	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2027	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2028	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2029	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2030	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2031	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2032	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2033	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2034	5,200.00	-	-	5,200.00	4.00%	208.00	208.00
2035	5,200.00	-	1,000.00	4,200.00	4.00%	188.00	1,188.00
2036	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2037	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2038	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2039	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2040	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2041	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2042	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2043	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2043	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2045	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2044	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2047	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2045	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2049	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00

2046	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2051	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2047	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2053	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2054	4,200.00	-	-	4,200.00	4.00%	168.00	168.00
2055	4,200.00		4,200.00	-	4.50%	84.00	4,284.00
合计		5,200.00	5,200.00	-		5,440.00	10,640.00



(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	27,217.88		-	-	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64
经营活动支出	B	9,654.38		-	-	230.22	230.22	230.22	247.88	247.88
支付的各项税费	C	2,202.25		-	-	50.23	52.73	52.73	52.73	52.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,361.25		-	-	642.19	639.69	639.69	622.03	622.03
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	11,600.00	1,466.00	4,814.00	5,320.00	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	104.00	-	-	104.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-11,704.00	-1,466.00	-4,814.00	-5,424.00	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-								
资本金（自有资金）	H	6,504.00	1,466.00	4,814.00	224.00	-	-	-	-	-
专项债券	I	5,200.00	-	-	5,200.00	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	5,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,336.00				208.00	208.00	208.00	208.00	208.00



四、期初现金	P	2,125.63	2,539.66	2,934.61	3,329.56	3,724.51	3,118.86	3,533.21	3,947.56	4,339.65
期内现金变动	Q=D+G+O	414.03	394.95	394.95	394.95	-605.65	414.35	414.35	392.09	392.09
五、期末现金	R=P+Q	2,539.66	2,934.61	3,329.56	3,724.51	3,118.86	3,533.21	3,947.56	4,339.65	4,731.74

(续上表)

项目/年度	公式	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64	922.64
经营活动支出	B	309.82	333.85	333.85	333.85	359.80	359.80	359.80	387.83	387.83
支付的各项税费	C	52.73	52.73	55.81	52.73	52.73	52.73	93.83	131.25	131.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	560.09	536.06	532.98	536.06	510.11	510.11	469.01	403.56	403.56
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	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
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	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00
四、期初现金	P	4,731.74	5,123.83	5,491.89	5,856.87	6,224.93	6,567.04	6,909.15	7,210.16	7,445.72
期内现金变动	Q=D+G+O	392.09	368.06	364.98	368.06	342.11	342.11	301.01	235.56	235.56



五、期末现金	R=P+Q	5, 123. 83	5, 491. 89	5, 856. 87	6, 224. 93	6, 567. 04	6, 909. 15	7, 210. 16	7, 445. 72	7, 681. 28
(续上表)										
项目/年度	公式	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	922. 64	922. 64	922. 64	922. 64	922. 64	922. 64	461. 32	—	—
经营活动支出	B	387. 83	418. 11	418. 11	418. 11	450. 80	450. 80	226. 69	—	—
支付的各项税费	C	131. 25	123. 68	123. 68	123. 68	115. 51	115. 51	57. 43	—	—
经营活动现金净流量	D=A-B-C	403. 56	380. 85	380. 85	380. 85	356. 33	356. 33	177. 20	—	—
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	—	—	—	—	—	—	4, 200. 00	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	168. 00	168. 00	168. 00	168. 00	168. 00	168. 00	84. 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	-168. 00	-168. 00	-168. 00	-168. 00	-168. 00	-168. 00	-4, 284. 00	—	—
四、期初现金	P	7, 681. 28	7, 916. 84	8, 129. 69	8, 342. 54	8, 555. 39	8, 743. 72	8, 932. 05	4, 825. 25	—
期内现金变动	Q=D+G+O	235. 56	212. 85	212. 85	212. 85	188. 33	188. 33	-4, 106. 80	—	—
五、期末现金	R=P+Q	7, 916. 84	8, 129. 69	8, 342. 54	8, 555. 39	8, 743. 72	8, 932. 05	4, 825. 25	4, 825. 25	—



## (五) 本息覆盖倍数

表 5 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	1,000.00	400.00	1,400.00	15,361.25
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	4,200.00	5,040.00	9,240.00	
银行贷款				
融资合计	5,200.00	5,440.00	10,640.00	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 15,361.25 万元,融资本息合计 10,640.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

## 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)

山东牡丹会计师事务所有限公司



山东·菏泽

中国注册会计师:



何茂进

中国注册会计师:



高星

2025 年 4 月 12 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91371700720757167M

市场主体应当  
及时办理多部门  
备案、许可、监管  
信息，接受监管部  
门服务。



(副本)

3-1



名称 山东智盾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 何茂建

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字  
楼9号楼19楼

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：财政专项资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务咨询；招投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；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



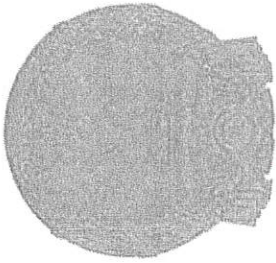
2024年07月23日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

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



## 会计师事务所

# 执业证书



名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：何茂进

经营场所：

菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：37160006

批准执业文号：鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期：1999年12月24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

2024年 11月 26日



中华人民共和国财政部制