

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（五期）——2023 年山东省政府专项债券（六期）
2023 年莒南县老旧小区（内）外基础配套设施
项目收益与融资平衡专项评价报告

2023 年 1 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 年莒南县老旧小区（内）外基础配套设施

2、立项单位

立项单位：莒南县住房保障中心

法人代表：孙 勇

住 所：莒南县城人民路 52 号

宗旨和业务范围：规范房地产行业管理，加快住房制度改革步伐。

3、项目规划审批

2022 年 10 月 31 日，取得莒南县行政审批服务局出具的《关于对 2023 年莒南县老旧小区（内）外基础配套设施可行性研究报告的批复》（莒南审服许字[2022]10072 号）

2022 年 10 月 17 日，取得莒南县自然资源和规划局出具的《规划情况说明》（莒南自然资规字[2022]69 号）

2022 年 11 月 2 日，取得《建设项目环境影响登记表》（备案号：202237132700000211）

4、项目规模与主要建设内容

本项目改造项目小区 36 个，居民 1892 户，老旧小区建筑

面积约 180081 平方米，供水管道总长 2431 米，排水管道总长 2572 米，便民中心改造 2500 平方米，新建停车位、幼儿园改造、便民市场改造、垃圾中转站改造、以及智慧社区等。小区名单：物价局家属院、土产供销家属院、党校家属院、春园 8 号楼、农业银行家属院、原四建家属院、电影公司小区、钻石公寓、农行小区、勘测队家属院、陡山灌溉家属院、质监站家属院、水利局家属院、金胜粮油住宅一区、金胜粮油住宅二区、金胜粮油住宅三区、莒南县总工会小区、棉麻公司家属院、同泰小区、农机小区、农机学校小区、国泰大厦、设计院家属院、药材公司家属院、人寿保险家属院、石油公司天桥路小区、晟源居、工业联社家属院、工行家属院、特种水泥厂家属院、信用社淮海路小区、信用社黄海路小区、黄金建材家属院、华美小区、检察院生活二区、莒南县法院黄海路生活区。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 月至 2023 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及发行专项债券方式。本项目估算总投资 11,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 5,500.00 万元，本期拟发行专项债券 5,500.00 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	11,000.00	100.00%	
一、资本金	5,500.00	50.00%	
（一）自有资金	5,500.00	50.00%	
（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）	5,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,500.00	50.00%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于物业费现金流入、新增配套出租现金流入、停车位出租现金流入。

1、物业费现金流入：本项目共计改造面积 180081 平方米，根据与莒南县天泰物业管理有限公司签订的协议，物业费按 0.8 元/平方米/月收取，第一年按照 75%实现率计算，第二年按照 90%实现率计算，第三年及以后年度按照 100%实现率计算。考虑通货膨胀，运营期内物业费按照每 5 年 5%比例增长。

2、新增配套出租现金流入：本项目改造便民中心、便民市场、幼儿园面积 20500 平方米，根据与莒南县天泰物业管理有限公司签订的协议，按 365 元/平方米/年收取租金，第一年按照 75%出租率计算，第二年按照 90%出租率计算，第三年及以后年度按照 100%出租率计算。考虑通货膨胀，运营期内租金按照每 5 年 5%比例增长。

3、停车位出租现金流入：本项目建设停车位 1440 个，根据与莒南县天泰物业管理有限公司签订的协议，按 1800 元/个/年收取租金，第一年按照 75%出租率计算，第二年按照 90%出租率计算，第三年及以后年度按照 100%出租率计算。考虑通货膨胀，运营期内租金按照每 5 年 5%比例增长。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、税费支出、其他费用、财务费用。

1、工资及福利费：本项目劳动定员分别为 20 人，年工资按每人 5 万元估算，福利及待遇按 14%计提，考虑通货膨胀，运营期内按照每 5 年 5%比例增长。

2、修理费：本项目正常年修理费按年投资总额的 1%计提，预测该项目发债期内比例保持不变。

3、税费支出：（1）增值税：物业费现金流入按照应纳税额 6%税率计算、出租现金流入按照应纳税额 9%税率计算；（2）

城市建设维护税：按照应交增值税额 5% 税率计算；（3）教育费附加：按照应交增值税额 3% 税率计算；（4）地方教育费附加：按照应交增值税额 2% 税率计算；（5）企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 税率计算。

4、其他费用：根据同类项目类似数据，占项目现金流入的比例为 2%，预测该项目发债期内比例保持不变。

（三）应付本息情况

专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,500.00 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
2023 年		5,500.00		5,500.00	4.50%	123.75	123.75
2024 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2025 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2026 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2027 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2028 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2029 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2030 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2031 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2032 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2033 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50

2034 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2035 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2036 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2037 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2038 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2039 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2040 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2041 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2042 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2043 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2044 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2045 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2046 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2047 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2048 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2049 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2050 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2051 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2052 年	5,500.00			5,500.00	4.50%	247.50	247.50
2053 年	5,500.00		5,500.00		4.50%	123.75	5,623.75
合计		5,500.00	5,500.00			7,425.00	12,925.00

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	38,348.45		885.25	1,062.30	1,180.33	1,180.33
经营活动支出	B	7,709.85		241.71	245.25	247.61	247.61
支付的各项税费	C	4,722.64		4.01	43.73	71.33	71.33
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,915.95		639.54	773.32	861.39	861.39
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	10,876.25	10,876.25				
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,876.25	-10,876.25				
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	5,500.00	5,500.00				
专项债券	I	5,500.00	5,500.00				
银行借款	J	-					
偿还债券本金	K	5,500.00					
偿还银行借款本金	L	-					
支付债券利息	M	7,425.00	123.75	247.50	247.50	247.50	247.50
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	-1,925.00	10,876.25	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期初现金	P			-	392.04	917.86	1,531.75
期内现金变动	Q=D+G+O	13,114.70		392.04	525.82	613.89	613.89
五、期末现金	R=P+Q	13,114.70		392.04	917.86	1,531.75	2,145.64

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	1,180.33	1,239.34	1,239.34	1,239.34	1,239.34	1,239.34
经营活动支出	B	247.61	254.49	254.49	254.49	254.49	254.49
支付的各项税费	C	71.33	83.20	83.20	83.20	83.20	83.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	861.39	901.65	901.65	901.65	901.65	901.65
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	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
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	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期初现金	P	2,145.64	2,759.53	3,413.68	4,067.82	4,721.97	5,376.12
期内现金变动	Q=D+G+O	613.89	654.15	654.15	654.15	654.15	654.15
五、期末现金	R=P+Q	2,759.53	3,413.68	4,067.82	4,721.97	5,376.12	6,030.27

(续) 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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,301.32	1,301.32	1,301.32	1,301.32	1,301.32	1,366.38
经营活动支出	B	261.71	261.71	261.71	261.71	261.71	269.30
支付的各项税费	C	95.67	167.48	194.50	194.50	194.50	209.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	943.94	872.13	845.11	845.11	845.11	887.66
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	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
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	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期初现金	P	6,030.27	6,726.71	7,351.33	7,948.94	8,546.54	9,144.15
期内现金变动	Q=D+G+O	696.44	624.63	597.61	597.61	597.61	640.16
五、期末现金	R=P+Q	6,726.71	7,351.33	7,948.94	8,546.54	9,144.15	9,784.31

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,366.38	1,366.38	1,366.38	1,366.38	1,434.69	1,434.69	1,434.69
经营活动支出	B	269.30	269.30	269.30	269.30	277.26	277.26	277.26
支付的各项税费	C	209.43	209.43	209.43	209.43	228.87	228.87	228.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	887.66	887.66	887.66	887.66	928.56	928.56	928.56
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	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50
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	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50
四、期初现金	P	9,784.31	10,424.46	11,064.62	11,704.77	12,344.93	13,025.98	13,707.04
期内现金变动	Q=D+G+O	640.16	640.16	640.16	640.16	681.06	681.06	681.06
五、期末现金	R=P+Q	10,424.46	11,064.62	11,704.77	12,344.93	13,025.98	13,707.04	14,388.10

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年 1 月
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	1,434.69	1,434.69	1,506.43	1,506.43	1,506.43	1,506.43	125.54
经营活动支出	B	277.26	277.26	285.62	285.62	285.62	285.62	23.80
支付的各项税费	C	228.87	228.87	249.29	249.29	249.29	249.29	9.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	928.56	928.56	971.51	971.51	971.51	971.51	92.20
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							5,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	247.50	123.75
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	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-247.50	-5,623.75
四、期初现金	P	14,388.10	15,069.15	15,750.21	16,474.22	17,198.23	17,922.24	18,646.25
期内现金变动	Q=D+G+O	681.06	681.06	724.01	724.01	724.01	724.01	-5,531.55
五、期末现金	R=P+Q	15,069.15	15,750.21	16,474.22	17,198.23	17,922.24	18,646.25	13,114.70

（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	5,500.00	7,425.00	12,925.00	25,915.95
融资合计	5,500.00	7,425.00	12,925.00	
覆盖倍数				2.01

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,915.95 万元，融资本息合计 12,925.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.01。

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《2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）——2023 年山东省政府专项债券（六期）2023 年莒南县老旧小区（内）外基础配套设施项目收益与融资平衡专项评价报告》【中天运[2023]咨字第 00017 号】之签章页。

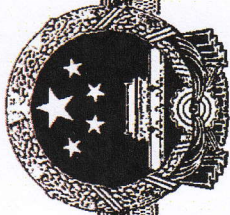


中国注册会计师：马晓红
中国注册会计师
马晓红
371400020002

中国注册会计师：胡兰欣
中国注册会计师
胡兰欣
370900010030

中国·北京

二〇二三年一月十七日



此件仅供

使用

统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本)(11-1)



名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 刘红卫

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、增资、减资、清算、资产收购、出售、并购重组等事宜；对企业的财务、会计、税务、法律、经济、管理、内部控制等进行审计、鉴证、评估、咨询、培训、会计、税务、法律、经济、管理、内部控制等进行审计、鉴证、评估、咨询、培训；依法批准的其他经营活动；法律、法规、规章和国家有关规定允许的其他经营活动；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。

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704



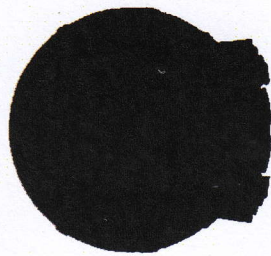
登记机关

2022年01月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <https://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



会计师事务所

执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：刘红卫

主任会计师：

经营场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1701
—704

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000204

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0079号

批准执业日期：2013年12月02日

此件仅供

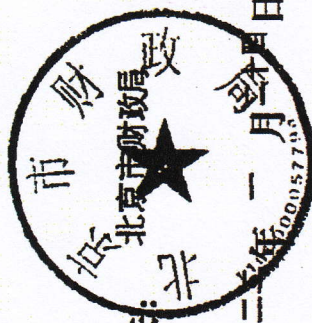
证书序号：0017145

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》。

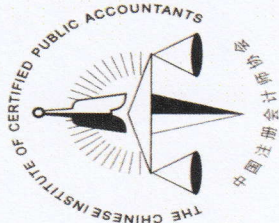
使用



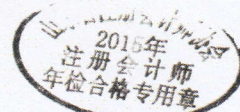
发证机关：

二〇一三年一月十五日

中华人民共和国财政部制



名	马晓红
Full name	
性	女
Sex	
出生日期	1969-03-16
Date of birth	
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit	
身份证号码	372826690316002
Identity card No.	

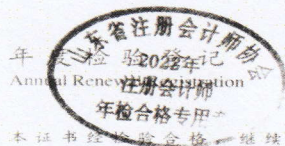


证书编号: 371400020002
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 02 月 24 日
Date of Issuance

2015年 3月 18日
/y /m /d



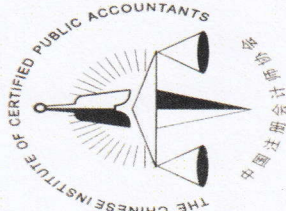
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

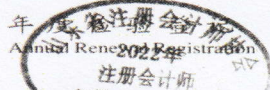
年 月 日
/y /m /d



姓名 性别 出生日期 工作单位 身份证号码
Full name Sex Date of birth Working unit Identity card No.
胡兰欣 女 1971-07-17 中天运会计师事务所(特设普通合伙) 山东分所 372801740117082



证书编号: 370900010030
No. of Certificate
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d