

2024 年山东省政府专项债券（五十七期）  
泰安市泰山区 2023 年度上高街道城镇老旧小区改造项目

项目收益与融资平衡  
专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】088 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二四年十一月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】088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

项目名称：2023 年度泰山区上高街道城镇老旧小区改造项目

##### 2、立项单位

立项单位：泰安市泰山区上高街道办事处

单位简介：上高街道办事处位于山东省泰安市泰城东部，处于泰山区的中心地段，东、西、北分别与省庄镇、岱庙街道泰前街道相邻，南面与岱岳区北集坡镇接壤。地势北高南低，东西长约 7.5 公里，南北宽约 4.02 公里，总面积 30.18 平方公里。全街道辖 20 个村（34 个自然村）和 4 个社区。近年来，先后获得国家生态乡镇、全省旅游强乡镇、全省文明村镇，全市迎接国家卫生城市复审工作先进单位、全市绿化模范乡镇、全市国防建设十佳单位等荣誉称号。

##### 3、项目规划审批

2022 年 10 月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《2023 年度泰山区上高街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2022 年 11 月 3 日，泰安市泰山区发展和改革局下发了《关于〈2023 年度泰山区上高街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告〉的批复》（泰山发改字[2022]109 号）。



2022 年 11 月 9 日，泰安市泰山区自然资源局出具了建设用地说明。

2022 年 11 月 14 日，泰安市自然资源和规划局出具了建设项目审查意见通知书（编号：2022-111-6GC）。

根据山东省生态环境厅出具的《关于印发山东省建设项目环境影响评价豁免名录（2020 本）的通知》（鲁环发[2020]24 号文），该项目不需要环评。

根据《关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见（试行）》（鲁建审改字[2020]24 号），该项目免施工许可文件。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区上高街道范围内的 6 个老旧小区，改造楼栋总数为 27 栋，涉及户数 1378 户，涉及改造总面积为 11.53 万平方米。

工程主要包括对老旧小区建筑物（公共部位）进行修缮；完善门禁系统等安防设施；修整小区内道路，同步改造污水管道；清理整治公共绿地；修复或安装路灯；增设环卫设施；实施建筑节能保温改造；修复非机动车位停车棚及充电设施；建筑物楼顶防水处理、楼内楼外墙面粉刷等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2025 年 6 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。本项目估算总投资 3228 万元，其中，项目单位自有资金 1628 万元，本期拟发行专项债券 1200 万元，后续拟发行专项债券 400 万元。



表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	3228	100%	
一、资本金	1628	50.43%	
（一）自有资金	1628		
（二）专项债券	0		
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）	1600	49.57%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	1200		
（三）后续拟发行专项债券	400		
（四）银行融资	0		

#### 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、车位管理费现金流入、楼宇广告费现金流入等各项现金流入。

##### 1. 物业费现金流入

项目涉及改造小区 6 个，涉及改造楼栋 27 栋，涉及户数 1378 户，涉及改造面积 11.53 万 m<sup>2</sup>，物业费面积按照改造面积的 90% 计算，参照周边类似收费标准，项目物业费收费水平为 1.2 元/m<sup>2</sup>·月，每五年上涨 10%。

##### 2. 车位管理费现金流入

项目预计设置停车位 1600 个，每个停车位收取车位管理费，价格为

30 元/月·个，每五年上涨 10%。

### 3. 楼宇广告费现金流入

项目建成后，可设置楼宇广告位约 80 个，每年按 1000 元/个的标准收费，预计每年产生 8 万收入，每五年上涨 10%。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括职工工资及福利费、管理费用和其他费用。

### 1. 职工工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人，人均工资及福利费平均按 4 万元/年计算，每五年上涨 10%。

### 2. 管理费用

管理费用包括日常运营管理费用，按物业费收入的 3%进行测算。

### 3. 其他费用

其他费用主要包含维护费用、燃料及动力费用等，按项目运营收入的 3%计算。

## （三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1200 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 400 万元，全部为 2024 年下半年发行。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：



表 2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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
2024 年	0	1600		1600	3.5%/4.2%	0	0
2025 年	1600			1600		58.8	58.8
2026 年	1600			1600		58.8	58.8
2027 年	1600			1600		58.8	58.8
2028 年	1600			1600		58.8	58.8
2029 年	1600			1600		58.8	58.8
2030 年	1600			1600		58.8	58.8
2031 年	1600		1200	400		58.8	1258.8
2032 年	400			400		16.8	16.8
2033 年	400			400		16.8	16.8
2034 年	400			400		16.8	16.8
2035 年	400			400		16.8	16.8
2036 年	400			400		16.8	16.8
2037 年	400			400		16.8	16.8
2038 年	400			400		16.8	16.8
2039 年	400			400		16.8	16.8
2040 年	400			400		16.8	16.8
2041 年	400			400		16.8	16.8
2042 年	400			400		16.8	16.8
2043 年	400			400		16.8	16.8
2044 年	400		400	0		16.8	416.8
合计		1600	1600			630	2230

#### （四）项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。





续表:

项目/年度	公式	合计	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	4983.98	259.99	259.99	259.99	259.99	286.62	286.62	286.62	286.62	286.62	315.28
经营活动支出	B	2106.45	110.02	110.02	110.02	110.02	120.98	120.98	120.98	120.98	120.98	133.04
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2877.53	149.97	149.97	149.97	149.97	165.64	165.64	165.64	165.64	165.64	182.24
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	3228										
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-3228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	1628			-767.46							
专项债券	I	1600										
银行借款	J											
偿还债券本金	K	1600										400
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	630	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8	16.8
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	2998	-16.8	-16.8	-784.26	-16.8	-16.8	-16.8	-16.8	-16.8	-16.8	-416.8
四、期初现金	P		372.67	505.84	639.01	4.72	137.89	286.73	435.57	584.41	733.25	882.09
期内现金变动	Q=D+G+O	647.53	133.17	133.17	-634.29	133.17	148.84	148.84	148.84	148.84	148.84	-234.56
五、期末现金	R=P+Q		505.84	639.01	4.72	137.89	286.73	435.57	584.41	733.25	882.09	647.53

## （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	1200	294	1494	2877.53
已发行债券				
后续拟发行债券	400	336	736	
银行贷款				
融资合计	1600	630	2230	
覆盖倍数	1.29			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2877.53 万元，融资本息合计 2230 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

## 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。

山东致信联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 11 月 14 日

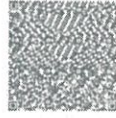


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91370902796195121E

扫描二维码  
“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 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

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、会计培训，受托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期 2006年 12 月 12 日

合伙期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关

2021年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址:

<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



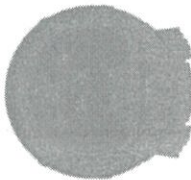
证书序号: 0013559

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  
二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所  
首席合伙人: 陈文涛  
主任会计师:  
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙  
执业证书编号: 3708002512  
批准执业文号: 鲁财会[2008] 67号  
批准执业日期: 2008年12月07日