

2025 年山东省(泰安市泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目)
专项债券(二期调整)

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】059 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年十二月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】059 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：泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目

2、立项单位

立项单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

单位简介：泰安市泰山区房产管理服务中心，成立于 2016 年，宗旨和业务范围是“承担全区商品房市场管理服务、物业行业管理服务、保障性住房管理、城区内国有土地上房屋安全管理等工作；指导全区棚户区改造、老旧小区改造、既有住宅增设电梯工作；承办区委区政府及区住房和城乡建设局交办的其他事项”。

3、项目规划审批

2024 年 1 月，泰安市泰山工程咨询院有限公司编制了《泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2024 年 1 月 10 日，泰安市泰山区行政审批服务局下发了《关于泰山区 2024 年度城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰山行政审批项字[2024]1 号）。

4、项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区范围内的 3 个街道（镇）82 个老旧小区，改造楼栋总数为 289 栋，涉及户数 7179 户，建筑面积为 65.6 万平方米。其中：

1、财源街道：包括更新社区的更新老楼 1-2 号、更新社区、外贸宿舍、畜牧局宿舍、格襟厂宿舍、酒厂宿舍、公安局宿舍、食品宿舍；大桥社区的药检所宿舍、药厂宿舍、人民银行宿舍、服装研究所宿舍、港华燃气宿舍、人寿保险公司宿舍、药监局宿舍、泰开宿舍；后七里社区的中铁十局八公司宿舍、法院宿舍、铁路信号工区宿舍（贤德苑 1 号楼北）；后七里的医药公司宿舍北院、伟业苑宿舍、商业银行宿舍、泰山大街公路局宿舍、泰安地区铁路综合楼、交运集团宿舍、部队宿舍。改造小区数 26 个，改造楼栋数为 71 栋，涉及户数为 2339 户，总建筑面积为 19.95 万平方米。

2、岱庙街道：包括升平社区的山东省军区泰安第三干休所宿舍、山东省泰安军分区宿舍（1-3#）、山东省泰安军分区宿舍（4-5#）；感恩亭社区的铝制品宿舍、农行宿舍、南关中学宿舍；梅园社区的拖拉机站宿舍、育才学校宿舍、安全局宿舍、财政局宿舍、司法局宿舍、国土资源局宿舍、工商局宿舍、环保局宿舍、老梅园宿舍、农机局宿舍、交警支队宿舍、泰安市公安局警卫处宿舍；南关社区的房管局宿舍、电池厂宿舍、电业局北院、电业局南院、棉麻宿舍、金园西区、烟草宿舍、邮政局宿舍、统计局宿舍、泰山商场宿舍、轴承厂宿舍、轻工宿舍、广厦宿舍；迎暄社区的柴家胡同小区（东区）、柴家胡同小区（西区）；金星社区的天元房地产（房管宿舍）、环卫宿舍、环卫处宿舍、公交公司宿舍、洼子回迁楼、造纸厂宿舍；梳洗河社区的桃花源小区 2#（房管局宿舍）、桃花源小区 3#（房管局宿舍）。改造小区数 41 个，改造楼栋数为 110 栋，涉及户数为 4003 户，总建筑面积约为 33.32 万平方米。

3、泰前街道：包括傲徕峰社区的公用事业管理局宿舍、南糖茶站宿

舍、省干休所、交警宿舍；向阳社区的向阳小区小楼；擂鼓石社区的牛奶厂宿舍、商业局宿舍、疾控中心宿舍；岱道庵社区的旅汽宿舍、擂鼓石大街365号炮兵干休所、炮干所（西区）；广生泉社区的普照寺路9号（机械局）；科大社区的部队留守处、山东省军区泰安第一离职干部休养所北院、山东省军区泰安第一离职干部休养所南院。改造小区数15个，改造楼栋数为108栋，涉及户数为837户，总建筑面积约为12.33万平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年7月至2026年6月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资15088万元，其中，项目单位自有资金8488万元，已发行专项债券4000万元，本期拟调整专项债券2600万元。

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	15088	100%	
一、资本金	8488	56.26%	
（一）自有资金	8488		
（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）	6600	43.74%	
（一）已发行专项债券	4000		
（二）本期拟调整专项债券	2600		
（三）后续拟发行专项债券	0		
（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、机动车充电桩现金流入、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 82 个,涉及改造楼栋 289 栋,涉及户数 7179 户,涉及改造面积 65.6 万 m^2 ,物业费面积按照改造面积的 95%计算,项目物业费收费标准为 1.2 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,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 3000 个,每个停车位收取车位管理费,价格为 30 元/月 \cdot 个,每五年上涨 10%。

3. 机动车充电桩现金流入

项目预计建设共享机动车充电桩 300 个,每天按照 40 元/个计算充电收入,每五年上涨 10%。

4. 楼宇广告费现金流入

项目建成后,可设置楼宇广告位,预计每年产生 60 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 80 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

本项目已发行专项债券 4000 万元，其中：（1）2024 年 8 月发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.12%，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；（2）2025 年 12 月发行 2000 万元，发行期限为 15 年，年利率暂按 4.2%计算，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。

本项目本次拟调整专项债券 2600 万元用于本项目建设，其中：（1）调整 2025 年山东省政府专项债券（三十一期）——省庄镇中心小学附设幼儿园项目资金 2000 万元，原债券于 2025 年 6 月 23 日发行，发行期限 10 年，发行利率 1.74%，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；（2）调整 2025 年山东省政府专项债券（三十四期）——原方泽投资黄前地块土地储备项目二资金 600 万元，原债券于 2025 年 6 月 23 日发行，发行期限 7 年，发行利率 1.68%，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。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	2000		2000	2.12%	0	0
2025 年	2000	4600		6600	2.12%/1.74%/1.68%/4.2%	59.8	59.8
2026 年	6600			6600		171.28	171.28
2027 年	6600			6600		171.28	171.28
2028 年	6600			6600		171.28	171.28
2029 年	6600			6600		171.28	171.28
2030 年	6600			6600		171.28	171.28
2031 年	6600		2000	4600		171.28	2171.28
2032 年	4600		600	4000	1.74%/1.68%/4.2%	128.88	728.88
2033 年	4000			4000	1.74%/4.2%	118.8	118.8
2034 年	4000			4000		118.8	118.8
2035 年	4000		2000	2000		101.4	2101.4
2036 年	2000			2000	4.2%	84	84
2037 年	2000			2000		84	84
2038 年	2000			2000		84	84
2039 年	2000			2000		84	84
2040 年	2000		2000	0		84	2084
合计		6600	6600			1975.36	8575.36

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	24369.98	0	0	0	1503.41	1503.41	1653.75	1653.75	1653.75	1653.75
经营活动支出	B	6354.62	0	0	0	392.02	392.02	431.22	431.22	431.22	431.22
支付的各项税费	C										
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18015.36	0	0	0	1111.39	1111.39	1222.53	1222.53	1222.53	1222.53
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	14856.92	3000	5540.2	6316.72						
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14856.92	-3000	-5540.2	-6316.72	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	8488	1000	1000	6488						
专项债券	I	6600	2000	4600							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	6600								2000	600
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	1975.36	0	59.8	171.28	171.28	171.28	171.28	171.28	171.28	128.88
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	6512.64	3000	5540.2	6316.72	-171.28	-171.28	-171.28	-171.28	-2171.28	-728.88
四、期初现金	P		0	0	0	0	940.11	1880.22	2931.47	3982.72	3033.97
期内现金变动	Q=D+G+O	9671.08	0	0	0	940.11	940.11	1051.25	1051.25	-948.75	493.65
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	940.11	1880.22	2931.47	3982.72	3033.97	3527.62

续表:

项目/年度	公式	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	24369.98	1653.75	1817.63	1817.63	1817.63	1817.63	1817.63	2003.13	2003.13
经营活动支出	B	6354.62	431.22	474.26	474.26	474.26	474.26	474.26	521.59	521.59
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18015.36	1222.53	1343.37	1343.37	1343.37	1343.37	1343.37	1481.54	1481.54
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	14856.92								
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14856.92	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	8488								
专项债券	I	6600								
银行借款	J									
偿还债券本金	K	6600			2000					2000
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1975.36	118.8	118.8	101.4	84	84	84	84	84
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	6512.64	-118.8	-118.8	-2101.4	-84	-84	-84	-84	-2084
四、期初现金	P		3527.62	4631.35	5855.92	5097.89	6357.26	7616.63	8876	10273.54
期内现金变动	Q=D+G+O	9671.08	1103.73	1224.57	-758.03	1259.37	1259.37	1259.37	1397.54	-602.46
五、期末现金	R=P+Q		4631.35	5855.92	5097.89	6357.26	7616.63	8876	10273.54	9671.08

（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	
本次调整债券	2600	418.56	3018.56	18015.36
已发行债券	4000	1556.8	5556.8	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	6600	1975.36	8575.36	
覆盖倍数	2.10			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18015.36 万元，融资本息合计 8575.36 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.10 倍。

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：



2025 年 12 月 26 日

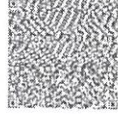


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E

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 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，清算企业账目出具清算报告，办理企业合并、分立、清算等事宜出具有关报告，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，受委托开展政府预算、决算、考核评价服务业务。（有效期以许可证为准）

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>

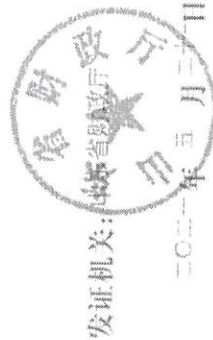
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

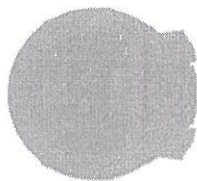
证书序号: 0013559

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》。



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: 蔡文涛

主任会计师:

经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街
号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 3709021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日