

2026 年山东省政府专项债券（二十六期）  
聊城市东阿县东阿县 2024 年老旧小区改造项目  
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 5 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

东阿县 2024 年老旧小区改造项目

##### 2、项目单位

项目立项单位：东阿县住房和城乡建设局

项目单位简介：东阿县住房和城乡建设局为县人民政府工作部门，承担全县住房和城乡建设领域的行政管理及人民防空工作职责。东阿县住房和城乡建设局始终坚持以推动城乡建设高质量发展、服务和改善民生为核心宗旨。

主要职责涵盖以下方面：贯彻落实国家、省、市有关法律法规与政策，研究拟定全县住房和城乡建设的发展战略、规划并组织实施。推进以人为核心的新型城镇化建设，开展政策研究，提升城镇化发展质量。负责监督管理建筑市场，规范各方主体行为，监督房屋建筑和市政基础设施工程的招标投标、工程质量及安全生产。承担规范房地产市场秩序、推进住房保障体系建设的重要职责，负责房地产开发、房屋交易、物业管理等活动的监督管理，着力解决城镇中低收入家庭住房困难问题。指导城市基础设施建设和村镇建设，组织实施建筑节能，改善城乡人居环境。负责建设工程消防设计审查、抗震设防管

理及历史建筑保护。履行人民防空职责，编制人防规划，参与重要经济目标防护建设与地下空间开发管理。

### 3、项目规划审批

2024年8月，取得中恒和咨询有限公司编制的《东阿县2024年老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2024年9月5日，取得东阿县行政审批服务局关于东阿县2024年老旧小区改造项目用地预审和选址意见（东行审规划字〔2024〕28号）；

2024年9月20日，该项目环境影响登记表完成备案，备案号：202437152400000151；

2024年9月23日，东阿县发展和改革局对该项目出具了《关于东阿县2024年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复意见》（东发改审〔2024〕73号）；

2025年3月10日，项目进行了《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》。

### 4、项目规模与主要建设内容

东阿县2024年老旧小区改造项目计划改造25个小区，改造居民户数1454户，改造楼栋数46栋，建筑面积147923.9m<sup>2</sup>。项目主要改造内容涉及基础类改造和完善类、提升类改造，基础类改造包括公共供水主管道修复、更换2400米、排水管网改造及疏通3140米、储藏室供电及弱电飞线改造4600米、

屋顶防水约 12400 平方米、建筑节能改造（外墙保温、粉刷）62000 m<sup>2</sup>、更换雨水管 7440 米、粉刷楼道、储藏室、院墙 15500 平方米、更新道路（室外硬化）58000 m<sup>2</sup>、停车位规划约 800 个，完善类改造包括室外绿化 5100 平方米、安装电动车智能充电桩 290 座、照明改造（亮化路灯安装）260 套、便民快递柜约 29 组、社区宣传栏建设约 330 处等。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 7 月至 2026 年 7 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和发行专项债券的方式。其中，项目单位自有资金 1,508.00 万元，本期拟发行专项债券 1,400.00 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             | 2,908.00 | 100.00% |    |
| 一、资本金             | 1,508.00 | 51.86%  |    |
| （一）自有资金           | 1,508.00 | 51.86%  |    |
| （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） | 1,400.00 | 48.14%  |    |

|               |          |        |  |
|---------------|----------|--------|--|
| (一) 已发行专项债券   |          |        |  |
| (二) 本期拟发行专项债券 | 1,400.00 | 48.14% |  |
| (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服务费现金流入、车位租赁费现金流入、充电桩收费现金流入等。

##### 1、物业服务费现金流入

老旧小区改造面积 147923.9 m<sup>2</sup>, 预计改造后物业费按每月每平方米 0.8 元计算, 每年物业费现金流入为 142.01 万元。

##### 2、车位租赁费现金流入

项目规划停车位约 800 个, 租金 2400 元/个/年, 每年现金流入为 96.00 万元。(出租率按 50%计算)

##### 3、充电桩收费现金流入

本项目建成后共设有 290 个充电桩, 汽车充电按 25 元/次/辆计算, 则充电桩现金流入为 130.50 万元。(充电桩使用率按每天 50%, 年运营按 360 天计算)

##### (二) 项目成本预测

成本费用主要包括外购燃料动力费、维护费、其他管理费。

##### 1、外购燃料动力费

项目建成投入运营后，外购燃料动力费主要来自电费和水电费，预计该项目费用正常年支出为 22.75 万元。

## 2、维护费

本项目土建工程折旧年限按 30 年，净残值率为 5%，采用平均折旧法计算，维护费按折旧费的 10% 计算，每年 9.21 万元。

## 3、其他管理费

其他管理费主要是指由管理费用汇总扣除工资或薪酬、折旧摊销以及维护费以后的其余的部分，估算金额 20.00 万元/年。

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 1,400.00 万元，假设债券期限为 15 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 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<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利息  | 还本付息合<br>计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|-------|------------|
| 2026 年 | -          | 1,400.00   |            | 1,400.00   | 4.00%    | 28.00 | 28.00      |
| 2027 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00 | 56.00      |
| 2028 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00 | 56.00      |
| 2029 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00 | 56.00      |
| 2030 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00 | 56.00      |

| 债券存续期  | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资<br>利率 | 应付利息   | 还本付息合<br>计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|--------|------------|
| 2031 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2032 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2033 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2034 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2035 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2036 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2037 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2038 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2039 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2040 年 | 1,400.00   |            |            | 1,400.00   | 4.00%    | 56.00  | 56.00      |
| 2041 年 | 1,400.00   |            | 1,400.00   | -          | 4.00%    | 28.00  | 1,428.00   |
| 合计     |            | 1,400.00   | 1,400.00   | -          |          | 840.00 | 2,240.00   |

#### (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   |
|-------------|-----------------|-----------|---------|-----------|--------|--------|--------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 |                 |           |         |           |        |        |        |          |
| 经营活动收入      | A               | 5,527.65  |         |           | 368.51 | 368.51 | 368.51 | 368.51   |
| 经营活动支出      | B               | 779.40    |         |           | 51.96  | 51.96  | 51.96  | 51.96    |
| 支付的各项税费     | C               | -         |         |           |        |        |        |          |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 4,748.25  | -       | -         | 316.55 | 316.55 | 316.55 | 316.55   |
| 二、投资活动产生的现金 |                 |           |         |           |        |        |        |          |
| 建设成本支出      | E               | 2,880.00  | 508.00  | 2,372.00  |        |        |        |          |
| 流动资金支出      | F               |           |         |           |        |        |        |          |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -2,880.00 | -508.00 | -2,372.00 |        |        |        |          |
| 三、融资活动产生的现金 |                 |           |         |           |        |        |        |          |
| 资本金 (自有资金)  | H               | 1,508.00  | 508.00  | 1,000.00  |        |        |        |          |
| 专项债券        | I               | 1,400.00  |         | 1,400.00  |        |        |        |          |
| 银行借款        | J               | -         |         |           |        |        |        |          |
| 偿还债券本金      | K               | 1,400.00  |         |           |        |        |        |          |
| 偿还银行借款本金    | L               | -         |         |           |        |        |        |          |
| 支付债券利息      | M               | 840.00    |         | 28.00     | 56.00  | 56.00  | 56.00  | 56.00    |
| 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 | 668.00    | 508.00  | 2,372.00  | -56.00 | -56.00 | -56.00 | -56.00   |
| 四、期初现金      | P               | -         | -       | -         | -      | 260.55 | 521.10 | 781.65   |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2,536.25  | -       | -         | 260.55 | 260.55 | 260.55 | 260.55   |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 2,536.25  | -       | -         | 260.55 | 521.10 | 781.65 | 1,042.20 |

表 3 项目资金平衡测算表（续表）

| 项目/年度       | 公式              | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   |
|-------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 |                 |          |          |          |          |          |          |
| 经营活动收入      | A               | 368.51   | 368.51   | 368.51   | 368.51   | 368.51   | 368.51   |
| 经营活动支出      | B               | 51.96    | 51.96    | 51.96    | 51.96    | 51.96    | 51.96    |
| 支付的各项税费     | C               |          |          |          |          |          |          |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 316.55   | 316.55   | 316.55   | 316.55   | 316.55   | 316.55   |
| 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               | 56.00    | 56.00    | 56.00    | 56.00    | 56.00    | 56.00    |
| 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 | -56.00   | -56.00   | -56.00   | -56.00   | -56.00   | -56.00   |
| 四、期初现金      | P               | 1,042.20 | 1,302.75 | 1,563.30 | 1,823.85 | 2,084.40 | 2,344.95 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 260.55   | 260.55   | 260.55   | 260.55   | 260.55   | 260.55   |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 1,302.75 | 1,563.30 | 1,823.85 | 2,084.40 | 2,344.95 | 2,605.50 |

表 3 项目资金平衡测算表 (续表)

| 项目/年度       | 公式              | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年    |
|-------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 |                 |          |          |          |          |           |
| 经营活动收入      | A               | 368.51   | 368.51   | 368.51   | 368.51   | 368.51    |
| 经营活动支出      | B               | 51.96    | 51.96    | 51.96    | 51.96    | 51.96     |
| 支付的各项税费     | C               |          |          |          |          |           |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 316.55   | 316.55   | 316.55   | 316.55   | 316.55    |
| 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               |          |          |          |          | 1,400.00  |
| 偿还银行借款本金    | L               |          |          |          |          |           |
| 支付债券利息      | M               | 56.00    | 56.00    | 56.00    | 56.00    | 28.00     |
| 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 | -56.00   | -56.00   | -56.00   | -56.00   | -1,428.00 |
| 四、期初现金      | P               | 2,605.50 | 2,866.05 | 3,126.60 | 3,387.15 | 3,647.70  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 260.55   | 260.55   | 260.55   | 260.55   | -1,111.45 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 2,866.05 | 3,126.60 | 3,387.15 | 3,647.70 | 2,536.25  |

### (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  | 1,400.00 | 840.00 | 2,240.00 | 4,748.25 |
| 已发行债券   |          |        |          |          |
| 后续拟发行债券 |          |        |          |          |
| 银行贷款    |          |        |          |          |
| 融资合计    | 1,400.00 | 840.00 | 2,240.00 |          |
| 覆盖倍数    | 2.12     |        |          |          |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 4,748.25 万元, 融资本息合计 2,240.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.12。

### 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。

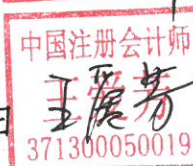
聊城正原有限责任会计师事务所



中国注册会计师:

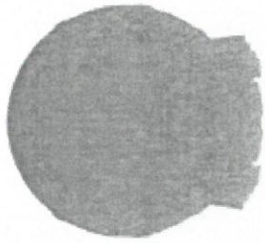


中国注册会计师:



2026 年 5 月 15 日





会计师事务所  
执业证书

名称：聊城正原有限责任会计师事务所  
首席合伙人：李山峰  
主任会计师：李山峰  
经营场所：聊城柳园南路西金紫荆商厦



组织形式：有限责任

执业证书编号：37130005

批准执业文号：鲁财会协字[1999]268号

批准执业日期：1999年12月30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、出借、再复印无效
- 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》。



1999年12月30日

中华人民共和国财政部制





# 照 执 业 扣

(副)本

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



聊城正原有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李峰

經 指 記 圖

会计查帐、验证、委托审计、企业资本验证。审查工程预决算、财会人员培训。(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)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年01月26日

住

再复印无效



登记机关

2025年08月29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