

2026 年山东省政府专项债券（七十五期）滨州市沾化
区西城区老旧小区改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 010634 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年十月

2026 年山东省政府专项债券（七十五期）滨州市沾化区西城区老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010634 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

沾化区西城区老旧小区改造项目

2、立项单位

项目立项单位名称：沾化金海城乡建设有限公司

项目单位简介：沾化金海城乡建设有限公司成立于 2013 年 04 月 02 日；统一社会信用代码：91371624065915172A；法定代表人为杨瑞；注册资金 14000 万元人民币；注册地位于山东省滨州市沾化区创新数码港大楼；经营范围包括许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应；施工专业作业；建筑劳务分包；特种设备安装改造修理。（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：市政设施管理；城乡市容管理；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；金属材料销售；建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；建筑用金属配件销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；机械设备租赁；金属结构销售；土地整治服务；特种设备销售；水果种植；土地使用权租赁。（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）。

3、项目规划审批

2020 年 3 月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具了《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2020年3月，滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复文号（沾发改投资〔2020〕51号）。

4、项目规模与主要建设内容

沾化区西城区老旧小区改造项目涉及面积2平方公里,包含何家老街及周边小区等老旧小区,通过对供水、供电、供气、雨污分流等基础设施进行改造,完善市政配套设施。

5、项目建设期限

本项目建设期为2020年8月至2027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、发行专项债券方式。本项目估算总投资90,000.00万元，其中项目单位自有资金70,000.00万元；拟发行专项债券资金20,000.00万元（已发行专项债13,000.00万元，本期拟发行专项债券1,000.00万元,后续发行专项债券6,000.00万元）。

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	90,000.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	77.78%	
（一）自有资金	70,000.00	77.78%	
（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）	20,000.00	22.22%	
（一）已发行专项债券	13,000.00	14.44%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.11%	

(三) 后续拟发行专项债券	6,000.00	6.67%
---------------	----------	-------

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

1、参考《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，项目运营现金流入主要来自充电桩、车位出租、广告位出租现金流入，除上述项目运营现金流入外，偿债来源还包含指定地块土地出让净收益。具体如下：

(1) 项目运营现金流入预测如下：

1) 充电桩现金流入

该项目建设充电桩约 100 个，设计 60kW 直流快充桩，每天 24 小时，全年按 360 天，单桩使用率为 12%，服务费 0.25 元/kWh，则每个充电桩年收取费用 $=60 \times 24 \times 360 \times 12\% \times 0.25 = 1.56$ 万元，本项目每个充电桩按 1.5 万元计算，充电桩年现金流入 150 万元，以后期间保持稳定。

2) 车位出租现金流入

共建设 250 个停车位，每个停车位对外出租年现金流入 3200 元，车位出租年现金流入 80 万元，以后期间保持稳定。

3) 广告位出租现金流入

此次改造共预留 200 个广告位，每个广告位对外出租 3 万元/年，广告位年出租现金流入 600 万元，以后期间保持稳定。

(2) 政府指定地块出让收益

滨州市沾化区人民政府下发了《关于同意使用地方债券资金建设沾化区西城区老旧小区改造一期项目的批复》经研究，同意用于偿还专项债券本息的地块共一

块，该地块二级建设用地位于金海六路以南、徒骇河以西，银河四路以东，总的可出让腾空土地面积 274.76 亩。土地计划 2027 年出让 100 亩，2029 年出让 100 亩，2031 年出让 74.76 亩，出于谨慎性考虑，未考虑经济增长带来的地价上涨因素。

通过查询滨州市沾化区土地交易中心土地出让信息，当前片区周边用地住宅类土地出售平均价格约 151.65 万元/亩，扣除土地出让相关费用成本后，预计上述指定地块土地出让净收益约 26,456.81 万元。

表 2 滨州市沾化区周边土地出让价格统计

序号	地块	宗地位置	出让年份	面积（万㎡）	出让单价（万元/亩）
1	住宅 1	富电路以南，徒骇河东路以东	2018-9	4.15	199.80
2	商住	沾化区富国路以南、滨河东路以东	2025-3	5.05	112.01
	平均单价				151.65

表 3 土地出让收益预测（单位：万元）

土地出让收益	41,666.90
土地出让成本及费用	15,210.09
土地出让净收益	26,456.81

2、运营期各年现金流入估算情况

项目现金流入具体如下：

表 4 运营现金流入预算表（单位：万元）

年份	充电桩现金流入	车位出租现金流入	广告位出租现金流入	土地出让现金流入	合计
2027	-	-	-	9,630.83	9,630.83
2028	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2029	150.00	80.00	600.00	9,630.83	10,460.83
2030	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2031	150.00	80.00	600.00	7,195.14	8,025.14

2032	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2033	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2034	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2035	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2036	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2037	75.00	40.00	300.00	-	415.00
合计	1,425.00	760.00	5,700.00	26,456.81	34,341.81

（二）项目成本预测

参考《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括修理维护费、广告费用、工资及福利、水电费等。

（1）修理维护费按年折旧额的 5% 计算；

（2）为更好的对外出租广告牌，本项目每年需支出广告费用 25 万元；

（3）该项目建成后共需后勤人员 6 人，按人均工资及福利 6 万元/年计算，年工资及福利为 36 万元，出于谨慎考虑工资及福利费每 5 年增长 5%。

（4）水电费约 15 万元。

参照《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目运营成本现金流出测算如下：

表 5 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

年份	燃料动力费	维修费	工资福利费	管理费用	合计
2028	15.00	85.50	36.00	25.00	161.50
2029	15.00	85.50	36.00	25.00	161.50
2030	15.00	85.50	36.00	25.00	161.50
2031	15.00	85.50	36.00	25.00	161.50
2032	15.00	85.50	36.00	25.00	161.50
2033	15.00	85.50	37.80	25.00	163.30
2034	15.00	85.50	37.80	25.00	163.30

2035	15.00	85.50	37.80	25.00	163.30
2036	15.00	85.50	37.80	25.00	163.30
2037	7.50	42.75	18.90	12.50	81.65
合计	142.50	812.25	350.10	237.50	1,542.35

（三）税费现金流出分析

根据《增值税法》及配套的《中华人民共和国增值税法实施条例》规定，本项目增值税税率为 9%、13%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税税率为 25%。

表 6 税费现金流出测算表（单位：万元）

年份	增值税	税金及附加	企业所得税	合计
2028	58.97	7.08	-	66.04
2029	58.97	7.08	-	66.04
2030	58.97	7.08	-	66.04
2031	58.97	7.08	-	66.04
2032	58.97	7.08	-	66.04
2033	58.97	7.08	-	66.04
2034	58.97	7.08	-	66.04
2035	58.97	7.08	-	66.04
2036	58.97	7.08	-	66.04
2037	29.48	3.54	-	33.02
合计	560.17	67.22	-	627.39

（四）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 20,000.00 万元，其中 2020 年 5 月已发行专项债券金

额 9,000.00 万元，实际用于本项目专项债券金额 3,000.00 万元，2020 年 10 月调出 5,700.00 万元和 300.00 万元，分别调入沾化区富国街. 新村（棚户区改造）项目和山东省（沾化）新型智慧城市建设提升工程（一期）两个项目使用，债券发行期限为 10 年，债券发行利率为 2.93%；2022 年 1 月已发行专项债券金额 5,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，实际发行利率为 2.97%；2024 年 4 月已发行专项债券金额 1,000.00 万元，债券发行期限为 7 年，实际发行利率为 2.38%；2026 年 9 月已发行专项债券金额 4,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，实际发行利率为 1.73%；本期发行专项债券金额 1,000.00 万元，剩余 6,000.00 万元计划 2027 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 3.50%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内 7 年期每年支付一次债券利息，10 年期每半年支付一次债券利息。应还本付息情况如下：

表 7 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
2020	-	3,000.00	-	3,000.00	2.93%	43.95	43.95
2021	3,000.00	-	-	3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2022	3,000.00	5,000.00	-	8,000.00	2.93%-2.97%	162.15	162.15
2023	8,000.00	-	-	8,000.00	2.93%-2.97%	236.40	236.40
2024	8,000.00	1,000.00	-	9,000.00	2.93%-3.5%	236.40	236.40
2025	9,000.00	-	-	9,000.00	2.38%-3.5%	260.20	260.20
2026	9,000.00	5,000.00	-	14,000.00	2.38%-3.5%	260.20	260.20
2027	14,000.00	6,000.00	-	20,000.00	1.73%-3.5%	469.40	469.40
2028	20,000.00	-	-	20,000.00	1.73%-3.5%	574.40	574.40
2029	20,000.00	-	-	20,000.00	1.73%-3.5%	574.40	574.40
2030	20,000.00	-	3,000.00	17,000.00	1.73%-3.5%	530.45	3,530.45
2031	17,000.00	-	1,000.00	16,000.00	1.73%-3.5%	486.50	1,486.50
2032	16,000.00	-	5,000.00	11,000.00	1.73%-3.5%	388.45	5,388.45

2033	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2034	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2035	11,000.00	-	-	11,000.00	1.73%-3.5%	314.20	314.20
2036	11,000.00	-	5,000.00	6,000.00	1.73%-3.5%	314.20	5,314.20
2037	6,000.00	-	6,000.00	-	3.50%	105.00	6,105.00
合计		20,000.00	20,000.00			5,672.60	25,672.60

(五) 项目资金平衡测算表

表 8 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	34,341.81	-	-	-	-	-
经营活动支出	B	1,542.35	-	-	-	-	-
支付的各项税费	C	627.39	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	32,172.07	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	90,000.00	8,757.34	17,514.69	26,272.03	1,751.47	1,751.47
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-90,000.00	-8,757.34	-17,514.69	-26,272.03	-1,751.47	-1,751.47
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	70,000.00	10,500.00	14,000.00	21,000.00	14,000.00	3,500.00
专项债券	I	20,000.00	3,000.00	-	5,000.00	-	1,000.00
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	20,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,672.60	43.95	87.90	162.15	236.40	236.40
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	64,327.40	13,456.05	13,912.10	25,837.85	13,763.60	4,263.60
四、期初现金	P		-	4,698.71	1,096.12	661.94	12,674.07
期内现金变动	Q=D+G+O	6,499.47	4,698.71	-3,602.59	-434.18	12,012.13	2,512.13
五、期末现金	R=P+Q	6,499.47	4,698.71	1,096.12	661.94	12,674.07	15,186.20

(续上表)

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	-	-	9,630.83	830.00	10,460.83	830.00	8,025.14
经营活动支出	-	-	-	161.50	161.50	161.50	161.50
支付的各项税费	-	-	-	66.04	66.04	66.04	66.04
经营活动现金净流量	-	-	9,630.83	602.46	10,233.29	602.46	7,797.60
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	1,751.47	17,514.69	14,686.85	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-1,751.47	-17,514.69	-14,686.85	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金（自有资金）	3,500.00	1,750.00	1,750.00	-	-	-	-
专项债券	-	5,000.00	6,000.00	-	-	-	-
银行借款	-						
偿还债券本金	-	-	-	-	-	3,000.00	1,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	260.20	260.20	469.40	574.40	574.40	530.45	486.50
支付银行借款利息							
融资活动现金净流量	3,239.80	6,489.80	7,280.60	-574.40	-574.40	-3,530.45	-1,486.50
四、期初现金	15,186.20	16,674.54	5,649.65	7,874.23	7,902.29	17,561.18	14,633.19
期内现金变动	1,488.33	-11,024.89	2,224.58	28.06	9,658.89	-2,927.99	6,311.10
五、期末现金	16,674.54	5,649.65	7,874.23	7,902.29	17,561.18	14,633.19	20,944.29

(续上表)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	830.00	830.00	830.00	830.00	830.00	415.00
经营活动支出	161.50	163.30	163.30	163.30	163.30	81.65
支付的各项税费	66.04	66.04	66.04	66.04	66.04	33.02
经营活动现金净流量	602.46	600.66	600.66	600.66	600.66	300.33
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款						
偿还债券本金	5,000.00	-	-	-	5,000.00	6,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	388.45	314.20	314.20	314.20	314.20	105.00
支付银行借款利息		-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-5,388.45	-314.20	-314.20	-314.20	-5,314.20	-6,105.00
四、期初现金	20,944.29	16,158.30	16,444.76	16,731.22	17,017.68	12,304.14
期内现金变动	-4,785.99	286.46	286.46	286.46	-4,713.54	-5,804.67
五、期末现金	16,158.30	16,444.76	16,731.22	17,017.68	12,304.14	6,499.47

(六) 本息覆盖倍数

表 9 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	350.00	1,350.00	32,172.07
已发行债券	13,000.00	3,222.60	16,222.60	
后续拟发行债券	6,000.00	2,100.00	8,100.00	
融资合计	20,000.00	5,780.60	25,672.60	
覆盖倍数	1.25			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 32,172.07 万元,融资本息合计 25,672.60 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.25。

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。

此页无正文为盖章页



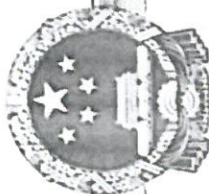
中国注册会计师：李雪华



中国注册会计师：孟令军



2026 年 10 月 8 日

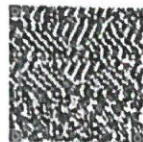


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
国家企业信用信息公示系统



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

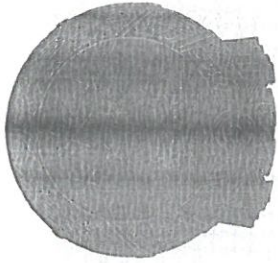
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房



登记机关

2019 年 07 月 08 日



会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013)23号

批准执业日期:

2013-06-24

证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月01日

中华人民共和国财政部制