

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）

2022 年山东省政府专项债券（十三期）

枣庄市 2022 年滕州市老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）2022年山东省政府专项债券（十三期）枣庄市2022年滕州市老旧小区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0158号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022021610765458
报告文号：中汇济会鉴[2022]0158号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpaacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	4

2022 年滕州市老旧小区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0158 号

我们接受委托，对 2022 年滕州市老旧小区改造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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需要提醒报告使用者注意，由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2022 年滕州市老旧小区改造项目，预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	拟融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
2022 年滕州市老旧小区改造项目	27,000.00	44,010.00	54,493.84	1.24
其中：本期发行债券金额	5,000.00	8,150.00	-	-
后续发行债券金额	22,000.00	35,860.00		

1、本期债券发行情况如下

发行人拟就本项目，发行 2022 年山东省政府专项债券，预计本次发行 5,000.00 万元，预计后续在本年度 6 月份发行 22,000.00 万元，假设融资利率为 4.2%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券 余额	本年债券 发行额	债券票面 利率	本年债券 本金偿还额	期末债券 余额	本年支付 利息	本年度本息 偿还总额
2022 年		27,000.00	4.20%		27,000.00	567.00	567.00
2023 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2024 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2025 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2026 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2027 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2028 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2029 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2030 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2031 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2032 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2033 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2034 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2035 年	27,000.00		4.20%	-	27,000.00	1,134.00	1,134.00
2036 年	27,000.00		4.20%		27,000.00	1,134.00	1,134.00
2037 年	27,000.00		4.20%	27,000.00	-	567.00	27,567.00
合计		27,000.00		27,000.00		17,010.00	44,010.00

2、项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对 2022 年滕州市老旧小区改造项目未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 15 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 54,493.84 万元，能够覆盖项目融资本息金额 44,010.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

报告日期：2022 年 2 月 16 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

2022 年滕州市老旧小区改造项目

（二）项目单位

- 1、项目主管单位：滕州市住房和城乡建设局
- 2、项目投资及实施单位：滕州市东方中石房地产开发有限公司
- 3、项目实施单位情况

滕州市东方中石房地产开发有限公司成立于 2005 年 3 月，注册资金 11200 万元，公司位于滕州市善国北路 108 号，房地产开发资质为二级资质，经营范围：房地产开发，批发零售；建材、焦炭、焦油、机械设备、电子产品、化工产品等

（三）项目概况

1、项目建设背景

对于一座城市而言，相对于宽敞的街路与广场，住宅小区是市民们聚居栖息之所，也是他们真正能感受到城市发展变化的场所。所以，小区环境是否整洁，公用设施是否完善，居住条件是否舒心，是他们最关注的问题，老旧小区因年久失修，管道老化，线路杂乱等，造成极大的安全隐患，给居民的生活带来诸多的不便，也与周围的环境格格不入，老旧小区改造是民心所向。

2、项目建设必要性

老旧小区是指城镇地区建造时间较长、市政基础设施老化、公共服务缺失等问题比较突出的住宅小区。2020 年中央经济工作会议上，“加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造”被列入 2020 年工作重点。党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。滕州市东方中石房地产开发有限公司提出 2022 年滕州市老旧小区改造项目，切实解决城区老旧小区存在的问题，为决胜全面建成小康社会、实现人民对美好生活的向往做出新的更大贡献

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

3、主要建设内容及规模

本项目依据山东省、枣庄市、滕州市各级政府政策、文件要求，对滕州市北辛街道、荆河街道、龙泉街道和善南街道辖区内 11 个片区 76 个小区进行改造，共涉及 18660 户居民，改造建筑面积 1850297 平方米，改造工程主要包括基础类改造、完善类改造和提升类改造。

4、建设总工期：12 个月。预计为 2022 年 1 月 2022 年 12 月

5、项目规划审批

(1)滕州市住房和城乡建设局、滕州市发展和改革委员会、滕州市财政局、滕州市自然资源局、枣庄市生态环境局滕州分局以滕住建发(2021)25 号文联合下发审核意见，同意实施 2022 年滕州市老旧小区改造项目；

(2)2021 年 10 月 110 日完成 2022 年滕州市老旧小区改造项目工程建设项目环境影响登记表的备案，备案号：2110-370481-04-01-839204。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

1、编制依据

- (1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》
- (2) 《产业结构调整指导目录（2019 年本）》
- (3) 《投资项目可行性研究报告指南》
- (4) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
- (5) 《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》
- (6) 《山东省老旧小区整治改造导则》
- (7) 《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》（鲁政办字〔2020〕28 号）
- (8) 《枣庄市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (9) 《滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (10) 现行有关技术经济规范、标准和定额资料
- (11) 国家有关法律、法规、规划及政策
- (12) 建设单位提供的有关基础数据、资料
- (13) 建设单位关于编制本项目可行性研究报告的委托合同

2、投资估算

本项目总投资 55,980.00 万元，其中：建设投资 55,413.00 万元，建设期利息 567.00 万元。

建设投资中工程费用 48,568.50 万元，工程建设其他费用 2,378.50 万元，预备费用 4,466.00 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资 55,980.00 万元，其中：

- （1）建设单位自筹 28,980.00 万元，占总投资的 51.77%；
- （2）申请发行债券 27,000.00 万元，占总投资的 48.23%。

三、项目预期收益与融资平衡

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以 2022 年滕州市老旧小区改造项目预期收益为基础，结合项目可行性分析报告、说明等资料、对预测期间提供的租赁收入等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，无重大不合规事项；
2. 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；
3. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《2022 年滕州市老旧小区改造项目可行性研究报告》部分相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目现金流入预测编制说明

参考《2022 年滕州市老旧小区改造项目可行性研究报告》，本工程主要是将出租商业服务用房收入、租赁小区停车位收入、便民农贸市场租赁收入产生收益。

按照山东省发展和改革委员会（鲁发改价格〔2020〕1361 号 山东省发展和改革委员会关于

公布《山东省定价目录》的通知)、枣庄市人民政府《关于印发枣庄市定价项目清单的通知》(枣政办字〔2021〕47号))通知,本项目收费不在枣庄市定价目录清单范围。

参照 2022 年滕州市北辛街道、荆河街道、龙泉街道和善南街道辖区内 11 个片区 76 个小区进行改造,周边房产区位经营租赁情况说明如下:举例如下

1、新兴片区,位于滕州市学院路南侧,新兴路西侧、解放路北侧,该片区为滕州老一中周边区域,交通便利,教育资源优越,为城市北部核心区域。该片区临近左岸名郡、爱家豪庭小区商业服务用房平均出租价格为 1.70 元/平方米·天,停车位租赁为 120 元/个·月,农贸市场租赁费为 1.50 元/平方米·天。

2、育才片区,位于滕州市学院路北侧、塔寺路西侧,善国北路路东侧,该片区内有滕州市北辛中学、育才中学等重要教育设施,属于北部城区中心,人流量很大。该片区临近育才嘉苑、滕阳丽都小区商业服务用房平均出租价格为 1.80 元/平方米·天,停车位租赁为 130 元/个·月,农贸市场类租赁费为 1.60 元/平方米·天。

3、善国片区,位于滕州市学院路两侧,善国路西侧,该片区毗邻全国最大的干杂货市场—滕州市干杂海货批发市场,为滕州市商贸流通中心区域。该片区附近丽都水岸、盛世家园、上善玺园小区商业服务用房平均出租价格为 1.60 元/平方米·天,停车位租赁为 130 元/个·月,农贸市场类租赁费为 1.50 元/平方米·天。

鉴于上述同类型项目的实际经营情况、收费标准等因素,确定本项目定价标准,本项目达产后项目期间正常年营业收入为 5,198.19 万元。

具体详见下表: 单位:人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
出租商业服务 用房收入	服务用房建筑面 积(平方米)		50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
	租金(元/平方米· 天)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计(万元)			2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40
小区停车位租 赁收入	车位数(个)		2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00
	租金(元/个·月)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计(万元)			325.44	325.44	325.44	325.44	325.44
便民农贸市场 租赁收入	便民农贸市场建 筑面积(平方米)		38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00
	租租金(元/平方 米·天)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计(万元)			2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35

合计（万元）		5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19
--------	--	----------	----------	----------	----------	----------

续表

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
出租商业服务用房收入	服务用房建筑面积（平方米）	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00	50,400.00
	租金（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）		2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40	2,759.40
小区停车位租赁收入	车位数（个）	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00	2,260.00
	租金（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
小计（万元）		325.44	325.44	325.44	325.44	325.44	325.44
便民农贸市场租赁收入	便民农贸市场建筑面积（平方米）	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00	38,600.00
	租租金（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）		2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35	2,113.35
合计（万元）		5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19

续表

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
出租商业服务用房收入	服务用房建筑面积（平方米）	50,400.00	50,400.00	50,400.00	25,200.00	730,800.00
	租金（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）		2,759.40	2,759.40	2,759.40	1,379.70	40,011.30
小区停车位租赁收入	车位数（个）	2,260.00	2,260.00	2,260.00	1,130.00	32,770.00
	租金（元/个·月）	120.00	120.00	120.00	60.00	60.00
小计（万元）		325.44	325.44	325.44	81.36	4,637.52
便民农贸市场租赁收入	便民农贸市场建筑面积（平方米）	38,600.00	38,600.00	38,600.00	19,300.00	559,700.00
	租租金（元/平方米·天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
小计（万元）		2,113.35	2,113.35	2,113.35	1,056.68	30,643.58
合计（万元）		5,198.19	5,198.19	5,198.19	2,517.74	75,292.40

（四）项目现金流出预测编制说明

1、项目运营成本预测

参考《2022 年滕州市老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括外购原水、燃料动力费、工资及福利费、维修费及其他费用等。

(1) 工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，年工资总额为 39.60 万元。福利费按工资总额的 14%提取，年提取 5.54 万元，年递增 5%计算，两项合计 45.14 万元。

(2) 修理费

修理费按照固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.5%计取，正常年修理费估算为 269.84 万元。

(3) 其他费用

其它费用主要包括其他管理费用、其他营业费用，年其他费用估算为 35.52 万元。

(4) 折旧费

按照直线折旧法计算折旧，正常年年固定资产折旧费用为 2784.60 万元，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：

房屋、建筑物折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5%计算；机器设备折旧年限按照 15 年、固定资产残值按照 5%计算；属于固定资产的其他费用折旧年限按照 15 年计算，不计固定资产残值。

(5) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，正常年年无形资产和其他资产摊销费 4.95 万元，其中无形资产和其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 50 年计算，其他资产摊销年限按照 10 年计算。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 5,357.05 万元（不含利息费用与税费），具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费		45.14	47.40	49.77	52.26	54.87
2	修理费		269.84	269.84	269.84	269.84	269.84
3	其他费用		35.52	35.52	35.52	35.52	35.52
付现成本小计		-	350.50	352.76	355.13	357.62	360.23

续表

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	工资及福利费	57.61	60.49	63.51	66.69	70.02	73.52

2	修理费	269.84	269.84	269.84	269.84	269.84	269.84
3	其他费用	35.52	35.52	35.52	35.52	35.52	35.52
付现成本小计		362.97	365.85	368.87	372.05	375.38	378.88

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
1	工资及福利费	77.20	81.06	85.11	44.68	929.33
2	修理费	269.84	269.84	269.84	134.92	3,912.68
3	其他费用	35.52	35.52	35.52	17.76	515.04
付现成本小计		382.56	386.42	390.47	197.36	5,357.05

(五) 项目运营损益表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、营业收入	-	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98
二、营业成本	-	3,135.10	3,137.36	3,139.73	3,142.22	3,144.83
三、税金及附加	-	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24
四、利息支出	567.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
五、利润总额	-567.00	-136.36	-138.62	-140.99	-143.48	-146.09
七、净利润	-567.00	-136.36	-138.62	-140.99	-143.48	-146.09

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、营业收入	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98	4,768.98
二、营业成本	3,147.57	3,150.45	3,153.47	3,156.65	3,159.98	3,163.48
三、税金及附加	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24	636.24
四、利息支出	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
五、利润总额	-148.83	-151.71	-154.73	-157.91	-161.24	-164.74
七、净利润	-148.83	-151.71	-154.73	-157.91	-161.24	-164.74

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、营业收入	4,768.98	4,768.98	4,768.98	2,309.85	69,075.57
二、营业成本	3,167.16	3,171.02	3,175.07	1,589.66	45,733.75
三、税金及附加	636.24	636.24	636.24	317.32	9,224.68
四、利息支出	1,134.00	1,134.00	1,134.00	567.00	17,010.00
五、利润总额	-168.42	-172.28	-176.33	-164.13	-2,892.86

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
七、净利润	-168.42	-172.28	-176.33	-164.13	-2,892.86

(六) 项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量

情况如下表:

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19
2、经营活动支付的现金	-	350.50	352.76	355.13	357.62	360.23
3、经营活动支付的税费	-	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45
经营活动产生的现金流量小计	-	3,782.24	3,779.98	3,777.61	3,775.12	3,772.51
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	55,380.00	600.00				
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-55,380.00	-600.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	28,980.00					
2、专项债券筹资	27,000.00					
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	567.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	55,413.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	33.00	2,081.24	4,727.22	7,370.83	10,011.95
2、期内现金变动	33.00	2,048.24	2,645.98	2,643.61	2,641.12	2,638.51
3、期末现金	33.00	2,081.24	4,727.22	7,370.83	10,011.95	12,650.46

续表

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19	5,198.19
2、经营活动支付的现金	362.97	365.85	368.87	372.05	375.38	378.88
3、经营活动支付的税费	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45	1,065.45
经营活动产生的现金流量小计	3,769.77	3,766.89	3,763.87	3,760.69	3,757.36	3,753.86
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00	1,134.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	12,650.46	15,286.23	17,919.12	20,548.99	23,175.68	25,799.04
2、期内现金变动	2,635.77	2,632.89	2,629.87	2,626.69	2,623.36	2,619.86
3、期末现金	15,286.23	17,919.12	20,548.99	23,175.68	25,799.04	28,418.90

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	5,198.19	5,198.19	5,198.19	2,517.74	75,292.40
2、经营活动支付的现金	382.56	386.42	390.47	197.36	5,357.05
3、经营活动支付的税费	1,065.45	1,065.45	1,065.45	525.21	15,441.51
经营活动产生的现金流量小计	3,750.18	3,746.32	3,742.27	1,795.17	54,493.84
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					55,980.00
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-55,980.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资					28,980.00
2、专项债券筹资					27,000.00
3、其他方式融资					-
4、支付专项债利息及本金	1,134.00	1,134.00	1,134.00	27,567.00	44,010.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-1,134.00	-1,134.00	-1,134.00	-27,567.00	11,970.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	28,418.90	31,035.08	33,647.40	36,255.67	
2、期内现金变动	2,616.18	2,612.32	2,608.27	-25,771.83	10,483.84
3、期末现金	31,035.08	33,647.40	36,255.67	10,483.84	

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（七）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假

设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 54,493.84 万元，能够覆盖债券本息金额 44,010.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.24 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

（一）项目建设相关风险

本项目工程风险主要为设计技术、施工技术、生产工艺、应用设备、原材料等原因产生的技术风险以及勘察设计单位的技术和经验、承包商的资质和经验、监理单位的资质和信用、供应商的信用和管理、外来破坏、盗窃等产生的人为风险。

本项目通过加强项目管理，严格按照国家基本建设程序实施，实行工程质量责任制度、项目法人责任制度、招标投标制度、工程承包合同制度、工程监理制度和竣工验收制度，以确保项目的顺利实施和工程质量，降低工程风险。同时加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见风险降至最低。

（二）项目收益相关风险

1、运营风险

运营风险主要指运营成本增加带来的风险。项目建成后的运营管理、日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险。项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

本项目通过加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提供项目安全运营水平；通过建立健全安全应急体质，提高安全事件处理能力，降低突发事件对运营管理的影响。从而保证项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.20% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存一期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为 2022 年滕州市老旧小区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。



仅供2022年投标使用

登记机关

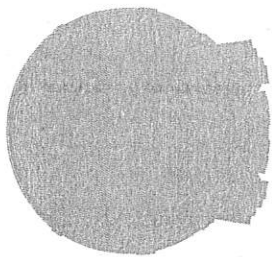


提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 505367



会计师事务所分所

执业证书



称:

中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

责 人:

刘元锁

公 场 所:

山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

所 编 号:

330000143701

准设立文号:

鲁财会(2016) 43号

准设立日期:

2016-11-30

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, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

仅供2022年投标使用

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
性别	男
出生日期	1973-07-30
工作单位	山东和信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	370103730730003



证书编号: 110001580013
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: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance

2015年 3月 20日
年 月 日

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.



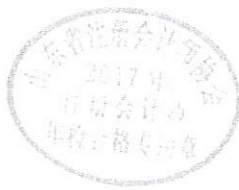
2016年03月09日

年 月 日
/y /m /d

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.



2017年03月09日

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东和信

事务所
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

转所专用章 中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 3 月 26 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d



姓名	高凌飞
性别	女
出生日期	1984-12-31
工作单位	中汇会计师事务所(普通合伙) 济南分所
身份证号码	370105198412312527



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



证书编号: 330000140126
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance



月/日

2018