

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）
——2022 年山东省政府专项债券（八期）
枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

101027214066

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府农林水利及民生社会
事业发展专项债券（三期）---2022年
山东省政府专项债券（八期）枣庄市市
中区2022年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]0021号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-01-17

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



0105312022011710755520
报告文号：中汇济会鉴[2022]0021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.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼东
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

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.....	5



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP, Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼东
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhcpa.cn

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0021 号

我们接受委托，对枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目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，本次评价的枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目，预期墙体广告等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	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目	11,000.00	20,240.00	33,808.37	1.67
本次发行债券金额	8,000.00	14,720.00		
预计后续发行债券金额	3,000.00	5,520.00	-	

1. 本次发行情况如下

发行人拟就枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目，发行地方政府专项债券，本次预计发行金额 8,000.00 万元，后续预计发行金额 3,000.00 万元假设融资利率为 4.20%，期限为 20 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。

本次和后续债券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	本年应付利息	本年度本息偿还总额
第 1 年		8,000.00	4.20%		8,000.00	336.00	336.00
第 2 年	8,000.00	3,000.00	4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 3 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 4 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 5 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 6 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 7 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 8 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 9 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 10 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 11 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 12 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 13 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 14 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 15 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 16 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 17 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00

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	本年应付利息	本年度本息偿还总额
第 18 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 19 年	11,000.00		4.20%		11,000.00	462.00	462.00
第 20 年	11,000.00		4.20%	8,000.00	3,000.00	462.00	8,462.00
第 21 年	3,000.00		4.20%	3,000.00		126.00	3,126.00
合计		11,000.00		11,000.00		9,240.00	20,240.00

2. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对枣庄市市中区 2022 年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 20 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 33,808.37 万元，能够覆盖项目融资本息金额 20,240.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.67 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

(此页无正文，为报告签章页)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南



中国注册会计师:

沈长明

中国注册会计师:

高佳飞

报告日期: 2022 年 1 月 17 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

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目

（二）项目单位

- 1、项目主管单位：枣庄市住房和城乡建设局
- 2、项目投资及实施单位：枣庄市市中区住房和城乡建设局
- 3、项目实施单位情况

枣庄市市中区住房和城乡建设局位于山东省枣庄市市中区振兴路 107 号。社会统一信用代码：113704020042484413，法定代表人为王绥良。

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。

老旧小区普遍存在线路杂乱交错、铺设位置低矮的问题，存在用电安全隐患；消防设施老旧，消防通道不畅，为威胁居民生命安全的一大火灾隐患；无物业、无围墙、无门禁，存在极大的治安隐患。房屋本体陈旧老化、缺失，缺乏系统保养和维护，小区道路老化、狭窄，公建配套设施规划配置比例较低，仅有的一些公建配套设施有的也被占挪作他用，绿地杂草丛生、布局混乱，各类违章搭建多，存在极大的安全隐患。

进行老旧小区改造，最重要的是实现了社会发展的公平，让每一个市民都充分享受到城市发展的红利，推进了社会的和谐稳定。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）提出，2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

2、主要建设内容及规模

本项目位于枣庄市市中区。主要对市中区 7 个镇（街）的 33 个老旧小区进行改造，改造住

宅套数 11812 户，改造总建筑面积 135 万平方米，具体内容包括改造水泥混凝土路面 25 万平方米、外墙刷漆 140 万平方米、下水道清淤 10 万米、化粪池清淤 3 万立方米、屋顶防水 35 万平方米、自来水改造 1 万米、暖气改造 2260 户、电力改造 8407 户、煤气改造 3405 户等。

3、项目期限

项目总建设周期初步计划为 2022 年 1 月开始建设，2022 年 12 月竣工验收。

4、项目规划审批

2021 年 10 月 19 日，本项目取得了枣庄市市中区发展和改革局《关于枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（市中发改行审[2021]44 号）。

2021 年 10 月 29 日取得枣庄市市中区自然资源局发放的《关于对《枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目的土地审查意见》的处复函》（枣市中自资（土规）函[2021]41 号），符合土地利用规划。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据及原则

- （1）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （3）《全国市政工程投资估算指标》；
- （4）山东省市政工程消耗量定额；
- （5）山东省建筑工程消耗量定额；
- （6）山东省安装工程消耗量定额；
- （7）《山东省建筑工程费用构成及计算规则》（2003）
- （8）有关行业规范、规定、标准；
- （9）建设单位提供的有关基础数据资料；
- （10）有关专业提供的资料及文字说明；
- （11）枣庄地区的主要建材价格；
- （12）当地同类建筑工程预算或结算资料。

2、本项目总投资为 24,000.00 万元，其中建设投资 23,560.00 万元、建设期利息 366.00 万元，铺底流动资金 104.00 万元。

（二）资金筹措

枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目总投资 24,000.00 万元，拟通过发行地方政府债券 11,000.00 万元，建设单位自筹资金 13,000.00 万元。

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枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目预期的墙体广告等收益为基础，结合编制的项目可行性分析报告等资料，项目收益及现金流入预测墙体广告收入等数据的最佳估计假设前提，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《枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》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《枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》及《枣庄市市中区住房和城乡建设局关于枣庄市市中区 2022 年老旧小区改造项目收费标准的说明函》，依据《枣庄市户外广告资源有偿使用费标准》墙体广告收费为 40 元/平方米；依据《市中区人民政府关于印发〈市中区机动车停放服务收费管理办法（试行）〉的通知》等文件，临时停车位每小时停车收费 2 元/车位，按每天 10 小时、使用率 85%估算。固定停车位出租价格参考周边类似小区出租价格，按 300 元/月/车位计算；商业用房出租价格参考周边类似出租价格，按照 1.5 元/平方米/天。

1、墙体广告收入：本项目墙面刷漆 140 万平方米，其中 48.20 万平方米可用作广告载体，年可实现广告收入 1,928.00 万元。

2、商业配套用户出租收入：改造商业配套用房 12000 平方米，年可实现租金收 648.00 元。

3、停车场临时收入：建设停车位 1000 个，其中临时停车位数量为总停车位的 40%，即 400 个，年可实现收入 248.20 万元。

4、停车场固定收入：固定停车位数量 400 个，年可实现收入 216.00 万元。

本项目预计正常年营业收入为 3,040.20 万元。

综上所述，本项目建成后可实现总收入为 47,123.10 万元。具体详见下表：

项目	计算依据	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	运营负荷		70%	70%	70%	70%	70%	80%	80%
墙体广告收入	墙体数量(万 m ²)		48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
	单价		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	金额(万元)		1,349.60	1,349.60	1,349.60	1,349.60	1,349.60	1,542.40	1,542.40
	销项税额(万元)		76.39	76.39	76.39	76.39	76.39	87.31	87.31
商业配套用房出租收入	出租数量(万 m ²)		1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	单价(元/月/m ²)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	金额(万元)		453.60	453.60	453.60	453.60	453.60	518.40	518.40
	销项税额(万元)		37.45	37.45	37.45	37.45	37.45	42.80	42.80
停车场地临时收入	数量(辆)		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	单价(元/辆/小时)		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	金额(万元)		173.74	173.74	173.74	173.74	173.74	198.56	198.56
	销项税额(万元)		14.35	14.35	14.35	14.35	14.35	16.39	16.39
停车场地固定收入	数量(辆)		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价(元/辆/月)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	金额(万元)		151.20	151.20	151.20	151.20	151.20	172.80	172.80
	销项税额(万元)		8.56	8.56	8.56	8.56	8.56	9.78	9.78
合计		-	2,128.14	2,128.14	2,128.14	2,128.14	2,128.14	2,432.16	2,432.16

续表

项目	计算依据	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	运营负荷	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
墙体广告收入	墙体数量(万 m ²)	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20
	单价	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	金额(万元)	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40
	销项税额(万元)	87.31	87.31	87.31	87.31	87.31	87.31	87.31
商业配套用房出租收入	出租数量(万 m ²)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
	单价(元/月/m ²)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	金额(万元)	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40
	销项税额(万元)	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80
停车场地临时收入	数量(辆)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	单价(元/辆/小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	金额(万元)	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56
	销项税额(万元)	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
停车场地固定收入	数量(辆)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	单价(元/辆/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	金额(万元)	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80
	销项税额(万元)	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78
合计		2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16

续表

项目	计算依据	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
	运营负荷	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
墙体广告收入	墙体数量(万 m ²)	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	48.20	964.00
	单价	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
	金额(万元)	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	1,542.40	29,884.00

项目	计算依据	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
	销项税额(万元)	87.31	87.31	87.31	87.31	87.31	87.31	1,691.60
商业 配套 用房 出租 收入	出租数量(万 m ²)	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	24.00
	单价(元/月/m ²)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	
	金额(万元)	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	518.40	10,044.00
	销项税额(万元)	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	42.80	829.25
停车 场地 临时 收入	数量(辆)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	8,000.00
	单价(元/辆/小时)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
	金额(万元)	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	3,847.10
	销项税额(万元)	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	317.60
停车 场地 固定 收入	数量(辆)	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	12,000.00
	单价(元/辆/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
	金额(万元)	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	172.80	3,348.00
	销项税额(万元)	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	9.78	189.50
合计		2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	47,123.10

1、项目运营成本预测

参考《枣庄市市中区 2022 年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燃料及动力费、人员工资、折旧及摊销、修理费、其他费用等。考虑物价上涨因素，按 3%增长率逐年增长。

① 工资及福利费

人员工资、工资附加及福利费按 5.50 万元/年计，共有职工 8 人，则职工福利为 44.00 万元。

② 折旧及摊销

按照直线折旧法计算折旧，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：建筑物折旧年限按照 35 年，固定资产残值按照 5% 计算，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，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 20 年计算。本项目折旧费用为 628.68 万元，摊销费用为 41.91 万元，年折旧返销额约 670.59 万元。

③ 修理费

按固定资产折旧的 20%计取，计 125.74 万元。

④ 管理费用

按营业收入的 0.5%计取，计 15.20 万元。

2、相关税费预测

增值税：墙体广告收入税率 6%，商业用房出租、停车场收费税率 9%。城市维护建设税按 7% 计算，教育费附加按 3%计算，地方教育费附加按 2%，地方水利建设基金 0.5%计算。房产税按商业房屋租金收入 12%计算。所得税按照 25%计算。

3、财务费用预测

预计募集本专项债券本金 8,000.00 万元，年利率 4.20%计算各年度利息费用金额。预计募集下期专项债券本金 3,000.00 万元，年利率 4.20%计算各年度利息费用金额。

4、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 4,971.64 万元（不含利息费用与税费），具体明细如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
工资		44.00	45.36	46.72	48.16	49.60	51.12	52.64
修理费		125.73	129.50	133.39	137.39	141.51	145.76	150.13
管理费用		15.20	15.66	16.13	16.61	17.11	17.62	18.15
合计	-	184.93	190.52	196.24	202.16	208.22	214.50	220.92

续表

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
工资	54.24	55.84	57.52	59.28	61.04	62.88	64.80
修理费	154.63	159.27	164.05	168.97	174.04	179.26	184.64
管理费用	18.69	19.25	19.83	20.42	21.03	21.66	22.31
合计	227.56	234.36	241.40	248.67	256.11	263.80	271.75

续表

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
工资	66.72	68.72	70.80	72.96	75.12	77.36	1,184.88
修理费	190.18	195.89	201.77	207.82	214.05	220.47	3,378.45
管理费用	22.98	23.67	24.38	25.11	25.86	26.64	408.31
合计	279.88	288.28	296.95	305.89	315.03	324.47	4,971.64

（五）项目运营损益表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
营业收入	-	1,991.39	1,991.39	1,991.39	1,991.39	1,991.39	2,275.88	2,275.88
营业成本	-	855.52	861.11	866.83	872.75	878.81	885.09	891.51
税金及附加	-	67.03	67.03	67.03	67.03	67.03	76.61	76.61
财务费用	336.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
利润总额	-336.00	606.84	601.25	595.53	589.61	583.55	852.18	845.76
所得税	-	151.71	150.31	148.88	147.40	145.89	213.05	211.44
净利润	-336.00	455.13	450.94	446.65	442.21	437.66	639.13	634.32

续表

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
营业收入	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88
营业成本	898.15	904.95	911.99	919.26	926.70	934.39	942.34
税金附加	76.61	76.61	76.61	76.61	76.61	76.61	76.61
财务费用	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00
利润总额	839.12	832.32	825.28	818.01	810.57	802.88	794.93
所得税	209.78	208.08	206.32	204.50	202.64	200.72	198.73
净利润	629.34	624.24	618.96	613.51	607.93	602.16	596.20

续表

项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
营业收入	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	2,275.88	44,095.15
营业成本	950.47	958.87	967.54	976.48	985.62	995.06	18,383.44
税金附加	76.61	76.61	76.61	76.61	76.61	76.61	1,484.30
财务费用	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	126.00	9,240.00
利润总额	786.80	778.40	769.73	760.79	751.65	1,078.21	14,987.41
所得税	196.70	194.60	192.43	190.20	187.91	269.55	3,830.84
净利润	590.10	583.80	577.30	570.59	563.74	808.66	11,156.57

(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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	2,128.14	2,128.14	2,128.14	2,128.14	2,128.14

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
2、经营活动支付的现金		184.93	190.52	196.24	202.16	208.22
3、经营活动支付的税费	-	355.49	354.09	352.66	351.18	349.67
经营活动产生的现金流量小计	-	1,587.72	1,583.53	1,579.24	1,574.80	1,570.25
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	20,000.00	3,000.00	1,000.00			
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-20,000.00	-3,000.00	-1,000.00	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金	13,000.00					
2、本期专项债筹资	8,000.00	3,000.00				
3、本期其他方式融资						
4、后续债券筹资						
5、支付本期专项债利息及本金	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
6、支付后续债券利息及本金	-	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
7、偿还其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	20,664.00	2,538.00	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00
四、现金流量小计						
1、期初现金		664.00	1,789.72	1,911.25	3,028.49	4,141.29
2、期内现金变动	664.00	1,125.72	121.53	1,117.24	1,112.80	1,108.25
3、期末现金	664.00	1,789.72	1,911.25	3,028.49	4,141.29	5,249.54

续表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16
2、经营活动支付的现金	214.50	220.92	227.56	234.36	241.40	248.67
3、经营活动支付的税费	445.94	444.33	442.67	440.97	439.21	437.39
经营活动产生的现金流量小计	1,771.72	1,766.91	1,761.93	1,756.83	1,751.55	1,746.10
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						
1、项目资本金						
2、本期专项债筹资						
3、本期其他方式融资						
4、后续债券筹资						

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
5、支付本期专项债利息及本金	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
6、支付后续债券利息及本金	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
7、偿还其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	5,249.54	6,559.26	7,864.17	9,164.10	10,458.93	11,748.48
2、期内现金变动	1,309.72	1,304.91	1,299.93	1,294.83	1,289.55	1,284.10
3、期末现金	6,559.26	7,864.17	9,164.10	10,458.93	11,748.48	13,032.58

续表

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16
2、经营活动支付的现金	256.11	263.80	271.75	279.88	288.28
3、经营活动支付的税费	435.53	433.61	431.62	429.59	427.49
经营活动产生的现金流量小计	1,740.52	1,734.75	1,728.79	1,722.69	1,716.39
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					
1、项目资本金					
2、本期专项债筹资					
3、本期其他方式融资					
4、后续债券筹资					
5、支付本期专项债利息及本金	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00
6、支付后续债券利息及本金	126.00	126.00	126.00	126.00	126.00
7、偿还其他方式融资利息及本金					
筹资活动产生的现金流量小计	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00	-462.00
四、现金流量小计					
1、期初现金	13,032.58	14,311.10	15,583.85	16,850.64	18,111.33
2、期内现金变动	1,278.52	1,272.75	1,266.79	1,260.69	1,254.39
3、期末现金	14,311.10	15,583.85	16,850.64	18,111.33	19,365.72

续表

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 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	2,432.16	2,432.16	2,432.16	2,432.16	47,123.10

2、经营活动支付的现金	296.95	305.89	315.03	324.47	4,971.64
3、经营活动支付的税费	425.32	423.09	420.80	502.44	8,343.09
经营活动产生的现金流量小计	1,709.89	1,703.18	1,696.33	1,605.25	33,808.37
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					24,000.00
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计		-	-	-	-24,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金					13,000.00
2、本期专项债筹资					11,000.00
3、本期其他方式融资					-
4、后续债券筹资					-
5、支付本期专项债利息及本金	336.00	336.00	8,336.00	-	14,720.00
6、支付后续债券利息及本金	126.00	126.00	126.00	3,126.00	5,520.00
7、偿还其他方式融资利息及本金					-
筹资活动产生的现金流量小计	-462.00	-462.00	-8,462.00	-3,126.00	3,760.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	19,365.72	20,613.61	21,854.79	15,089.12	
2、期内现金变动	1,247.89	1,241.18	-6,765.67	-1,520.75	13,568.37
3、期末现金	20,613.61	21,854.79	15,089.12	13,568.37	

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为入 33,808.37 万元，能够覆盖项目融资本息金额 20,240.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.67 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。在专项债券存续期内，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，我们认为枣庄市市中区 2022 年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）。

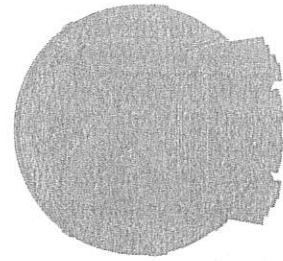


登记机关



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；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



证书序号: NO. 505367

会计师事务所分所

执业证书

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》。

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 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

分所编号: 330000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016) 43号

批准设立日期: 2016-11-30

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(特殊普通合伙)
身份证号	370103730730003



证书编号: 110001590013
No. of Certificate

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

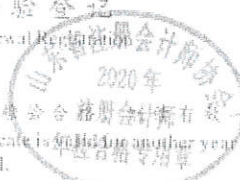
发证日期: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance

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
/ /

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01日

年 月 日
/ /

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

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
/ /

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



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
2018年3月26日
/ /



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



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.



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 Institute of CPAs

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