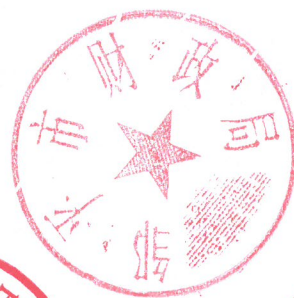


2022 年山东省滨州市邹平市老旧小区改造 项目实施方案



邹平城市建设集团有限公司



2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年邹平市老旧小区改造项目

（二）项目单位

邹平城市建设集团有限公司成立于 2020 年 7 月，注册资金 3 亿元，公司类型为有限责任公司（国有独资），公司位于邹平市黛溪街道办事处黄山一路 6 号，法人代表：王岩，公司主要经营范围：土地整治服务，市政设施管理，工程管理服务。

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，知联共创（山东）工程咨询有限公司出具了《邹平城市建设集团有限公司 2022 年邹平市老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2021 年 9 月 9 日，邹平市行政审批服务局出具《关于 2022 年邹平市老旧小区改造项目核准的批复》（邹审批核准〔2018〕8 号）

（四）项目规模与主要建设内容

本改造工程包括鲁中职业学院住宅小区、梁莹东山小区、农保处生活区、广电生活区等 35 个生活片区。主要改造内容包括：屋面防水面积 173166 平方米，道路整修及沥青路面 167811 平方米，翻新整理公共用房 25680 平方米，楼梯间粉刷、供电改造，增设雨水管道，实现雨污分流，线路规整及光纤入户，加装楼宇门、路灯，新增智能充电桩，安装安防系统，增设智能信包箱、云柜，增设垃圾分类处理站以及其他相应提升社区居民生活质量的辅助设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期 10 个月，预计工期为 2022 年 2 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《中华人民共和国节约能源法》；
- （2）《中华人民共和国可再生能源法》；
- （3）《中华人民共和国电力法》；
- （4）《中华人民共和国建筑法》；
- （5）《中华人民共和国清洁生产促进法》；
- （6）《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》；
- （7）《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）；
- （8）《山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案》；
- （9）《山东省乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》
- （10）《中共滨州市委关于制定滨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》
- （11）《邹平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》
- （12）国家发改委颁布的行业标准《建设项目申请报告编制内容深度规定》；
- （13）《邹平城市建设集团有限公司 2022 年邹平市老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 49,159.00 万元，其中建筑工程费 42,512.96 万元，其他费用 3,457.66 万元，基本预备费 2,704.38 万元，建设期利息 484.00 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

- （1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	49,159.00	100.00%	
一、资本金	24,959.00	50.77%	
自有资金	24,959.00		
二、债务资金	24,200.00	49.23%	
专项债券	24,200.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要收入来源为停车服务费、公辅用房出租、云柜服务、充电桩服务、广告费收入。

项目运营期第一年的负荷率按照 80%计算，以后往年均按 100%计算。

年营运收入=数量×单价。

（1）停车服务费：单价 2 元/小时、每天约停 8 小时

2 元/小时×8 小时/天×365 天×460 个=268.64 万元

（2）公辅用房租金：

2.8 元/m²/天×365 天×25680 m²=2624.50 万元

（3）云柜服务费：一组年可收 8 万元

8 万元×140 组=1120 万元

（4）充电桩服务费：一个充电桩每天约充 40 度，按充一度电 1.5 元计算

40 度×1.5 元/度×365 天×490 个=1073.10 万元

(5) 广告位收入：一个广告位每年收费 6 万元计算

6 万元×120 个=720 万元

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

(单位：万元)

年份	停车服务费	公辅用房出租	云柜服务费	充电桩服务费	广告费	合计
2023	204.17	1,994.62	851.20	815.56	547.20	4,412.74
2024	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2025	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2026	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2027	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2028	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2029	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2030	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2031	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2032	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2033	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2034	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2035	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2036	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2037	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2038	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2039	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2040	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2041	255.21	2,493.28	1,064.00	1,019.45	684.00	5,515.93
2042	21.27	207.77	88.67	84.95	57.00	459.66
合计	4,819.18	47,081.34	20,091.87	19,250.52	12,916.20	104,159.11

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧、利息支出等。

(1) 燃料动力费

本项目主要动力消耗为充电桩、停车场、广告位的用电费用，用电费按 0.55 元/度计算。充电桩每天约计充 60 度电。年用电成本为：

①充电桩电费：0.55 元/度×40 度/天×365 天×490 个=393.47 万元

②其他用电费：

0.55 元/度×815 度/天×365 天=16.36 万元

③用水费：

2 元/立方米×31100 立方米/年=6.22 万元。

上述燃料动力费合计金额为 416.05 万元。

(2) 修理费

修理费按照折旧费用的 10%计算，经营期年均约 282.01 万元

(3) 工资及福利计算

根据劳动定员情况，该项目劳动定员为 23 人，年工资和福利费总额 96.14 万元，工资增长率按 2%计算。

(4) 其他费用

其它费用包括其他制造费、其他管理费和其他销售费用。估算年均为 25.30 万元。

(5) 折旧

在建设投资中，固定资产原值 49159.30 万元，固定资产按直线法计提折旧，房屋、建构筑物折旧年限 20 年，净残值率 5%；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 5%。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。本项目运营成本现金流出测算如下：

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	349.48	100.95	282.01	81.12	813.56

2024	-	436.85	102.97	296.11	25.81	861.74
2025	-	436.85	105.03	296.11	26.57	864.55
2026	-	436.85	107.13	296.11	26.57	866.65
2027	-	436.85	109.27	296.11	26.57	868.80
2028	-	436.85	111.45	296.11	26.57	870.98
2029	-	436.85	113.68	296.11	26.57	873.21
2030	-	436.85	115.96	296.11	26.57	875.48
2031	-	436.85	118.28	296.11	26.57	877.80
2032	-	436.85	120.64	296.11	26.57	880.17
2033	-	436.85	123.05	296.11	26.57	882.58
2034	-	436.85	125.51	296.11	26.57	885.04
2035	-	436.85	128.03	296.11	26.57	887.55
2036	-	436.85	130.59	296.11	26.57	890.11
2037	-	436.85	133.20	296.11	26.57	892.73
2038	-	436.85	135.86	296.11	26.57	895.39
2039	-	436.85	138.58	296.11	26.57	898.11
2040	-	436.85	141.35	296.11	26.57	900.88
2041	-	436.85	144.18	296.11	26.57	903.71
2042		36.40	12.01	24.68	2.21	75.31
合计	-	8,249.23	2,317.70	5,636.67	560.75	16,764.35

（6）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等规定，该项目收入需缴纳增值税，停车场、公辅用房租金、云柜服务费和广告位收入适用增值税税率为 9.00%，物业费收入增值税税率 6.00%，充电桩收入为 13%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 7%，3%，2%计算，房产税按不含税租金收益的 12%计取，企业所得税 25%。

（7）利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行 13,500.00 万元，剩余额度 10,700.00 万元. 假设于 2022 年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一

次债券利息。

本项目还本付息预测如下：

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		24,200.00		24,200.00	508.20	508.20
2023	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2024	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2025	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2026	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2027	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2028	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2029	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2030	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2031	24,200.00		-	24,200.00	1,016.40	1,016.40
2032	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2033	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2034	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2035	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2036	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2037	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2038	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2039	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2040	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2041	24,200.00			24,200.00	1,016.40	1,016.40
2042	24,200.00		24,200.00	-	508.20	24,708.20
合计		24,200.00	24,200.00		20,328.00	44,528.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6：

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	2,659.15	5,027.38	5,027.38	5,027.38
其他收入				
税金及附加	256.65	322.64	322.63	322.63
营业成本	4,568.12	4,610.99	4,613.71	4,615.81
利润总额	-2,165.63	93.75	91.03	88.93
企业所得税	-	23.44	22.76	22.23

净利润	-2,165.63	70.31	68.28	66.70
-----	-----------	-------	-------	-------

续上表：

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38
其他收入					
税金及附加	322.63	322.63	322.63	322.63	322.63
营业成本	4,617.96	4,620.14	4,622.37	4,624.65	4,626.96
利润总额	86.79	84.61	82.38	80.10	77.78
企业所得税	21.70	21.15	20.59	20.03	19.45
净利润	65.09	63.45	61.78	60.08	58.34

续上表：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38
其他收入					
税金及附加	322.63	322.63	322.63	322.63	322.63
营业成本	4,629.33	3,661.57	3,664.03	3,666.54	3,669.10
利润总额	75.42	1,043.18	1,040.71	1,038.20	1,035.64
企业所得税	18.85	260.79	260.18	259.55	258.91
净利润	56.56	782.38	780.54	778.65	776.73

续上表：

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38	5,027.38	418.95
其他收入	401.17	401.17	401.17	401.17	401.17	33.43
税金及附加	322.63	322.63	322.63	322.63	322.63	26.89
营业成本	3,671.72	3,674.38	3,677.10	3,679.87	3,682.70	730.39
利润总额	1,033.03	1,030.37	1,027.65	1,024.88	1,022.05	-338.33
企业所得税	258.26	257.59	256.91	256.22	255.51	-
净利润	774.77	772.78	770.74	768.66	766.54	-338.33

（四）项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2042 年现金流量情况如下表：

项目资金测算平衡表见表 7

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	--------	--------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金流	-	4,412.74	5,515.93	5,515.93
2. 经营活动支付的现金流	-	813.56	861.74	864.55
3. 经营活动支付的各项税金	-	565.51	747.34	746.56
4. 经营活动产生的现金流小计	-	3,033.67	3,906.85	3,904.82
二、投资活动产生的现金流量				
1. 支付项目建设资金	48,188.25	486.75		
2. 支付的铺底资金				
3. 投资活动产生的现金流小计	-48,188.25	-486.75		
三、筹资活动产生的现金流				
1. 项目资本金	24,959.00			
2. 债券及银行借款筹资款	24,200.00	-		-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-		-
4. 支付融资利息	508.20	1,016.40	1,016.40	1,016.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	48,650.80	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40
四、现金流总计				
1. 期初现金	-	462.55	1,993.07	4,883.52
2. 期内现金变动	462.55	1,530.52	2,890.45	2,888.42
3. 期末现金	462.55	1,993.07	4,883.52	7,771.94

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93
2. 经营活动支付的现金流	866.65	868.80	870.98	873.21	875.48
3. 经营活动支付的各项税金	746.03	745.50	744.95	744.39	743.83
4. 经营活动产生的现金流小计	3,903.24	3,901.63	3,899.99	3,898.32	3,896.62
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金			-		-

流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹款					
3. 偿还债券及银行借款本金		-			
4. 支付融资利息	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40
四、现金流总计					
1. 期初现金	7,771.94	10,658.78	13,544.01	16,427.61	19,309.53
2. 期内现金变动	2,886.84	2,885.23	2,883.59	2,881.92	2,880.22
3. 期末现金	10,658.78	13,544.01	16,427.61	19,309.53	22,189.75

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93
2. 经营活动支付的现金流	877.80	880.17	882.58	885.04	887.55
3. 经营活动支付的各项税金	743.25	742.66	984.59	983.98	983.35
4. 经营活动产生的现金流小计	3,894.88	3,893.10	3,648.75	3,646.91	3,645.02
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计		-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹款					
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40

5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40
四、现金流总计					
1. 期初现金	22,189.75	25,068.23	27,944.93	30,577.28	33,207.79
2. 期内现金变动	2,878.48	2,876.70	2,632.35	2,630.51	2,628.62
3. 期末现金	25,068.23	27,944.93	30,577.28	33,207.79	35,836.41

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93	5,515.93
2. 经营活动支付的现金流	890.11	892.73	895.39	898.11	900.88
3. 经营活动支付的各项税金	982.71	982.06	981.39	980.71	980.02
4. 经营活动产生的现金流小计	3,643.10	3,641.14	3,639.15	3,637.11	3,635.03
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款筹资款					
3. 偿还债券及银行借款本金					-
4. 支付融资利息	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40	1,016.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40	-1,016.40
四、现金流总计					
1. 期初现金	35,836.41	38,463.11	41,087.86	43,710.60	46,331.31
2. 期内现金变动	2,626.70	2,624.74	2,622.75	2,620.71	2,618.63
3. 期末现金	38,463.11	41,087.86	43,710.60	46,331.31	48,949.94

续

年份	2041 年	2042 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-

1. 经营活动产生的现金流	5,515.93	459.66	104,159.11
2. 经营活动支付的现金流	903.71	75.31	16,764.35
3. 经营活动支付的各项税金	979.31	60.32	16,168.47
4. 经营活动产生的现金流小计	3,632.91	324.04	71,226.28
二、投资活动产生的现金流量			-
1. 支付项目建设资金			48,675.00
2. 支付的铺底资金			-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-48,675.00
三、筹资活动产生的现金流			-
1. 项目资本金			24,959.00
2. 债券及银行借款筹资款			24,200.00
3. 偿还债券及银行借款本金		24,200.00	24,200.00
4. 支付融资利息	1,016.40	508.20	20,328.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,016.40	-24,708.20	4,631.00
四、现金流总计			-
1. 期初现金	48,949.94	51,566.45	-
2. 期内现金变动	2,616.51	-24,384.16	27,182.28
3. 期末现金	51,566.45	27,182.28	27,182.28

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是停车服务费、公辅用房出租、云柜服务、充电桩服务、广告费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为

71,226.28 万元，融资本息合计为 44,528.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度 （期限：20 年）	净现金流入测 算	债券本息 测算	本息覆盖倍 数
2022 年邹平市老旧小区 改造项目	24,200.00	71,226.28	44,528.00	1.60

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

邹平城市建设集团有限公司保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，邹平城市建设集团有限公司以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、调查的内容和方法

本项目社会风险调查围绕建设用地情况、对周边道路交通的影响、对社会经济和环境的影响展开，具体包括项目的合法性、技术方面的可行性、市场需求的合理性、国家和地方的政策导向、周边敏感目标、当地社会经济和环境、利益相关者和基层组织的态度、社会舆情、同类项目风险等。

调查方式以资料分析法为主。

2、利益相关者及基层组织的态度

从社会影响分析的结果看，总体是正面和积极的。

利益相关者及基层组织的态度分析

序号	社会因素	态度	利益诉求	备注
一	利益相关者			
1	当地政府	欢迎	繁荣经济，促进特色产业发展	
2	项目单位	欢迎	扩大规模，增加企业利润	
3	单位员工	欢迎	企业发展，收入增加	
4	当地居民	接受	增加就业机会和收入，实现脱贫致富	
5	关联行业经营者	欢迎	降低企业原料和产品的运输成本，增加企业效益	
二	基层组织			
1	社会组织	接受	关注对生态环境的影响	
2	相关行业	适应	能够满足需求	

（二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2022 年邹平市老旧小区改造项目，项目主管部门为邹平市住房和城乡建设局，实施单位为邹平城市建设集团有限公司，本次发行拟申请专项债券 1.35 亿元，用于 2022 年邹平市老旧小区改造项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

居民居住环境是一座城市市民的生活质量、大气环境质量、地面交通运输、城市垃圾处理的文明程度。建设现代化城市，必须要创造良好的硬件环境，包括城市基础设施和城市大气环境质量等。小区改造是改善城市环境、改善城市

大气质量，提高城市现代化水平的重要措施，具有良好的社会效益、环境效益和经济效益，是国家产业政策重点支持发展的行业。

随着改革开放的日益深入，基础建设发生了巨大变化。居民居住环境不但影响了城市的形象，也在一定程度上阻碍了经济的发展。为改善的小区硬件设施，提升人民生活幸福感，当务之急是进行城镇老旧小区改造。提升小区硬件设施，实现小区水、电、暖、网通畅，保障居民生活质量，改善环境质量，提高人民生活水平。

在此背景下本项目的迅速实施，显得尤为迫切和非常必要

2、项目实施的公益性

本项目属于老旧小区改造，通过本项目的实施，充分利用好政策，打造优质工程，切实优化整合资源，全面提升小区环境面貌，为广大住户营造一个整洁优美的居住环境，提供居民居住生活质量，为邹平市创建全国文明城市和全国卫生城市做出努力。

经改造后的小区可以达到整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。城市面貌代表着政府的形象，而城市老旧小区改造之直接地影响是能提高大众的生活水平，另外它在与产业结构升级进行联系的过程中，使得城市经济结构调整的步伐更快，连带提升政府形象。

3、项目实施的收益性

项目投资效益是显著的；通过财务分析得出，项目将产生较好的经济效益，并具有一定的抗风险能力，从投资经济角度来评价，本期工程项目具备经济合理性，而且具有较好的投资价值；通过经济效益分析认定，达产投资利润率，投资利税率，投资回报率，表明本期工程项目利润空间较大，具有较好的盈利能力、较强的清偿能力和抗风险能力。

4、项目投资合规性

(1) 本项目符合国家及地方十四五发展规划。

(2) 该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的“鼓励类”中“二十二、城市基础设施”第 9 条“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”的固定。项目属国家鼓励发展的产业，符合国家产业政策的要求。

5、项目成熟度

根据全市老旧小区摸底调查情况，邹平市自 2020 年起启动老旧小区三年改造计划。力争到 2022 年完成对 2005 年 12 月 31 日之前建成的所有老旧小区的全面整治改造，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共事的“美好住区”。其中，2021 年邹平市列入改造计划老旧小区为 59 个，总投资预算达 3 亿多元，涉及居民近 8000 户，具有成熟工作经验。

6、项目资金来源和到位可行性

通过科学的论证、分析可以看出，项目实施以及开展符合国家相关政策和导向，各级政府对智慧园区的建设均出台相关的支持政策和优惠条件，为项目自筹资金部分的实施奠定了基础。同时，证券的发行严格按照程序开展并受监管部门监督运行，通过对项目经济效益进行深入剖析，不难看出项目运行风险可控，效益稳健，一经发行会必然获得社会的广泛认可，为通过债券渠道获得资金提供了较强的可行性。

项目总投资 49,159.00 万元，其中发行地方专项债 24,200.00 万元，其余由企业自筹完成。

7、项目收益合理性

以事实为依据，以理论为基础，结合同期已经运行的园区为参照，结合项

目所在园区特点，对项目收入、成本进行了科学预算，以收入、成本、运行数据为依据，定量预测了项目开展以后的收益。因此，项目的收入、成本、收益预测具有科学、合理性，较为贴合实践。

8、债券资金需求合理性

以地方债券融资促进本地经济发展，符合地方政府和社会发展利益。其次，本项目的一部分资金为项目自筹，另一部分通过地方政府债券筹集，比例为49.23%，按照4.20%年利息计算，每年偿还利息为1,016.40万元，项目建设完成后满负荷运行，收入为5,515.93万元，债券资金在项目资金中的占比合理，项目运行后可以满足每年的利息偿还。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1)经营风险

不能保证工期，或者运行不畅，影响正常经营，进而不能保证投资报酬超过企业资金成本的话，企业财务就会出现收不抵支现象，导致企业无法偿还贷款。使得企业财务风险大大增加，不利于企业的持续发展最终导致项目破产。

(2)偿债风险和再筹资风险

经营不善以及债务等问题导致项目很难在短时间内偿还债务，会给企业运行带来很高的偿债风险，如果项目不能在限期内偿还债务就必然会再筹资。如果企业不能合理的使用所借入的资金，使得企业的经济收益过低时，企业就很难偿还债务，然而企业就会面临很高的再筹资风险，最终会使得企业无法平稳运营，导致企业失去市场份额和信用，以至于无法再筹资，最终导致破产。

(3)偿债风险管控措施

1) 加强风险防范意识，建立完善的风险预警体系

风险在企业的经营过程中是不可避免的，当不可避免时就必须做好万全的准备以降低风险，所以企业必须建立完善的风险预警体系，为企业预测和防范

风险，同时，企业必须加强风险的意识，加强风险防范，避免一些不必要的风险的发生，企业也需要不断的调整自身的战略发展目标，使其能够适应市场的发展，避免一些经营风险和财务风险。

2) 科学、合理的使用财务杠杆效应

企业应该学会合理的运用财务杠杆效应，科学的调整企业在发展初期、成长期和成熟期的负债规模，保证企业的发展不会受到负债规模的影响，帮助企业更好的控制负债风险，实现企业的预算收益，为企业带来更好的发展。

10、绩效目标合理性

财务盈利能力分析表明，本项目具有一定的财务盈利能力和一定的抗风险能力，财务效益良好。所以该项目在绩效目标合理可行的。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

(三) 评估结论

2022 年邹平市老旧小区改造项目收益本息覆盖倍数为 1.60，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后保障居民生活质量，改善环境质量，提高人民生活水平。本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

