

山东省济宁市金乡县

2022 年老旧小区改造项目

专项债券项目实施方案



金乡县房产服务中心

2022 年 2 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

金乡县 2022 年老旧小区改造项目。

### （二）项目单位

项目立项主体名称：金乡县房产服务中心，机构住所：金乡县奎星路北首东侧；负责人：殷国强；统一信用代码证：12370828564074232B；业务范围是：全县房屋备案服务工作，房地产行业 and 中介服务机构服务工作，房地产开发经营及房屋租赁服务工作，城市小区物业、直管公房使用权服务工作，做好全县私房政策宣传服务工作，做好全县房地产测绘，白蚁防治及安全鉴定服务工作，做好全县维修资金收缴，使用服务工作。

### （三）项目规划审批

2021 年 10 月 8 日取得金乡县行政审批服务局《关于金乡县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（金行审批复〔2021〕44 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设小区路面，外墙保温，内外墙体粉刷，小区排水设施，污水井及化粪池修建，公共门窗、院墙、监控路灯安装、道路标线及车位线、水电暖气改造、公益广告安装等内容。共涉及 18 个老旧小区，建筑面积约 14 万平方米。

### （五）项目建设期限

项目建设期拟定为 8 个月，计划于 2022 年 5 月开始，至 2022 年 12 月全面完成。

## 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）国家及省市有关政策、法规和文件；
- （2）国家发展改革委员会关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年）；
- （5）《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）；
- （6）《中华人民共和国建筑法》（1997 年）；
- （7）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （8）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （9）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （10）《济宁市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （11）《金乡县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （12）《金乡县城市总体规划（2012 年-2030 年）》；
- （13）《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016 年 2 月 6 日）；
- （14）《关于加强城市步行和自行车交通系统建设的指导意见》（建城[2012]133 号）；
- （15）《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190 号）；
- （16）《关于开展旧住宅区政治改造的指导意见》（建住房[2007]109 号）。

### 2. 估算总额

本项目建设总投资 5000 万元，其中：建安工程费用 4085.07 万元；工程建设其他费用 334.57 万元；预备费 530.36 万元；建设期利息 50.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

### 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  | 5,000.00 | 100%   |    |
| 一、资本金  | 2,500.00 | 50.00% |    |
| 自有资金   | 2,500.00 |        |    |
| 二、债务资金 | 2,500.00 | 50.00% |    |
| 专项债券   | 2,500.00 |        |    |
| 银行借款   |          |        |    |

## 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来源于经营收入主要来自于物业收费，停车位租赁费，广告牌出租收费，充电桩服务费、自动售水售货机租赁费、

快递柜租赁费。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年度     | 物业管理收入   | 停车费收入    | 广告牌出租收入 | 充电桩服务收入  | 小区自动售货机、自动饮水机、快递柜收费 | 合计        |
|--------|----------|----------|---------|----------|---------------------|-----------|
| 2023 年 | 134.40   | 345.60   | 36.00   | 252.00   | 77.76               | 845.76    |
| 2024 年 | 151.20   | 388.80   | 36.00   | 283.50   | 87.48               | 946.98    |
| 2025 年 | 168.00   | 432.00   | 36.00   | 315.00   | 97.20               | 1,048.20  |
| 2026 年 | 168.00   | 432.00   | 36.00   | 315.00   | 97.20               | 1,048.20  |
| 2027 年 | 168.00   | 432.00   | 36.00   | 315.00   | 97.20               | 1,048.20  |
| 2028 年 | 168.00   | 453.60   | 37.80   | 315.00   | 97.20               | 1,071.60  |
| 2029 年 | 168.00   | 453.60   | 37.80   | 315.00   | 97.20               | 1,071.60  |
| 2030 年 | 168.00   | 453.60   | 37.80   | 315.00   | 97.20               | 1,071.60  |
| 2031 年 | 168.00   | 453.60   | 37.80   | 315.00   | 97.20               | 1,071.60  |
| 2032 年 | 168.00   | 453.60   | 37.80   | 315.00   | 97.20               | 1,071.60  |
| 2033 年 | 168.00   | 476.28   | 39.69   | 315.00   | 97.20               | 1,096.17  |
| 2034 年 | 168.00   | 476.28   | 39.69   | 315.00   | 97.20               | 1,096.17  |
| 2035 年 | 168.00   | 476.28   | 39.69   | 315.00   | 97.20               | 1,096.17  |
| 2036 年 | 168.00   | 476.28   | 39.69   | 315.00   | 97.20               | 1,096.17  |
| 2037 年 | 168.00   | 476.28   | 39.69   | 315.00   | 97.20               | 1,096.17  |
| 合计     | 2,469.60 | 6,679.80 | 567.45  | 4,630.50 | 1,428.84            | 15,776.19 |

收入预测方法说明：

根据项目可行性研究报告，本项目的经营收入主要为：

1. 物业收费：本项目可收物业费的建筑面积 14.00 万平方米。由于本项目涉及的 18 个小区处于无物业管理的状态，区域内基础设施无法得到维护维修，生活环境极差，居民怨声载道，多次到有关部门反映，要求对配套设施进行改善。此次改造后，将这些小区进行统一管理，以便后续基础设施的维护维修。目前金乡县有物业管理的小区物业收费标准按星级划分最高在 1.50 元/m<sup>2</sup>·月（18.00 元/m<sup>2</sup>·年）

左右，考虑到本项目属于老旧小区，暂取 1.00 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ （12.00 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ）。考虑老旧小区居民物业收费接受程度，本项目预计收费比例第 2 年为 80%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后年度为 100%。

2. 停车收费：本项目通过停车位改造可提供停车位 1800 个。目前金乡县有物业管理的小区地下停车位出租收费标准在 200.00-300.00 元/个·月，地面停车位出租收费标准在 180.00-250.00 元/个·月，考虑到本项目都为地面停车位，暂取 200.00 元/个·月（每 5 年增长 5%）。预计出租率第 2 年为 80%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后年度为 100%。

3. 广告牌出租收费：本项目通过改造后，每个小区约产生 4 个广告牌，本项目改造 18 个小区共计可产生广告牌 72 个。广告牌按个出租，年出租价格暂按 5,000.00 元/个（每 5 年增长 5%）。运营期内各年出租率均按 100%。

4. 充电桩服务费：本项目通过改造后，充电桩总数量为 180 个。按照现行新能源汽车充电收费模式，充电桩运营收费约 1.00 元/kWh，服务费按 1.00 元/kWh 测算，目前主流纯电动乘用车带电度数在 15-20 度，每个充电桩每次充电按 16kWh 测算，每个每天轮换 3 次。工作日为 365 天，则充电桩服务费为 1.75 万元/个·年。预计使用率第 2 年为 80%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后年度为 100%。

5. 小区自动售货机、自动饮水机、快递柜收费：本项目通过改造后，每个小区约产生 3 个自动售货设备，本项目改造 18 个小区共计

可产生自动售货设备 54 个。自动售货按个收取租赁费，每个年租赁费按 1.80 万元每年。预计出租率第 2 年为 80%，第 3 年为 90%，第 4 年及以后年度为 100%。

(二) 运营成本预测

本项目运营成本和费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、折旧摊销费、修理费、管理费用。具体明细如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度     | 燃料动力费    | 工资福利费    | 修理费   | 管理费用   | 合计       |
|--------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 2023 年 | 130.23   | 108.00   | 4.67  | 8.46   | 251.36   |
| 2024 年 | 146.48   | 108.00   | 4.67  | 9.47   | 268.62   |
| 2025 年 | 162.74   | 108.00   | 4.67  | 10.48  | 285.89   |
| 2026 年 | 162.74   | 108.00   | 4.67  | 10.48  | 285.89   |
| 2027 年 | 162.74   | 108.00   | 4.67  | 10.48  | 285.89   |
| 2028 年 | 162.86   | 113.40   | 4.67  | 10.72  | 291.65   |
| 2029 年 | 162.86   | 113.40   | 4.67  | 10.72  | 291.65   |
| 2030 年 | 162.86   | 113.40   | 4.67  | 10.72  | 291.65   |
| 2031 年 | 162.86   | 113.40   | 4.67  | 10.72  | 291.65   |
| 2032 年 | 162.86   | 113.40   | 4.67  | 10.72  | 291.65   |
| 2033 年 | 162.98   | 119.07   | 4.67  | 10.96  | 297.68   |
| 2034 年 | 162.98   | 119.07   | 4.67  | 10.96  | 297.68   |
| 2035 年 | 162.98   | 119.07   | 4.67  | 10.96  | 297.68   |
| 2036 年 | 162.98   | 119.07   | 4.67  | 10.96  | 297.68   |
| 2037 年 | 162.98   | 119.07   | 4.67  | 10.96  | 297.68   |
| 合计     | 2,394.13 | 1,702.35 | 70.05 | 157.77 | 4,324.30 |

成本预测方法说明：

1. 外购燃料及动力费：项目充电桩运营需要从国家电网购买电能，项目正常年用电量约 315 万 kW·h，充电桩购电价格按照 0.50 元/kwh 居民用电价格考虑。项目运营过程中水费按管理费的 50%考虑。运营

期第一年外购燃料及动力费 130.23 万元。

2. 工资及福利费：本项目建成后需要新增人员 36 人（主要为物业管理人员、卫生员及保安等），结合金乡县当地工资及福利水平，本项目暂按 3 万元/人/年预估（每 5 年增长 5%）。运营期第一年职工工资及福利费 108.00 万元。

3. 折旧摊销费：固定资产折旧费按直线法、残值率 5% 测算。折旧年限：建筑物 40 年、机器设备 40 年。运营期固定资产折旧费测算为 46.69 万元/年。无形资产按照 20 年摊销，运营期摊销费测算为 45.75 万元/年。

4. 修理费：本项目修理费按年折旧费用的 10% 计算，本项目年折旧费用 46.69 万元，运营期内修理费为 4.67 万元/年。

5. 管理费用：本项目管理费用包括差旅费、交通费、办公费用、工会经费、职工养老保险费、医疗保险费、失业保险费等，按经营收入的 1% 测算。运营期第一年管理费用 8.46 万元。

（6）税金及附加：本项目的主要税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等，其中增值税率为 6%、9%、13%，城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，企业所得税率为 25%。

### （三）利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 2,500.00 万元，本期发行 2,000.00 万元，2022 年后续拟发行 500.00 万元。假设年利率 4.00%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 年度     | 期初本金余额   | 本期新增     | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 应付利息     | 应付本息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2022 年 |          | 2,500.00 |          | 2,500.00 | 50.00    | 50.00    |
| 2023 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2024 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2025 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2026 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2027 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2028 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2029 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2030 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2031 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2032 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2033 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2034 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2035 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2036 年 | 2,500.00 |          |          | 2,500.00 | 100.00   | 100.00   |
| 2037 年 | 2,500.00 |          | 2,500.00 |          | 50.00    | 2,550.00 |
| 合计     |          | 2,500.00 | 2,500.00 |          | 1,500.00 | 4,000.00 |

#### (四) 项目运营损益表

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

| 年度         | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   |
|------------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 |        |        |          |          |          |          |          |          |
| 营业收入       | 845.76 | 946.98 | 1,048.20 | 1,048.20 | 1,048.20 | 1,071.60 | 1,071.60 | 1,071.60 |
| 营业成本       | 251.36 | 268.62 | 285.89   | 285.89   | 285.89   | 291.65   | 291.65   | 291.65   |
| 税金及附加      | 66.13  | 74.00  | 81.86    | 81.86    | 81.86    | 83.96    | 83.96    | 83.96    |
| 息税折旧及摊销前利润 | 528.27 | 604.36 | 680.45   | 680.45   | 680.45   | 695.99   | 695.99   | 695.99   |
| 二、折旧和摊销    |        |        |          |          |          |          |          |          |
| 总折旧和摊销     | 92.44  | 92.44  | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    |
| 息税前利润      | 435.83 | 511.92 | 588.01   | 588.01   | 588.01   | 603.55   | 603.55   | 603.55   |
| 三、财务费用     |        |        |          |          |          |          |          |          |
| 利息支出       | 100.00 | 100.00 | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   |
| 总财务费用      |        |        |          |          |          |          |          |          |
| 税前利润       | 335.83 | 411.92 | 488.01   | 488.01   | 488.01   | 503.55   | 503.55   | 503.55   |
| 四、所得税      |        |        |          |          |          |          |          |          |
| 所得税费用      | 83.96  | 102.98 | 122.00   | 122.00   | 122.00   | 125.89   | 125.89   | 125.89   |
| 五、净利润      | 251.87 | 308.94 | 366.01   | 366.01   | 366.01   | 377.66   | 377.66   | 377.66   |

(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度         | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |          |
| 营业收入       | 1,071.60 | 1,071.60 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17 |
| 营业成本       | 291.65   | 291.65   | 297.68   | 297.68   | 297.68   | 297.68   | 297.68   |
| 税金及附加      | 83.96    | 83.96    | 86.19    | 86.19    | 86.19    | 86.19    | 86.19    |
| 息税折旧及摊销前利  | 695.99   | 695.99   | 712.30   | 712.30   | 712.30   | 712.30   | 712.30   |
| 二、折旧和摊销    |          |          |          |          |          |          |          |
| 总折旧和摊销     | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    | 92.44    |
| 息税前利润      | 603.55   | 603.55   | 619.86   | 619.86   | 619.86   | 619.86   | 619.86   |
| 三、财务费用     |          |          |          |          |          |          |          |
| 利息支出       | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 50.00    |
| 总财务费用      |          |          |          |          |          |          |          |
| 税前利润       | 503.55   | 503.55   | 519.86   | 519.86   | 519.86   | 519.86   | 569.86   |
| 四、所得税      |          |          |          |          |          |          |          |
| 所得税费用      | 125.89   | 125.89   | 129.97   | 129.97   | 129.97   | 129.97   | 142.47   |
| 五、净利润      | 377.66   | 377.66   | 389.89   | 389.89   | 389.89   | 389.89   | 427.39   |

(五) 项目资金测算平衡表

表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年度          | 合计        | 1         | 2       | 3       | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        |
|-------------|-----------|-----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
|             |           | 2022 年    | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   |
| 一、经营活动产生的现金 |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 经营活动收入      | 15,776.19 |           | 845.76  | 946.98  | 1,048.20 | 1,048.20 | 1,048.20 | 1,071.60 | 1,071.60 |
| 经营活动支出      | 4,324.30  |           | 251.36  | 268.62  | 285.89   | 285.89   | 285.89   | 291.65   | 291.65   |
| 支付的各项税费     | 3,081.20  |           | 150.09  | 176.98  | 203.86   | 203.86   | 203.86   | 209.85   | 209.85   |
| 经营活动产生的现金净额 | 8,370.69  |           | 444.31  | 501.38  | 558.45   | 558.45   | 558.45   | 570.10   | 570.10   |
| 二、投资活动产生的现金 |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 建设成本支出      | 5,000.00  | 5,000.00  |         |         |          |          |          |          |          |
| 流动资金支出      |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 投资活动产生的现金净额 | -5,000.00 | -5,000.00 |         |         |          |          |          |          |          |
| 三、融资活动产生的现金 |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 资本金         | 2,500.00  | 2,500.00  |         |         |          |          |          |          |          |
| 专项债券        | 2,500.00  | 2,500.00  |         |         |          |          |          |          |          |
| 银行借款        |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 偿还债券本金      | 2,500.00  |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 偿还银行借款本金    |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 支付债券利息      | 1,450.00  |           | 100.00  | 100.00  | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   |
| 支付银行借款利息    |           |           |         |         |          |          |          |          |          |
| 融资活动产生的现金净额 | 1,050.00  | 5,000.00  | -100.00 | -100.00 | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  |
| 四、期末现金      | 4,420.69  |           | 344.31  | 401.38  | 458.45   | 458.45   | 458.45   | 470.10   | 470.10   |
| 五、累计盈余      |           |           | 344.31  | 745.69  | 1,204.14 | 1,662.59 | 2,121.04 | 2,591.14 | 3,061.24 |

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年度          | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15       | 16        |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
|             | 2030 年   | 2031 年   | 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      | 1,071.60 | 1,071.60 | 1,071.60 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17 | 1,096.17  |
| 经营活动支出      | 291.65   | 291.65   | 291.65   | 297.68   | 297.68   | 297.68   | 297.68   | 297.68    |
| 支付的各项税费     | 209.85   | 209.85   | 209.85   | 216.16   | 216.16   | 216.16   | 216.16   | 228.66    |
| 经营活动产生的现金净额 | 570.10   | 570.10   | 570.10   | 582.33   | 582.33   | 582.33   | 582.33   | 569.83    |
| 二、投资活动产生的现金 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 建设成本支出      |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 流动资金支出      |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 投资活动产生的现金净额 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 三、融资活动产生的现金 |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 资本金         |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 专项债券        |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 银行借款        |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 偿还债券本金      |          |          |          |          |          |          |          | 2,500.00  |
| 偿还银行借款本金    |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 支付债券利息      | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 100.00   | 50.00     |
| 支付银行借款利息    |          |          |          |          |          |          |          |           |
| 融资活动产生的现金净额 | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -100.00  | -2,550.00 |
| 四、期末现金      | 470.10   | 470.10   | 470.10   | 482.33   | 482.33   | 482.33   | 482.33   | -1,980.17 |
| 五、累计盈余      | 3,531.34 | 4,001.44 | 4,471.54 | 4,953.87 | 5,436.20 | 5,918.53 | 6,400.86 | 4,420.69  |

#### （六）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 15 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。

#### （七）小结

本项目收入主要是物业收费，停车位租赁费，广告牌出租收费，充电桩服务费、自动售水售货机租赁费、快递柜租赁费，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、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 8,370.69 万元，融资本息合计为 4,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.09 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

| 融资方式 | 借贷本息支付   |          |          | 项目收益     |
|------|----------|----------|----------|----------|
|      | 本金       | 利息       | 本息合计     |          |
| 专项债券 | 2,500.00 | 1,500.00 | 4,000.00 |          |
| 银行借款 |          |          |          |          |
| 融资合计 | 2,500.00 | 1,500.00 | 4,000.00 | 8,370.69 |
| 覆盖倍数 |          |          |          | 2.09     |

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）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，项目单位（包括项目单位的管理单位）应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. 市场风险

本项目需对市场加强监测和对不确定因素进行分析论证，针对市场风险的特点，制定相关风险规避措施，进一步提高项目市场抗风险能力。

#### 2. 工程风险

项目建设需对工程地质条件、水文条件和工程设计方案进行详细勘测和分析论证，需重点对工程量增加、投资额增加、建设工期延长等可能问题进行分析论证，并要考虑到项目总体布局和分期建设的规划，做好与后续项目的衔接工作。

#### 3. 资金风险

企业需要制定科学、合理的融资方案，确保资金准确到位，应防止资金链中断、供应不足或因利率变化导致融资成本增加，给项目建设和以后的经营造成不必要的损失。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1. 价格达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，基础设施日常维护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。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

金乡县 2022 年老旧小区改造项目，实施单位为金乡县房产服务中心，建设小区路面，外墙保温，内外墙体粉刷，小区排水设施，污水井及化粪池修建，公共门窗、院墙、监控路灯安装、道路标线及车位线、水电暖气改造、公益广告安装等内容。共涉及 18 个老旧小区，建筑面积约 14 万平方米。项目建设总投资 5000 万元，本次拟申请专项债券 2,500.00 万元，用于建设项目。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合国家产业政策及符合地方产业发展规划

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》。该目录由鼓励、限制、淘汰三类产业组成。分析认为本项目不属于以上三类，但是为国家允许建设的项目，因此，项目建设符合国家产业政策的规定。

##### （2）项目符合《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》

《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》中指出“转变城市发展方式。按照资源环境

承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”。

(3) 项目符合《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》

《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》中指出“强化城市载体功能。优化城市空间布局，统筹地上地下空间利用，建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动，加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。完善城市综合交通体系，加强城市停车场、公交站点和充电、加氢、加气等设施建设。建设海绵城市，完善城市防洪排涝设施体系，建设城市水循环系统。建设韧性城市，增强公共设施和建筑应对自然灾害能力，强化应急避难功能。加强社区养老、托育、医疗、体育、文化等服务设施建设，推动“15 分钟生活圈”全覆盖。建立成本合理、期限匹配、多元可持续的城市建设融资机制。

## 2、项目实施的公益性

本项目实施具有以下公益性：(1) 极大的改善了居民的生活环境和出行条件，实现居民安居乐业。(2) 改善城市人居环境，提高市民

生活质量。(3) 加快城市基础设施的建设, 改善本区域的人居环境, 带动本区域经济的快速增长。为当地人民群众建成了设施齐全、生活便利、环境优美的新型社区, 这既是拉动内需, 全面落实习近平新时代中国特色社会主义思想的重要体现, 也是统筹城乡发展、改善民生、提升城市化水平的重大举措。

### 3、项目实施的收益性

经估算, 项目主要为源物业收费, 停车位租赁费, 广告牌出租收费, 充电桩服务费、自动售水售货机租赁费、快递柜租赁费收入。通过与运营成本对比分析, 到期预计可达到的资金覆盖倍数为 2.09 倍, 因此该项目实施的收益性可观。

### 4、项目建设投资合规性

《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》中指出“强化城市载体功能。优化城市空间布局, 统筹地上地下空间利用, 建立功能混用、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式。实施城市更新行动, 加快老旧小区、街区、厂区和城中村改造。2021 年 10 月 8 日取得金乡县行政审批服务局《关于金乡县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(金行审批复(2021)44 号)。

### 5、项目成熟度

通过工程分析, 该项目的选址合理, 项目实施进度安排合理, 工程设计和功能要求规范, 消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析, 该项目的实施是比较成熟的。

### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 2,500.00 万元, 占总投资 50.00%, 为项目单位自

有资金；发行专项债券筹资 2,500.00 万元，占总投资 50.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 5,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债和银行贷款筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目总投资为 5,000.00 万元，本项目资本金 2,500.00 万元，占总投资 50.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 2,500.00 万元，占总投资 50.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是物业收费，停车位租赁费，广告牌出租收费，充电桩服务费、自动售水售货机租赁费、快递柜租赁费收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后的经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

## 10、绩效目标合理性

### (1) 目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

### (2) 目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

### (三) 评估结论

金乡县 2022 年老旧小区改造项目累计可用于还本付息的净现金流入为 8,370.69 万元，累计需支付融资债券及银行贷款本金和利息共 4,000.00 万元，本息覆盖倍数为 2.09 倍。符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，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。