

2022 年山东省禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目实施方案



禹城市住房和城乡建设局



2021 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目

（二）项目单位

禹城市住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

2021 年 1 月，山东省城建设计院对该项目出具了《禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目可行性研究报告》；2021 年 1 月，禹城市行政审批服务局下发了《关于禹城市住房和城乡建设局禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目可行性研究报告的批复》，禹审批【2021】34 号。

项目规模与主要建设内容

老城区建设内容包括：改造提升 22 个老旧小区周边配套道路 4 条（市中路、禹王路、行政街、人民路）、新建老旧小区周边配套雨水管道 64.6 公里、配套污水管道 76.3 公里，实施小区海绵化改造，提升排洪防涝能力。

（四）项目建设期限

本项目于 2021 年 3 月开工建设，预计 2023 年 12 月竣工。

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）征地费：无；

（2）项目论证费：按国家计委计价格[1999]1283 号文计算，

并依

据发改价格[2015]299 号文结合市场价计算；

(3) 环境影响评价费：按照计价格〔2002〕125 号文计算，并
依

据发改价格[2015]299 号文结合市场价计算；

(4) 工程勘察费：按照计价格[2002]10 号文、发改价格
[2011]534

号文，并依据发改价格[2015]299 号文结合市场价计算；

82

(5) 工程设计费：按照计价格[2002]10 号文，并依据发改价格
[2015]299 号文结合市场价计算；

(6) 建设单位管理费：按财建[2016]504 号文计算；

(7) 招标代理服务费：按照计价格〔2002〕1980 号文计算，并
依

据发改价格[2015]299 号文结合市场价计算；

(8) 造价咨询服务费：按照山东省建设厅《山东省建设工程工
程

量清单编制等计价项目造价咨询收费标准》（鲁价费发
[2007]205 号）

计算；

(9) 建设工程监理费：依据发改价格[2007]670 号文件，国家
发

展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管
理规定》

的通知，并结合市场价计算；

(10) 工程保险费：按工程费用的 0.3%计算；

(11) 场地准备费及临时设施费：按工程费用的 0.5%计算；

(12) 基本预备费按第一、第二部分费用之和的 10%计算。

(2) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资 69000.00 万元，第一部分工程费用 55026 万元，第二部分其他费用 4100 万元，预备费 5913 万元，建设期利息 3881 万元，流动资金 80 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	69,000.00		
一、资本金	34,500.00	50.00%	
自有资金	34,500.00		

二、债务资金	34,500.00	50.00%	其中前期已发行 1,500.00 万元。
专项债券	34,500.00		
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广告牌收入、管网租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	广告牌收入	管网租赁费收入	合计
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	248.40	4,578.00	4,826.40
2025	248.40	4,578.00	4,826.40
2026	248.40	4,578.00	4,826.40
2027	248.40	4,578.00	4,826.40
2028	248.40	4,578.00	4,826.40
2029	248.40	4,578.00	4,826.40
2030	248.40	4,578.00	4,826.40
2031	248.40	4,578.00	4,826.40
2032	248.40	4,578.00	4,826.40
2033	248.40	4,578.00	4,826.40
2034	248.40	4,578.00	4,826.40
2035	248.40	4,578.00	4,826.40
2036	248.40	4,578.00	4,826.40
2037	248.40	4,578.00	4,826.40
2038	248.40	4,578.00	4,826.40
2039	248.40	4,578.00	4,826.40
2040	248.40	4,578.00	4,826.40
2041	248.40	4,578.00	4,826.40
2042	248.40	4,578.00	4,826.40
2043	248.40	4,578.00	4,826.40
2044	248.40	4,578.00	4,826.40
2045	248.40	4,578.00	4,826.40
2046	248.40	4,578.00	4,826.40

2047	248.40	4,578.00	4,826.40
2048	248.40	4,578.00	4,826.40
2049	248.40	4,578.00	4,826.40
2050	248.40	4,578.00	4,826.40
2051	248.40	4,578.00	4,826.40
2052	-	-	-
合计	6,955.20	128,184.00	135,139.20

收入预测方法说明：

本项目的收益通过管道租赁费和广告牌收入取得，管网租赁费暂按 750 元/年/米计算，租赁长度按污水管网长度 76300 米计算，每年收入 5722.5 万元。广告牌收入按 5000 元/年计算，共 621 个广告牌，每年收入 310.5 万元，年总营业收入为 6033 万元。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括折旧费及摊销费、修理费、人工费、其他费用等，年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	21.60	165.41	65.00	252.01
2025	21.60	165.41	65.00	252.01
2026	21.60	165.41	65.00	252.01
2027	21.60	165.41	65.00	252.01
2028	21.60	165.41	65.00	252.01
2029	21.60	165.41	65.00	252.01
2030	21.60	165.41	65.00	252.01
2031	21.60	165.41	65.00	252.01
2032	21.60	165.41	65.00	252.01
2033	21.60	165.41	65.00	252.01
2034	21.60	165.41	65.00	252.01
2035	21.60	165.41	65.00	252.01
2036	21.60	165.41	65.00	252.01

2037	21.60	165.41	65.00	252.01
2038	21.60	165.41	65.00	252.01
2039	21.60	165.41	65.00	252.01
2040	21.60	165.41	65.00	252.01
2041	21.60	165.41	65.00	252.01
2042	21.60	165.41	65.00	252.01
2043	21.60	165.41	65.00	252.01
2044	21.60	165.41	65.00	252.01
2045	21.60	165.41	65.00	252.01
2046	21.60	165.41	65.00	252.01
2047	21.60	165.41	65.00	252.01
2048	21.60	165.41	65.00	252.01
2049	21.60	165.41	65.00	252.01
2050	21.60	165.41	65.00	252.01
2051	21.60	165.41	65.00	252.01
2052	-	-	-	-
合计	604.80	4,631.42	1,820.11	7,056.34

成本预测方法说明：

(1) 折旧费及摊销费

固定资产折旧和无形、其他资产摊销计算：项目采用直线法折旧。房屋及建筑物平均折旧年限为 30 年。机械设备平均折旧年限为 15 年。其它费用、预备费等按 20 年折旧。其他资产（开办费等）按 5 年摊销，土地按照 30 年摊销。

(2) 修理费

维修费，固定资产原值的 0.2% 计算，共计 137.84 万元/年。

(3) 人工费

人工费，定员 5 人，人均工资福利费按 3.6 万元/人·年计，共计 18 万元/年。

(4) 其他费用

其他管理费用取上述各项成本之和的 2%。

2. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税费如下：

表 4：项目税费表

年份	增值税	税金及附加	所得税	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	365.55	45.69	17.96	429.21
2025	365.55	45.69	17.96	429.21
2026	365.55	45.69	17.96	429.21
2027	365.55	45.69	17.96	429.21
2028	365.55	45.69	17.96	429.21
2029	365.55	45.69	17.96	429.21
2030	365.55	45.69	17.96	429.21
2031	365.55	45.69	17.96	429.21
2032	365.55	45.69	17.96	429.21
2033	365.55	45.69	17.96	429.21
2034	365.55	45.69	17.96	429.21
2035	365.55	45.69	17.96	429.21
2036	365.55	45.69	17.96	429.21
2037	365.55	45.69	17.96	429.21
2038	365.55	45.69	17.96	429.21
2039	365.55	45.69	17.96	429.21
2040	365.55	45.69	17.96	429.21
2041	365.55	45.69	17.96	429.21
2042	365.55	45.69	17.96	429.21
2043	365.55	45.69	17.96	429.21
2044	365.55	45.69	17.96	429.21
2045	365.55	45.69	17.96	429.21
2046	365.55	45.69	17.96	429.21
2047	365.55	45.69	17.96	429.21
2048	365.55	45.69	17.96	429.21
2049	365.55	45.69	17.96	429.21
2050	365.55	45.69	17.96	429.21
2051	365.55	45.69	17.96	429.21
2052	-	-	-	-
合计	10,235.48	1,279.43	502.89	12,017.80

10. 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 34,500.00 万元，2021 年 9 月已发行 2021 年山东省（德州市禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）项目 1,500.00 万元，债券发行期限 30 年，实际利率为 3.58%，其中本期拟发行 5,000.00 万元，剩余额度 28,000.00 万元假设于 2022 年发行完毕。债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%，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：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年份	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
2021	-	1,500.00		1,500.00	-	-
2022	34,500.00	33,000.00		34,500.00	796.20	796.20
2023	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2024	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2025	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2026	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2027	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2028	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2029	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2030	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2031	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2032	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2033	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2034	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2035	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2036	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2037	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2038	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2039	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70

2040	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2041	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2042	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2043	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2044	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2045	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2046	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2047	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2048	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2049	34,500.00			34,500.00	1,538.70	1,538.70
2050	34,500.00		-	34,500.00	1,538.70	1,538.70
2051	34,500.00		1,500.00	33,000.00	1,538.70	3,038.70
2052	33,000.00		33,000.00	-	3,038.70	33,742.50
合计		34,500.00	34,500.00	-	48,457.20	80,661.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	4,434.34	4,434.34
增值税	-	-	365.55	365.55
税金及附加	-	-	45.69	45.69
营业成本	796.20	1,538.70	4,316.80	4,316.80
利润总额	-796.20	-1,538.70	71.84	71.84
企业所得税	-	-	17.96	17.96
净利润	-796.20	-1,538.70	53.88	53.88

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34
增值税	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55
税金及附加	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69
营业成本	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80
利润总额	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84

企业所得税	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96
净利润	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88

续上表：

年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34
增值税	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55
税金及附加	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69
营业成本	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80
利润总额	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84
企业所得税	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96
净利润	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88

续上表：

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
营业收入	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34
增值税	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55
税金及附加	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69
营业成本	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80
利润总额	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84
企业所得税	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96
净利润	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88

续上表：

年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
营业收入	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34
增值税	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55
税金及附加	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69
营业成本	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80
利润总额	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84
企业所得税	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96
净利润	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88

续上表：

年份	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
营业收入	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	4,434.34	-

增值税	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55	365.55	-
税金及附加	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69	45.69	-
营业成本	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	4,316.80	742.50
利润总额	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	71.84	-742.50
企业所得税	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96	17.96	-
净利润	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88	-742.50

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流量					
1. 经营活动产生的现金流量	-	-	-	4,826.40	4,826.40
2. 经营活动支付的现金流量	-	-	-	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	4,145.18	4,145.18
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	2,000.00	36,039.00	27,000.00	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	80.00	-
3. 投资活动产生的现金流量小计	-2,000.00	-36,039.00	-	-80.00	-
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	34,500.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	1,500.00	33,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	796.20	1,538.70	1,538.70	1,538.70
5. 筹资活动产生的现金流量合计	36,000.00	32,203.80	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	34,000.00	30,164.80	28,626.10	31,152.58
2. 期内现金变动	34,000.00	-3,835.20	-1,538.70	2,526.48	2,606.48
3. 期末现金	34,000.00	30,164.80	28,626.10	31,152.58	33,759.06

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	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40
2. 经营活动支付的现金流	252.01	252.01	252.01	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	429.21	429.21	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18
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金	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	33,759.06	36,365.54	38,972.02	41,578.50	44,184.98
2. 期内现金变动	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48
3. 期末现金	36,365.54	38,972.02	41,578.50	44,184.98	46,791.47

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	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40

2. 经营活动支付的现金流	252.01	252.01	252.01	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	429.21	429.21	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18
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	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	46,791.47	49,397.95	52,004.43	54,610.91	57,217.39
2. 期内现金变动	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48
3. 期末现金	49,397.95	52,004.43	54,610.91	57,217.39	59,823.87

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	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40
2. 经营活动支付的现金流	252.01	252.01	252.01	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	429.21	429.21	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18

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	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	59,823.87	62,430.35	65,036.83	67,643.31	70,249.79
2. 期内现金变动	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48
3. 期末现金	62,430.35	65,036.83	67,643.31	70,249.79	72,856.27

续上表：

年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40
2. 经营活动支付的现金流	252.01	252.01	252.01	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	429.21	429.21	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18
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金	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	33,000.00	-	-	-
4. 支付融资利息	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,538.70	-34,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	72,856.27	75,462.75	45,069.24	47,675.72	50,282.20
2. 期内现金变动	2,606.48	-30,393.52	2,606.48	2,606.48	2,606.48
3. 期末现金	75,462.75	45,069.24	47,675.72	50,282.20	52,888.68

续上表：

年份	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40	4,826.40
2. 经营活动支付的现金流	252.01	252.01	252.01	252.01	252.01
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	429.21	429.21	429.21	429.21
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18	4,145.18
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金	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70	1,538.70

5. 筹资活动产生的现金流量合计	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70	-1,538.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	52,888.68	55,495.16	58,101.64	60,708.12	63,314.60
2. 期内现金变动	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48	2,606.48
3. 期末现金	55,495.16	58,101.64	60,708.12	63,314.60	65,921.08

续上表：

年份	2051年	2052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	4,826.40	-	135,139.20
2. 经营活动支付的现金流	252.01	-	7,056.34
3. 经营活动支付的各项税金	429.21	-	12,017.80
4. 经营活动产生的现金流小计	4,145.18	-	116,065.06
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	65,039.00
2. 支付的铺底资金	-	-	80.00
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-38,119.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	34,500.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	34,500.00
3. 偿还债券及银行借款本金	1,500.00	33,000.00	34,500.00
4. 支付融资利息	1,538.70	742.50	46,161.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,038.70	-33,742.50	-44,661.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金			

	65,921.08	67,027.56	-
2. 期内现金变动	1,106.48	-33,742.50	33,285.06
3. 期末现金	67,027.56	33,285.06	33,285.06

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2052 年不计算收入和成本。

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

本项目收入主要是广告牌收入、管网租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对旅游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 116,065.06 万元，融资本息合计为 80,661.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：30 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目	34,500.00	116,065.06	80,661.00	1.44

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、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目主要建设内容为市政基础设施建设，不会对当地的生态和绿化造成破坏。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃原材料、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是燃料及动力费、修理费和安全

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

项目名称、项目单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目，项目单位为禹城市住房和城乡建设局本次拟申请专项债券 34,500.00 万元用于禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

由于禹城市的排水管网工程建设相对较为滞后，因此完善禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造项目的建设是对禹城市市政建设的配套和补缺，市区环境将会大大改善。

2、项目实施的公益性

通过本工程的建设，大大改善禹城市的投资环境和对外交流环境，加大容量和规模，吸引更多的商家、企业和居民落户镇内，极大提高对周边乡镇的影响力。污水管网系统得到完善，污水组织排放，将为污水处理设施配套管网建设打下坚实基础，并有效解决城区内涝问题。

3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大

于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、工程建设及其他费用、预备费和建设期贷款利息进行估算，项目总投资 69000.00 万元，第一部分工程费用 55026 万元，第二部分其他费用 4100 万元，预备费 5913 万元，建设期利息 3881 万元，流动资金 80 万元。相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格，国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2021 年 1 月，山东省城建设计院对该项目出具了《禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目可行性研究报告》；2021 年 1 月，禹城市行政审批服务局下发了《关于禹城市住房和城乡建设局禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目可行性研究报告的批复》，禹审批【2021】34 号。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 69,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券

34,500.00 万元，占项目总投资的 50.00%。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为有租赁收入，到 2028 年本项目可实现营业收入 4,826.40 万元，为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设中以及未来节约成本方面，做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 69,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 34,500.00 万元，占总投资 50.00%，满足发行专项债券低于 50%。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全

部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 116,065.06 万元，项目债券本息合计 80,661.00 万元，本息覆盖倍数为 1.44，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

本项目的建设，除了可以取得较好的直接经济效益外，对禹城市发展也具有不可低估的社会效益，其间接效益远远大于直接的经济效益，建议尽快进行建设。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

禹城市 2021 年老旧小区配套设施提升改造工程项目收益 116,065.06 万元，项目债券本息合计 80,661.00 万元，本息覆盖倍数为 1.44，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。本项目对促进禹城市市场繁荣、振兴经济、加快脱贫致富起着先行军的作用。故建议尽早批准可行性研究报告，以利于开展下一步的设计工作，争取早日动工建设，为禹城市的建设发展作出贡献。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。