

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四
期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）
济宁市邹城市 2022 年老旧小区综合改造
项目收益与融资平衡专项评价报告
和信综字（2022）第 060135 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年二月十六日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）

济宁市邹城市 2022 年老旧小区综合改造

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060135 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）济宁市邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目专项债券实施方案进行总体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。

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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）济宁市邹



城市 2022 年老旧小区综合改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目建设规模和建设内容：

2022 年老旧小区新建工程，具体建设内容：

邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目，建设地点四中家属院、阳光小区、检察院家属院、工商银行家属院、交通局、运输公司家属院、北兴小区、八中家属院、老公安局家属院、金山花园、旭园小区、邻圣苑、择邻苑、幸福小区、汇梅北院、汇梅南院、金世纪花园小区、平安小区、南宫房小区(机关)、南宫房小区(东滩)西区、南宫房小区(东滩)中区、南宫房小区(东滩)东区、南宫房小区(铁运处)、九龙小区，同时实施凤凰山小区、山液家属院、安康小区、依圣苑、怡美苑、怡



新苑、朝阳小区、东升小区雨污分流和道路硬化铺油工程。建设内容：楼外墙保温粉刷、楼梯间刷乳胶漆、楼梯间扶手、栏杆除锈刷漆、楼宇门更换、楼梯间更换窗户、散水修复、落水管等屋面排水构件组合更换、增设停车位和电动汽车充电桩、住宅楼平屋顶重新做防水保温、住宅楼太阳能移位修复、储藏室、围墙、雨、污水管线、化粪池、雨、污水检查井、自来水管线、路沿石、道路硬化铺油等工程施工

2022 年老旧小区综合改造项目具体工程：住宅楼外墙保温粉刷约 624606 m²，楼梯间刷乳胶漆约 308970 m²，楼梯间扶手及栏杆除锈刷漆约 30139m，楼宇门更换约 1268 套，楼梯间更换断桥铝窗户约 10980 m²，散水修复约 13082 m²，落水管等屋面排水构件组合更换约 85129m，平屋顶重新做防水保温约 252429 m²，太阳能移位修复约 12074 个，储藏室、围墙及其他用房粉刷约 74297 m²，储藏室及其他用房屋顶重新做防水约 86420 m²，储藏室门刷油漆约 28700 m²，储藏室坡道破除重做约 14022 m²，雨水管线、污水管线约 84623m，化粪池约 487 个，雨污水检查井约 8464 个，自来水管线约 8775m，路沿石约 47833m，道路硬化铺油约 355929 m²，植草砖停车位约 1933 个，停车位划线约 2953 个，电动汽车充电桩约 429 个，人行道及其他硬化铺装约 12341 m²，广场绿地约 57389 m²，钢结构车棚约 5271 m²，太阳能路灯约 619 套，监控约 434 台，大门抬杆门禁约 49 套，弱电桥架约 36339m，储藏室屋檐下敷设金属线槽约 19562m，楼梯间敷设塑料线槽约 18149m，电缆约 6570m，强电桥架约 6570m，热力管网保温外衣约 10998m，健身器材约 27 套，垃圾箱约 339 套，文化资源要素提升，大门及物业用房提升改造约 58 处，公



辅用房提升改造约 10000 m²。

2021 年老旧小区改造续建工程，具体建设内容：凤凰山小区、山液家属院、安康小区、依圣苑、怡美苑、怡新苑、朝阳小区、东升小区雨污分流改造内容，雨污水管线约 5450m、破除路面修复、道路硬化铺油约 37250 m²。

3. 项目建设期和运营期

项目施工期为 9 个月，计划于 2022 年 4 月份开始前期筹备工作，2022 年 5-11 月开工建设，2022 年 12 月份改造工程基本竣工验收。

项目运营期 20 年，具体时间为 2023 年 1 月至 2043 年 12 月

（二）项目立项单位

本项目立项单位：邹城市利民建设发展集团有限公司，本公司是由邹城市财政局(邹城市国有资产监督管理局)和山东省财欣资产运营有限公司投资成立，邹城市财政局(邹城市国有资产监督管理局)持股比例 90%，山东省财欣资产运营有限公司持股比例 10%。

（三）项目批复文件

2021 年 10 月 18 日，邹城市利民建设发展集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目的备案证明，项目代码：2110-370883-04-01-163151；

2021 年 12 月 15 日，邹城市自然资源和规划局出具《关于邹城市 2022 年老



旧小区综合改造项目不新占地且符合规划的情况说明》，本项目不新占用土地指标，符合现行城市总体规划。

（四）投资估算

本项目总投资 44,000.00 万元，其中包括工程费用 41,547.85 万元，工程建设其他费用 354.87 万元，基本预备费 1,173.28 万元，建设期利息 924.00 万元。

（五）资金筹措方式

项目资本金 22,000.00 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 22,000.00 万元，占总投资 50.00%。根据本项目实施方案，计划本期发行专项债券 2,100.00 万元，2022 年下半年拟发行 19,900.00 万元，期限均为 20 年。通过债券分期发行，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债 金额	本次发债 金额	2022 年度后续发 债金额
邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目	44,000.00	22,000.00	22,000.00	2,100.00	19,900.00

注：预计后续发行债券时间和金额不代表后续发行承诺。

二、财务评价一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）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；



- (三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
- (六) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

根据项目单位提供的《邹城市 2022 年老旧小区综合改造项目实施方案》和项目可行性研究报告，本项目营业收入为停车位出租收入、广告收入、物业收入、充电桩收入。

1. 停车位出租收入

本项目收入主要为 4886 个停车位的租赁收入（车位出租率：计算期第 2 年内按照车位数量的 80%，计算期第 3-25 年按照车位数量的 90%计；车位数量：充电桩所在停车位不计，满负荷按照车位数量的 90%计），参照邹城市东城新建住宅小区的停车位对外租赁价格（2k~3.5k）行情，考虑到本项目所属 23 个老旧小区均为旧城区老旧小区，停车位非常紧张的以及老旧小区居住人群为城市中低收入人群的实际情况，故租赁价格按略低于市场价来计，拟确定本项目停车位的租赁费用为 3000 元/年，每五年租赁费用上调 5%。



停车位出租部分运营期内年均收入 1,480.30 万元。

2. 广告收入

本项目广告收入主要为包含的 23 个小区的各类广告收入，根据各小区的地理位置、小区面积大小以及临街情况汇总，估算出各小区的可投放广告数量，详见表 2。

表 2 项目规划小区广告收入估算表

序号	小区名称	可投放广告数量（10 处）
1	四中家属院	10
2	阳光小区	6
3	检察院家属院	6
4	工商银行家属院	6
5	交通局	10
6	运输公司家属院	6
7	北兴小区	10
8	八中家属院	12
9	金山花园	12
10	旭园小区	12
11	邻圣苑	4
12	择邻苑	4
13	幸福小区	4
14	汇梅北院	10
15	汇梅南院	4
16	金世纪花园小区	4
17	平安小区	6
18	南宫房小区（机关）	10
19	南宫房小区（东滩）西区	10



序号	小区名称	可投放广告数量（10 处）
20	南宫房小区（东滩）中区	4
21	南宫房小区（东滩）东区	10
22	南宫房小区（铁运处）	10
23	九龙小区	6
	合计	176

因各小区位置、规模及可供投放的广告位等不同，经调查折算，广告收入按照每处按照 3000 元/月、12 个月、176 处收取，每五年租赁费用上调 5%，则广告收入部分运营期内年均收入 697.29 万元。

3. 物业收入

本项目物业收入主要包含 23 个小区的物业费，合计涉及 9997 户，按照共计 650 元/户·年收取，每五年租赁费用上调 5%。物业收入部分运营期内年均收入 715.13 万元。

表 3 项目规划小区的户数汇总表

序号	项目名称	户数（户）	序号	项目名称	户数（户）
1	四中家属院	119	13	幸福小区	186
2	阳光小区	308	14	汇梅北院	1394
3	检察院家属院	124	15	金世纪花园小区	750
4	工商银行家属院	144	16	汇梅南院	400
5	交通局、运输公司小区	184	17	平安小区	444
6	北兴小区	308	18	南宫房小区（机关）	774
7	八中家属院	84	19	南宫房小区（东滩）西区	498



序号	项目名称	户数 (户)	序号	项目名称	户数(户)
8	老公安局家属院	153	20	南宫房小区（东滩）中区	970
9	金山花园	756	21	南宫房小区（东滩）东区	548
10	旭园小区	500	22	南宫房小区（铁运处）	746
11	邻圣苑	403	23	九龙小区	156
12	择邻苑	48		户数合计	9997

4、充电桩收入

本项目共建设 429 个充电供居民使用。

充电桩使用率：计算期第 2 年按照充电桩数量的 50%，计算期第 3-11 年按照充电桩数量的 55%，计算期第 12-19 年按照充电桩数量的 65%，计算期第 20-25 年按照充电桩数量的 70%计。

充电桩使用天数：因位于居民区内，故按照 365 天计。

充电桩收费标准：单个充电桩的使用按照日均 15 小时、每小时用电输出量约 6 度（交流电充电桩，功率<7kw）、服务费 0.5 元/度计。

则充电桩收入部分运营期内年均收入 483.04 万元。

表 4：运营收入估算表（单位：万元）

年度	车位出租收入	广告收入	物业收入	充电桩收入	合计
2023 年	1,200.84	633.60	649.81	353.14	2,837.39
2024 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2025 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2026 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2027 年	1,350.76	633.60	649.81	387.63	3,021.79
2028 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2029 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2030 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88



年度	车位出租收入	广告收入	物业收入	充电桩收入	合计
2031 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2032 年	1,418.30	665.28	682.30	407.01	3,172.88
2033 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2034 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2035 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2036 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2037 年	1,489.21	698.54	716.41	505.23	3,409.39
2038 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2039 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2040 年	1,563.67	733.47	752.23	530.49	3,579.86
2041 年	1,563.67	733.47	752.23	570.42	3,619.79
2042 年	1,563.67	733.47	752.23	570.42	3,619.79
合计	28,959.77	13,654.48	14,003.70	9,197.17	65,815.12

（二）项目运营成本预测

本项目总成本费用主要包括开发建设成本、运营期经营成本（含管理成本、人工工资及福利费）。

1. 管理费用

建设期内的管理费用在建设投资中已经计入，在本项不再重复计算。运营期管理费主要为在运营期内的管理成本，按当年收入的 1.5% 考虑，专项债存续期间累计管理费用为 987.23 万元。

2. 工资及福利费

项目运营期拟设置工作人员 3 人，主要为出租业务办理提供服务，平均工资按 5,000.00 元/人·月（每 5 年上涨 5%）计算，福利费为工资总额的 14%，运营



期内年均工资及福利费 22.58 万元。

表 5：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	管理费用	合计
2023 年	20.52	42.56	63.08
2024 年	20.52	45.33	65.85
2025 年	20.52	45.33	65.85
2026 年	20.52	45.33	65.85
2027 年	20.52	45.33	65.85
2028 年	21.55	47.59	69.14
2029 年	21.55	47.59	69.14
2030 年	21.55	47.59	69.14
2031 年	21.55	47.59	69.14
2032 年	21.55	47.59	69.14
2033 年	22.62	51.14	73.76
2034 年	22.62	51.14	73.76
2035 年	22.62	51.14	73.76
2036 年	22.62	51.14	73.76
2037 年	22.62	51.14	73.76
2038 年	23.75	53.70	77.45
2039 年	23.75	53.70	77.45
2040 年	23.75	53.70	77.45
2041 年	23.75	54.30	78.05
2042 年	23.75	54.30	78.05
合计	442.22	987.23	1,429.45

（三）相关税费

结合本项目涉及的行业性质，本项目租赁停车位增值税销项税率按 9%，广



告收入、物业费、充电桩服务费的增值税销项税率按 6%，，城建税按 7%，教育费附加按 3%，地方教育费附加 2%。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.2%进行计算；

2. 债券类型：

记账式固定利率付息债券；

3. 债券发行总额：

拟发行债券 22,000.00 万元；

4. 发行方式：

本项目债券计划本期发行 2,100.00 万元，2022 年下半年拟发行 19,900.00 万元。

5. 发行期限：

本项目债券为 20 年期债券；

6. 本金偿还方式：

本项目债券本金到期一次性偿还；



7. 利息支付方式:

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示:

表 6: 债券存续期还本付息测算表 (单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		2,100.00		2,100.00	4.20%	462.00	462.00
	2,100.00	19,900.00		22,000.00			
2023 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2024 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2025 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2027 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2028 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2029 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2030 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2031 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2032 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2033 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2034 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2035 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2036 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2037 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2038 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2039 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2040 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2041 年	22,000.00			22,000.00	4.20%	924.00	924.00
2042 年	22,000.00		22,000.00	22,000.00	4.20%	462.00	462.00



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		22,000.00	22,000.00		4.20%	18,480.00	40,480.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。



表 7：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	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,837.39	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,409.39
营业成本	63.08	65.85	65.85	65.85	65.85	69.14	69.14	69.14	69.14	69.14	73.76
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	2,774.31	2,955.95	2,955.95	2,955.95	2,955.95	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,335.63
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销											
息税前利润	2,774.31	2,955.95	2,955.95	2,955.95	2,955.95	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,103.74	3,335.63
三、财务费用											
利息支出	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
总财务费用											
税前利润	1,850.31	2,031.95	2,031.95	2,031.95	2,031.95	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,179.74	2,411.63
四、所得税											
所得税费用	462.58	507.99	507.99	507.99	507.99	544.94	544.94	544.94	544.94	544.94	602.91
五、净利润	1,387.73	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,808.72



(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,579.86	3,579.86	3,579.86	3,619.79	3,619.79
营业成本	73.76	73.76	73.76	73.76	77.45	77.45	77.45	78.05	78.05
税金及附加	-	-	-	-	55.13	272.42	272.42	274.95	274.95
息税折旧及摊销前利润	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,447.28	3,229.99	3,229.99	3,266.79	3,266.79
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销									
息税前利润	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,335.63	3,447.28	3,229.99	3,229.99	3,266.79	3,266.79
三、财务费用									
利息支出	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	462.00
总财务费用									
税前利润	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,411.63	2,523.28	2,305.99	2,305.99	2,342.79	2,804.79
四、所得税									
所得税费用	602.91	602.91	602.91	602.91	630.82	576.50	576.50	585.70	701.20
五、净利润	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,892.46	1,729.49	1,729.49	1,757.09	2,103.59

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2029 年	9 2030 年	10 2031 年
合计										
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	65,815.12	2,837.39	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,021.79	3,172.88	3,172.88	3,172.88	3,172.88
经营活动支出	1,429.45	63.08	65.85	65.85	65.85	65.85	69.14	69.14	69.14	69.14
支付的各项税费	12,454.39	462.58	507.99	507.99	507.99	507.99	544.94	544.94	544.94	544.94
经营活动产生的现金净额	51,931.28	2,311.73	2,447.96	2,447.96	2,447.96	2,447.96	2,558.80	2,558.80	2,558.80	2,558.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	44,000.00									
流动资金支出	462.00									
投资活动产生的现金净额	-44,000.00									
三、融资活动产生的现金										
资本金 1	22,000.00									
专项债券	22,000.00									
银行借款										
偿还债券本金	22,000.00									
偿还银行借款本金										
支付债券利息	18,018.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	3,982.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00
四、期末现金	11,913.28	1,387.73	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,523.96	1,634.80	1,634.80	1,634.80	1,634.80
五、累计盈余		1,387.73	2,911.68	4,435.64	5,959.60	7,483.55	9,118.36	10,753.16	12,387.96	14,022.77

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	3,172.88	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,409.39	3,579.86	3,579.86	3,579.86	3,619.79	3,619.79
经营活动支出	69.14	73.76	73.76	73.76	73.76	73.76	77.45	77.45	77.45	78.05	78.05
支付的各项税费	544.94	602.91	602.91	602.91	602.91	602.91	685.95	848.92	848.92	860.65	976.15
经营活动产生的现金净额	2,558.80	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,732.72	2,816.46	2,653.49	2,653.49	2,681.09	2,565.59
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 1											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金											22,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	924.00	462.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-924.00	-22,462.00
四、期末现金	1,634.80	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,808.72	1,892.46	1,729.49	1,729.49	1,757.09	-19,896.41
五、累计盈余	15657.57	17,466.29	19,275.01	21,083.73	22,892.45	24,701.17	26593.63	28,323.12	30,052.61	31,809.70	11,913.28



（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是车位出租收入、广告收入、物业收入、充电桩收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 51,931.28 万元，融资本息合计为 40,480.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（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	22,000.00	18,480.00	40,480.00	
融资合计	22,000.00	18,480.00	40,480.00	51,931.28
覆盖倍数				1.28

四、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

表 10：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入降低 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	49,956.83



序号	项目	收入降低 3%
1.1	经营活动产生的现金流入	63,840.67
1.2	经营活动产生的现金流出	13,883.84
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-44,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	44,000.00
2.2.1.1	其中：支付债券利息(建设期)	462.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	3,982.00
3.1	融资活动产生的现金流入	44,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	40,018.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	49,956.83
五	净现金流入覆盖倍数	1.23

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 49,956.83 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 40,480.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.23 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 11：收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	51,514.76
1.1	经营活动产生的现金流入	65,815.12
1.2	经营活动产生的现金流出	14,300.36
二	投资活动产生的现金	



序号	项目	成本上升 3%
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-44,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	44,000.00
2.2.1.1	其中：支付债券利息（建设期）	462.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	3,982.00
3.1	融资活动产生的现金流入	44,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	40,018.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	51,514.76
五	净现金流入覆盖倍数	1.27

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 51,514.76 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 40,480.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.27 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后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。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.28 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

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，项目单位和邹城市财政局拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

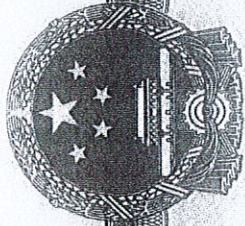


中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

二〇二二年二月十六日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

成立日期 2013 年 07 月 15 日

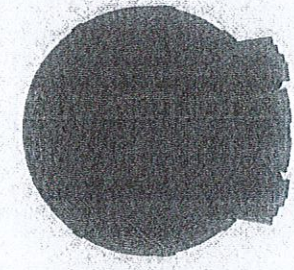
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019 年 08 月 08 日



证书序号: NO. 506349

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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

会计师事务所分所 执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

陈慧

名称:

负责人:

办公场所:

山东省济宁市供销路41号

分所编号: 370100013703

批准设立文号: 鲁财会(2013) 23号

批准设立日期: 2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月09日

中华人民共和国财政部制



姓名 汪泳
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-01
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
Working unit
身份证号码 370828197611015013
Identity card No.



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

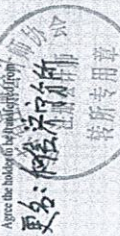
同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

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



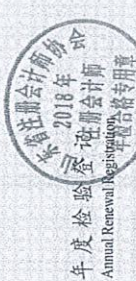
事务所
CPAs

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



年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370800010084

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: 2005 年 08 月 08 日
Date of Issuance



18



姓名 江九超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-07-25
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(普通合伙) 济宁分所
Working unit
身份证号码 370802197007252430
Identity card No.



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

同意调入
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

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

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

同意调入
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

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

证书编号: 370700160005

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: 2008 年 08 月 18 日

Date of Issuance

