



0510202206001470  
报告文号：苏公W[2022]E6200号

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二  
十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期）  
济南市天桥区黄屯小区城市更新建设工程项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
苏公 W[2022]E6200 号**

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年六月十七日

ified Pub



## 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机：86 (510) 68798988

传真：86 (510) 68567788

电子信箱：mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

# 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 （二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期） 济南市天桥区黄屯小区城市更新建设工程项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6200 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对黄屯小区城市更新建设工程项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。项目实施单位对债券存续期内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。

经专项评价，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，本次评价的黄屯小区城市更新建设工程项目，预期息前净现金流量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：

### 一、项目概算总投资及资金来源情况

1、黄屯小区城市更新建设工程项目，投资概（估）算总额 18,759.95 万元，其中工



程费用 11,483.00 万元，工程建设其他费用 5,728.00 万元，预备费 1,262.00 万元，建设期利息 286.95 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

| 序号 | 费用类别     | 金额        |
|----|----------|-----------|
| 一  | 工程费用     | 11,483.00 |
| 二  | 工程建设其它费用 | 5,728.00  |
| 三  | 基本预备费    | 1,262.00  |
| 四  | 建设期利息    | 286.95    |
| 合计 |          | 18,759.95 |

2、本期拟申请专项债券资金 8,000.00 万元（占总投资的 42.64%），剩余部分资金来源：资本金 5,904.95 万元（占总投资的 31.48%）。拟银行借款 4,855.00 万元（占总投资的 25.88%），出于谨慎性考虑，银行借款利率暂按照 4.90%测算。项目资金来源情况如下：

表 2:

单位：万元

| 项目名称           | 项目概算<br>总投资 | 资金来源     |                           |        |                  |          |
|----------------|-------------|----------|---------------------------|--------|------------------|----------|
|                |             | 资本金      | 已存续的债务类资金                 |        | 本期拟申请的专项<br>债券资金 | 其他<br>资金 |
|                |             |          | 已申请发行的省<br>政府专项债券资<br>金金额 | 其他融资金额 |                  |          |
| 黄屯小区城市更新建设工程项目 | 18,759.95   | 5,904.95 |                           |        | 8,000.00         | 4,855.00 |
| 合 计            | 18,759.95   | 5,904.95 |                           |        | 8,000.00         | 4,855.00 |

## 二、应付融资本息情况

本次拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。拟银行借款 4,855.00 万元，假设利率 4.90%，期限 7 年，每半年付息一次，到期还本付息，该项目还本付息预测如下：

### 1、专项债券还本付息测算表

表 3:

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   | 融资利率  | 应付利息   | 应付本息合计 |
|--------|----------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|
| 2022 年 | -        | 8,000.00 |        | 8,000.00 | 4.20% | 168.00 | 168.00 |
| 2023 年 | 8,000.00 | -        |        | 8,000.00 | 4.20% | 336.00 | 336.00 |



|        |          |          |          |          |       |          |           |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 2024 年 | 8,000.00 | -        |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2025 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2026 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2027 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2028 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2029 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2030 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2031 年 | 8,000.00 |          | -        | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2032 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2033 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2034 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2035 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2036 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2037 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2038 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2039 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2040 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2041 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2042 年 | 8,000.00 |          | 8,000.00 | -        | 4.20% | 168.00   | 8,168.00  |
| 合计     | -        | 8,000.00 | 8,000.00 |          |       | 6,720.00 | 14,720.00 |

## 2、银行借款还本付息测算表

表 4:

单位: 万元

| 年度     | 期初余额     | 本期新增     | 本期减少     | 期末余额     | 融资利率  | 付息合计     | 还本付息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2022 年 | -        | 4,855.00 |          | 4,855.00 | 4.90% | 118.95   | 118.95   |
| 2023 年 | 4,855.00 | -        |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2024 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2025 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2026 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2027 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2028 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2029 年 |          |          | 4,855.00 |          | 4.90% | 118.95   | 4,973.95 |
| 合计     |          | 4,855.00 | -        |          |       | 1,665.27 | 6,520.27 |



### 三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对运营期停车位收入、充电桩收入、社区服务收入、物业收入、广告收入、自动售水机收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 37,807.12 万元。

测算过程详见后附：“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

该项目预期产生的现金流入主要为黄屯小区城市更新建设工程项目停车位收入、充电桩收入、社区服务收入、物业收入、广告收入及自动售水机收入。建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。根据项目收益与融资平衡分析，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 37,807.12 万元，还本付息总额为 21,240.27 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.78 倍，预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 5：

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 | 8,000.00  | 6,720.00 | 14,720.00 | 37,807.12 |
| 银行借款 | 4,855.00  | 1,665.27 | 6,520.27  |           |
| 融资合计 | 12,855.00 | 8,385.27 | 21,240.27 |           |
| 覆盖倍数 |           |          |           | 1.78      |



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6200 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 6 月 17 日

# 项目预期收益、成本及融资平衡说明

## 一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合黄屯小区城市更新建设工程项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

## 二、基本假设

- 1、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。
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化。
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。
- 6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动。
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

## 三、项目基本情况

### （一）项目名称

黄屯小区城市更新建设工程项目。

### （二）项目单位

济南天桥城市更新发展集团有限公司是该项目的实施主体。法定代表人：李敏杰，统一社会信用代码：91370105MA3UFUGL7R，地址：山东省济南市天桥区堤口路5号。

公司主要经营范围包括，一般项目：城市更新建设与综合开发；土地整理、熟化与开发经营；教育、卫生基础设施建设、管理与运营；旅游开发建设、管

理与运营；城市基础设施及配套项目、公用工程、环保项目建设、运营与管理；政府授权国有资产的管理；以自有资金对外投资；区域综合开发；棚户区（城中村）改造开发；城市老旧小区改造；物业管理；建筑装饰装修工程；市政公用工程；工程项目管理咨询；园林绿化服务；国内广告业务；房屋租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### **（三）项目规划审批**

1、2021 年 7 月 21 日，济南市天桥区发展和改革局出具《关于黄屯小区城市更新建设工程项目核准的批复》（济天发改核准（2021）11 号）

2、2022 年 5 月，济南市工程咨询院出具《黄屯小区城市更新建设项目可行性研究报告》

### **（四）项目规模与主要建设内容**

更新小区道路 11487 平方米、铺设路缘石 1692 米；敷设雨水管网 2249 米、更新污水管网 2249 米、更新落水管道 2904 米；更新楼道内墙 38882 平方米；同步进行公共活动场所、充电设备、弱电管线、空调格栅、道路划线、非机动车棚、宣传和信息发布设施建设等。

### **（五）项目建设期限—项目进展**

该项目建设期约 9 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2022 年 12 月。

## **四、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）《山东省建筑安装工程概算定额》（2018 版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （4）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （5）《济南工程造价信息》；
- （6）《市政工程投资估算指标》（HGZ47-101-2007）；
- （7）《全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表》；

- (8) 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- (9) 《市政工程设计概算编制方法》（建标〔2011〕1号）；
- (10) 类似工程建设经济指标；
- (11) 重要材料费用按现行市场价格估算；
- (12) 建设单位提供的其它资料；
- (13) 《黄屯小区城市更新建设工程项目可行性研究报告》；
- (14) 项目实施方案。

## 2、估算总额

黄屯小区城市更新建设工程项目，投资概（估）算总额 18,759.95 万元，其中工程费用 11,483.00 万元，工程建设其他费用 5,728.00 万元，预备费 1,262.00 万元，建设期利息 286.95 万元。明细如下：

| 表 1 |          | 单位：万元     |
|-----|----------|-----------|
| 序号  | 费用类别     | 金额        |
| 一   | 工程费用     | 11,483.00 |
| 二   | 工程建设其它费用 | 5,728.00  |
| 三   | 基本预备费    | 1,262.00  |
| 四   | 建设期利息    | 286.95    |
| 合计  |          | 18,759.95 |

## （二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 8,000.00 万元（占总投资的 42.64%），剩余部分资金来源：资本金 5,904.95 万元（占总投资的 31.48%）。拟银行借款 4,855.00 万元（占总投资的 25.88%），出于谨慎性考虑，银行借款利率暂按照 4.90%测算，项目资金来源情况如下：

表 2:

单位: 万元

| 项目名称           | 项目概算<br>总投资 | 资金来源     |                           |        |                  |          |
|----------------|-------------|----------|---------------------------|--------|------------------|----------|
|                |             | 资本金      | 已存续的债务类资金                 |        | 本期拟申请的专项<br>债券资金 | 其他<br>资金 |
|                |             |          | 已申请发行的省<br>政府专项债券资<br>金金额 | 其他融资金额 |                  |          |
| 黄屯小区城市更新建设工程项目 | 18,759.95   | 5,904.95 |                           |        | 8,000.00         | 4,855.00 |
| 合 计            | 18,759.95   | 5,904.95 |                           |        | 8,000.00         | 4,855.00 |

## 五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 运营收入预测

根据可行性研究报告及项目实施方案数据, 该项目预期收入主要来源于停车位收入、充电桩收入、社区服务收入、物业收入、广告收入及自动售水机收入。收入预测如下:

表 3: 运营收入估算表 (单位: 万元)

| 年份     | 停车收入     | 充电桩收入    | 社区服务费收入 | 物业费收入    | 广告收入      | 自动售水机收入  | 合计        |
|--------|----------|----------|---------|----------|-----------|----------|-----------|
| 2023 年 | 76.68    | 122.64   | 21.04   | 435.25   | 1,040.00  | 150.00   | 1,845.61  |
| 2024 年 | 76.68    | 122.64   | 21.04   | 435.25   | 1,040.00  | 150.00   | 1,845.61  |
| 2025 年 | 76.68    | 122.64   | 21.04   | 435.25   | 1,040.00  | 150.00   | 1,845.61  |
| 2026 年 | 84.35    | 134.90   | 23.14   | 457.01   | 1,144.00  | 150.00   | 1,993.40  |
| 2027 年 | 84.35    | 134.90   | 23.14   | 457.01   | 1,144.00  | 150.00   | 1,993.40  |
| 2028 年 | 84.35    | 134.90   | 23.14   | 457.01   | 1,144.00  | 150.00   | 1,993.40  |
| 2029 年 | 92.78    | 148.39   | 25.46   | 479.86   | 1,258.40  | 150.00   | 2,154.89  |
| 2030 年 | 92.78    | 148.39   | 25.46   | 479.86   | 1,258.40  | 150.00   | 2,154.89  |
| 2031 年 | 92.78    | 148.39   | 25.46   | 479.86   | 1,258.40  | 150.00   | 2,154.89  |
| 2032 年 | 102.06   | 163.23   | 28.00   | 503.86   | 1,384.24  | 150.00   | 2,331.39  |
| 2033 年 | 102.06   | 163.23   | 28.00   | 503.86   | 1,384.24  | 150.00   | 2,331.39  |
| 2034 年 | 102.06   | 163.23   | 28.00   | 503.86   | 1,384.24  | 150.00   | 2,331.39  |
| 2035 年 | 112.27   | 179.56   | 30.80   | 529.05   | 1,522.66  | 150.00   | 2,524.34  |
| 2036 年 | 112.27   | 179.56   | 30.80   | 529.05   | 1,522.66  | 150.00   | 2,524.34  |
| 2037 年 | 112.27   | 179.56   | 30.80   | 529.05   | 1,522.66  | 150.00   | 2,524.34  |
| 2038 年 | 123.49   | 197.51   | 33.88   | 555.50   | 1,674.93  | 150.00   | 2,735.32  |
| 2039 年 | 123.49   | 197.51   | 33.88   | 555.50   | 1,674.93  | 150.00   | 2,735.32  |
| 2040 年 | 123.49   | 197.51   | 33.88   | 555.50   | 1,674.93  | 150.00   | 2,735.32  |
| 2041 年 | 135.84   | 217.26   | 37.27   | 583.28   | 1,842.42  | 150.00   | 2,966.07  |
| 2042 年 | 67.92    | 108.63   | 18.64   | 291.64   | 921.21    | 75.00    | 1,483.04  |
| 合 计    | 1,978.66 | 3,164.58 | 542.88  | 9,756.49 | 26,836.34 | 2,925.00 | 45,203.95 |

收入预测方法说明：

#### 1、停车费

该项目可利用机动车停车位 213 个，参考小区周边物价，项目建成后停车收费标准按照 300 元/个•月，出租单价每三年上浮 10%。

#### 2、充电桩收入

项目新增机动车充电桩 35 套，按每个直流桩利用次数为 6 次/天计算，充电服务费月为 0.8 元/度、充电量约 20 度/次，1 个直流桩的年充电服务费总计为 122.64 万元。每三年涨幅 10%。

#### 3、社区卫生费

项目计划改造户数为 2922 户，按照济价费字（1997）103 号文件和周边社区收费标准，该项目社区卫生费按 6 元/户•月执行。每三年涨幅 10%。

#### 4、物业管理费

该项目计划改造建筑面积约 241805 平方米，计划改造户数为 2922 户。项目建成后提供物业服务，参考天桥区居民小区物业收费价格，该项目物业费收费标准暂按 1.5 元/平方米/月，每三年涨幅 5%。

#### 5、广告费用

项目改造小区位于老城区较繁华地段，计划在社区内设置 130 个广告牌，该地段广告牌租赁费价格约为 800-1000 元/平方米/月，广告牌大小约为 2\*4 米，每个广告牌年租赁费用约为 8 万元，每三年涨幅 10%。

#### 6、自动售货机、自动饮水机、快递柜租赁费

项目改造完成后计划在社区内设置 50 个自动售货机、自动饮水机、快递柜，自动售货设备由商家提供，按个收取租赁费，租赁费暂按 3 万/个•年。

### （二）运营成本预测

该项目总成本费用包括综合管理费用、维护费用、维修维护费用、其他费用、折旧摊销利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 4：运营支出估算表（单位：万元）

| 年度     | 工资及福利费   | 外购燃料及动力费 | 修缮维护费  | 合计       |
|--------|----------|----------|--------|----------|
| 2023 年 | 114.00   | 37.10    | 45.19  | 196.29   |
| 2024 年 | 114.00   | 37.10    | 45.19  | 196.29   |
| 2025 年 | 114.00   | 37.10    | 45.19  | 196.29   |
| 2026 年 | 119.70   | 37.10    | 45.19  | 201.99   |
| 2027 年 | 119.70   | 37.10    | 45.19  | 201.99   |
| 2028 年 | 119.70   | 37.10    | 45.19  | 201.99   |
| 2029 年 | 125.69   | 37.10    | 45.19  | 207.97   |
| 2030 年 | 125.69   | 37.10    | 45.19  | 207.97   |
| 2031 年 | 125.69   | 37.10    | 45.19  | 207.97   |
| 2032 年 | 131.97   | 37.10    | 45.19  | 214.26   |
| 2033 年 | 131.97   | 37.10    | 45.19  | 214.26   |
| 2034 年 | 131.97   | 37.10    | 45.19  | 214.26   |
| 2035 年 | 138.57   | 37.10    | 45.19  | 220.86   |
| 2036 年 | 138.57   | 37.10    | 45.19  | 220.86   |
| 2037 年 | 138.57   | 37.10    | 45.19  | 220.86   |
| 2038 年 | 145.50   | 37.10    | 45.19  | 227.79   |
| 2039 年 | 145.50   | 37.10    | 45.19  | 227.79   |
| 2040 年 | 145.50   | 37.10    | 45.19  | 227.79   |
| 2041 年 | 152.77   | 37.10    | 45.19  | 235.06   |
| 2042 年 | 76.39    | 18.55    | 22.59  | 117.53   |
| 合计     | 2,555.41 | 723.45   | 881.19 | 4,160.05 |

成本预测方法说明：

#### 1、工资及福利费

项目建成后需要工作人员 20 名，参照天桥区生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人均年工资按 50000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14% 计算，员工年工资及福利费用为 114 万元，工资按照每 3 年上浮 5% 进行计算。

#### 2、外购燃料及动力费

主要为电费支出，项目年耗电量约 53 万 kWh，按照每度电 0.7 元计算。

#### 3、修缮维护费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5% 计取。

#### 4、折旧费用

该项目固定资产折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。

### 5、利息支出

本次拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。拟银行借款 4,855.00 万元，假设利率 4.90%，期限 7 年，每半年付息一次，到期还本付息，该项目还本付息预测如下：

#### (1) 专项债券还本付息测算表

表 5：

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   | 融资利率  | 应付利息     | 应付本息合计    |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|-----------|
| 2022 年 | -        | 8,000.00 |          | 8,000.00 | 4.20% | 168.00   | 168.00    |
| 2023 年 | 8,000.00 | -        |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2024 年 | 8,000.00 | -        |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2025 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2026 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2027 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2028 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2029 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2030 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2031 年 | 8,000.00 |          | -        | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2032 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2033 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2034 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2035 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2036 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2037 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2038 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2039 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2040 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2041 年 | 8,000.00 |          |          | 8,000.00 | 4.20% | 336.00   | 336.00    |
| 2042 年 | 8,000.00 |          | 8,000.00 | -        | 4.20% | 168.00   | 8,168.00  |
| 合计     | -        | 8,000.00 | 8,000.00 |          |       | 6,720.00 | 14,720.00 |

(2) 银行借款还本付息测算表

表 6:

单位: 万元

| 年度     | 期初余额     | 本期新增     | 本期减少     | 期末余额     | 融资利率  | 付息合计     | 还本付息合计   |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 2022 年 | -        | 4,855.00 |          | 4,855.00 | 4.90% | 118.95   | 118.95   |
| 2023 年 | 4,855.00 | -        |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2024 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2025 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2026 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2027 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2028 年 | 4,855.00 |          |          | 4,855.00 | 4.90% | 237.90   | 237.90   |
| 2029 年 |          |          | 4,855.00 |          | 4.90% | 118.95   | 4,973.95 |
| 合计     |          | 4,855.00 | -        |          |       | 1,665.27 | 6,520.27 |

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

(四) 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         | 合计        | 2022 年  | 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       | 42,301.25 | -       | 1,726.86 | 1,726.86 | 1,726.86 | 1,865.25 | 1,865.25 | 1,865.25 | 2,016.45 | 2,016.45 |
| 营业成本       | 3,998.94  | -       | 188.03   | 188.03   | 188.03   | 193.73   | 193.73   | 193.73   | 199.71   | 199.71   |
| 税金及附加      | -         | -       | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 息税折旧及摊销前利润 | 38,302.31 | -       | 1,538.83 | 1,538.83 | 1,538.83 | 1,671.52 | 1,671.52 | 1,671.52 | 1,816.74 | 1,816.74 |
| 二、折旧和摊销    | -         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 总折旧和摊销     | 17,841.84 | 584.98  | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   |
| 息税前利润      | 20,460.47 | -584.98 | 661.36   | 661.36   | 661.36   | 794.05   | 794.05   | 794.05   | 939.27   | 939.27   |
| 三、财务费用     | -         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 利息支出       | 8,385.27  | 286.95  | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 454.95   | 336.00   |
| 总财务费用      | 8,385.27  | 286.95  | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 573.90   | 454.95   | 336.00   |
| 税前利润       | 12,075.20 | -871.93 | 87.47    | 87.47    | 87.47    | 220.16   | 220.16   | 220.16   | 484.33   | 603.27   |
| 四、所得税      | -         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 所得税费用      | 3,236.78  | -       | 21.87    | 21.87    | 21.87    | 55.04    | 55.04    | 55.04    | 121.08   | 150.82   |
| 五、净利润      | 8,838.42  | -871.93 | 65.60    | 65.60    | 65.60    | 165.12   | 165.12   | 165.12   | 363.24   | 452.45   |

(续) 表 7：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   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年   |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 营业收入       | 2,016.45 | 2,181.70 | 2,181.70 | 2,181.70 | 2,362.35 | 2,362.35 | 2,362.35 | 2,559.86 | 2,559.86 | 2,559.86 | 2,775.89 | 1,387.94 |
| 营业成本       | 199.71   | 206.00   | 206.00   | 206.00   | 212.59   | 212.59   | 212.59   | 219.52   | 219.52   | 219.52   | 226.80   | 113.40   |
| 税金及附加      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| 息税折旧及摊销前利润 | 1,816.74 | 1,975.71 | 1,975.71 | 1,975.71 | 2,149.76 | 2,149.76 | 2,149.76 | 2,340.34 | 2,340.34 | 2,340.34 | 2,549.09 | 1,274.54 |
| 二、折旧和摊销    |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 总折旧和摊销     | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 877.47   | 584.98   |
| 息税前利润      | 939.27   | 1,098.24 | 1,098.24 | 1,098.24 | 1,272.29 | 1,272.29 | 1,272.29 | 1,462.87 | 1,462.87 | 1,462.87 | 1,671.62 | 689.57   |
| 三、财务费用     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 利息支出       | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 168.00   |
| 总财务费用      | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 168.00   |
| 税前利润       | 603.27   | 762.24   | 762.24   | 762.24   | 936.29   | 936.29   | 936.29   | 1,126.87 | 1,126.87 | 1,126.87 | 1,335.62 | 521.57   |
| 四、所得税      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| 所得税费用      | 150.82   | 190.56   | 190.56   | 190.56   | 234.07   | 234.07   | 234.07   | 281.72   | 281.72   | 281.72   | 333.90   | 130.39   |
| 五、净利润      | 452.45   | 571.68   | 571.68   | 571.68   | 702.22   | 702.22   | 702.22   | 845.15   | 845.15   | 845.15   | 1,001.71 | 391.17   |

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

| 年度          | 建设期        | 运营期      |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
|-------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|--|
|             | 2022 年     | 2023 年   | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年    | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |  |
| 一、经营活动产生的现金 |            |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 经营活动收入      |            | 1,845.61 | 1,845.61 | 1,845.61 | 1,993.40 | 1,993.40 | 1,993.40  | 2,154.89 | 2,154.89 | 2,154.89 |  |
| 经营活动支出      |            | 196.29   | 196.29   | 196.29   | 201.99   | 201.99   | 201.99    | 207.97   | 207.97   | 207.97   |  |
| 支付的各项税费     |            | 21.87    | 21.87    | 21.87    | 55.04    | 55.04    | 55.04     | 121.08   | 150.82   | 150.82   |  |
| 经营活动产生的现金净额 |            | 1,627.45 | 1,627.45 | 1,627.45 | 1,736.37 | 1,736.37 | 1,736.37  | 1,825.84 | 1,796.10 | 1,796.10 |  |
| 二、投资活动产生的现金 |            |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 建设成本支出      | 18,473.01  |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 流动资金        |            |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 投资活动产生的现金净额 | -18,473.01 |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 三、融资活动产生的现金 |            |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 资本金         | 5,904.95   |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 专项债券        | 8,000.00   |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 银行借款        | 4,855.00   |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 偿还债券本金      | -          |          |          |          |          |          |           |          |          |          |  |
| 偿还银行借款本金    | -          | -        | -        | -        |          |          |           | 4,855.00 |          |          |  |
| 支付债券利息      | 168.00     | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00   | 336.00    | 336.00   | 336.00   | 336.00   |  |
| 支付银行借款利息    | 118.95     | 237.90   | 237.90   | 237.90   | 237.90   | 237.90   | 237.90    | 118.95   | -        | -        |  |
| 融资活动产生的现金净额 | 18,473.01  | -573.90  | -573.90  | -573.90  | -573.90  | -573.90  | -5,428.90 | -454.95  | -336.00  | -336.00  |  |
| 四、期初现金      | -          | -        | 1,053.56 | 2,107.11 | 3,160.67 | 4,323.15 | 5,485.63  | 1,793.10 | 3,163.99 | 4,624.09 |  |
| 期内现金变动      |            | 1,053.56 | 1,053.56 | 1,053.56 | 1,162.48 | 1,162.48 | -3,692.52 | 1,370.89 | 1,460.10 | 1,460.10 |  |
| 五、期末现金      | -          | 1,053.56 | 2,107.11 | 3,160.67 | 4,323.15 | 5,485.63 | 1,793.10  | 3,163.99 | 4,624.09 | 6,084.19 |  |

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

| 年度          | 运营期      |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|-------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|             | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年    | 合计         |
| 一、经营活动产生的现金 |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
| 经营活动收入      | 2,331.39 | 2,331.39 | 2,331.39  | 2,524.34  | 2,524.34  | 2,524.34  | 2,735.32  | 2,735.32  | 2,735.32  | 2,966.07  | 1,483.04  | 45,203.95  |
| 经营活动支出      | 214.26   | 214.26   | 214.26    | 220.86    | 220.86    | 220.86    | 227.79    | 227.79    | 227.79    | 235.06    | 117.53    | 4,160.05   |
| 支付的各项税费     | 190.56   | 190.56   | 190.56    | 234.07    | 234.07    | 234.07    | 281.72    | 281.72    | 281.72    | 333.90    | 130.39    | 3,236.78   |
| 经营活动产生的现金净额 | 1,926.57 | 1,926.57 | 1,926.57  | 2,069.41  | 2,069.41  | 2,069.41  | 2,225.81  | 2,225.81  | 2,225.81  | 2,397.11  | 1,235.12  | 37,807.12  |
| 二、投资活动产生的现金 |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | -          |
| 建设成本支出      |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 16,099.16  |
| 流动资金        |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | -          |
| 投资活动产生的现金净额 |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | -16,099.16 |
| 三、融资活动产生的现金 |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | -          |
| 资本金         |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 3,531.10   |
| 专项债券        |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 8,000.00   |
| 银行借款        |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 4,855.00   |
| 偿还债券本金      |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           | 8,000.00  | 8,000.00   |
| 偿还银行借款本金    |          |          |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 4,855.00   |
| 支付债券利息      | 336.00   | 336.00   | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 336.00    | 168.00    | 6,720.00   |
| 支付银行借款利息    | -        | -        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 1,665.27   |
| 融资活动产生的现金净额 | -336.00  | -336.00  | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -336.00   | -8,168.00 | -2,480.32  |
| 四、期初现金      | 6,084.19 | 7,674.76 | 9,265.33  | 10,855.90 | 12,589.31 | 14,322.73 | 16,056.14 | 17,945.95 | 19,835.77 | 21,725.58 | 23,786.69 |            |
| 期内现金变动      | 1,590.57 | 1,590.57 | 1,590.57  | 1,733.41  | 1,733.41  | 1,733.41  | 1,889.81  | 1,889.81  | 1,889.81  | 2,061.11  | -6,932.88 |            |
| 五、期末现金      | 7,674.76 | 9,265.33 | 10,855.90 | 12,589.31 | 14,322.73 | 16,056.14 | 17,945.95 | 19,835.77 | 21,725.58 | 23,786.69 | 16,853.80 | 16,853.80  |

### （五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 37,807.12 万元，还本付息总额为 21,240.27 万元，本息资金覆盖率可达到 1.78 倍，最终在 2042 年到期偿还专项债券及银行借款本息后，仍有 16,853.80 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 9：

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 | 8,000.00  | 6,720.00 | 14,720.00 | 37,807.12 |
| 银行借款 | 4,855.00  | 1,665.27 | 6,520.27  |           |
| 融资合计 | 12,855.00 | 8,385.27 | 21,240.27 |           |
| 覆盖倍数 |           |          |           | 1.78      |

### 六、项目风险分析

**市政配套风险：**城市供水、排水、供电、通信、道路、交通、环保等市政配套与老旧小区改造建设关系极大，而市政建设是根据城市的总体发展规划有步骤、有计划的进行，如果市政配套建设不能满足开发项目的建设进度，将会影响开发成本和开发进度。

**政策规划与审批风险：**项目在经过大量前期工作基础上，向政府相关部门呈报了项目相关请示，严格根据相关政策规定办理前期手续。立项过程中的公众参与公众对工程项目的参与意识越来越强，因此在规划、环评审批过程中群众可能会提出不同的意见。如果项目前期宣传不到位影响群众知情权可能出现群众过于担心安全等问题，阻碍项目顺利进行。

**噪音风险：**施工过程中使用的推土机、搅拌机、运输车辆等机械设备产生的空气动力和机械噪声是主要的污染源，随着工程的竣工，这种影响将随之消失。

**项目管理风险：**项目在建设运营中可能出现管理不当问题。如果处理不当，可能导致不满情绪的扩大和传播，将引发社会稳定风险。

**交通风险：**项目施工期间，因运送材料，致使运送散状筑路材料的汽车在运输途中难免会出现泄漏或抛撒现象，使道路上扬尘增加，造成环境空气质量下降。与此同时，随着交通流量的增加，会使交通噪声的污染加重。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202201200028



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、备案、许可、监管信息。

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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；会计咨询、税务咨询、管理咨询、项目、经相关部门批准后方可开展经营活动。

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至\*\*\*\*\*

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关

2022

证书序号: 0001561



# 会计师事务所 执业证书

名称:  
首席合伙人:  
主任会计师:  
经营场所:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:  
执业证书编号:  
批准执业文号:  
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:



二〇一二年五月五日

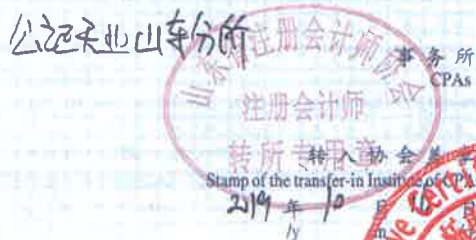
中华人民共和国财政部制

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



|                 |           |                       |                           |                            |
|-----------------|-----------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|
| 姓名<br>Full name | 性别<br>Sex | 出生日期<br>Date of birth | 工作单位<br>Working unit      | 身份证号码<br>Identity card No. |
| 孙广兴             | 男         | 1970-08-23            | 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所 | 370111197008235215         |



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:  
No. of Certificate

370100500012

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2008年 05月 30日  
/y /m /d



证书编号: 370100380010  
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: 2001 年 10 月 23 日  
Date of Issue: /y /m /d

38%

张元海

男

1972-08-27

江苏公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙) 山东分所

370122720827443

名

Full name

姓

Sex

出生

Date of birth

单位

Working unit

身份证

Identity card No.



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10日

年 月 日  
/y /m /d

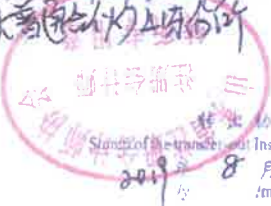
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

更名: 公证天业会计师事务所  
(特殊普通合伙) 山东分所

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

年 月 日  
/y /m /d