

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）
泰安市泰山区 2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】012 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二二年二月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】012号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为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）泰安市泰山区2022年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券项目实施方案及募集资金投资项目的项目收益与融资平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《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号文）等相关文件的规定，及相关格式的要求编制，以及对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制项目收益与融资平衡测算方案中

运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券项目，预期息前净现金流量能够合理保障偿还融资本金及利息规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《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）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的项目收入能够顺利执行；

6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；

7、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。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、项目概况

（一）项目相关文件

2021年10月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《2022年度泰山区域城镇老旧小区改造综合片区项目可行性研究报告》。

2021年10月26日，泰安市泰山区发展和改革局对《2022年度泰山区域城镇老旧小区改造综合片区项目可行性研究报告》进行了批复（泰山发改字〔2021〕99号）。

2021年11月2日，山东省住房和城乡建设厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅下发了《关于公布2022年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建房字【2021】10号）。

2021年10月26日，泰安市自然资源和规划局下发了《关于泰山区2022年24个老旧小区改造的规划意见》。

（二）项目建设内容

本次改造涉及泰山区范围内的4个片区24个老旧小区，改造楼栋总数为183栋，涉及户数6820户，建筑面积为70.05万平方米。其中：

1、松园小区：改造楼栋数为48栋，涉及户数为1912户，总建筑面积为15.3万平方米。

2、丽景片区：包括桃源居、徂徕山林工商宿舍、聋哑学校宿舍、财政局南宿舍、乡镇企业局宿舍、交警东关宿舍、区教育局宿舍、经贸委二

宿舍、东岳中学宿舍、泰山学院宿舍、检察院及起重机宿舍 11 个小区，改造楼栋数为 36 栋，涉及户数为 837 户，总建筑面积约为 7.9 万平方米。

3、向阳片区：包括向阳小区、国泰 1 号楼、泰医家属院、气象局宿舍、岱岳区进修学校宿舍、质检局宿舍、城信宿舍、交培家属院、工商局宿舍、民政局宿舍 10 个小区，改造楼栋数为 61 栋，涉及户数为 2263 户，总建筑面积约为 23.0 万平方米。

4、华新片区：改造凤台小区、华新小区 2 个小区，改造楼栋数为 38 栋，涉及户数为 1808 户，总建筑面积约 23.8 万平方米。

工程内容包含基础类改造：建筑物修缮、水电气暖、管线规整、光纤、排水、道路、绿化、照明、环卫、消防、安防、拆违拆临等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。完善类改造内容：主要是建筑节能改造、停车场（库、位）、停车棚、充电设施、文化休闲设施、体育健身设施等。

（三）项目投资估算及资金筹措

本项目总投资估算 21017 万元，项目建设所需资金计划通过发行地方政府专项债券进行融资 10500 万元，占比 49.96%；剩余 10517 万元由项目单位自筹解决，占比 50.04%。

三、应付本息情况

本项目建设总投资项目估算为 21017 万元，其中：工程费用 19716.5 万元，工程建设其他费用 688.4 万元，预备费 612.1 万元。项目建设所需资金计划通过发行 2022 年地方政府专项债券进行融资 10500 万元，其中本期发行 6000 万元，2022 年下半年发行 4500 万元。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。专项债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券（一期）	新增债券（二期）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	备注
2022 年		6000	4500		10500	4.20%	126	二期计划 2022 年下半年发行
2023 年	10500				10500	4.20%	441	
2024 年	10500				10500	4.20%	441	
2025 年	10500				10500	4.20%	441	
2026 年	10500				10500	4.20%	441	
2027 年	10500				10500	4.20%	441	
2028 年	10500				10500	4.20%	441	
2029 年	10500				10500	4.20%	441	
2030 年	10500				10500	4.20%	441	
2031 年	10500				10500	4.20%	441	
2032 年	10500				10500	4.20%	441	
2033 年	10500				10500	4.20%	441	
2034 年	10500				10500	4.20%	441	
2035 年	10500				10500	4.20%	441	
2036 年	10500				10500	4.20%	441	
2037 年	10500				10500	4.20%	441	
2038 年	10500				10500	4.20%	441	
2039 年	10500				10500	4.20%	441	
2040 年	10500				10500	4.20%	441	
2041 年	10500			0	10500	4.20%	441	
2042 年	10500			10500	0	4.20%	315	
合计		6000	4500	10500			8820	

四、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对项目包括物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 28212.52 万元。

测算结果详见后附“专项债券项目实施方案”。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入来源主要包括物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目包括物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为28212.52万元，项目债券本息合计19320万元，本息覆盖倍数为1.46倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以包括物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

六、风险分析

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

2、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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；

建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

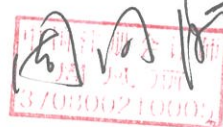
附件：专项债券项目实施方案



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 2 月 16 日

2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目
专项债券项目实施方案

项目单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

主管部门：泰安市泰山区城乡和住房建设局

财政部门：泰安市泰山区财政局

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目

（二）项目单位

项目单位：泰安市泰山区房产管理服务中心

主要职责：负责全区房地产咨询、房地产估价机构、房地产经纪机构备案管理工作；负责全区范围内商品房现售备案与商品预售合同备案；负责全区范围内的房屋租赁登记备案发证工作；负责全区范围内的商品房预售资金的监管；负责全区管辖范围内的开发项目房屋面积的测绘成果质量、测绘成果上传、审核、管理工作；负责泰山区房屋产权档案的管理与查询。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月，潍坊工程咨询院有限公司编制了《2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月，泰安市泰山区发展和改革局对《2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目可行性研究报告》进行了批复（泰山发改字〔2021〕99 号）。

2021 年 11 月 2 日，山东省住房和城乡建设厅 山东省发展和改革委员会 山东省财政厅下发了《关于公布 2022 年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建房字【2021】10 号）。

2021 年 10 月 26 日，泰安市自然资源和规划局下发了《关于泰山区

2022 年 24 个老旧小区改造的规划意见》。

（四）项目规模与主要建设内容

本次改造涉及泰山区范围内的 4 个片区 24 个老旧小区，改造楼栋总数为 183 栋，涉及户数 6820 户，建筑面积为 70.05 万平方米。其中：

1、松园小区：改造楼栋数为 48 栋，涉及户数为 1912 户，总建筑面积为 15.3 万平方米。

2、丽景片区：包括桃源居、徂徕山林工商宿舍、聋哑学校宿舍、财政局南宿舍、乡镇企业局宿舍、交警东关宿舍、区教育局宿舍、经贸委二宿舍、东岳中学宿舍、泰山学院宿舍、检察院及起重机宿舍 11 个小区，改造楼栋数为 36 栋，涉及户数为 837 户，总建筑面积约为 7.9 万平方米。

3、向阳片区：包括向阳小区、国泰 1 号楼、泰医家属院、气象局宿舍、岱岳区进修学校宿舍、质检局宿舍、城信宿舍、交培家属院、工商局宿舍、民政局宿舍 10 个小区，改造楼栋数为 61 栋，涉及户数为 2263 户，总建筑面积约为 23.0 万平方米。

4、华新片区：改造凤台小区、华新小区 2 个小区，改造楼栋数为 38 栋，涉及户数为 1808 户，总建筑面积约 23.8 万平方米。

工程内容包含基础类改造：建筑物修缮、水电气暖、管线规整、光纤、排水、道路、绿化、照明、环卫、消防、安防、拆违拆临等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。完善类改造内容：主要是建筑节能改造、停车场（库、位）、停车棚、充电设施、文化休闲设施、体育健身设施等。

（五）项目建设期限

项目建设期自 2022 年 5 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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （3）《山东省房屋修缮工程消耗量定额》；
- （4）《山东省市政养护维修工程消耗量定额》；
- （5）泰安地区材料预算价格；
- （6）邻近地区类似工程造价；
- （7）现行建筑工程投资估算的有关规定；
- （8）建设单位提供的有关基础资料。

2. 估算总额

经估算，项目估算总投资为 21017 万元，其中：工程费用 19716.5 万元，工程建设其他费用 688.4 万元，预备费 612.1 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	21017		
一、资本金	10517	50.04%	
自有资金	10517		
二、债务资金	10500	49.96%	
专项债券	10500		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）。

（1）物业费收入

项目涉及 4 个片区 24 个老旧小区，改造面积约 70.05 万平方米，物业费面积按照改造面积的 80% 计算，项目物业费收费标准为 0.80 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，每五年上涨 10%。

（2）广告费收入

项目设置 549 处楼宇广告位，利用率按 50% 考虑，每天广告租赁费 50 元，运营天数为 365 天，租赁费每五年上涨 10%。

（3）充电桩收入

项目拟设置 60 个充电桩，有效利用时数 8h，年运营天数 300 天，单

次充电时长 4h，单次收费 40 元，收费每五年上涨 10%，利用率 65%，每五年递增 5%。

（4）停车位收入

项目设置收费停车位 1200 个，租赁价格为 200 元/月·个，每五年上涨 50 元。

（二）项目运营成本预测

项目运营成本主要包括燃料动力费、职工薪酬及福利、管理费和其他费用。

（1）燃料动力费

按充电桩收入的 10%计算。

（2）职工薪酬与福利

项目物业服务人员约 30 人，工资及福利按人均 4.0 万元/年计算，每五年上涨 5%。

（3）管理费

主要为职工办公物资，按物业收入的 10%计算。

（4）其他费用

按项目总营业收入的 10%计算。

（三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据											
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	项目运营收入合计	0	1420.54	1420.54	1420.54	1420.54	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1821.15	
1	物业费收入	0	537.98	537.98	537.98	537.98	591.78	591.78	591.78	591.78	591.78	652.31	
1.1	面积		56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	
1.2	单价		0.8	0.8	0.8	0.8	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.97	
2	广告费收入		500.96	500.96	500.96	500.96	551.06	551.06	551.06	551.06	551.06	606.16	
2.1	广告位	0	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549	
2.2	利用率	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
2.3	日租赁费	0	50	50	50	50	55	55	55	55	55	60.5	
3	充电桩收费	0	93.6	93.6	93.6	93.6	110.88	110.88	110.88	110.88	110.88	130.68	
3.1	充电桩个数		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
3.2	有效利用时数		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
3.3	年运营天数		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
3.4	单次充电时长		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
3.5	单次收费		40	40	40	40	44	44	44	44	44	48.4	
3.6	利用率		65%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	70%	70%	75%	
4	车位出租	0	288	288	288	288	360	360	360	360	360	432	
4.1	数量	0	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
4.2	单价	0	200	200	200	200	250	250	250	250	250	300	
二	项目运营成本	0	295.21	295.21	295.21	295.21	326.14	326.14	326.14	326.14	326.14	359.72	
1	燃料动力费	0	9.36	9.36	9.36	9.36	11.09	11.09	11.09	11.09	11.09	13.07	
2	职工薪酬	0	90	90	90	90	94.5	94.5	94.5	94.5	94.5	99.3	
2.1	人数		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
2.2	人均工资		3	3	3	3	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.31	
3	管理费用	0	53.8	53.8	53.8	53.8	59.18	59.18	59.18	59.18	59.18	65.23	
4	其他费用	0	142.05	142.05	142.05	142.05	161.37	161.37	161.37	161.37	161.37	182.12	
三	项目收益	0	1125.33	1125.33	1125.33	1125.33	1287.58	1287.58	1287.58	1287.58	1287.58	1461.43	

续表：

单位：人民币万元

序号	项目名称		债券存续期预测数据											合计
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年		
一	项目运营收入合计		1821.15	1821.15	1821.15	1821.15	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2189.64	35216.55	
1	物业费收入		652.31	652.31	652.31	652.31	719.55	719.55	719.55	719.55	719.55	793.53	12763.65	
1.1	面积	万m²	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04	56.04		
1.2	单价	元/m²·月	0.97	0.97	0.97	0.97	1.07	1.07	1.07	1.07	1.07	1.18		
2	广告费收入		606.16	606.16	606.16	606.16	666.78	666.78	666.78	666.78	666.78	666.78	11790.62	
2.1	广告位	个	549	549	549	549	549	549	549	549	549	549		
2.2	利用率	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
2.3	日租赁费	元/天	60.5	60.5	60.5	60.5	66.55	66.55	66.55	66.55	66.55	66.55		
3	充电桩收费		130.68	130.68	130.68	130.68	143.75	143.75	143.75	143.75	143.75	153.33	2454.28	
3.1	充电桩个数	个	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60		
3.2	有效利用时数	小时	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
3.3	年运营天数	天	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300		
3.4	单次充电时长	小时	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
3.5	单次收费	元	48.4	48.4	48.4	48.4	53.24	53.24	53.24	53.24	53.24	53.24		
3.6	利用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	80%		
4	车位出租		432	432	432	432	504	504	504	504	504	576	8208	
4.1	数量	处	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200		
4.2	单价	元/月·个	300	300	300	300	350	350	350	350	350	400		
二	项目运营成本		359.72	359.72	359.72	359.72	394.15	394.15	394.15	394.15	394.15	423.14	7004.03	
1	燃料动力费		13.07	13.07	13.07	13.07	14.38	14.38	14.38	14.38	14.38	15.33	245.47	
2	职工薪酬		99.3	99.3	99.3	99.3	104.4	104.4	104.4	104.4	104.4	109.5	1960.5	
2.1	人数	个	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	600	
2.2	人均工资	万元/年	3.31	3.31	3.31	3.31	3.48	3.48	3.48	3.48	3.48	3.65	65.35	
3	管理费用		65.23	65.23	65.23	65.23	71.96	71.96	71.96	71.96	71.96	79.35	1276.4	
4	其他费用		182.12	182.12	182.12	182.12	203.41	203.41	203.41	203.41	203.41	218.96	3521.66	
三	项目收益		1461.43	1461.43	1461.43	1461.43	1639.93	1639.93	1639.93	1639.93	1639.93	1766.5	28212.52	

（四）项目还本付息情况

本项目计划发行 2022 年地方政府专项债券 10500 万元，其中：本期发行 6000 万元，2022 年下半年发行 4500 万元。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券（一期）	新增债券（二期）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息和
2022 年		6000	4500		10500	4.20%	126	126
2023 年	10500				10500	4.20%	441	441
2024 年	10500				10500	4.20%	441	441
2025 年	10500				10500	4.20%	441	441
2026 年	10500				10500	4.20%	441	441
2027 年	10500				10500	4.20%	441	441
2028 年	10500				10500	4.20%	441	441
2029 年	10500				10500	4.20%	441	441
2030 年	10500				10500	4.20%	441	441
2031 年	10500				10500	4.20%	441	441
2032 年	10500				10500	4.20%	441	441
2033 年	10500				10500	4.20%	441	441
2034 年	10500				10500	4.20%	441	441
2035 年	10500				10500	4.20%	441	441
2036 年	10500				10500	4.20%	441	441
2037 年	10500				10500	4.20%	441	441
2038 年	10500				10500	4.20%	441	441
2039 年	10500				10500	4.20%	441	441
2040 年	10500				10500	4.20%	441	441
2041 年	10500			0	10500	4.20%	441	441
2042 年	10500			10500	0	4.20%	315	10815
合计		6000	4500	10500			8820	19320

(五) 项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表:

金额单位:人民币万元

序号		项目名称	债券存续期预测数据									
一		经营活动产生的现金流	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1		经营活动产生的现金净流量	0	1125.33	1125.33	1125.33	1125.33	1287.58	1287.58	1287.58	1287.58	1287.58
1.1		现金净流入	0	1420.54	1420.54	1420.54	1420.54	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72
1.1.1		总收入	0	1420.54	1420.54	1420.54	1420.54	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72	1613.72
1.2		现金流出	0	295.21	295.21	295.21	295.21	326.14	326.14	326.14	326.14	326.14
1.2.1		运营成本	0	295.21	295.21	295.21	295.21	326.14	326.14	326.14	326.14	326.14
二		投资活动产生的现金流										
2		投资活动现金净流量	-20891									
2.1		投资活动现金流入										
2.2		现金流出	20891									
2.2.1		建设投资	20891									
三		融资活动产生的现金流										
3		融资活动的现金净流量	20891	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441
3.1		现金流入	21017									
3.1.1		资本金流入	10517									
3.1.2		贷款流入										
3.1.3		专项债券流入	10500									
3.2		现金流出	126	441	441	441	441	441	441	441	441	441
3.2.1		偿还债券本金										
3.2.2		偿还债券利息	126	441	441	441	441	441	441	441	441	441
四		期末现金	0	684.33	684.33	684.33	684.33	846.58	846.58	846.58	846.58	846.58
五		累计剩余现金	0	684.33	1368.66	2052.99	2737.32	3583.9	4430.48	5277.06	6123.64	6970.22
六		本息覆盖倍数						1.46				

续表:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据											合计
		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流量												
1	经营活动产生的现金流量	1461.43	1461.43	1461.43	1461.43	1461.43	1639.93	1639.93	1639.93	1639.93	1639.93	1766.5	28212.52
1.1	现金净流入	1821.15	1821.15	1821.15	1821.15	1821.15	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2189.64	35216.55
1.1.1	总收入	1821.15	1821.15	1821.15	1821.15	1821.15	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2034.08	2189.64	35216.55
1.2	现金流出	359.72	359.72	359.72	359.72	359.72	394.15	394.15	394.15	394.15	394.15	423.14	7004.03
1.2.1	运营成本	359.72	359.72	359.72	359.72	359.72	394.15	394.15	394.15	394.15	394.15	423.14	7004.03
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动现金流量												-20891
2.1	投资活动现金流入												
2.2	现金流出												
2.2.1	建设投资												20891
三	融资活动产生的现金流量												20891
3	融资活动的现金流量	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-10815	1697
3.1	现金流入												21017
3.1.1	资本金流入												10517
3.1.2	贷款流入												
3.1.3	专项债券流入												10500
3.2	现金流出	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	10815	19320
3.2.1	偿还债券本金										0	10500	10500
3.2.2	偿还债券利息	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441	315	8820
四	期末现金	1020.43	1020.43	1020.43	1020.43	1020.43	1198.93	1198.93	1198.93	1198.93	1198.93	-9048.5	9018.52
五	累计剩余现金	7990.65	9011.08	10031.51	11051.94	12072.37	13271.3	9189.58	10388.51	11587.44	12786.37	3737.87	
六	本息覆盖倍数	1.46											

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决；

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）总体评价

本项目收入来源主要包括物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租），项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为28212.52万元，项目债券本息合计19320万元，本息覆盖倍数为1.46倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

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

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（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，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目，项目建设单位为泰安市泰山区房产管理服务中心，本次拟申请专项债券 6000 万元用于

2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性
及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益
性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利
益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为物业费收入、
广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入，具有明确的收益渠道，
项目实施具有收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，本项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资较为
合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度
较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较
高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为物业费收入、广告费
收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入，项目运营成本主要为燃料动
力费、职工薪酬及福利、管理费和其他费用，通过对项目收入来源、运营
成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以物业费收入、广告费收入、充电桩收费、车位收费（租）等收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

2022 年度泰山区城镇老旧小区改造综合片区项目收益 28212.52 万元，项目债券本息合计 19320 万元，本息覆盖倍数为 1.46，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。项目建成后能实现预期目标。

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，收益预算较为合理，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。

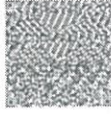


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解市场主体
资格、许可、监
管信息



名称 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务人 陈文涛

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，受委托办理政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期至2021年12月31日）

成立日期 2006年 12月 12日

合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



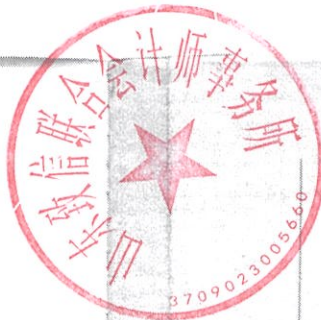
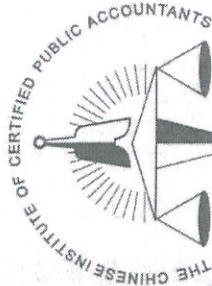
登记机关

2021年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



陈文涛

男

1971-01-19

泰安致信联合会计师事务所

370911197101194099

Full name

Sex

Date of birth

Working unit

Identity card No.



Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate

370800030005

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

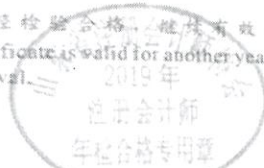
1998 年 12 月 23 日
/y /m /d



2015年 3月 18日

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.



年 月 日
/y /m /d



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.

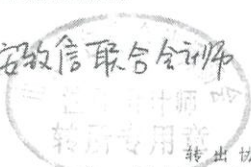
年 月 日
/y /m /d

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

泰安敬信联合会计师事务所

事务所
CPAs



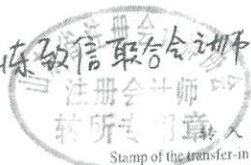
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 1月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东敬信联合会计师事务所

事务所
CPAs



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

2019年 1月 25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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

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



姓名	周凤丽
性别	女
出生日期	1988-09-03
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
身份证号码	371502198809033829
Identity card No.	



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 370800210005

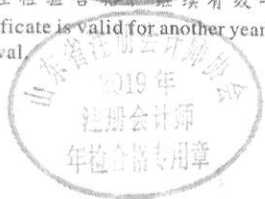
批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2012 年 07 月 23 日

年 月 日
/y /m /d



年度检验登记 2020年
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.



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.

年 月 日
/y /m /d

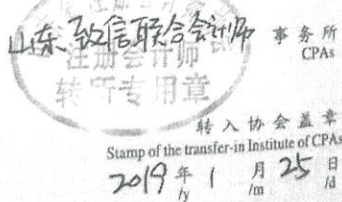
年 月 日
/y /m /d

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

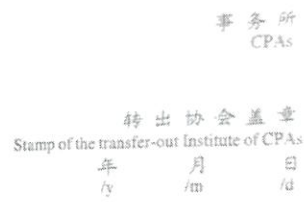


同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

