

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券

(三期) —2022 年山东省政府专项债券 (八期)

菏泽市成武县老旧小区改造

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2005 号

目 录

一、 专项评价报告	1
二、 附件	
项目收益与融资平衡测算说明	6

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府农林水利及民生社会
事业发展专项债券（三期）—2022年山
东省政府专项债券（八期）菏泽市成武
县老旧小区改造项目收益与融资平衡专
项评价报告

报告文号：鲁社会专审字（2022）第2005号

客户名称：菏泽市财政局

报告日期：2022-01-16

签字注册会计师：姜晓霞（CPA：371600060004）
闫瑞霞（CPA：371600060005）



0105302022011710755104

报告文号：鲁社会专审字（2022）第2005号

事务所名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

事务所电话：13905300990

传真：0530-6167166

通讯地址：菏泽市长江路999号

电子邮件：sdmd5591618@126.com



请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；

2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



山东牡丹会计师事务所有限公司

SHANDONGMUDANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS.LTD

通讯地址：山东省菏泽市长江路 6658 号

PostalAddress:No.6658ChangjiangRoad,Heze,Shandong

邮政编码 (PostCode): 274000

电话 (Tel): +86(0530)6265619

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项 债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期） 菏泽市成武县老旧小区改造项目收益 与融资平衡专项评价报告

鲁社会专审字（2022）第 2005 号

我们接受菏泽市财政局委托，根据财预【2018】161 号《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》等相关文件的规定，对 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（八期）菏泽市成武县老旧小区改造项目收益与融资平衡情况进行审核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。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：由于在编制融资与自求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。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求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，实现项目收益和融资自求平衡。同时，我们查阅了发行人提供的《项目可行性研究报告》的相关数据，通过测算，未发现《项目可行性研究报告》中关于项目收益现金流的计算公式计算存在明显的偏差。

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. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

6. 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. 建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；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经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

成武县老旧小区改造项目预计总投资 52,353.75 万元，拟申请地方政府新增专项债券 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行 11,000.00 万元，剩余部分拟在 2022 年底之前发行完毕。假设债券发行期限为 20 年，年利率为 4.50%。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。发行计划详见下表：

专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
2021		10,000.00		10,000.00		4.50%		
2022	10,000.00	12,000.00		22,000.00	362.00	4.50%	270.00	632.00
2023	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2024	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2025	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2026	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2027	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2028	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2029	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2030	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2031	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2032	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2033	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2034	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2035	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2036	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2037	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2038	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2039	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2040	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2041	22,000.00		10,000.00	12,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2042	12,000.00		12,000.00	0.00	0.00	4.50%	270.00	270.00
合计		22,000.00	22,000.00		7,240.00		10,800.00	18,040.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行专项债券 6,000.00 万元，与剩余计划发行债券合并测算利息。

三、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，通过对市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郛城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁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 60,677.44 万元。

测算结果详见后附“项目预期收益与融资自求平衡专项测算说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次项目运营收入主要是市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁

收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量 60,677.44 万元，收益覆盖倍数为 1.52 倍。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）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，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同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

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不

确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

山东牡丹会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年1月16日

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券 (三期) — 2022 年山东省政府专项债券 (八期) 菏泽市 成武县老旧小区改造项目收益与 融资平衡专项测算说明

一、项目基本情况

(一) 项目管理单位

项目管理单位成武县启明国有资产运营有限责任公司，地址：伯乐大街西段北，法定代表人：李源，负责项目的具体建设和管理。

经营范围：国有资产的运营，城市基础建设，房地产开发，建筑工程施工，建材的销售，土地储备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 项目概况

1. 项目背景

随着社会的不断进步，大多数的老旧小区已经落后于时代潮流。近年来，我国城市进程加快，导致老旧小区没有配套的设施，同时存在着严重的违章搭建等问题，直接影响到居民的生活质量与美好城市的建设。我国各大城市城市建设的重要环节就是老旧小区改造，老区改造工作关系城市内部广大人民群众的基本住房利益，能够从源头上解决老城区居民的生活难题，改善老城区群众的生活状况，使我国实现全面小康社会的要求。目前，国家越来越重视老旧小区改造工作，《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理的若干意见》中明确提出：要稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区的综合治理、危房和非成套住房改造，到 2020 年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

住建部会同发展改革委、财政部联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作：一是摸排全国城镇老旧小区基本情况；二是指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准；三是部署各地自下而上，合理确定 2019 年改造计划；四是推动地方创新改造方式和资金筹措机制等。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支

持”的方式统筹推进，采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。

实施老旧小区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。通过老旧小区改造，能够使多数普通群众告别老旧小区，可以起到稳定民心的积极作用。综合分析，成武县老旧小区改造项目势在必行。

2.项目基本情况

建设场地：本项目建设地点位于成武县城区内。

建设内容：

（1）老旧小区基础设施改造工程

该工程包含 8 个老旧小区基础设施改造，主要包含雨污水管网、道路、绿化、照明、其他基础设施等。

老旧小区基础设施改造主要内容						
序号	小区名称	管网长度/m	道路工程/m ²	绿化工程/m ²	照明工程/盏	位置
1	文亭花园	5400	5000	1400	60	永顺路以东、吕台路以西、伯乐大街两侧
2	金帝花园	4900	/	/	/	
3	肉联厂家属院	4200	/	600	40	
4	联通家属院	4500	/	/	30	
5	东昌花园小区	3000	6000	1000	70	明水大道以东、寿峰路以西、文亭街以南、振兴街以北
6	先农坛小区	4000	4000	/	40	
7	滨河小区	5900	3700	1000	60	
8	伯乐家园	5500	/	1100	40	
合计		37400	18700	5100	340	

（2）老旧小区基础设施配套提升工程

该工程建设市民文化广场（奔马广场）和郜城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分），总用地面积 68519 平方米，总建筑面积 80700 平方米。

其中：市民文化广场（奔马广场），位于成武县滨湖路以南，湖心路以西，文亭山以东，文亭湖北岸配套建设商业街区，总占地面积为 25323 平方米，总建筑面积 14000 平方米。

郜城水街便民消费中心（东城社区四期商业部分），位于成武县古城街中段南侧，配套建设商业街区，总占地面积为 30000 平方米，总建筑面积 36000 平

方米。

仪凤农贸市场，位于成武县仪凤路以东，文亨街以北，总占地面积为 6266 平方米，总建筑面积 11500 平方米。

王林便民市场，位于成武县永昌路以西，滨河北路以北，交警队广场对过，总占地面积为 6930 平方米，总建筑面积 19200 平方米。

老旧小区基础设施配套提升工程				
序号	项目	占地面积/平方米	建筑面积/平方米	备注
1	市民文化活动广场(奔马广场)	25323	14000	
2	郜城水街便民消费中心(东城社区四期商业部分)	30000	36000	
3	仪凤农贸市场	6266	11500	
4	王林便民市场	6930	19200	
合计		68519	80700	

建设投资总额：项目总投资额 52,353.75 万元，其中工程费用 31,576.25 万元，其他费用为 18,149.33 万元，预备费用 1,996.17 万元，建设期利息 632.00 万元。

建设工期：建设期限暂定为 3 年，自 2020 年 4 月开工建设。

3.项目规划审批

2020 年 3 月 6 日，成武县发展和改革局文件《关于成武县老旧小区改造项目(2020-371723-70-01-008933)可行性研究报告的批复》(成发改字〔2020〕13 号)，批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 29 日，成武县行政审批服务局文件《关于成武县文亨花园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕102 号)、《关于成武县伯乐家园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕103 号)、《关于成武县联通家属院老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕104 号)、《关于成武县滨河小区老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕105 号)、《关于成武县东昌花园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕106 号)、《关于成武县先农坛小区老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》(成行审投〔2020〕107 号)、《关于成武县肉联厂家属院老旧小区配套基

基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕108号）、《关于成武县金帝花园老旧小区配套基础设施提升改造项目规划土地手续的情况说明》（成行审投〔2020〕109号），以上项目不涉及新增建设用地，不需办理规划选址及土地预审手续。

2020年2月20日，成武县奔马广场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：202037172300000009。

2020年1月21日，成武县奔马广场项目取得《不动产权证书》（鲁2020成武县不动产权第0003359号）、（鲁2020成武县不动产权第0003360号）、（鲁2020成武县不动产权第0003361号）。

2020年3月13日，成武县奔马广场项目取得《建设用地规划许可证》（地字第37292420200313001号）、（地字第37292420200313002号）、（地字第37292420200313003号），审核本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

2020年8月17日，成武县奔马广场项目取得《建设工程规划许可证》（建字第37292420200817001号），审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

2020年8月26日，成武县奔马广场项目取得《建设工程施工许可证》（编号371723202008260101），审核本项目建筑工程符合施工条件，准予施工。

2018年10月17日，成武县发展和改革局文件《关于成武县东城社区四期棚户区建设项目（2018-371723-70-01-054398）可行性研究报告的批复》（成发改审批〔2018〕89号），批复同意该项目建设。

2018年10月16日，成武县东城社区四期棚户区建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号：201837172300000888。

2020年3月26日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁2020成武县不动产权第0000332号）。

2020年4月1日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁2020成武县不动产权第0000355号）。

2020年5月15日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《不动产权证书》（鲁2020成武县不动产权第0000545号）。

2018年10月17日，成武县东城社区四期棚户区项目取得《建设用地规划

许可证》(地字第 37292420181017001 号),取得《建设工程规划许可证》(建字第 37292420181017001 号),审核本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。

2020 年 4 月 26 日,成武县东城社区四期棚户区项目取得《建筑工程施工许可证》(编号:202004260101),审查本建筑工程符合施工条件,准予施工。

2020 年 4 月 26 日,成武县发展和改革局文件《关于成武县仪凤农贸市场建设项目(2020-371723-70-01-031640)可行性研究报告的批复》(成发改审批〔2020〕78 号),批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 26 日,成武县仪凤农贸市场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案,备案号:202037172300000323。

2020 年 5 月 9 日,成武县仪凤农贸市场建设项目取得《不动产权证书》(鲁 2020 成武县不动产权第 0000518 号)。

2020 年 3 月 20 日,成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设用地规划许可证》(地字第 37292420200320002 号),审核本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

2020 年 4 月 20 日,成武县仪凤农贸市场建设项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 37292420200420002 号),审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

2020 年 4 月 26 日,成武县发展和改革局文件《关于成武王林便民市场建设项目(2020-371723-70-01-031638)可行性研究报告的批复》(成发改审批〔2020〕77 号),批复同意该项目建设。

2020 年 4 月 26 日,成武王林便民市场建设项目《建设项目环境影响登记表》完成备案,备案号:202037172300000322。

2020 年 4 月 29 日,成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设用地的用地审查意见》(成行审投〔2020〕110 号),经分析,规划地类为城镇建设用地。

2020 年 4 月 29 日,成武县行政审批服务局文件《关于成武王林便民市场建设项目拟选址意见》(成行审投〔2020〕111 号),经审查,该项目拟选址符合成武县城市总体规划。

2020 年 3 月 24 日,成武王林便民市场建设项目取得《建设用地规划许可

证》(地字第 37292420200324002 号),审核本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

2020 年 4 月 19 日,成武王林便民市场建设项目取得《建设工程规划许可证》(建字第 37292420200419002 号),审核本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

二、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.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

6.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.建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划;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经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、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) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第二版)。

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》。

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

(4) 《山东省建设工程造价管理办法》。

(5) 《山东省建筑安装工程费用项目组成》。

(6) 《山东省建设工程费用定额》。

(7)《山东省建筑安装工程费用及计算规则》。

(8) 土建及设备材料购置按市场询价估列。

(9) 菏泽市工程造价相关规定。

(10) 菏泽市成武县老旧小区改造相关政策；

(11) 现行投资估算的其他有关规定。

(12) 该片区房屋征收补偿办法。

2.估算总额

成武县老旧小区改造项目总投资额 52,353.75 万元，其中：工程费用 31,576.25 万元，其他费用为 18,149.33 万元，预备费用 1,996.17 万元，建设期利息 632.00 万元。各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2020	30,312.66	57.90%
2021	9,932.13	18.97%
2022	12,108.96	23.13%
合计	52,353.75	100.00%

(二) 资金筹措方案

1.资金筹措原则

本次筹措资金结合以下原则：

(1) 项目投入一定的资本金，保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。

(2) 发行地方政府专项债券进行融资。

2.资金来源

考虑资金成本，结合本次发行项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障现金流最大化，本项目投资人根据国家相关规定，初步确定项目资本金来源如下：

本项目建设总投资 52,353.75 万元，拟发行地方政府债券进行融资 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，本次申请发行专项债券 11,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前完成发行，拟发行占项目总投资 42.02%；其余资金自筹，合计占项目总投资的 57.98%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入估算

项目运营收入包括市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、鄆城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等。债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《成武县老旧小区改造项目可行性研究报告》参数进行修正：将未来预测收入调减 40% 计算，测算基础数据来自《成武县老旧小区改造项目可行性研究报告》，预测见下表：

表 2：债券存续期项目收入预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期										
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	市民文化活动广场（赛马广场）配套商业街区租赁收入	491.40	491.40	491.40	570.57	570.57	570.57	640.84	640.84	640.84	704.92	704.92
2	郛城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,467.18	1,467.18	1,467.18	1,647.87	1,647.87	1,647.87	1,812.66	1,812.66
3	仪凤农贸市场租赁收入	372.60	372.60	372.60	432.63	432.63	432.63	485.91	485.91	485.91	534.50	534.50
4	王林便民市场租赁收入	622.08	622.08	622.08	722.30	722.30	722.30	811.26	811.26	811.26	892.39	892.39
	合计	2,749.68	2,749.68	2,749.68	3,192.68	3,192.68	3,192.68	3,585.88	3,585.88	3,585.88	3,944.47	3,944.47
序号	项目名称	运营期										
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
1	市民文化活动广场（赛马广场）配套商业街区租赁收入	704.92	775.42	775.42	775.42	852.96	852.96	852.96	852.96	426.48	13,387.79	
2	郛城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入	1,812.66	1,993.94	1,993.94	1,993.94	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	1,096.66	34,425.69	
3	仪凤农贸市场租赁收入	534.50	587.95	587.95	587.95	646.75	646.75	646.75	646.75	323.38	10,151.14	
4	王林便民市场租赁收入	892.39	981.63	981.63	981.63	1,079.79	1,079.79	1,079.79	1,079.79	539.90	16,948.05	
	合计	3,944.47	4,338.94	4,338.94	4,338.94	4,772.82	4,772.82	4,772.82	4,772.82	2,386.42	74,912.67	

注：详细预测见附表 1。

(二) 项目运营成本测算

1.运营成本

主要包括工资及职工福利费和其他费用。按照各类成本预测方法，本次发行债券项目运营成本预测情况详见下表：

表 3：债券存续期项目运营成本预测汇总表（含税）

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	运营期											
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1	工资及职工福利费	176.00	176.00	176.00	193.60	193.60	193.60	212.96	212.96	212.96	234.26	234.26	
2	其他费用	27.50	27.50	27.50	31.93	31.93	31.93	35.86	35.86	35.86	39.44	39.44	
	合计	203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82	273.70	273.70	
序号	项目名称	运营期											
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042			合计
1	工资及职工福利费	234.26	257.68	257.68	257.68	283.45	283.45	283.45	311.79	155.90			4,541.54
2	其他费用	39.44	43.39	43.39	43.39	47.73	47.73	47.73	47.73	23.86			749.13
	合计	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76			5,290.67

注：债券存续期间，项目运营时间保守估计为 20 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对《成武县老旧小区改造项目可行性研究报告》参数进行修正：将项目每年整体运营成本上浮 10%进行测算，测算基础数据来自《成武县老旧小区改造项目可行性研究报告》，明细如下：

- (1) 工资及职工福利费：职工为 20 人，人均 8 万元，年均工资及福利费合计 160 万元，上浮 10%后，年均工资及福利费合计 176 万元。综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每 3 年增长率为 10%计算人员工资。
- (2) 其他费用=收入 X1%，不考虑成本上浮。

2.财务费用

本次拟发行成武县老旧小区改造项目地方政府专项债券以满足项目投资需求，拟发行政府专项债券 22,000.00 元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行 11,000.00 万元，剩余额度计划于 2022 年底前完成发行。债券期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。按照债券发行要求，专项债券每半年偿还一次利息，到期一次性偿还本金及最后一次利息。发行计划详见下表：

表 4：专项债券发行计划表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债券利息	计划融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计
2021	0.00	10,000.00		10,000.00		4.50%		
2022	10,000.00	12,000.00		22,000.00	362.00	4.50%	270.00	632.00
2023	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2024	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2025	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2026	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2027	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2028	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2029	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2030	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2031	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2032	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2033	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2034	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2035	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2036	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2037	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2038	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2039	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2040	22,000.00			22,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2041	22,000.00		10,000.00	12,000.00	362.00	4.50%	540.00	902.00
2042	12,000.00		12,000.00	0.00	0.00	4.50%	270.00	270.00
合计		22,000.00	22,000.00		7,240.00		10,800.00	18,040.00

注：项目计划发行地方政府专项债券 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行专项债券 11,000.00 万元，与剩余计划发行债券合并测算利息。

(三) 项目运营损益表

表 6：债券存续期项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金											
营业收入	2,522.65	2,522.65	2,522.65	2,929.07	2,929.07	2,929.07	3,289.81	3,289.81	3,289.81	3,618.78	3,618.78
营业成本、费用	203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82	273.70	273.70
税金及附加	27.24	27.24	27.24	31.63	31.63	31.63	35.53	35.53	35.53	39.08	39.08
息前折旧及摊销前利润	2,291.91	2,291.91	2,291.91	2,671.91	2,671.91	2,671.91	3,005.46	3,005.46	3,005.46	3,306.00	3,306.00
二、折旧及摊销											
折旧及摊销	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73	2,007.73
息税前利润	284.18	284.18	284.18	664.18	664.18	664.18	997.73	997.73	997.73	1,298.27	1,298.27
三、财务费用											
财务费用	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
税前利润	-617.82	-617.82	-617.82	-237.82	-237.82	-237.82	95.73	95.73	95.73	396.27	396.27
四、企业所得税											
企业所得税							22.25	22.25	22.25	22.25	22.25
五、净利润	-617.82	-617.82	-617.82	-237.82	-237.82	-237.82	73.48	73.48	73.48	374.02	374.02
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计	
一、营业收入、成本、税金											
营业收入	3,618.78	3,980.68	3,980.68	3,980.68	4,378.74	4,378.74	4,378.74	4,378.74	2,189.36		68,727.29
营业成本、费用	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76		5,290.67
税金及附加	39.08	42.99	42.99	42.99	47.29	47.29	47.29	47.29	23.64		742.21
息前折旧及摊销前利润	3,306.00	3,636.62	3,636.62	3,636.62	4,000.27	4,000.27	4,000.27	3,971.93	1,985.96		62,694.41

1.1.1.4	王林便民市场租赁收入					622.08	622.08	622.08	722.30	722.30	811.27	811.27	811.27
1.2	经营活动产生的现金流出					457.76	457.76	457.76	520.77	520.77	602.68	602.68	602.68
1.2.1	运营成本					203.50	203.50	203.50	225.53	225.53	248.82	248.82	248.82
1.2.2	相关税费					254.26	254.26	254.26	295.24	295.24	353.86	353.86	353.86
1.2.3	营运资金												
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)				-11,532.13								
2.1	投资活动产生的净现金流入												
2.2	投资活动产生的金现金流出			27,312.66	11,532.13								
2.2.1	建设投资			27,312.66	11,532.13								
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)			27,312.66	11,532.13		-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00
3.1	融资活动产生的现金流入			27,312.66	11,532.13								
3.1.1	项目资本金流入			27,312.66	1,532.13								
3.1.2	银行贷款流入												
3.1.3	债券融资款流入				10,000.00								
3.2	融资活动产生的现金流出					632.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
3.2.1	偿还债券本金												
3.2.2	偿还贷款本金												
3.2.3	支付贷款利息												
3.2.4	支付债券利息					632.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00
四	期末现金 (1+2+3)					1,389.91	1,389.91	1,389.91	1,769.91	1,769.91	2,081.21	2,081.21	2,081.21
五	累计结余现金					1,389.91	2,779.83	4,169.74	5,939.65	7,709.57	11,560.69	13,641.90	15,723.11
序号	项目	运营期											
—	经营活动产生的现金流	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计

1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	3,283.75	3,283.75	3,206.93	3,454.90	3,454.90	3,454.90	3,727.63	3,727.63	3,727.63	3,706.38	1,807.94	60,677.44
1.1	经营活动产生的现金流入	3,944.46	3,944.46	3,944.46	4,338.95	4,338.95	4,338.95	4,772.83	4,772.83	4,772.83	4,772.83	2,386.40	74,912.67
1.1.1	总收入	3,944.46	3,944.46	3,944.46	4,338.95	4,338.95	4,338.95	4,772.83	4,772.83	4,772.83	4,772.83	2,386.40	74,912.67
1.1.1.1	市民文化活动现场(赛马广场)配套商业街区租赁收入	704.92	704.92	704.92	775.43	775.43	775.43	852.96	852.96	852.96	852.96	426.47	13,387.79
1.1.1.2	郛城水街便民消费中心(东城社区四期配套商业街区)租赁收入	1,812.66	1,812.66	1,812.66	1,993.94	1,993.94	1,993.94	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	1,096.66	34,425.69
1.1.1.3	仪凤农贸市场租赁收入	534.50	534.50	534.50	587.96	587.96	587.96	646.75	646.75	646.75	646.75	323.37	10,151.14
1.1.1.4	王林便民市场租赁收入	892.38	892.38	892.38	981.62	981.62	981.62	1,079.80	1,079.80	1,079.80	1,079.80	539.90	16,948.05
1.2	经营活动产生的现金流出	660.71	660.71	737.53	884.05	884.05	884.05	1,045.20	1,045.20	1,045.20	1,066.45	578.46	14,235.23
1.2.1	运营成本	273.70	273.70	273.70	301.07	301.07	301.07	331.18	331.18	331.18	359.52	179.76	5,290.67
1.2.2	相关税费	387.01	387.01	463.83	582.98	582.98	582.98	714.02	714.02	714.02	706.93	398.70	8,944.56
1.2.3	营运资金												
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量 (2.1-2.2)												-51,721.75
2.1	投资活动产生的净现金流入												-
2.2	投资活动产生的现金流出												51,721.75
2.2.1	建设投资												51,721.75
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-902.00	-10,902.00	-12,270.00	12,313.75
3.1	融资活动产生的现金流入												52,353.75
3.1.1	项目资本金流入												30,353.75
3.1.2	银行贷款流入												
3.1.3	债券融资流入												22,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	902.00	10,902.00	12,270.00	40,040.00
3.2.1	偿还债券本金										10,000.00	12,000.00	22,000.00

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入及相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡项目的息前净现金流量为 60,677.44 万元，收益覆盖倍数为 1.52 倍。

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，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，并以市民文化活动广场（奔马广场）配套商业街区租赁收入、郓城水街便民消费中心（东城社区四期配套商业街区）租赁收入、仪凤农贸市场租赁收入和王林便民市场租赁收入等各项收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。

成武县老旧小区改造项目拟发行债券 22,000.00 万元，其中 2021 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,000.00 万元，年利率 3.62%，本次发行 11,000.00 万元专项债券，剩余部分拟在 2022 年底之前发行完毕，按半年计息，债券期限 20 年，在第 20 还债券本息后，将有 21,269.44 万元的现金结余。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 22,000.00 万元债券发行计划为基础，本项目预计项目收益应偿还债券本息总额覆盖倍数到 1.52 倍。

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1.项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2.风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的

变更而拖延工期或造成报废工程；

(2) 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，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同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

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2.流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3.运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4.偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

5.税务风险

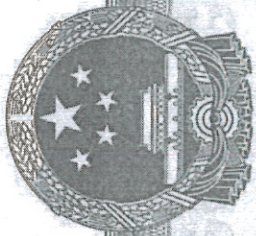
根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税[2013]5号)规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会

发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

附表 1:

项目		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
市民文化活动现场(赛马广场)配套商业街区租赁收入	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价(含税、元/m²/年)	650.00	650.00	650.00	715.00	715.00	715.00	786.50	786.50	786.50	865.15
	数量(m²)	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
	收入预估(万元)	819.00	819.00	819.00	950.95	950.95	950.95	1,068.07	1,068.07	1,068.07	1,174.87
	调整系数	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
郗城水街便民消费中心(东城社区四期配套商业街区)租赁收入	调整后预估收入(万元)	491.40	491.40	491.40	570.57	570.57	570.57	640.84	640.84	640.84	704.92
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价(含税、元/m²/年)	650.00	650.00	650.00	715.00	715.00	715.00	786.50	786.50	786.50	865.15
	数量(m²)	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	收入预估(万元)	2,106.00	2,106.00	2,106.00	2,445.30	2,445.30	2,445.30	2,746.46	2,746.46	2,746.46	3,021.10
仪凤农贸市场租赁收入	调整系数	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	调整后预估收入(万元)	1,263.60	1,263.60	1,263.60	1,467.18	1,467.18	1,467.18	1,647.87	1,647.87	1,647.87	1,812.66
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价(含税、元/m²/年)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
	数量(m²)	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00
王林便民市场租赁收入	收入预估(万元)	621.00	621.00	621.00	721.05	721.05	721.05	809.85	809.85	809.85	890.84
	调整系数	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
	调整后预估收入(万元)	372.60	372.60	372.60	432.63	432.63	432.63	485.91	485.91	485.91	534.50
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价(含税、元/m²/年)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
	数量(m²)	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00
	收入预估(万元)	1,036.80	1,036.80	1,036.80	1,203.84	1,203.84	1,203.84	1,352.10	1,352.10	1,352.10	1,487.31
	调整系数	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

	调整后预估收入 (万元)														
	项目	2033	2034	2035	722.30	2036	2037	722.30	2038	2039	811.26	2040	811.26	2041	2042
市民文化广场(奔马广场)配套商业街区租赁收入	出租率	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价 (含税、元/m²/年)	865.15	865.15	951.67	951.67	951.67	951.67	951.67	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83
	数量 (m²)	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
	收入预估 (万元)	1,174.87	1,174.87	1,292.37	1,292.37	1,292.37	1,292.37	1,292.37	1,421.60	1,421.60	1,421.60	1,421.60	1,421.60	1,421.60	710.80
	调整系数	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
郛城水街便民消费中心(东城社区四期配套商业街区)租赁收入	调整后预估收入 (万元)	704.92	704.92	775.42	775.42	775.42	775.42	775.42	852.96	852.96	852.96	852.96	852.96	852.96	426.48
	出租率	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价 (含税、元/m²/年)	865.15	865.15	951.67	951.67	951.67	951.67	951.67	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83	1046.83
	数量 (m²)	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
	收入预估 (万元)	3,021.10	3,021.10	3,323.23	3,323.23	3,323.23	3,323.23	3,323.23	3,655.53	3,655.53	3,655.53	3,655.53	3,655.53	3,655.53	1,827.77
仪凤农贸市场租赁收入	调整后预估收入 (万元)	1,812.66	1,812.66	1,993.94	1,993.94	1,993.94	1,993.94	1,993.94	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	2,193.32	1,096.66
	出租率	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价 (含税、元/m²/年)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46	878.46	878.46	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31
	数量 (m²)	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00	11,500.00
	收入预估 (万元)	890.84	890.84	979.92	979.92	979.92	979.92	979.92	1,077.92	1,077.92	1,077.92	1,077.92	1,077.92	1,077.92	538.96
王林便民市场租赁收入	调整后预估收入 (万元)	534.50	534.50	587.95	587.95	587.95	587.95	587.95	646.75	646.75	646.75	646.75	646.75	646.75	323.38
	出租率	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%	97.00%
	单价 (含税、元/m²/年)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46	878.46	878.46	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31	966.31
	数量 (m²)	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00
	收入预估 (万元)	1,487.31	1,487.31	1,636.04	1,636.04	1,636.04	1,636.04	1,636.04	1,799.66	1,799.66	1,799.66	1,799.66	1,799.66	1,799.66	899.83
	调整后预估收入 (万元)	892.39	892.39	981.63	981.63	981.63	981.63	981.63	1,079.79	1,079.79	1,079.79	1,079.79	1,079.79	1,079.79	539.90



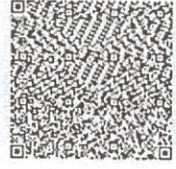
营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码
91371700720757167M

扫描二维码
“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 山东牡丹会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 姜晓霞

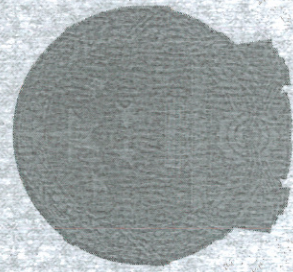
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2000 年 01 月 01 日
营业期限 2000 年 01 月 01 日至 年 月 日
住所 菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

经营范围
财务报告审计; 注册资本验证; 资产评估; 企业破产案件管理; 破产清算审计及其他专项审计; 经济案件鉴证; 社会调查、评估、评价; 绩效评价服务; 政府和社会资本合作模式咨询服务; 工程预决算审计; 企业财务管理及内部控制制度设计、审核、咨询服务; 税务代理及纳税政策咨询、筹划服务; 会计咨询; 工程招标投标代理; 企业登记代理; 信息咨询服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2020 年 09 月 08 日



会计师事务所
执业证书

名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

主任会计师：姜晓霞

办公场所：山东省菏泽市长江路999号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37160006

注册资本(出资额)：300万元

批准设立文号：鲁财会协字[1999]217号

批准设立日期：1999-12-24

证书序号：NO. 023757

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2015

10

年 月 日

中华人民共和国财政部制




 年度检验登记 注册会计师

 Annual Renewal Registration 注册会计师

 合格合格专用章

 本证书经检验合格，继续有效一年。

 This certificate is valid for another year after this renewal.




 2015年 注册会计师

 年检合格专用章

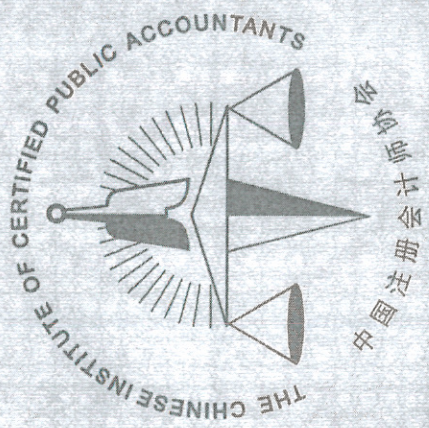
 2019年 注册会计师

 年检合格专用章

证书编号: 371600060004
 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: 1996 年 03 月 13 日
 Date of Issuance /y /m /d



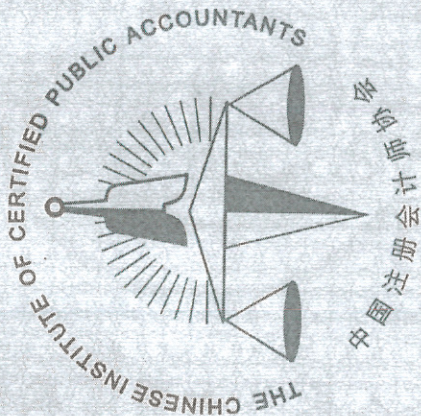
姓名	姜晓霞
Sex	女
Date of birth	1954-11-06
Working unit	山东壮丹会计师事务所有限公司
Identity card No.	372901541106066



证书编号: 371600060005
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: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d



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

姓 名	国瑞霞
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1953-07-01
Date of birth	
工 作 单 位	山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit	
身 份 证 号 码	372901530701064
Identity card No.	

