



0510202201000547

报告文号：苏公W[2022]E6007号

**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) 济南市钢
城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6007 号**

公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)

二〇二二年一月十七日

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）济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6007 号

致：山东省财政厅

我们接受委托，对济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造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，本次评价的济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目，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、济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目债券存续期内项目总投资



5,121.00 万元，其中：工程费用 4,582.00 万元，工程建设其它费用 275.00 万元，预备费 243.00 万元，建设期利息 21.00 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	4,582.00
二	工程建设其它费用	275.00
三	预备费	243.00
四	建设期利息	21.00
合计		5,121.00

2、本期拟申请专项债券资金 1,000.00 万元（占总投资的 19.53%），剩余部分资金来源：资本金 2,221.00 万元（占总投资的 43.37%）；后续 1,900.00 万元（占总投资的 37.1%）由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2

单位：万元

项目名称	项目概算 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 专项债券资金	其他资金
			已申请发行的专 项债券资金金额	其他融资 金额		
济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目	5,121.00	2,221.00			1,000.00	1,900.00
合计	5,121.00	2,221.00			1,000.00	1,900.00

二、应付专项债券本息情况

根据项目资金筹措与融资利率计算。该项目本次拟发行地方政府专项债券 1,000.00 万元，期限 20 年，假设票面利率为 4.20%，在债券存续期按半年付息，到期一次偿还本金。后续 1,900.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。应付本息情况如下表：

（1）本期拟发行债券还本付息情况



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		1,000.00		1,000.00	4.20%	21.00	21.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2041 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2042 年	1,000.00		1,000.00		4.20%	21.00	1,021.00
合计		1,000.00	1,000.00			840.00	1,840.00

(2) 后续融资还本付息情况

表 4:

单位：万元

年度	期初本金金 额	本期发行 金额	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		1,900.00		1,900.00	4.20%		
2023 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2024 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2025 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2026 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2027 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2028 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2029 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2030 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80



年度	期初本金金额	本期发行金额	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
2031 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2032 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2033 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2034 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2035 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2036 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2037 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2038 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2039 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2040 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2041 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2042 年	1,900.00		1,900.00		4.20%	79.80	1,979.80
合计		1,900.00	1,900.00			1,596.00	3,496.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

该项目收入主要来源于广告牌匾收入和停车费收入。根据对该项目净收益预测的审核，通过对该项目包括广告牌匾收入和停车费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 6,382.83 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来自主要来源于广告牌匾收入和停车费收入。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 6,382.83 万元，融资本息合计为 5,336.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.20 倍，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 4

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	1,000.00	840.00	1,840.00	6,382.83
预计后续融资	1,900.00	1,596.00	3,496.00	
合计	2,900.00	2,436.00	5,336.00	
本息覆盖倍数				1.20



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6007 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

公证天业会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 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）。我们结合济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造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财务评价报告。

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

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目。

（二）项目单位

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目的立项单位为莱芜民生实业有限公司，济南市钢城区住建局为该项目的主管单位。

莱芜民生实业有限公司为国有控股公司，于 2003 年 05 月 07 日成立，统一社会信用代码为 91371203749872564E，注册资本 9,022.10 万元，法定代表人：李晨，公司住所：山东省莱芜市钢城区友谊大街 9 号。经营范围：普通机械设

备及配件、钢结构的制造、销售； 铆焊加工；软件技术开发；建筑智能化工程、安防工程和消防工程及环保工程的设计和施工；房地产开发；新农村建设、旧城改造；企业技术改造、高新技术产品开发和企业改扩建；城镇建设；钢材、建材、木材、煤炭、矿粉、钢渣、日用百货、中水的批发零售；基础设施资产经营、公共事业资产经营、水利工程建设。

（三）项目规划审批

1、2021 年 10 月 21 日，济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目建设备案证明通过，同意建设该项目；

2、2021 年 8 月 26 日济南市自然资源和规划局出具《关于印发《济南市建设工程规划许可豁免清单》（第一批）《济南市建设工程设计方案豁免清单》（第一批）的通知》；

3、2021 年 10 月 27 日与济南市生态环境局钢城分局对接，出具《关于钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目不进行环境影响评价的说明》；

4、2021 年 10 月 27 日，钢城区住房和城乡建设局出具《关于济南市钢城区老旧小区基础设施改造项目无须办理施工许可证的说明》；

5、2021 年 10 月 27 日，济南市钢城区自然资源局印发《关于济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目用地说明》；

6、2021 年 10 月，济南英才工程咨询有限公司对该项目出具《可行性研究报告》。

（四）项目规模与主要建设内容

济南市钢城区 2022 年老旧小区基础设施改造项目，占地面积约计 124.89 亩，改造面积约计 8.318 万平方米，改造范围涉及 7 社区（分别是汶水山庄社区、钢都社区、永兴社区、九龙家园社区、建华社区、梅苑社区、力源社区）的 20 个小区，涉及居民 864 户。

主要改造内容分为三方面：

1、基础类公共设施改造

包括：（1）主要道路整修；（2）次要道路整修；（3）停车场整修；（4）人

行道及活动广场整修；（5）挡土墙整修；（6）路缘石整修；（7）整修房屋外立面、楼道、清洁屋面；（8）整修小区院墙；（9）整修出入口；（10）整修或新建非机动车车棚、集中充电设施；（11）道路标志标线设置；（12）公共活动场所及设施修建；（13）绿化提升；（14）拆违拆临；（15）宣传和信息发布设施。

2、完善类改造

包括：（1）完善治安防控；（2）完善消防设施；（3）完善公共照明；（4）完善环卫设施（含垃圾分类设施）。

3、提升类公共设施改造

包括：（1）主要道路排水；（2）楼前道路排水；（3）小区微循环改造；（4）规范小区广告牌匾。

（五）项目建设期限

该项目建设期 9 个月，项目拟定于 2022 年 2 月份开工建设，到 2022 年 10 月全部竣工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

（1）《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23 号；

（2）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（3）《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东安装工程消耗量定额》及与定额配套的相关计价文件；；

（4）材料价格参照近期《造价信息》并结合当地市场情况；；

（5）土建工程、设备及安装工程，参照同类工程投资结构比例估算；工程其他费用按照有关文件规定计算。；

（6）现行国家有关法律、法规、规划及政策及有关技术经济规范、标准和定额资料；

（7）省、市主管部门发布的相关造价调整文件；、

(8) 可行性研究报告及项目实施方案。

2、估算总额

经估算，项目总投资 5,121.00 万元，其中：工程费用 4,582.00 万元，工程建设其它费用 275.00 万元，预备费 243.00 万元，建设期利息 21.00 万元。具体明细如下详见下表：

表 1 单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	4,582.00
二	工程建设其它费用	275.00
三	预备费	243.00
四	建设期利息	21.00
合计		5,121.00

(二) 资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 1,000.00 万元（占总投资的 19.53%），剩余部分资金来源：资本金 2,221.00 万元（占总投资的 43.37%）；后续 1,900.00 万元（占总投资的 37.1%）由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.20%进行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 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 专项债券资金	其他资金
			已申请发行的 专项债券资金 金额	其他融资 金额		
济南市钢城区 2022 年老 旧小区基础设施改造项目	5,121.00	2,221.00			1,000.00	1,900.00
合计	5,121.00	2,221.00			1,000.00	1,900.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目预期收入主要包括广告牌匾收入和停车费收入。年度运营收入预测

如下：

表 3：运营收入估算表

单位：万元

年度	广告牌匾收入	停车费收入	合计
2022 年	12.00	36.30	48.30
2023 年	72.00	217.80	289.80
2024 年	72.00	217.80	289.80
2025 年	79.20	239.58	318.78
2026 年	79.20	239.58	318.78
2027 年	79.20	239.58	318.78
2028 年	87.12	263.54	350.66
2029 年	87.12	263.54	350.66
2030 年	87.12	263.54	350.66
2031 年	95.83	289.89	385.72
2032 年	95.83	289.89	385.72
2033 年	95.83	289.89	385.72
2034 年	105.42	318.88	424.30
2035 年	105.42	318.88	424.30
2036 年	105.42	318.88	424.30
2037 年	115.96	350.77	466.73
2038 年	115.96	350.77	466.73
2039 年	115.96	350.77	466.73
2040 年	127.55	385.85	513.40
2041 年	127.55	385.85	513.40
2042 年	10.63	32.15	42.78
合计	1,872.31	5,663.73	7,536.03

预测方法说明：

1、广告牌匾费

项目涉及 20 个老旧小区，整治面积约 8.318 万平方米，广告牌匾收费标准按照 400 元/个·月，广告牌匾数量 150 个，正常年度广告牌匾年收入 72.00 万元，每三年上浮 10.00%。

2、停车费

项目涉及停车位约 330 个，停车费收费标准按照 550.00 元/个·月，停车费年收入 217.80 万元，每三年上浮 10.00%。

（二）运营成本预测

项目总成本费用主要包括项目的经营成本、折旧费用、相关税费及利息支出等。具体如下：

1、经营成本

主要包括工资及福利费、设施设备维修费、清洁卫生费、电费。

表 4：运营成本估算表

单位：万元

年度/项目	工资及福利费	设施设备维修费	清洁卫生费	电费	合计
2022 年	6.00	0.01	0.23	0.13	6.37
2023 年	36.00	0.06	1.39	0.80	38.25
2024 年	36.00	0.06	1.39	0.80	38.25
2025 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07
2026 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07
2027 年	39.60	0.07	1.52	0.88	42.07
2028 年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2029 年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2030 年	43.56	0.07	1.68	0.97	46.28
2031 年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2032 年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2033 年	47.92	0.08	1.84	1.06	50.91
2034 年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2035 年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2036 年	52.71	0.09	2.03	1.17	56.00
2037 年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2038 年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2039 年	57.98	0.10	2.23	1.29	61.60
2040 年	63.78	0.11	2.46	1.42	67.76
2041 年	63.78	0.11	2.46	1.42	67.76
2042 年	5.31	0.01	0.20	0.12	5.65
合计	936.15	1.56	36.04	20.80	994.56

预测方法说明：

(1) 工资及福利费

项目建成后需要工作人员 10 人，参照钢城区的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平均年工资加福利费按 3.60 万元计算，每三年按 10%增长。

(2) 设施设备维修费

停车场设施设备维修费用参照钢城区的生活水平，每年 0.06 万元，每三年按 10%增长。

(3) 清洁卫生费

停车场清洁卫生费参照钢城区的生活水平及相关清洁费用，每平方米按 0.10 元计算，共 11,550.00 平方米，每年 1.386 万元，每三年按 10%增长。

(4) 电费

电费大概为每年 0.8 万元左右，每三年按 10%增长。

2、折旧费用

计提折旧方式采用平均年限法，按 15 年摊销每年 341.40 万元。

3、相关税费

结合该项目涉及的行业性质，测算中主要涉及不动产租赁收入及广告牌匾出租收入，增值税税率分别按照 13%、6%计算。

4、利息支出

该项目本次拟发行 20 年期地方政府专项债券 1,000.00 万元，年利率按照 4.20%计算，按照债券发行要求，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。后续 1,900.00 万元由项目单位自筹或继续申请专项债券资金解决。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。应还本付息测算如下：

(1) 本期拟发行债券还本付息情况

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		1,000.00		1,000.00	4.20%	21.00	21.00
2023 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00

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
2024 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2041 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2042 年	1,000.00		1,000.00		4.20%	21.00	1,021.00
合计		1,000.00	1,000.00			840.00	1,840.00

(2) 后续融资还本付息情况

表 6:

单位: 万元

年度	期初本金金 额	本期发行 金额	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		1,900.00		1,900.00	4.20%		
2023 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2024 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2025 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2026 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2027 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2028 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2029 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80

年度	期初本金金额	本期发行金额	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
2030 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2031 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2032 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2033 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2034 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2035 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2036 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2037 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2038 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2039 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2040 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2041 年	1,900.00			1,900.00	4.20%	79.80	79.80
2042 年	1,900.00		1,900.00		4.20%	79.80	1,979.80
合计		1,900.00	1,900.00			1,596.00	3,496.00

（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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	45.57	273.40	273.40	300.74	300.74	300.74	330.81	330.81	330.81	363.89	363.89
营业成本	6.01	36.08	36.08	39.69	39.69	39.69	43.66	43.66	43.66	48.02	48.02
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	39.55	237.32	237.32	261.05	261.05	261.05	287.15	287.15	287.15	315.87	315.87
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	28.45	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40	341.40
息税前利润	11.10	-104.08	-104.08	-80.35	-80.35	-80.35	-54.25	-54.25	-54.25	-25.53	-25.53
三、财务费用											
利息支出	-	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
总财务费用	-	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80
税前利润	11.10	-225.88	-225.88	-202.15	-202.15	-202.15	-176.05	-176.05	-176.05	-147.33	-147.33
四、所得税											
所得税费用	2.78										
五、净利润	8.33	-225.88	-225.88	-202.15	-202.15	-202.15	-176.05	-176.05	-176.05	-147.33	-147.33

(续) 表 7: 项目运营损益表单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	363.89	400.28	400.28	400.28	440.31	440.31	440.31	484.34	484.34	40.36	7,109.46
营业成本	48.02	52.83	52.83	52.83	58.11	58.11	58.11	63.92	63.92	5.33	938.26
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	315.87	347.45	347.45	347.45	382.20	382.20	382.20	420.42	420.42	35.03	6,171.20
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	341.40	341.40	341.40	341.40	312.95	-	-	-	-	-	5,121.00
息税前利润	-25.53	6.05	6.05	6.05	69.25	382.20	382.20	420.42	420.42	35.03	1,050.20
三、财务费用											-
利息支出	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80	2,415.00
总财务费用	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80	2,415.00
税前利润	-147.33	-115.75	-115.75	-115.75	-52.55	260.40	260.40	298.62	298.62	-65.77	-1,364.80
四、所得税											-
所得税费用						28.27	36.16	45.72	45.72		158.64
五、净利润	-147.33	-115.75	-115.75	-115.75	-52.55	232.13	224.24	252.90	252.90	-65.77	-1,523.44

表 8：项目资金测算平衡表单位：万元

年度	合计	建设期	运营期										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
		2022 年 2-10 月	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	7,536.03		48.30	289.80	318.78	318.78	318.78	318.78	350.66	350.66	350.66	350.66	
经营活动支出	994.56		6.37	38.25	42.07	42.07	42.07	42.07	46.28	46.28	46.28	46.28	
支付的各项税费	158.64		2.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
经营活动产生的现金净额	6,382.83	-	39.15	251.55	276.71	276.71	276.71	276.71	304.38	304.38	304.38	304.38	
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	5,100.00	5,100.00											
流动资金													
投资活动产生的现金净额	-5,100.00	-5,100.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金													
资本金流入	2,221.00	2,221.00											
债券融资款	2,900.00	2,900.00											
后续融资	-												
偿还债券本金	2,900.00												
偿还后续融资本金	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
支付债券利息	2,436.00	21.00	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	
支付后续融资利息	-												
融资活动现金净流量	-215.00	5,100.00	-	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	
四、期初现金			-	39.15	168.90	298.66	453.57	608.48	763.39	945.97	1,128.55	1,128.55	
当年现金变动		-	39.15	129.75	129.75	154.91	154.91	154.91	182.58	182.58	182.58	182.58	
五、期末现金	1,067.83	-	39.15	168.90	298.66	453.57	608.48	763.39	945.97	1,128.55	1,311.13	1,311.13	

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表单位: 万元

年度	运营期											
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2031 年												
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	385.72	385.72	385.72	424.30	424.30	424.30	466.73	466.73	466.73	513.40	513.40	42.78
经营活动支出	50.91	50.91	50.91	56.00	56.00	56.00	61.60	61.60	61.60	67.76	67.76	5.65
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	28.27	36.16	45.72	45.72	-
经营活动产生的现金净额	334.82	334.82	334.82	368.30	368.30	368.30	405.13	376.86	368.97	399.93	399.93	37.14
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出												
流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金净额												
三、融资活动产生的现金												
资本金流入												
债券融资款												
后续融资												
偿还债券本金												
偿还后续融资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,900.00
支付债券利息	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	121.80	100.80
支付后续融资利息												
融资活动现金净流量	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-121.80	-3,000.80
四、期初现金	1,311.13	1,524.15	1,737.16	1,950.18	2,196.68	2,443.18	2,689.68	2,973.01	3,228.08	3,475.24	3,753.37	4,031.50
当年现金变动	213.02	213.02	213.02	246.50	246.50	246.50	283.33	255.06	247.17	278.13	278.13	-2,963.66
五、期末现金	1,524.15	1,737.16	1,950.18	2,196.68	2,443.18	2,689.68	2,973.01	3,228.08	3,475.24	3,753.37	4,031.50	1,067.83

（五）总体评价

该项目预期收益主要来源于广告牌匾收入和停车费收入，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，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 6,382.83 万元，融资本息合计为 5,336.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.20 倍。最终在 2042 年到期偿还专项债券本息后，仍有 1,067.83 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。

表 8:

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	1,000.00	840.00	1,840.00	6,382.83
预计后续融资	1,900.00	1,596.00	3,496.00	
合计	2,900.00	2,436.00	5,336.00	
本息覆盖倍数				1.20

六、项目风险及社会效益分析

（一）项目风险

工程风险：工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

资金风险：项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

（二）社会效益

老旧小区改造是民心所向，更是推动现代省会、经济强市建设必须要解决的一个重要问题，是贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题、实现人民群众对美好生活向往的重要举措。推进老旧小区改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。



营业执照

(副本)

编号 320200666202102250022

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(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





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

证书序号：0001561

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：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100500012
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 09月 30日
Date of Issuance

姓名: 张广兴
Sex: 男
出生日期: 1970-06-23
Date of Birth
工作单位: 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
Working Unit
身份证号: 37011119700623215
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自 2008年 1月 1日 起有效
This certificate is valid from 2008/1/1

2017年 注册会计师 年检合格专用章
2017年注册会计师年检合格专用章

2017年02月21日

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

原: 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

更名立信会计师事务所
(特殊普通合伙) 事务所

事务所
CPAs

2019年8月1日

同意调入

Agree the holder to be transferred in

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in

年
月



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

370122720027443

Full name
Sex
Date of Birth
Working unit
Identity card No.



年度检验

Annual Inspection



The registered accountant is valid for another year after this year's inspection.

年度检验专用章



证书编号: 370100360310
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 Issuance