

2022 年织里镇老旧小区改造提升工程

专项债券

(15 年期) 收益与融资自求平衡方案

财务评价报告

湖冠咨报字〔2022〕第 017 号

湖州冠民会计师事务所(普通合伙)



2022 年 05 月 23 日

(普通合伙)



织里镇老旧小区改造提升工程 项目收益与融资自求平衡财务评价报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目为织里镇老旧小区改造提升工程，由于织里镇片区居民较多，很多建筑已年代久远，加之地势不稳，现多处出现开裂、斜陷，部分房屋已经四处开裂，地面建筑物均有塌陷的危险，存在着严重的安全隐患。

该项目将对存在安全隐患的建筑进行改造，并完善片区排水排污及通行道路，管线迁改下地，配套建设停车场，生态环境提升改造等。不仅可以消除现在的安全隐患，并且为其改善生活环境，提高生活质量。

（二）项目立项审批情况

2020 年 4 月 28 日取得《吴兴区发展改革和经济信息化局关于织里镇老旧小区改造提升工程项目建议书的批复》（吴发改经投织〔2020〕30 号），项目代码：2020-330502-50-01-123901。

2020 年 5 月 15 日取得《吴兴区发展改革和经济信息化局关于织里镇老旧小区改造提升工程可行性研究报告的批复》（吴发改经投织〔2020〕32 号），项目代码：2020-330502-50-01-123901。

2020 年 8 月 3 日取得《吴兴区发展改革和经济信息化局关于织里镇老旧小区改造提升工程初步设计的批复》（吴发改经投织〔2020〕68 号），项目代码：2020-330502-50-01-123901。

（三）项目性质

本项目为政府投资性项目，属于公共服务领域的公益性项目，所属行业领域为城镇老旧小区改造领域，项目自身建设内容能产生一定收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位：湖州新型城市投资发展集团有限公司（原湖州东部新城投资发展集团有限公司）。

(五) 项目业主

项目业主：湖州市吴兴区织里镇公共事业服务中心，单位性质为事业单位。

(六) 项目主管部门

项目主管部门：湖州市吴兴区织里镇人民政府。

(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工、竣工日期，建设期：计划 2020 年 4 月至 2022 年 3 月，建设期 2 年。

主要建设内容及规模：沿街立面的改造、节点的提升；老旧小区市政基础设施配套完善。立面改造约 516 万平方米、道路改造 96.75 万平方米、雨污水管网改造约 320Km、绿化景观改造约 151 万平方米、各类电力通信管线改造及其他配套设施改造。新建停车位 2620 个，新建充电桩 500 个，新建广告设施 2020 个。

根据《湖州市吴兴区织里镇公共事业服务中心关于织里镇老旧小区改造提升工程项目实施进度的调整说明》，受新冠肺炎疫情的影响，织里镇老旧小区改造提升工程项目实施进度延缓，按实际情况预计竣工日期延后至 2022 年 9 月。

项目建设内容汇总表

序号	指标名称	单位	指标	备注
一	建设指标			
1.1	立面改造	m ²	5160000	
1.2	雨污水管网改造	m	320000	
1.3	电力通信管线改造	m	320000	
1.4	生态环境提升改造	m ²	1510000	
1.5	道路改造	m ²	967500	
1.6	新建停车位	个	2620	
1.6.1	清华苑	个	210	位于织里北路和长安路交汇处
1.6.2	凯旋别墅	个	100	位于凯旋路
1.6.3	织里人家	个	240	位于长安路和浒井港路
1.6.4	民丰世纪	个	240	位于府顺路、康泰路和大港路交汇处

序号	指标名称	单位	指标	备注
1.6.5	金色佳苑	个	315	位于大将路
1.6.6	景富花园	个	225	位于吴兴大道和富民中路交汇处
1.6.7	富康花苑	个	140	位于富康路和黄金大道交汇处
1.6.8	金海岸小区	个	120	位于景富路
1.6.9	金都花园	个	280	位于富民中路
1.6.10	叶家荡改造区	个	380	位于珍贝路和利强路交汇处
1.6.11	星河花园	个	370	位于顺昌路、富民南路和彩纷路交汇处
1.7	新建充电桩	个	500	
1.7.1	清华苑	个	30	位于织里北路和长安路交汇处
1.7.2	凯旋别墅	个	70	位于凯旋路
1.7.3	织里人家	个	30	位于长安路和浒井港路
1.7.4	民丰世纪	个	50	位于府顺路、康泰路和大港路交汇处
1.7.5	金色佳苑	个	30	位于大将路
1.7.6	景富花园	个	30	位于吴兴大道和富民中路交汇处
1.7.7	富康花苑	个	30	位于富康路和黄金大道交汇处
1.7.8	金海岸小区	个	20	位于景富路
1.7.9	金都花园	个	30	位于富民中路
1.7.10	叶家荡改造区	个	100	位于珍贝路和利强路交汇处
1.7.11	星河花园	个	80	位于顺昌路、富民南路和彩纷路交汇处

（八）项目前期准备情况

1. 织里镇老旧小区改造提升工程已完成立项（吴发改经投织〔2020〕30号）和可行性研究报告批复（吴发改经投织〔2020〕32号）、初步设计批复（吴发改经投织〔2020〕68号），具体工程子项目按实际进展正常推进。

2. 织里镇老旧小区改造提升工程所需资金纳入财政预算安排。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）项目投资估算

1. 项目投资估算

本项目总投资 250408 万元，其中：工程费用 220663 万元，占总投资的 88.12%；工程建设其他费用 18259 万元，占总投资的 7.29%；项目预备费 11486 万元，占总投资的 4.59%。投资具体组成如下表所示：

总投资（万元）	工程费用（万元）	工程建设其他费用（万元）	预备费（万元）
250408	220663	18259	11486

2. 分年度投资计划

项目所需建设资金主要来源为项目资本金 106408 万元（财政预算安排），拟申请发行地方政府专项债券 144000 万元（其中，2020 年 8 月已发行专项债券 100000 万元，期限 20 年，债券年利率 3.87%；2021 年 7 月已发行专项债券 31000 万元，期限 20 年，债券年利率 3.5%；本次申请调整 2021 年 7 月发行的吴兴区高铁新城周边水系综合整治工程专项债券到本项目 13000 万元，期限 15 年，债券年利率 3.66%）。项目分年度投资计划如下表所示：

项目分年度投资计划表

序号	项目名称	总投资	分年度投资计划		
			2020 年	2021 年	2022 年
1	地方财政配套资金	106408			106408
2	债务资金	144000	100000	31000	13000
3	总投资合计	250408	100000	31000	119408

（二）资金筹措

本项目总投资 250408 万元，建设资金来源于地方财政配套资金、发行专项债券。其中：地方财政配套资金 106408 万元，占总投资的 42.49%；发行专项债券 144000 万元（其中，2020 年 8 月已发行专项债券 100000 万元，期限 20 年；2021 年 7 月已发行专项债 31000 万元，期限 20 年；本次申请调整 2021 年 7 月发行的吴兴区高铁新城周边水系综合整治工程专项债券到本项目 13000 万元，期限 15 年），占总投资的 57.51%。资金筹措如下表所示：

资金来源	额度（万元）	占比	说明
财政投入资金	106408	42.49%	根据建设进度逐步到位
计划申请发行政府专项债券金额	144000	57.51%	2020年8月已发行专项债券100000万元，期限20年；2021年7月已发行专项债31000万元，期限20年；本次申请调整2021年7月发行的吴兴区高铁新城周边水系综合整治工程专项债券到本项目13000万元，期限15年

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

本项目经济效益指停车位出租收入、充电桩收入、广告位出租收入。停车位出租收入、充电桩收入、道路沿线广告位主要参照湖州市及织里周边市场相关情况确定价格，具体参照《湖州市发展和改革委员会关于印发〈湖州市中心城区机动车停放服务分类收费标准〉的通知》（湖发改价格〔2018〕52号）等文件。

2. 收入测算

（1）新建停车场出租收入：停车位2620个，每个14400元/年（40元/个/日）；收入以后每三年一次按以10%递增，出租率为85%。

（2）新建充电桩使用收入：充电桩500个，每个18000元/年（50元/个/日），收入以后每三年一次按以10%递增，出租率为65%。

（3）广告位出租收入：广告位2020个，每个52560元/年（146元/个/日），收入以后每三年一次按以10%递增，出租率为85%。

各年项目运营收入明细如下（金额单位：万元）：

序号	年份	停车位出租收入	充电桩收入	广告位出租收入	合计
1	2022年	802.00	146.00	2,256.00	3,204.00
2	2023年	3,207.00	585.00	9,025.00	12,817.00
3	2024年	3,207.00	585.00	9,025.00	12,817.00
4	2025年	3,528.00	644.00	9,927.00	14,099.00
5	2026年	3,528.00	644.00	9,927.00	14,099.00
6	2027年	3,528.00	644.00	9,927.00	14,099.00
7	2028年	3,880.00	708.00	10,920.00	15,508.00
8	2029年	3,880.00	708.00	10,920.00	15,508.00
9	2030年	3,880.00	708.00	10,920.00	15,508.00

10	2031 年	4,268.00	779.00	12,012.00	17,059.00
11	2032 年	4,268.00	779.00	12,012.00	17,059.00
12	2033 年	4,268.00	779.00	12,012.00	17,059.00
13	2034 年	4,695.00	857.00	13,213.00	18,765.00
14	2035 年	4,695.00	857.00	13,213.00	18,765.00
15	2036 年	4,695.00	857.00	13,213.00	18,765.00
16	2037 年	5,165.00	942.00	14,534.00	20,641.00
17	2038 年	5,165.00	942.00	14,534.00	20,641.00
18	2039 年	5,165.00	942.00	14,534.00	20,641.00
19	2040 年	5,681.00	1,036.00	15,988.00	22,705.00
20	2041 年	5,681.00	1,036.00	15,988.00	22,705.00
合计		83,186.00	15,178.00	234,100.00	332,464.00

（二）运营成本

项目经营期间成本主要包括：工资及福利支出、管理费用支出、维护费用支出，支出费用的估算考虑了一定的涨价因素，根据物价指数以每三年 10%递增计算。

1. 工资及福利支出

运营期内日常管理和维护人员的工资及福利支出，预计 15 人，人均工资 6 万元/年，第一年合计支出 90 万元/年。

2. 管理费用支出

运营期内日常管理费用支出，第一年合计支出 15 万元/年。

3. 维护费用支出

运营期内设施维护或修理费用支出，第一年合计支出 50 万元/年。

各年项目运营成本明细如下（金额单位：万元）：

序号	年份	工资及福利支出	管理费用支出	维护费	合计
1	2022 年	23.00	4.00	13.00	40.00
2	2023 年	90.00	15.00	50.00	155.00
3	2024 年	90.00	15.00	50.00	155.00
4	2025 年	99.00	17.00	55.00	171.00
5	2026 年	99.00	17.00	55.00	171.00
6	2027 年	99.00	17.00	55.00	171.00
7	2028 年	109.00	19.00	61.00	189.00
8	2029 年	109.00	19.00	61.00	189.00
9	2030 年	109.00	19.00	61.00	189.00
10	2031 年	120.00	21.00	67.00	208.00
11	2032 年	120.00	21.00	67.00	208.00
12	2033 年	120.00	21.00	67.00	208.00

13	2034 年	132.00	23.00	74.00	229.00
14	2035 年	132.00	23.00	74.00	229.00
15	2036 年	132.00	23.00	74.00	229.00
16	2037 年	145.00	25.00	81.00	251.00
17	2038 年	145.00	25.00	81.00	251.00
18	2039 年	145.00	25.00	81.00	251.00
19	2040 年	160.00	28.00	89.00	277.00
20	2041 年	160.00	28.00	89.00	277.00
合计		2,338.00	405.00	1,305.00	4,048.00

（三）相关税费

本项目税费的确认，主要包括增值税及附加。增值税根据不同的业务收入确定税率：出租收入税率 5%，附加税约为增值税的 10%。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 332464 万元，经营成本 4048 万元，税费 18283 万元，总收益 310133 万元，可用于偿还债券本息的收益 310133 万元。

各年项目收益如下（金额单位：万元）：

序号	年份	营运收入	营运成本	税费	项目收益
1	2022 年	3,204.00	40.00	176.00	2,988.00
2	2023 年	12,817.00	155.00	705.00	11,957.00
3	2024 年	12,817.00	155.00	705.00	11,957.00
4	2025 年	14,099.00	171.00	775.00	13,153.00
5	2026 年	14,099.00	171.00	775.00	13,153.00
6	2027 年	14,099.00	171.00	775.00	13,153.00
7	2028 年	15,508.00	189.00	853.00	14,466.00
8	2029 年	15,508.00	189.00	853.00	14,466.00
9	2030 年	15,508.00	189.00	853.00	14,466.00
10	2031 年	17,059.00	208.00	938.00	15,913.00
11	2032 年	17,059.00	208.00	938.00	15,913.00
12	2033 年	17,059.00	208.00	938.00	15,913.00
13	2034 年	18,765.00	229.00	1,032.00	17,504.00
14	2035 年	18,765.00	229.00	1,032.00	17,504.00
15	2036 年	18,765.00	229.00	1,032.00	17,504.00
16	2037 年	20,641.00	251.00	1,135.00	19,255.00
17	2038 年	20,641.00	251.00	1,135.00	19,255.00
18	2039 年	20,641.00	251.00	1,135.00	19,255.00
19	2040 年	22,705.00	277.00	1,249.00	21,179.00
20	2041 年	22,705.00	277.00	1,249.00	21,179.00
合计		332,464.00	4,048.00	18,283.00	310,133.00

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 144000 万元。2020 年 8 月已发行 100000 万元，期限 20 年，年利率 3.87%，到期本息合计 177400 万元；2021 年 7 月已发行 31000 万元，期限 20 年，年利率 3.5%，到期本息合计 52700 万元；本次申请调整 2021 年 7 月发行的吴兴区高铁新城周边水系综合整治工程专项债券到本项目 13000 万元，期限 15 年，年利率 3.66%，到期本息合计 19899.1 万元。本项目融资到期本息总计 249999.1 万元。每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排如下表所示：

项目融资还本付息情况表

（金额单位：万元）

序号	年份	本期新增本金	专项债利息偿还	专项债本金偿还	本息偿还合计
1	2020 年	100,000.00			
2	2021 年	31,000.00	3,870.00		3,870.00
3	2022 年	13,000.00	5,192.90		5,192.90
4	2023 年		5,430.80		5,430.80
5	2024 年		5,430.80		5,430.80
6	2025 年		5,430.80		5,430.80
7	2026 年		5,430.80		5,430.80
8	2027 年		5,430.80		5,430.80
9	2028 年		5,430.80		5,430.80
10	2029 年		5,430.80		5,430.80
11	2030 年		5,430.80		5,430.80
12	2031 年		5,430.80		5,430.80
13	2032 年		5,430.80		5,430.80
14	2033 年		5,430.80		5,430.80
15	2034 年		5,430.80		5,430.80
16	2035 年		5,430.80		5,430.80
17	2036 年		5,430.80	13,000.00	18,430.80
18	2037 年		4,955.00		4,955.00
19	2038 年		4,955.00		4,955.00
20	2039 年		4,955.00		4,955.00
21	2040 年		4,955.00	100,000.00	104,955.00
22	2041 年		1,085.00	31,000.00	32,085.00
合计		144,000.00	105,999.10	144,000.00	249,999.10

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 310133 万元，对应本项目融资到期本息总计 249999.1 万元（其中：专项债券存续期内债券利息支出总计 105999.1 万元，还本支出 144000 万元），项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

1. 现金流充足性

现金流分析测算表

（金额单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资本金流入			104,408.00					
专项债本金流入	100,000.00	31,000.00	15,000.00					
运营期资金流入			3,204.00	12,817.00	12,817.00	14,099.00	14,099.00	14,099.00
现金流入总额	100,000.00	31,000.00	122,612.00	12,817.00	12,817.00	14,099.00	14,099.00	14,099.00
建设期资金流出	100,000.00	31,000.00	119,408.00					
运营期资金流出	-	-	216.00	860.00	860.00	946.00	946.00	946.00
债券还本付息额	-	3,870.00	5,192.90	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80
现金流出总额	100,000.00	34,870.00	124,816.90	6,290.80	6,290.80	6,376.80	6,376.80	6,376.80
当年现金净流入	-	-3,870.00	-2,204.90	6,526.20	6,526.20	7,722.20	7,722.20	7,722.20
期末项目累计净现金流量	-	-3,870.00	-6,074.90	451.30	6,977.50	14,699.70	22,421.90	30,144.10

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资本金流入								
专项债本金流入								
运营期资金流入	15,508.00	15,508.00	15,508.00	17,059.00	17,059.00	17,059.00	18,765.00	18,765.00
现金流入总额	15,508.00	15,508.00	15,508.00	17,059.00	17,059.00	17,059.00	18,765.00	18,765.00
建设期资金流出								
运营期资金流出	1,042.00	1,042.00	1,042.00	1,146.00	1,146.00	1,146.00	1,261.00	1,261.00
债券还本付息额	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80	5,430.80
现金流出总额	6,472.80	6,472.80	6,472.80	6,576.80	6,576.80	6,576.80	6,691.80	6,691.80
当年现金净流入	9,035.20	9,035.20	9,035.20	10,482.20	10,482.20	10,482.20	12,073.20	12,073.20
期末项目累计净现金流量	39,179.30	48,214.50	57,249.70	67,731.90	78,214.10	88,696.30	100,769.50	112,842.70

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
资本金流入							104,408.00
专项债本金流入							146,000.00
运营期资金流入	18,765.00	20,641.00	20,641.00	20,641.00	22,705.00	22,705.00	332,464.00
现金流入总额	18,765.00	20,641.00	20,641.00	20,641.00	22,705.00	22,705.00	582,872.00
建设期资金流出							250,408.00
运营期资金流出	1,261.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,526.00	1,526.00	22,331.00
债券还本付息额	18,430.80	4,955.00	4,955.00	4,955.00	104,955.00	32,085.00	249,999.10

现金流出总额	19,691.80	6,341.00	6,341.00	6,341.00	106,481.00	33,611.00	522,738.10
当年现金净流入	-926.80	14,300.00	14,300.00	14,300.00	-83,776.00	-10,906.00	60,133.90
期末项目累计净现金流量	111,915.90	126,215.90	140,515.90	154,815.90	71,039.90	60,133.90	

本项目债券存续期内累计债券还本付息额占累计项目收益金额比例均不超过 100%，最高为债券存续期末的 80.61%，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的覆盖性，能够保证项目现金流的充足性。

2. 现金流稳定性

本项目债券存续期内，正常经营情况下，项目经营活动稳定，一般不会出现较大波动，因此本项目在其经营活动现金流量年度内保持一定的均衡性，能够保证项目现金流的稳定性。

四、评价结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，织里镇老旧小区改造提升工程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，并以项目产生的停车位出租收入、充电桩收入、广告位出租收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



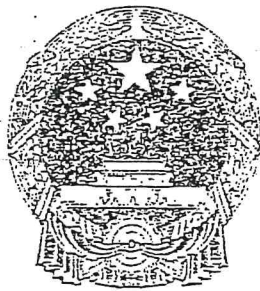
中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2022 年 05 月 23 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330502745093766D (1/1)

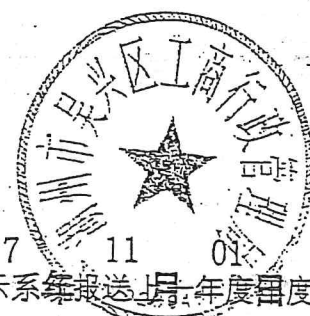
名称 湖州冠民会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 浙江省湖州市天元商务楼6幢601、602室
执行事务合伙人 倪冠民
成立日期 2002年11月29日
合伙期限 2002年11月29日至长期
经营范围 审计业务:包括企业财务报告审计、验资,企业合并、分立、清算审计,基建预决算审计,法律、法规规定的其它审计业务;政府采购代理;会计咨询服务、代理记账、税务代理记账业务、设计会计制度业务、企业财务管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



本件与原件核对无误
核对人 俞亮
日期 2022年5月23日

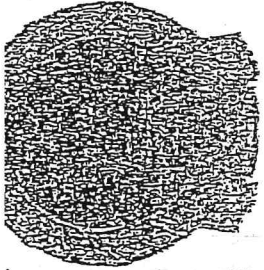


登记机关



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

<http://zj.gsxt.gov.cn/>



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》。

会计师事务所
执业证书



名称：湖州冠民会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：倪冠民

主任会计师：

经营场所：湖州市天元商务楼6幢601、602室

组织形式：普通合伙

33000184

执业证书编号：

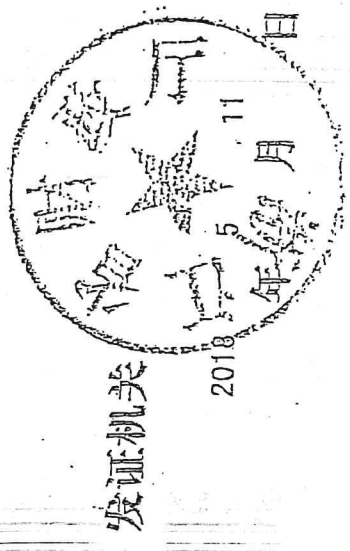
浙财会字（2002）62号

批准执业文号：

2002年11月25日

批准执业日期：

本件与原件核对无误
核对人 俞嘉
日期 2022年5月23日



中华人民共和国财政部制

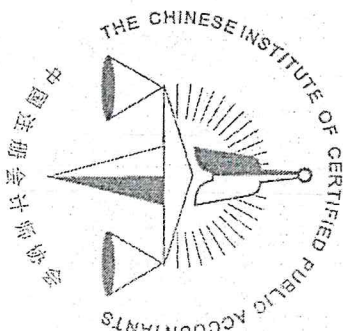


年 月 日

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this re

年度检验登记
Annual Renewal Registration

文件与原件核对无误
核对人 俞善
2022年5月23日



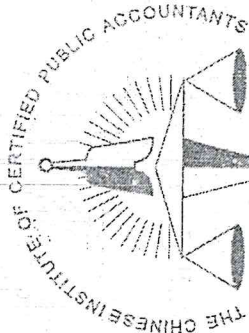
年 月 日

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



姓名	王怀钦
性别	男
出生日期	1971-03-03
工作单位	湖州冠民会计师事务所
身份证号码	412931710303763



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.



2013年1月1日

姓名	赵逸飞
性别	男
出生日期	1979-01-24
工作单位	湖州冠民会计师事务所
身份证号码	330106197901243811
Identity card No.	



本件与原件核对无误
核对人 俞亮
日期 2022年5月23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.



2014年1月1日