

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券

(十七期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十期)

菏泽市郓城县 2022 年老旧小区改造

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁社会专审字〔2022〕第 2105 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年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十七期）—2022年山东省政府专项债券（三十期）菏泽市郓城县2022年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：鲁社专审字（2022）第2105号

客户名称：菏泽市财政局

报告日期：2022-05-30

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



0105302022053110881879

报告文号：鲁社专审字（2022）第2105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.sdcpcpvfw.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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（十七期）—2022 年山东省政府专项债券（三十 期）菏泽市郓城县 2022 年老旧小区改造项目收益与融 资平衡专项评价报告

鲁牡会专审字（2022）第 2105 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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十七期）—2022 年山东省政府专项债券（三十期）菏泽市郓城县 2022 年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. 发行人遵照根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预〔2021〕50 号）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

本项目预计总投资 15,990.00 万元，拟申请地方政府新增专项债券 7,900.00 万元，其中：本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余额度于 2022 年底前完成发行。假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4.00%。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。专项债券发行计划详

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	计划融资利率	应付利息合计
2022	-	7,900.00	-	7,900.00	4%	158.00
2023	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2024	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2025	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2026	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2027	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2028	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2029	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2030	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2031	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2032	7,900.00	-	7,900.00	-	-	158.00
合计		7,900.00	7,900.00	-	-	3,160.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

(一) 政府指定地块出让收益

根据郓城县人民政府指定地块出让计划, 假设在 2029 年 7 月 31 日前出让指定地块, 参照地块所属县区 GDP 增速 (参照 2019 年-2021 年 GDP 平均增速与 2022 年 GDP 目标增速孰低确定) 4.53% 的 80% 作为未来地价增速, 预计可偿债土地出让收益为 16,020.94 万元。

(二) 郓城县 2022 年老旧小区改造项目未来运营收益

根据对本项目净收益预测的审核, 通过对公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩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 17,393.84 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公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益, 项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益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 17,393.84 万元, 收益覆盖倍数为 1.57

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,并以公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益所对应的充足、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5月30日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (十七期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十期) 菏泽 市鄆城县 2022 年老旧小区改造项目 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

项目管理单位鄆城县房产服务中心，地址：鄆城县鄆州大道 6001 号，法定代表人：张全县，负责项目的具体建设和管理。

宗旨和业务范围：宣传贯彻国家、省市关于住房保障、房地产开发、物业管理工作的法律法规、方针政策和决策部署；承担全县住房保障、房地产开发、物业服务等行业的指导服务、规章制度和规范性文件的贯彻落实工作。承担全县住房制度改革、住房保障、棚户区改造的有关事务性工作。承担全县房地产市场、物业服务市场行为的指导、管理的有关事务性工作。

(二) 项目概况

1. 项目背景

项目部分老旧小区存在供水、供电、供暖及物业设备设施运行时间较长，部分设备设施缺失或无法发挥作用，无法达到正常使用要求。目前小区存在设施设备陈旧、功能配套不全，路面破损严重、部分小区水电气暖没有直供到户，墙体乱写乱画无保温层、排水管网老化堵塞、小区私搭乱建电线乱拉乱扯、单元楼缺少楼宇门，室外监控设备无法正常运行，部分场地道路起拱、坑洼不平，门牌、宣传栏未配置，内外墙、围墙起皮脱落，部分屋面出现渗漏现象；供热管道使用年限较长，部分管道存在漏水、堵塞等隐患；供水设施超期服役，存在跑、冒、滴、漏等现象，对住房安全和供水安全造成影响。管网渗漏易造成管道内水的污染，降低了供水水质，给居民正常生活带来诸多不便。

一些老旧住宅小区，建设之初只是为了解决居民住房困难，规划方案比较简单。居民活动场所、公共绿地、自行车库、停车场等配套设施与居民实际需求的矛盾相当突出。环卫设施不完备，垃圾房、果壳箱等设置过少，有的地方甚至是

空白。同时，大多数小区原有公建配套设施规划配置比例较低，仅有的一些公建配套设施有的也被占挪作他用，一些小区区委会用房已转租或出卖给其他单位。小区管理与服务贴近社区居民的生活实际，为尽快改善老旧小区环境状况，打造整洁有序、优美宜居的居住小区关系到广大人民群众切身利益，对于建设和推动社区的和谐发展具有重要意义。

我国政府历来重视人民群众的住房问题，以治理“脏乱”“差”现象、完善小区功能为重点，坚持以人为本，属地管理、立足实际的原则，对主城区老旧小区实施整治改造，努力为居民提供环境优美、秩序井然、适宜人居的良好生活环境。近年来采取了一系列措施，并且投入了大量资金，住宅建设规模不断增大、完善，居民居住条件明显改善。

项目老旧小区部分居民房屋结构简单、设施简陋、街道狭窄拥挤，基础设施陈旧；基础设施尚不配套、不完善；环境脏、乱、差等问题没有得到彻底治理，给日常工作、生活带来极大不便；社会服务功能不完善，难于规划和管理，已严重不适应城镇发展的要求，不适宜郓县长远发展的需要，满足不了居民对生活环境的要求。

2.项目基本情况

主要建设规模及建设内容如下：

本项目建设内容包括邮电局家属院、一中家属院、西关名苑、政府公寓楼、县医院家属院、干休所家属院、中医院片区（中医院、公安局、水浒酒厂）、畜牧局片区（畜牧局家属院、医药公司家属院）、面粉厂家属院、建设小区、百货小区、乐园片区、阳光天圆小区、交警队家属院、南环酒厂家属院、国税局家属院、信合小区、木制品小区、一品世家等 19 个老旧小区的建筑物修缮，水电气暖直供改造，道路、管线、安防、消防、公共照明及绿化改造；整治、新建物业用房，完善门岗、养老扶幼、便民理发、快递驿站、党建、业主活动中心等公共用房；整治、新建停车设施；建设智慧住区，进行无障碍及适老化改造，配备完善养老服务设施、信息发布设施、充电设备、体育健身器材、环卫设施、信包箱和快递柜等设施设备。

建设内容一览表

序号	名称	改造楼栋数（栋）	户数（户）	工程量（m2）
1	邮电局家属院	2	80	5364
2	一中家属院	6	360	31000
3	西关名苑	4	98	11800
4	政府公寓楼	2	70	6500
5	县医院家属院	17	504	33735
6	干休所家属院	11	80	10778
7	中医院片区（中医院、公安局、 水浒酒厂）	15	343	34515
8	畜牧局片区（畜牧局家属院、 医药公司家属院）	5	78	9170
9	面粉厂家属院	5	166	10180
10	建设小区	7	188	15600
11	百货小区	4	87	7300
12	乐园片区	26	360	39740
13	阳光天圆小区	9	192	21000
14	交警队家属院	3	38	5500
15	南环酒厂家属院	4	91	8490
16	国税局家属院	5	300	31746
17	信合小区	2	50	8000
18	木制品小区	2	45	6500
19	一品世家	28	828	101598
	合计	157	3958	398516

建设工期：计划工期为 2022 年 5 月至 2023 年 4 月。

3.项目规划审批

2021 年 10 月 19 日，郓城县发展和改革局出具《关于郓城县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（郓发改审批〔2021〕55 号）；

2021 年 11 月 17 日，郓城县 2022 年老旧小区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202137172500000404。

2021 年 9 月 20 日，郓城县自然资源和规划局出具《关于郓城县 2022 年老旧小区改造项目用地情况的说明》，不存在新增建设用地，原则同意改造提升，拟建设地址位于郓城县城区内，为积极配合项目建设，我局对项目进行了现场踏勘，项目符合《郓城县土地利用总体规划》。

2021 年 11 月 10 日，郓城县住房和城乡建设局出具《关于郓城县 2022 年老旧小区改造项目准予施工情况说明》，符合施工条件，准予施工。

二、 财务评价假设

（一）一般假设

1.发行人遵照根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预〔2021〕50 号）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）《山东省建筑工程消耗量定额》（2019）；

（2）《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2019）；

（3）《山东省安装工程消耗量定额》（2019）；

（4）《山东省安装工程消耗量定额价目表》（2019）；

（5）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2019）；

（6）现行有关法律、法规；

（7）菏泽市材料预算价格；

（8）相关工程的有关资料；

（9）目前有关设备的市场价格；

（10）本项目估算的工程量；

（11）项目《可行性研究报告》；

（12）其他相关基础资料。

2.估算总额

本项目总投资额 15,990.00 万元，其中：建设工程费用 14,031.53 万元，其他费用 745.61 万元，基本预备费用 738.86 万元，建设期利息 474.00 万元。各年投资进度计划表如下：

表 1：

年度	投资总额	比例
2022	13,177.94	82.41%
2023	2,812.06	17.59%
合计	15,990.00	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 15,990.00 万元，拟发行地方政府债券进行融资 7,900.00 万元，其中本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余额度于 2022 年底前完成发行。拟发行占项目总投资 49.41%；自筹资金 8,090.00 万元，占项目总投资的 50.59%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 收入估算

1.项目未来运营收益

项目运营净收益为本项目公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入。测算基础数据来自《郓城县 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，债券存续期间，项目运营时间保守估计为 10 年，由于对未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，即在可研报告提供的各项收入数据的基础上做出相应调减，调减后收入具体如下：

(1) 公共用房租赁收入

项目老旧小区改造完成后可用于租赁的公共用房建筑面积为 5000 平方米, 年出租单价为 328.5 元/平方米, 则公共用房租赁年收入为 164.25 万元。

(2) 广告费收入

项目老旧小区改造完成后在小区入口挡车栏杆、道路、绿地、公用设施、物业服务用房、建筑物专有部分等区域设置广告位, 共设置 138 个广告位, 200 元/处/月, 则广告费年收入为 33.12 万元。

(3) 新能源汽车充电桩收入

项目老旧小区改造完成后共设新能源汽车充电桩 134 个, 根据电价差, 平均所得收益 0.32 元/度电, 每个充电桩每日平均供电 65 度, 使用负荷率 60%, 则年收入为 61.04 万元/年。

(4) 普通电动车充电桩收入

项目老旧小区改造完成后共设普通电动车充电桩 4175 个, 普通充电桩充电 5 小时约 1 度电, 收取居民价格按照 1.25 元/5 小时, 电价一般为 0.5-0.6 元/度之间, 因此每个充电桩每使用 5 小时, 可以收益约 0.5 元, 每个充电桩按照每日工作 5 小时, 使用负荷率 60%, 则年收入为 60.95 万元/年。

预测见下表:

表 2：债券存续期项目收入预测汇总表（含税）

序号	项目名称	运营期										合计
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	公共用房租赁收入	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	82.13	1,396.13	
2	广告费收入	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	16.56	281.52	
3	新能源汽车充电桩收入	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	30.52	518.84	
4	普通电动车充电桩收入	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	30.48	518.08	
	合计	319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	159.69	2,714.57	

2.政府指定地块收益

(1) 根据郓城县人民政府出具的指定相关地块出让收益用于偿债的文件，郓城县内位于清泽路和五道街交叉口东南角地块（西至五道街、南至三义路、北至清泽路），地块性质为住宅用地，可出让土地面积为 5.33 万平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

项目	具体位置	占地面积 (万平方米)	用途
菏泽市郓城县人民政府指定地块	清泽路和五道街交叉口东南角地块（西至五道街、南至三义路、北至清泽路）	5.33	住宅用地
合计		5.33	

(2) 政府指定地块周边土地出让价格预测

经查询郓城县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，本次选取近期出让的 3 宗土地作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

宗地位置	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	地面价 (元/m ²)	出让日期	修正后加权地价 (元/m ²)
S180501A 好汉街以东，临城路以北	19,685.00	5,757.86	2,925.00	2020/8/6	2,340.00
S130501A 清泽路以南，西溪路以西	46,438.00	5,572.56	1,200.00	2021/12/10	120.00
S210703 唐塔路以北，五道街以东	22,568.00	4,062.24	1,800.00	2022/5/9	180.00
综合地面单价					2,640.00

(3) 郓城县人民政府指定地块出让金收入预测

根据郓城县人民政府指定地块出让计划，假设在 2029 年 7 月 31 日前出让指定地块，参照地块所属县区 GDP 增速（参照 2019 年-2021 年 GDP 平均增速与 2021 年 GDP 目标增速孰低确定）4.53%的 80%作为未来地价增速，预计可偿债土地出让收益为 16,020.94 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

具体预测明细详见下表：

表 4：预计增速 80%计算未来地价情况下指定地块出让收益测算表

序号	项目	指定地块出让收益预测
1	参考地价（元/平方米）	2,640.00

2	预计地价增长率	4.53%
3	指定偿债地块面积（万平方米）	5.33
4	按预计 GDP 增长率的 80% 计算未来地价（元/平方米）	3,044.32
5	按预计增长率计算未来出让收入（万元）	16,226.22
6	扣除项目（万元）	205.28
6.1	失地农民养老保险金（1.5 万元/亩）	120.00
6.2	新增建设用地使用费（16 元/平方米）	85.28
7	预计可偿债收益（万元）	16,020.94

(二) 项目运营成本测算

1.运营成本

相关运营成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其它费用。债券存续期间，项目运营时间保守估计为10年，测算基础数据来自《郓城县2022年老旧小区改造项目可行性研究报告》，具体如下：

- (1) 外购燃料及动力费：项目年用电量约101.60万kwh,电费单价为0.71元/kwh,年用电费为72.14万元。
- (2) 工资及福利费：本项目达产年劳动定员为5人，工资及福利费按每年每人5万元估算，每5年增长5%。
- (3) 维修费：设施维护费按年折旧费的10%计算。
- (4) 其它费用：具体包括办公费、差旅费、劳动保护费、业务招待费、职工教育费、广告费、财产保险费等。根据行业标准，根据年营业收入的2%计算。

预测见下表：

表 3：债券存续期项目运营成本预测汇总表（含税）

序号	项目名称	运营期										合计
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1	外购燃料及动力费	72.14	72.14	72.14	72.14	72.14	72.14	72.14	72.14	36.07	613.19	
2	工资及福利费	25.00	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	26.25	13.13	218.13	
3	维修费	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	36.43	18.22	309.66	
4	其它费用	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	3.20	54.32	
	合计	139.96	139.96	139.96	139.96	141.21	141.21	141.21	141.21	70.62	1,195.30	

金额单位：人民币万元

2.财务费用

本次拟发行本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 7,900.00 万元，本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余额度于 2022 年底前完成发行。债券期限 10 年，年利率按照 4.00% 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	计划融资利率	应付利息合计
2022	-	7,900.00	-	7,900.00	4%	158.00
2023	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2024	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2025	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2026	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2027	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2028	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2029	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2030	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2031	7,900.00	-	-	7,900.00	4%	316.00
2032	7,900.00	-	7,900.00	-	-	158.00
合计		7,900.00	7,900.00	-	-	3,160.00

注：剩余发债额度和本次发债合并测算利息。

(三) 项目运营损益表

表 5：债券存续期项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、营业收入、成本、税金									
营业收入	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	293.00	146.50
营业成本、费用	129.24	129.24	129.24	129.24	130.49	130.49	130.49	130.49	65.26
税金及附加	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	1.57	0.78
息前折旧及摊销前利润	162.19	162.19	162.19	162.19	160.94	160.94	160.94	160.94	80.46
二、折旧及摊销									
折旧及摊销	364.26	364.26	364.26	364.26	364.26	364.26	364.26	364.26	182.13
息税前利润	-202.07	-202.07	-202.07	-202.07	-203.32	-203.32	-203.32	-203.32	-101.67
三、财务费用									
财务费用	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	158.00
税前利润	-518.07	-518.07	-518.07	-518.07	-519.32	-519.32	-519.32	-519.32	-259.67
四、企业所得税									
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-518.07	-518.07	-518.07	-518.07	-519.32	-519.32	-519.32	-519.32	-259.67

注：上表不含建设期利息。

(四) 项目资金平衡测算表

表 6：项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建设期			运营期									合计
		2022	2023		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
一	经营活动产生的现金流													
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-		162.18	162.18	162.18	162.18	160.93	16,181.87	160.93	160.93	80.46	17,393.84
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-		319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	16,340.30	319.36	319.36	159.69	18,735.51
1.1.1	总收入	-	-		319.36	319.36	319.36	319.36	319.36	16,340.30	319.36	319.36	159.69	18,735.51
1.1.1.1	公共用房租赁收入	-	-		164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	164.25	82.13	1,396.13
1.1.1.2	广告费收入	-	-		33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	33.12	16.56	281.52
1.1.1.3	新能源汽车充电桩收入	-	-		61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	61.04	30.52	518.84
1.1.1.4	普通电动车充电桩收入	-	-		60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	60.95	30.48	518.08
1.1.1.11	指定地块出让收入	-	-		-	-	-	-	-	16,020.94	-	-	-	16,020.94
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-		157.18	157.18	157.18	157.18	158.43	158.43	158.43	158.43	79.23	1,341.67
1.2.1	运营成本	-	-		139.96	139.96	139.96	139.96	141.21	141.21	141.21	141.21	70.62	1,195.30
1.2.2	相关税费	-	-		17.22	17.22	17.22	17.22	17.22	17.22	17.22	17.22	8.61	146.37
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净流量 (2.1-2.2)	-13,019.94	-2,496.06		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-15,516.00
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	13,019.94	2,496.06		-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,516.00
2.2.1	建设投资	13,019.94	2,496.06		-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,516.00
三	融资活动产生的现金流量	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（五）项目资金平衡情况

本次融资项目收入主要为公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益，项目建设资金包括项目资本金及融资资金。通过对公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益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 17,393.84 万元，收益覆盖倍数为 1.57 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，并以公共用房租赁收入、广告费收入、新能源汽车充电桩收入、普通电动车充电桩收入、指定地块收益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的资金来源。

本项目拟发行地方政府债券进行融资 7,900.00 万元，其中本次申请发行专项债券 5,000.00 万元，剩余额度于 2022 年底前完成发行，按半年计息，债券期限 10 年，在 2032 年还债券本息后,将有 6,807.84 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 7,900.00 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 1.57 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

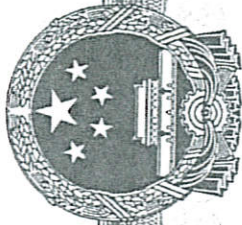
项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

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。



营业执照

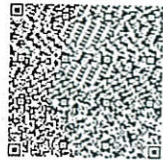
(副本)

3-1

统一社会信用代码

91371700720757167M

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 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

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设计、审核、咨询服务；企业财务管理及内部控制制度设计、审计、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）

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



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》。

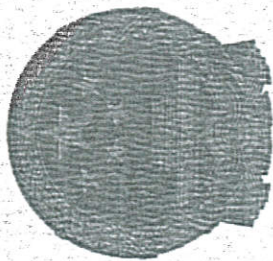


发证机关:

2015

年 月 日

中华人民共和国财政部制



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

山东省菏泽市长江路999号

办公场所:

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



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



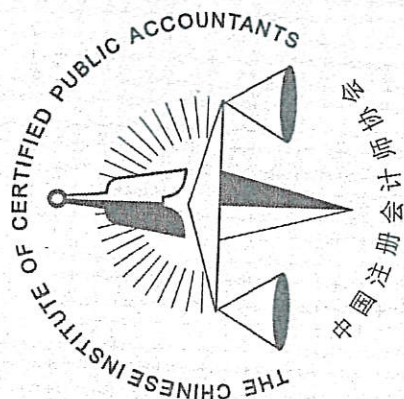
姓名	姜晓霞
性别	女
出生日期	1954-11-06
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
身份证号码	372901541106066
Identity card No.	



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



年度检验 2021年
Annual Renewal Registration

注册会计师
年检合格专用章

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



2016年03月10日

年 月 日
/y /m /d

姓名	闫瑞霞
性别	女
出生日期	1953-07-01
工作单位	山东牡丹会计师事务所有限公司
Working unit	司
身份证号码	372901530701064
Identity card No.	

