

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项  
债券（三期）

——2023 年山东省政府专项债券（四期）

东阿县 2023 年老旧小区改造项目收益与融资平衡专项  
评价报告

上达审字【2022】第 S1032 号



北京上达会计师事务所（普通合伙）

2023 年 1 月





我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价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》及相关部门提供的资料,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。

### 一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

### 二、基本假设

(一) 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;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四) 预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七) 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) 项目情况简介

##### 1、项目名称

东阿县 2023 年老旧小区改造项目

##### 2、立项单位

东阿县汇民房地产开发有限公司

东阿县汇民房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月，隶属于山东东财建设投资集团有限公司。注册资金 11000 万元，资质等级叁级，现有高级职称 5 人，中级职称 15 人，初级职称 7 人，中级会计师 1 人。企业类型为有限责任公司。公司经营范围为：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。

(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：非居住房地产租赁；土地整治服务；市政设施管理；物业管理；住房租赁；停车场服务；以自有资金从事投资活动。

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)公司是东阿县政府为服务于城乡一体化建设而成立的唯一企业，致力于新农村、小城镇及城乡一体化建设投资开发，服务于东阿县新农村建设村居改造硬件环境的打造。

##### 3、项目规划审批



(1) 2022 年 9 月 27 日已通过山东省建设项目备案，项目代码 2209-371524-04-01-553854。

(2) 2022 年 10 月 9 日，东阿县行政审批服务局出具了《关于东阿县 2023 年老旧小区改造项目用地说明》（东行审规划字〔2022〕55 号）

#### 4、项目规模与主要建设内容

对东阿县内的 20 个老旧小区（师范家属楼、一中家属楼、面粉厂家属楼、保健院小区、金刚石小区、牧工商楼、机械厂家属楼、商业局小区、民政局小区、招待所家属楼、人行小区、棉厂小区、公安局家属楼、交警队北楼、石油小区、汽车四队家属楼、县委小区、棉麻小区、燃料公司小区、财政局小区）进行基础类改造与完善类改造，基础类改造包括给排水管网改造、室外架空电缆整改、建筑节能改造、道路硬化、停车位规划。完善类改造包括充电桩、便民快递柜、社区宣传栏等设施建设。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2023 年 12 月。

#### （二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 3901.72 万元，本期拟发行专项债券 3700.00 万元。



表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	7601.72	100%	
一、资本金	3901.72	51.33%	
（一）自有资金	3901.72	51.33%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	3700.00	48.67%	
（一）已发行专项债券	0.00	0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3700.00	48.67%	
（三）后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
（四）银行融资	0.00	0.00%	

#### 四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于充电桩租赁、小区便民商铺租赁、停车位租赁、广告位租赁等。

表 2：运营现金流入估算表（单位：万元）

年度	充电桩租赁	广告位租赁	小区便民商 超租赁	停车位租赁	合计
2023 年					0.00
2024 年	104.83	503.04	120.00	960.00	1687.87
2025 年	117.94	565.92	135.00	1080.00	1898.86



2026 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2027 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2028 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2029 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2030 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2031 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2032 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2033 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2034 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2035 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2036 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2037 年	131.04	628.80	150.00	1200.00	2109.84
2038 年	65.52	314.40	75.00	600.00	1054.92
合计:	1860.77	8928.96	2130.00	17040.00	29959.73

#### 收入预测方法说明:

根据《项目可行性研究报告》，本项目的经营收入主要来源于充电桩租赁、小区便民商铺租赁、停车位租赁、广告位租赁，具体情况如下：

##### 1.充电桩租赁

项目预计设置汽车充电桩 364 个，按照 2019 年—2021 年市场优质充电桩位租赁价格每月 300 元，年现金流入预计为 131.04 万元。

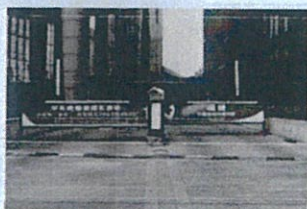
##### 2.广告位租赁

根据百姓网周边小区同类广告位租金测算及易播网查询结果，结合东阿县的情况，暂定广告位收费标准为每月 2000 元/月，可租赁 262 处，年现金流入 628.8 万元。



#### 济宁市楼宇道闸广告

• 人气126 | 更新时间 2020-07-



刊例价: 3000元/月/面

所在地区: 山东>济宁

资源类型: 楼宇>道闸

资源规格: 3.5m (L) \* 0.8m (H) \* 2面

资源标签: 济宁社区道闸广告 济宁写字楼停车场道闸广告

立即下载

加入询价单

### 3.小区便民商超租赁

根据目前山东省小区商铺租赁价格查询, 价格区间在 5000 元/月-8000 元/月, 考虑本项目商铺的面积, 以保守估计来测算, 本项目商铺定价为 5000 元/月, 可出租 25 套, 年现金流入为 150 万元。



华侨城沿街房营业中超市招租

5000元/月

140平米

[胶东-中润大道附近]



莱阳市中心旌旗路 阳光都市 1层临街宽临门面诚租

170平米

[莱阳-莱阳市连镇西路]



高新区谷德茂附近小区门口商铺出租不能做餐饮

8333元/月

171平米

[高新开发区-恒信·昆仑公馆]

北京上达会计师事务所(普通合伙)

### 4.停车位租赁

结合其他小区停车位收费实际情况, 暂定停车位收费标准为每个停车位每月 500 元, 可供泊车车位 2000 个, 年现金流入 1200.00 万元。



项目运营期第一年达到本期运营能力的 80%，运营期第二年达到本期运营能力的 90%，运营期第三年达到本期运营能力的项目 100%。

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费用、工资及福利费、维护修理费、管理费用、折旧摊销费、税费等。

### 1.项目运营成本

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	原辅材料费及燃料动力费	人员工资及福利	维修费	管理费用	经营成本
2023 年					
2024 年	84.39	320.00	33.95	87.67	526.01
2025 年	94.94	320.00	33.95	89.78	538.67
2026 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2027 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2028 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2029 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2030 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2031 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2032 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2033 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2034 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2035 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2036 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2037 年	105.49	320.00	33.95	91.89	551.33
2038 年	52.75	160.00	16.98	45.94	275.67
合计：	1497.99	4640.00	492.28	1326.05	7956.31

成本预测方法说明：

项目运营成本由燃料动力费用、工资及福利费、维护修理



费、管理费用、折旧摊销费等组成。

(1) 原辅材料费及燃料动力费

原辅材料费及燃料动力费包括项目在运营期间产生的水费、电费和各类杂费，按现金流入的 5% 计提。

(2) 人员工资及福利：项目建成后需增加各类工作人员 40 人，人均年工资福利费为 8 万元。

(3) 折旧及摊销费用：固定资产按平均年限法计算折旧，残值设为原值的 5%，项目折旧年限 20 年。

(4) 维修费：是指项目全部固定资产的修理费用，按照工程费用的 0.5% 记取。

(5) 管理费用：项目业主在经营过程中发生的各项费用，以及专设代理机构的各项费用。主要包括广告费、宣传费、代理服务费等，按照以上成本的 20% 计提。

## 2. 税费

(1) 增值税、税金及附加

本项目税费主要包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。

增值税：广告位租赁、停车位租赁、充电桩出租现金流入、超市租聘现金流入均属于不动产租赁服务，根据 2020 年最新的增值税税率表，不动产租赁服务增值税税率为 9%。

北京上达会计师事务所（普通合伙）



附加税：县城城建税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，合计为增值税应纳税额的 10%；

(2) 房产税：按照商超租赁现金流入的 12% 计算。

(3) 企业所得税：企业所得税：适用税率 25%。企业所得税最长补亏年度为 5 年，超过 5 年仍未弥补完的税前不再予以弥补。

### (三) 应付本息情况

#### 1、专项债券

本期拟发行专项债券 3700.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.2%，在债券存续期半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 4 本项目专项债券还本付息情况（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
2023 年		3700.00		3700.00	4.20%	77.7	77.7
2024 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2025 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2026 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2027 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2028 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2029 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2030 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2031 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2032 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2033 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2034 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2035 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2036 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40



2037 年	3700.00			3700.00	4.20%	155.40	155.40
2038 年	3700.00		3700.00	0.00	4.20%	77.70	3777.70
合计		3700.00	3700.00			2331.00	6031.00

(四) 项目资金平衡测算表

北京上达会计师事务所(普通合伙)



表 5 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

年度	合计	1 2023 年	2 2024 年	3 2025 年	4 2026 年	5 2027 年	6 2028 年	7 2029 年	8 2030 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	29959.73		1687.87	1898.86	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84
经营活动现金流出	7956.31		526.01	538.67	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33
支付的各项税费	7837.42		382.67	481.77	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45
经营活动产生的现金净额	14165.99		779.19	878.41	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	7446.32	7446.32							
流动资金支出	155.40	155.40							
投资活动产生的现金净额	-7601.72	-7601.72							
三、融资活动产生的现金									
资本金	3901.72	3901.72	0.00						
专项债券	3700.00	3700.00							
银行借款			0.00						
偿还债券本金	0.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2253.30		155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额		7601.72	155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40
四、期末现金	11288.90			723.01	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66
五、累计盈余				723.01	1564.67	2406.33	3247.99	4089.65	4931.31



续表:

年度	合计	9 2031年	10 2032年	11 2033年	12 2034年	13 2035年	14 2036年	15 2037年	16 2038年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	29959.73	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	2109.84	1054.92
经营活动支出	7956.31	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	551.33	275.67
支付的各项税费	7837.42	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	561.45	235.59
经营活动产生的现金净额	14165.99	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	997.06	543.67
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	7446.32								
流动资金支出	155.40								
投资活动产生的现金净额	-7601.72								
三、融资活动产生的现金									
资本金	3901.72								
专项债券	3700.00								
银行借款									
偿还债券本金	0.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2253.30	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	155.40	77.70
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额		-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-155.40	-77.70
四、期末现金	11288.90	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	841.66	465.97
五、累计盈余		5772.98	6614.64	7456.30	8297.96	9139.62	9981.28	10822.94	11288.90



### (五) 本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	3700.00	2331.00	6031.00	14165.99
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	0.00	0.00	0.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	3700.00	2331.00	6031.00	
覆盖倍数	2.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14165.99 万元，融资本息合计 6031.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.35。

北京上达会计师事务所(普通合伙)



## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年01月14日





姓 Full name 牛洪建  
性 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1988-05-13  
工作单位 Working unit 河南豫兴联合会计师事务所 (普通合伙)  
身份证号码 Identity card No. 411222198805133016



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/c2b3a94ccPrintId=7091296605487421883333481125>

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

河南豫兴联合会计师事务所  
CPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年10月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京丁邦会计师事务所  
CPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年11月15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

北京丁邦会计师事务所 (普通合伙)  
CPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2021年12月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京丁邦会计师事务所  
CPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2021年11月15日





姓名	刘明
性别	男
出生日期	1972-03-25
工作单位	青岛德信会计师事务所(普通)
身份证号	370202197203251416



注册会计... 单位变更... 登记

同意调入



同意调入



- 注意事项
1. 注册会计师执行业务，应当同时向委托方出示本证书。
  2. 本证书只限于本人使用，不得转借、涂改。
  3. 注册会计师停止执行法定业务时，应当将证书交回主管注册会计师协会。
  4. 本证书遗失时，应立即声明作废，并向主管注册会计师协会报告，登报声明作废。

1. When practising, the CPA shall show the present this certificate when necessary.
2. This certificate shall not be collectively used by the holder. No transfer, or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.







# 会计师事务所 执业证书

名称：北京上达会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：牛润泽

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区将台乡东八间房10号1层1202号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010402

批准执业文号：京财会许可[2021]0158号

批准执业日期：2021年10月20日



证书序号 0017050

## 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：

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91110105MA01Y8BW7L



名称 北京上达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业  
经营范围 牛润泽

成立日期 2020年12月21日  
合伙期限 2020年12月21日至 2050年12月20日  
主要经营场所 北京市朝阳区青台乡东八间房10号1层1202号

从事会计师事务所业务：税务咨询，企业管理咨询。（下  
期出账时间为2029年1月1日，市场主体依法自主选择经营  
项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务以及依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营  
活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的  
经营活动。）



登记机关

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