

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（十六期）—2022 年山东
省政府专项债券（二十九期）潍坊市 2022
年临朐县老旧小区改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 010432 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（十六期）—2022 年山东省政府专 项债券（二十九期）潍坊市 2022 年临朐县老旧 小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告	1-12



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年五月三十一日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十六期) —2022 年山东省政府专项债券 (二十九期) 潍
坊市 2022 年临朐县老旧小区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010432 号

我们接受委托,对 2022 年山东省 (潍坊市 2022 年临朐县老旧小区改造项目) 专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是根据《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) 发行使用管理,无重大不合规事项,了解 2022 年山东省 (潍坊市 2022 年临朐县老旧小区改造项目) 专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。临朐县住房和城乡建设局的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据临朐县住房和城乡建设局提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制收益与融资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。本财务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,并非对预测数据承担保证责任。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

2022 年临朐县老旧小区改造项目

（二）项目单位

临朐县住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

2021 年 9 月，中科标禾工程项目管理有限公司对该项目出具了《2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告》；2021 年 9 月 23 日，临朐县发展和改革局对该项目核发了《关于 2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（临发改投资〔2021〕295 号），同意实施该项目。

（四）项目建设规模和主要建设内容

项目计划完成兴隆片区、西坦片区等 5 个片区的老旧小区改造任务，涉及 15 个小区、2361 户、23 万平方米。改造内容以建筑物修缮、小区绿化、道路更新、消防安防、排污等基础类为主，具备条件的小区进行停车位、建筑节能改造等优化提升。改造后同步实施物业管理，确保“改造、管理、长效”全到位。

（五）项目建设期限

项目建设期计划为 10 个月，于 2022 年 3 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。



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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，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且债券存续期内延续执行；

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、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、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目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净现金流量按计划全部用于偿还债券本息。

三、资金筹措方案

本项目预计总投资 2,400.00 万元，资金来源为：



1、项目资本金确定为 1,400.00 万元，占投资总额比例为 58.33%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 1,000.00 万元。

本期申请发行 1,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、参考《关于 2022 年临朐县老旧小区改造项目收益情况说明》、《2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告》，该项目建成后收入来源为老旧小区物业服务费以及管网租赁收入。

序号	项目名称	基数	单价	总价（万元）
1	管网租赁收益	84742 m	45 元/m.年	381.34
2	物业服务费	23.0 万m ²	0.6 元/m ² .月	165.60
3	合计			546.94

2、运营期各年收入估算情况



出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 20.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	管网租赁收入	物业费收入	合计
2022	-	-	-
2023	305.07	132.48	437.55
2024	305.07	132.48	437.55
2025	305.07	132.48	437.55
2026	305.07	132.48	437.55
2027	305.07	132.48	437.55
2028	305.07	132.48	437.55
2029	305.07	132.48	437.55
2030	305.07	132.48	437.55
2031	305.07	132.48	437.55
2032	127.11	55.20	182.31
合计	2,872.75	1,247.52	4,120.27

（二）项目运营成本预测

1、参考《2022 年临朐县老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括外购动力及燃料、工资及福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费。

（1）燃动力

该项目建成运营后年需水、电等燃动力费用 2.2 万元。

（2）职工工资及福利

该项目建成后需管理人员约 6 人，人均工资及福利按 8.0 万元 计取，年需职工工资福利 48.00 万元。



(3) 折旧费

该项目形成固定资产 2395.2 元，按分类折旧，建筑按 20 年折旧，设备材料折旧年限 10 年，残值率为 5%，年折旧费为 75.80 万元。

(4) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，该项目其他资产 2.0 元，按 10 年摊销，年摊销费为 0.40 万元。

(5) 维修费

该项目年维修费按折旧费 10%计，年维修费为 3.80 万元。

(6) 其他费用

年需管理费用、运营费用等其他费用按经营收入的 2%计取，年其他费用为 2.70 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 20.00%进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2024	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04



2025	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2026	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2027	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2028	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2029	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2030	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2031	2.64	57.60	4.56	3.24	68.04
2032	1.10	24.00	1.90	1.35	28.35
合计	24.86	542.40	42.94	30.51	640.71

(三) 税费现金流出分析

本项目管网租赁收入增值税税率为 9%，物业费收入增值税税率为 6%，城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为 25%。

单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	企业所得税	合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2024 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2025 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2026 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2027 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2028 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2029 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2030 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2031 年	31.49	3.15	54.67	89.30
2032 年	13.12	1.31	21.95	36.38
合计	296.50	29.65	513.96	840.12

(四) 专项债券应付本息情况

本期申请发行 1,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为



4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年份	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	1,000.00		1,000.00	20.00	20.00
2023	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2024	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2025	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2026	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2027	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2028	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2029	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2030	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2031	1,000.00			1,000.00	40.00	40.00
2032	1,000.00		1,000.00	-	20.00	1,020.00
合计		1,000.00	1,000.00		400.00	1,400.00

（五）项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2032 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	437.55	437.55	437.55	437.55	437.55
2. 经营活动支付的现金流	-	68.04	68.04	68.04	68.04	68.04
3. 经营活动支付的各项税金	-	89.30	89.30	89.30	89.30	89.30
4. 经营活动产生的现金流小计	-	280.21	280.21	280.21	280.21	280.21
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	2,280.00	120.00	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-2,280.00	-120.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-



1. 项目资本金	1,400.00	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	1,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	2,380.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	100.00	220.21	460.41	700.62	940.83
2. 期内现金变动	100.00	120.21	240.21	240.21	240.21	240.21
3. 期末现金	100.00	220.21	460.41	700.62	940.83	1,181.03

续上表

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	437.55	437.55	437.55	437.55	182.31	4,120.27
2. 经营活动支付的现金流	68.04	68.04	68.04	68.04	28.35	640.71
3. 经营活动支付的各项税金	89.30	89.30	89.30	89.30	36.38	840.12
4. 经营活动产生的现金流小计	280.21	280.21	280.21	280.21	117.59	2,639.44
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	2,400.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-2,400.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	1,400.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	1,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	1,000.00	1,000.00
4. 支付融资利息	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00	400.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-40.00	-40.00	-40.00	-40.00	-1,020.00	1,000.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	1,181.03	1,421.24	1,661.45	1,901.65	2,141.86	-
2. 期内现金变动	240.21	240.21	240.21	240.21	-902.41	1,239.44
3. 期末现金	1,421.24	1,661.45	1,901.65	2,141.86	1,239.44	1,239.44

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：10 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
2022 年临朐县老旧小区改造项目	1,000.00	2,639.44	1,400.00	1.89

五、项目风险

(一) 风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与



利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、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。

2、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。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事



前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人发行本次 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）—2022 年山东省政府专项债券（二十九期）潍坊市 2022 年临朐县老旧小区改造项目之目的使用，不得用作其他任何目的。



(此页无正文)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：

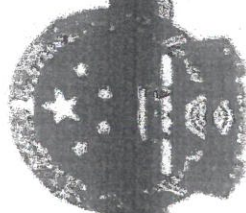


中国注册会计师：



二〇二二五月三十一日



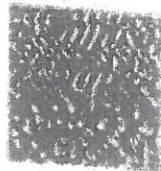


营业执照

三本圖

统一社会信用代码

913701030690342410



1. 凡在本公司工作之员工，其工资由基本工资及绩效工资组成。
 2. 基本工资按员工之学历、工作经验及职位而定。
 3. 绩效工资按员工之工作表现而定。
 4. 员工之工资由人力资源部负责发放。
 5. 员工之工资发放日期为每月15日。
 6. 员工之工资发放方式为银行转账。
 7. 员工之工资发放金额为税前工资。
 8. 员工之工资发放金额为税后工资。
 9. 员工之工资发放金额为税前工资。
 10. 员工之工资发放金额为税后工资。

姓名 程龍會計師事務所 (特許會計士合伙) 株 菌 分 所

特種普通合民企业分支机构

赵卫华 人 责 任

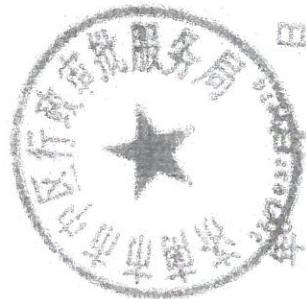
張

[illegible]

成立日期 2013年07月11日

營業期限 2013年07月11日至

营业场所 济南市市中区石横街12号银座晶都国际广场35A层1号房



英
机
记
班

2019

國家企業信用信息公示系統網址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场土体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统填报公示年度报告

1. The first part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

2. The second part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

3. The third part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

4. The fourth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

5. The fifth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

6. The sixth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

7. The seventh part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

8. The eighth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

9. The ninth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.

10. The tenth part of the document is a list of names and their corresponding dates of birth. The names are written in a cursive script, and the dates are written in a more formal, printed style. The list is organized into two columns, with names on the left and dates on the right.



证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书



名称:

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

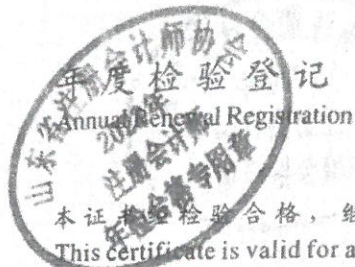
2013-06-24



发证机关: 山东省财政厅

2019年08月07日

中华人民共和国财政部制



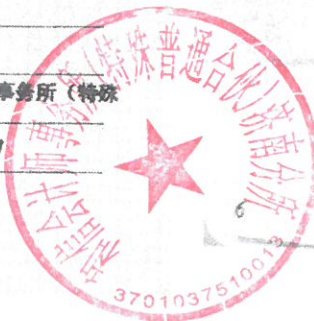
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700830107
Identity card No.



2015年 3月 20日
年 /y 月 /m 日 /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.

证书编号: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 名 孟庆福
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



证书编号:
No. of Certificate 370100011171

批准注册协会:
Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
Date of Issuance

年度检验登记 2018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.

