

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）-2022 年山东省政府专项债券（三十一期）
泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】051号



山东致信联合会计师事务所

二〇二二年五月

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】051号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十八期）-2022 年山东省政府专项债券（三十一期）泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券项目实施方案及募集资金投资项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《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）等相关文件的规定，及相关格式的要求编制，以及对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。

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：由于在编制项目收益与融资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。

本总体评价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规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

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《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）规定进行本项目申报，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、发行人预测的项目收入能够顺利执行；

6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；

7、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、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；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净现金流量按计划全部用于归还债券

本息。

二、项目概况

（一）项目名称

项目名称：泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目

（二）项目单位

实施单位：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司

统一社会信用代码：91370900MA953A9Y72

法定代表人：玄甲奎

住所：山东省泰安市岱岳区粥店街道房产管理服务中心

单位简介：泰安市岱岳区益民城市更新有限公司,2021 年 10 月 13 日成立，经营范围包括一般项目：土地整治服务；物业管理；停车场服务；建筑材料销售；住房租赁；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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）。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月，山东至信建设集团股份有限公司编制了《泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 11 月 4 日，泰安市岱岳区行政审批服务局下发了《关于对泰安市岱岳区 2022 年度老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（泰岱审批建字〔2021〕89 号）。

(四) 项目建设内容及规模

本次项目改造涉及粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米。（详见建设规模一览表）

建设规模一览表

序号	工程或费用名称	改造楼栋数 (栋)	户数 (户)	建筑面积 (m ²)	备注
1	物探佳苑	7	244	14800.00	
2	富源生资小区	3	180	20000.00	
3	泰山管委樱桃园宿舍	4	152	16568.00	
4	麓秀佳苑	8	314	24000.00	
5	健翔佳苑	7	216	25584.00	
6	一中西校家属院	2	96	9860.00	
7	月季花园	15	402	62978.00	
8	过驾院旧回迁	2	84	15000.00	
9	东方设计院	2	54	6000.00	
10	安居傲峰家园	2	38	6800.00	
11	岱西花园	32	1133	129000.00	
12	开发区宿舍	6	60	10391.00	
13	鑫源小区	38	1344	141532.00	
合计		128	4317	482513.00	

(五) 项目建设期限

项目建设期 10 个月，自 2021 年 10 月筹备建设，至 2022 年 12 月竣工。

(六) 项目投资估算及资金筹措

经估算，本项目工程总投资为 13510.364 万元。其中：工程费用 11903.24 万元，工程建设其他费用 1220.83 万元，基本预备费 386.30 万元。

三、应付本息情况

本项目 2022 年计划发行地方政府专项债券 6700 万元，其中：2022 年 1 月已发行 1300 万元，年利率 3.19%，债券期限 15 年；本期拟发行 1000 万元，计划 2022 年下半年发行 4400 万元。假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。专项债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券（一期）	新增债券（二期）	新增债券（三期）	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2022 年		1300	1000	4400		6700	41.735	41.735	2022 年 1 月已发行债券年利率为 3.19%，本期及后续发行专项债券年利率按 4.2% 计算
2023 年	6700					6700	268.27	268.27	
2024 年	6700					6700	268.27	268.27	
2025 年	6700					6700	268.27	268.27	
2026 年	6700					6700	268.27	268.27	
2027 年	6700					6700	268.27	268.27	
2028 年	6700					6700	268.27	268.27	
2029 年	6700					6700	268.27	268.27	
2030 年	6700					6700	268.27	268.27	
2031 年	6700					6700	268.27	268.27	
2032 年	6700					6700	268.27	268.27	
2033 年	6700					6700	268.27	268.27	

债券存续期	期初本金 金额	新增债券 (一期)	新增债券 (二期)	新增债券 (三期)	本期偿还 金额	期末本金 金额	应付利息	应付本息 和	备注
2034 年	6700					6700	268.27	268.27	
2035 年	6700					6700	268.27	268.27	
2036 年	6700					6700	268.27	268.27	
2037 年	6700				6700	0	226.535	6926.535	
合计		1300	1000	4400	6700		4024.05	10724.05	

四、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对项目物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等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 17113.55 万元。

(一) 项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有项目自身产生的物业费收入、车位出租、非机动车棚管理费等作为收入来源，根据《项目可行性研究报告》，结合周边收费水平，各项收入情况如下：

1、物业服务收入

项目涉及粥店街道、天平街道等共计 13 个老旧小区，小区内楼房全部进行改造，改造楼栋总数为 128 栋，涉及户数为 4317 户，建筑面积为 48.2513 万平方米，物业费按 0.8 元/m²的标准收取，预计每年有 463.21 万元的物业费收入，物业收费每 5 年上浮 0.1 元/m²。

2、停车位收入

项目建成可增加停车位 1500 个，每个车位按 300 元/月的标准，每年可实现停车位收入 540 万元，车位租金每 5 年上浮 50 元/月。

3、非机动车棚管理费

项目建成可增加停车位 3500 个，每辆车按 20 元/月的标准，每年可实现停车位收入 75.6 万元，车位租金每 5 年上浮 10 元/月。

（二）项目运营成本预测

1. 职工薪酬

项目物业服务人员约 20 人，工资薪酬按人均 4 万元/年计算，每五年增加 0.5 万元。

2. 其他费用

按项目总营业收入的 5% 计算。

（三）项目收益预测

通过测算，项目总运营收益为 17113.55 万元，测算结果详见后附“项目实施方案”。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入来源主要包括物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等收入和成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 17113.55 万元，融资本息合计为 10724.05 万元，本息覆盖倍数为 1.60 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为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，并以物业费收入、车位出租收入、非机动车管理收入等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

六、风险分析

1、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术与管理水平等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：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，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包

括在承包商不能履行合同义务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。

2、项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

附件：专项债券项目实施方案

山东致信联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 31 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
或登录山东省企业信用信息公示系统
查询、管理、变更、注销、备案、行政许可、监管信息

名称 山东致信联合会计师事务所
类型 普通合伙企业

经营范围
执行事务合伙人 陈文清

成立日期 2006年12月12日
合伙期限 2006年12月12日至 年 月 日
主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



审查企业会计报表出具审计报告、验资报告、企业合并分立、清算审计、内部控制审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、资产评估、土地房产评估、经济鉴证、其他审计业务、《有效期限以许可证为准》



登记机关 2021年04月22日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

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

证书序号: 0013559

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所

首席合伙人: 陈文海

主任会计师: 3306078

经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37080241

批准执业文号: 鲁财企[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日





姓名 Full name 陈文涛
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1971-01-19
 工作单位 Working unit 泰安致信联合会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 370911197101194089



证书编号:
 No. of Certificate

370800030005

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

发证日期: 1998 年 12 月 23 日
 Date of Issuance /y /m /d



This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2015年 3月 18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.



年 月 日
/y /m /d

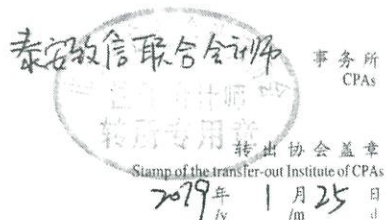
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

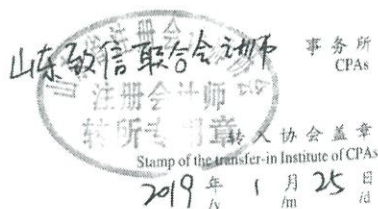
年 月 日
/y /m /d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

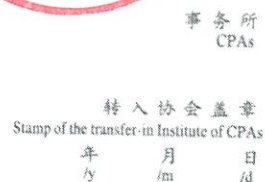


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





周凤丽

姓 名 周凤丽
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1988-09-03
Date of birth
工 作 单 位 泰安致信联合会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 371502198809033829
Identity card No.



年度检验
Annual Renewal Registration

注册会计师
注册会计师

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:
No. of Certificate 370800210005

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

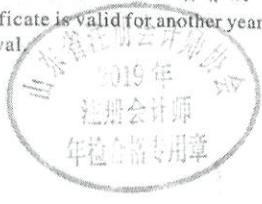
发证日期:
Date of Issuance 2012 年 07 月 23 日

年 月 日
fy /m /d



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.



年 月 日
/y /m /d

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.

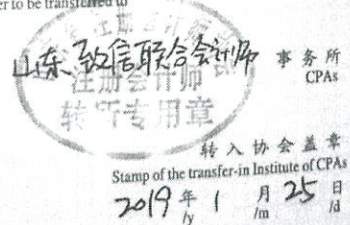
年 月 日
/y /m /d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

