

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）东营市 2022 年利津县老旧小区改
造项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2022〕1150 号

山东中明会计师事务所有限公司



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（十六期）—2022年山东省政府专项债券（二十九期）东营市2022年利津县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：鲁中明专审字（2022）1150号

客户名称：利津县胜瑞城市建设集团有限公司

报告日期：2022-05-31

签字注册会计师：刘新生（CPA：370100390045）
张华（CPA：370100390087）



0105312022053110882465

报告文号：鲁中明专审字（2022）1150号

事务所名称：山东中明会计师事务所有限公司

事务所电话：0531-88155667

传真：0531-88155667

通讯地址：济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

电子邮件：shandongzhongming@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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

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）东营市 2022 年利津县老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2022〕1150 号

我们接受委托，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（十六期）—2022 年山东省政府专项债券（二十九期）东营市 2022 年利津县老旧小区改造项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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。

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。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，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在利津县胜瑞城市建设集团有限公司投资建设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 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）东营市 2022 年利津县老旧小区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元



项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
2022年利津县老旧小区改造项目	3,600.00	1,600.00	2,000.00	0.00

注：项目拟申请专项债券资金2,000.00万元。其中：本期发行1,600.00万元，2022年下半年计划发行400.00万元。

（续表）

项目名称	净现金流入测算	专项债券融资本息测算	本息覆盖倍数
2022年利津县老旧小区改造项目	3,578.13	2,800.00	1.28

注：项目融资本息合计2,800.00万元，其中：专项债券本金合计为2,000.00万元，利息合计800.00万元。

假定本期及后期专项债券年利率为4%，发行期限为10年，还本付息方式为每半年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付。还本付息计划如下表：

专项债券本息付息计划

金额单位：人民币万元

年度	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年	-	2,000.00	0.00	2,000.00	32.00	40.00
2023年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2024年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2025年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2026年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2027年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2028年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2029年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2030年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2031年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	80.00	80.00
2032年	2,000.00	0.00	2,000.00	0.00	48.00	2,040.00
合计	-	2,000.00	2,000.00	-	800.00	2,800.00

根据前述对2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十六期）—2022年山东省政府专项债券（二十九期）东营市2022年



利津县老旧小区改造项目未来数据的合理预测,在专项债券发行期限内产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额,用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的,不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件: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)东营市2022年利津县老旧小区改造项目收益与融资平衡专项评价说明

山东中明会计师事务所有限公司

中国·济南

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二二年五月三十一日



附件:

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）东营市 2022 年利津县老旧小区
改造项目收益与融资平衡
专项评价说明

一、项目基本情况

本项目建设单位为利津县胜瑞城市建设集团有限公司。

本项目建设规模：规划改造老旧小区 14 个，涉及楼房 32 栋，建筑面积 101488.58 平方米，惠及 880 户。

本项目主要建设内容：

1. 住宅建筑外公共部分：实施供水、供热管网及设施设备改造，修缮、配套雨污水分流管道，对储藏室配电，进行弱电架空线入地及规范梳理，安装道闸门禁等安防设施，新砌院墙，铺设消防管线，安装消防栓，更新、增设垃圾桶等环卫设施，修复和安装路灯、庭院灯等公共照明设施，修复、翻建小区内破损道路，清理整治公共绿地，补栽花草树木，完善小区绿化设施，对有条件的小区建设停车位和充电桩，配套安装健身器材和庭院座椅。

2. 住宅建筑公共部分：实施屋顶防水和屋顶平改坡工程，对房屋外墙进行保温处理，维修、更换公共部位窗户，修缮楼体雨水管，安装修缮楼宇门、楼道门厅灯。

2021 年 11 月，东营正鸿工程咨询有限公司对该项目出具了《2022 年利津县老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月 25 日，利津县胜瑞城市建设集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台上备案，备案项目总投资 3,600.00 万元，项目



代码 2110-370522-04-01-564532。

本项目计划建设工期为 12 个月，自 2022 年 1 月开始至 2022 年 12 月竣工并投入使用。

二、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人根据《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）进行债券发行使用管理，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；

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. 发行人预测的收入能够顺利执行；

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；

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8. 参考项目相关可研报告的数据。

（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算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

项目总投资为 3,600.00 万元，具体明细如下表：

项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程	备注
1	工程费	2,998.00	
2	其他费用	354.00	
3	基本预备费	168.00	
4	建设期利息	80.00	
合计		3,600.00	

(二) 资金筹措方案

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号文件）规定，最低资本金比例为 20%。综合考虑本项目给投资方带来的效益，本次研究资本金比例暂定为 44.44%，即项目资本金 1,600.00 万元，专项债券融资 2,000.00 万元，其中专项债券本期发行 1,600.00 万元，2022 年下半年计划发行 400.00 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	资本金		专项债券				
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	其中		
					前期发行	本期发行	后期发行
2022 年利津县老旧小区改造项目	1,600.00	44.44	2,000.00	55.56	0.00	1,600.00	400.00

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

本项目现金流入主要为管线使用费收入、物业服务费收入、充电桩收入、灯杆广告收入。

1. 管线使用费收入

本项目建成后，雨污水管线总长度约为 3115 米，污水处理厂使用本



管线的费用为 1300 元/米/年，同时加收 5%的维护管理费用，则年使用费为 1365 元/米/年，年均收入约为 425 万元/年。

2. 物业服务费收入

本项目提供的物业服务费内容主要包括：

- 1) 项目区内共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 2) 项目管理区域内清洁卫生费用；
- 3) 项目管理区域绿化养护费用；
- 4) 项目管理区域秩序维护费用；
- 5) 以及其他的一些管理服务

收费标准取值利津县现行市场价格 0.35 元/m²/月，按项目覆盖小区住户建筑面积收取，年均收入约为 $0.35 \times 101488.6 \times 12 = 43$ 万元。

3. 充电桩收入

本项目共计建设电动自行车充电桩约 200 座，以 50 公里的电动自行车进行测算，一辆车的电池容量约为 2 千瓦时，收费标准为 1.8 元/千瓦时，充电一次收费约 4 元。按每座充电桩每天四辆车计算，每年可产生充电费收入： $200 \times 4 \times 4 \times 365 = 117$ 万元/年。

4. 灯杆广告收入

本项目建成后，共计约 120 组灯杆广告位可供出租，根据东营市同类广告位平均价格，广告位租赁费取值 1200 元/组/月，则年收入为 $1200 \times 120 \times 12 = 173$ 万元

计算期内年平均年收入约为 758 万元。

以上收入数据参考《2022 年利津县老旧小区改造项目可行性研究报告》的数据，出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 10%进

行项目现金流入测算。本项目现金流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	管线使用费收入	物业服务费收入	充电桩收入	灯杆广告收入	合计
2022 年	-	-			-
2023 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2024 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2025 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2026 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2027 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2028 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2029 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2030 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2031 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
2032 年	382.50	38.70	105.30	155.70	682.20
合计	3,825.00	387.00	1053.00	1557.00	6,822.00

（二）项目运营现金流出预测

项目运营成本主要包括人员费用、修理费、管理费、材料费等费用。

1. 人员费用

本项目建成后维护管理人员 10 人，月平均工资 5000 元/月，福利按工资的 14% 计算。

2. 修理费

修理费按折旧费的 10% 计算。

3. 管理费

本费用包括管理的办公费、差旅费和销售部门的销售费用等支出，管理费按工资福利的 15% 计算，销售费按销售收入的 5% 计算。

4. 材料费

主要为充电桩动力费，按类比法计算。本项目共计建设充电桩约 200 座，以 50 公里的电动自行车进行测算，一辆车的电池容量约为 2 千瓦时，按每座充电桩每天四辆车计算，每年耗电量约为： $200 \times 2 \times 4 \times 365 = 58$ 万



kwh。

根据《关于山东电网 2020-2022 年输配电价和销售电价有关事项的通知》（山东省发改委 2020 年 12 月）中的规定，电费（非生活用电）收费标准为 1 元/kwh，则本项目年动力费约为 $1 \times 58 = 58$ 万元。

以上参考《2022 年利津县老旧小区改造项目可行性研究报告》的数据。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。基于谨慎性原则，项目运营期内以上各项费用均在上年度基础上上涨 3%进行预测，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	人员费用	修理费	管理费	材料费	合计
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	68.00	7.00	48.00	58.00	181.00
2024 年	70.04	7.21	49.44	59.74	186.43
2025 年	72.14	7.43	50.92	61.53	192.02
2026 年	74.30	7.65	52.45	63.38	197.78
2027 年	76.53	7.88	54.02	65.28	203.71
2028 年	78.83	8.12	55.64	67.24	209.83
2029 年	81.19	8.36	57.31	69.26	216.12
2030 年	83.63	8.61	59.03	71.34	222.61
2031 年	86.14	8.87	60.80	73.48	229.29
2032 年	88.72	9.14	62.62	75.68	236.16
合计	779.52	80.27	550.23	664.93	2,074.95

（三）项目税费现金流出预测

本项目充电桩收入按照 13%的增值税税率、管线使用费收入和灯杆广告收入按照 9%的增值税税率、物业服务费收入按照 6%的增值税率测算销项税，修理费、管理费和材料费按增值税税率 13%测算进项税。税金及附加按增值税额的 10%计算，即城市维护建设税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。按所得税税率 25%预测企业所得税。



本项目债券存续期内税费如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	税金及附加	合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	73.97	45.74	4.57	124.28
2024 年	72.72	45.35	4.54	122.61
2025 年	71.43	44.95	4.50	120.88
2026 年	70.11	44.53	4.45	119.09
2027 年	68.74	44.11	4.41	117.26
2028 年	67.33	43.67	4.37	115.37
2029 年	65.89	43.22	4.32	113.43
2030 年	64.39	42.75	4.28	111.42
2031 年	62.85	42.27	4.23	109.35
2032 年	69.27	41.78	4.18	115.23
合计	686.7	438.37	43.85	1,168.92

（四）项目净现金流量

经营期现金流入 6,822.00 万元，扣除相关运营成本现金流出 2,074.95 万元、税费现金流出 1,168.92 万元，项目净现金流量为 3,578.13 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	运营成本现金流出	税费现金流出	净现金流量
2022 年	-	-	-	-
2023 年	682.20	181.00	124.28	376.92
2024 年	682.20	186.43	122.61	373.16
2025 年	682.20	192.02	120.88	369.30
2026 年	682.20	197.78	119.09	365.33
2027 年	682.20	203.71	117.26	361.23
2028 年	682.20	209.83	115.37	357.00
2029 年	682.20	216.12	113.43	352.65
2030 年	682.20	222.61	111.42	348.17
2031 年	682.20	229.29	109.35	343.56
2032 年	682.20	236.16	115.23	330.81
合计	6,822.00	2,074.95	1,168.92	3,578.13



(五) 项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表,本项目的现金流期末累计结余均大于0,不存在资金缺口。测算结果显示,本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流3,578.13万元,对应本项目融资到期本息总计2,800.00万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.28,项目偿债能力较强。现金流分析测算表如下:

金额单位:人民币万元

现金流模拟测算表	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	1,600.00	-	-	-	-	-
债券资金流入	2,000.00	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	682.20	682.20	682.20	682.20	682.20
现金流入总额	3,600.00	682.20	682.20	682.20	682.20	682.20
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	3,568.00	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	305.28	309.04	312.90	316.87	320.97
债券还本付息	32.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	3,600.00	385.28	389.04	392.90	396.87	400.97
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	0.00	296.92	293.16	289.30	285.33	281.23
期末项目累计现金结存额	0.00	296.92	590.08	879.38	1,164.71	1,445.94

(续表)

现金流模拟测算表	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
现金流入	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	1,600.00
债券资金流入	-	-	-	-	-	2,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	682.20	682.20	682.20	682.20	682.20	6,822.00
现金流入总额	682.20	682.20	682.20	682.20	682.20	10,422.00
现金流出	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	3,568.00
运营期现金流出	325.20	329.55	334.03	338.64	351.39	3,243.87
债券还本付息	80.00	80.00	80.00	80.00	2,048.00	2,800.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-



现金流出总额	405.20	409.55	414.03	418.64	2,399.39	9,611.87
现金净流量	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	277.00	272.65	268.17	263.56	-1,717.19	810.13
期末项目累计现金结存额	1,722.94	1,995.59	2,263.76	2,527.32	810.13	

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	融资类型	拟融资额度	净现金流入测算	债券/其他融资本息测算	本息覆盖倍数
2022 年利津县老旧小区改造项目	专项债券	2,000.00	3,578.13	2,800.00	1.28

综上所述，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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建设投资进度，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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701027433756394

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 山东中明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 巴树青
经营范围 会计、审计及税务服务;代理记账;绩效评价咨询;企业管理咨询。(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 伍佰万元整
成立日期 2002年 09月 30日
营业期限 2002年 09月 30日至 年 月 日
住所 济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

登记机关



2019年04月29日

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

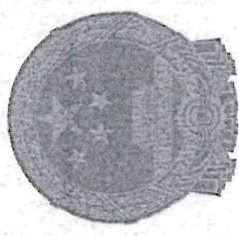
证书序号: NO. 023825

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



名称: 山东金生会计师事务所有限公司

主任会计师: 巴村青

办公场所: 济南市文化东路14295

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37010039

注册资本(出资额): 500万

批准设立文号: 鲁财会办字(2002)35号

批准设立日期: 2002-09-23

证书编号: 370100390045
No. of Certificate

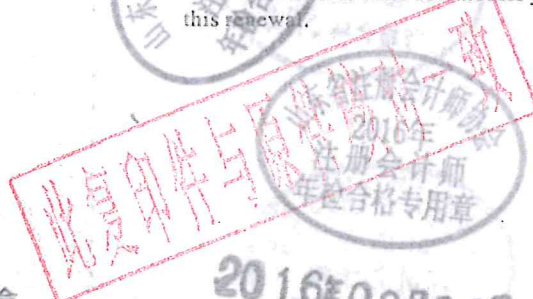
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 04 月 30 日
Date of Issuance

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.



2016年03月08日

年 月 日



姓名: 刘新生
Sex: 男
Date of birth: 1969-11-28
Working unit: 山东中明会计师事务所有限公司
身份证号码: 370521691128001
Identity card No.



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

中明 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年8月22日
ly /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

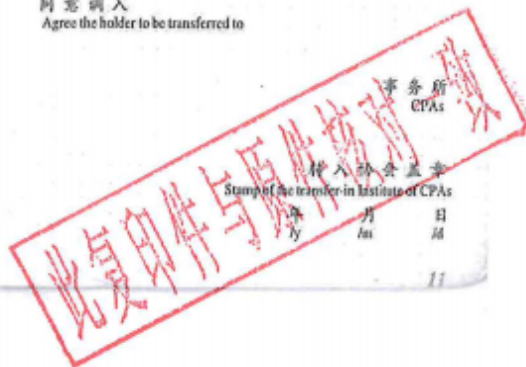
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
ly /m /d





Full name 姜 勇
Sex 男
Date of birth 1987-10-02
Working unit 山东中明会计师事务所有限公司
Identity card No. 370481198710023590



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.

此复印件与原件效力一致

证书编号:
No. of Certificate 370100390087

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 2021 年 03 月 30 日

年 月 日
/y /m /d