

2022 年山东省（日照市五莲县老旧小区改
造项目）专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010615 号

目 录	页 码
2022 年山东省（日照市五莲县老旧小区改造项 目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡 专项评价报告	1-21



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年七月八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省(日照市五莲县老旧小区改造项目)专项债券(一期调整)项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 和信咨字(2022)第010615号

客户名称: 日照市财政局

报告日期: 2022-07-08



0105312022070810932671

报告文号: 和信咨字(2022)第010615号

事务所名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

事务所电话: 0531-86399638

传真: 0531-86399638

通讯地址: 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际35A层1号房

电子邮件: hexinjinan@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（日照市五莲县老旧小区改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010615 号

我们接受委托，对 2022 年山东省（日照市五莲县老旧小区改造项目）专项债券（一期调整）提供财务评价服务。我们的评价服务是基于《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目用途调整，并了解 2022 年山东省（日照市五莲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。五莲县住房和城乡建设局的责任是提供与本次服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据五莲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：由于在编制项目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，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本报告出具的意见，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。

一、总体评价情况如下：

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
五莲县老旧小区改造项	31,700.00	6,400.00	25,300.00	



目				
---	--	--	--	--

(续表)

项目名称	融资类型	拟融资额度	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖 倍数
五莲县老旧小区改 造项目	专项债券	25,300.00	58,125.03	45,962.40	1.26

注 1：项目拟申请专项债券 25,300.00 万元。其中：2021 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，实际利率为 3.47%，债券发行期限为 20 年；2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.26%，债券发行期限为 20 年；2022 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.29%，债券发行期限为 20 年；本期调整已发行专项债券金额 3,400.00 万元，实际利率为 3.52%，债券发行期限为 30 年；剩余 13,900.00 万元假设 2023 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，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，还本付息计划如下表：

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
2021	-	4,000.00		4,000.00	-	-
2022	4,000.00	7,400.00		11,400.00	264.14	264.14
2023	11,400.00	13,900.00		25,300.00	681.38	681.38
2024	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2025	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2026	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2027	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2028	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2029	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2030	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2031	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2032	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2033	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2034	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2035	25,300.00		-	25,300.00	973.28	973.28
2036	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2037	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2038	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2039	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2040	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2041	25,300.00		4,000.00	21,300.00	973.28	4,973.28



2042	21,300.00		4,000.00	17,300.00	768.98	4,768.98
2043	17,300.00		13,900.00	3,400.00	411.58	14,311.58
2044	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2045	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2046	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2047	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2048	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2049	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2050	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2051	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2052	3,400.00		3,400.00	-	59.84	3,459.84
合计		25,300.00	25,300.00		20,662.40	45,962.40

本期调整及后期发行计划如下表：

项目名称	前期已发行金额	本期调整债券金额	后期计划发行金额	合计金额	备注
五莲县老旧小区改造项目	8,000.00	3,400.00	13,900.00	25,300.00	

二、项目专项债券具体调整情况：

1. 本项目已发行专项债券情况，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限	发行日期
五莲县老旧小区改造项目	4,000.00	3.47%	20 年	2021 年 8 月
	2,000.00	3.26%	20 年	2022 年 1 月
	2,000.00	3.29%	20 年	2022 年 6 月
合计	8,000.00			

2、本期计划调整情况

本期计划将日照市五莲县水库增容及供水保障项目 2022 年 2 月已发行专项债券金额 17,900.00 万元中的 3,400.00 万元调整至五莲县老旧小区改造项目，具体情况如表：

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限
----	--------	--------	--------



调整前			
日照市五莲县水库增容及供水保障项目	3,400.00	3.52%	30 年
调整后			
五莲县老旧小区改造项目	3,400.00	3.52%	30 年

3、调整后五莲县老旧小区改造项目（一期调整）项目的债券发行情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	专项债券金额	专项债券利率	专项债券期限
五莲县老旧小区改造项目	4,000.00	3.47%	20 年
	2,000.00	3.26%	20 年
	2,000.00	3.29%	20 年
五莲县老旧小区改造项目（本期调整）	3,400.00	3.52%	30 年
合计	11,400.00		

三、项目基本情况

（一）项目名称

五莲县老旧小区改造项目

（二）项目单位

五莲县住房和城乡建设局

（三）项目规划审批

山东正阳工程咨询有限公司于 2021 年 2 月对该项目出具了《五莲县住房和



城乡建设局五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告》;

2021 年 5 月 10 日五莲县发展和改革局对该项目出具《关于五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，文号（莲发改审批（2021）9 号），总投资额 31,700.00 万元。

（四）项目建设规模和主要建设内容

该项目计划对城区范围内纺织东苑小区、酒厂纸箱厂小区、育才小学小区、造纸厂小区等 124 个老旧小区实施改造，主要包括老旧小区雨污分流改造、供水入户、供电入户、屋面防水、监控、门禁、楼宇门窗、小区公共照明、弱电线路整理地下埋管敷设、沟槽、路面开挖、恢复、电动自行车车棚、电动自行车充电桩、电动汽车充电桩及物业用房等工程。

（五）项目建设期限

该项目建设工期计划 2021 年 5 月开工建设，预计 2023 年 2 月竣工。

四、财务评价假设

（一）一般假设

1、根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）进行本项目用途调整，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。

五、资金筹措方案

本项目预计总投资 31,700.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金为 6,400.00 万元，占投资总额比例为 20.19%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 25,300.00 万元。

其中：2021 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，实际利率为 3.47%，债券发行期限为 20 年；2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为



3.26%，债券发行期限为 20 年；2022 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.29%，债券发行期限为 20 年；本期调整已发行专项债券金额 3,400.00 万元，实际利率为 3.52%，债券发行期限为 30 年；剩余 13,900.00 万元假设 2023 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，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。

六、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、根据项目单位提供资料及《日照市五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告》进行测算本项目的污水管道租赁收入、监控系统租赁收入、门禁系统租赁收入、弱电管网租赁收入、电动自行车充电车棚租赁收入、物业用房租赁收入、电动自行车充电桩收入与电动汽车充电桩收入，根据五莲县住房和城乡建设局出具的五莲县老旧小区改造项目收益说明。

（1）污水管道租赁收入

该项目铺设污水管道 103813m，租赁给污水处理厂使用，按 218 元/米·年收取租金，年租赁收入 2263.12 万元；

（2）监控、门禁系统租赁收入

该项目安装监控系统 395 套，租赁给小区物业公司使用，按 5000 元/套·年收取租金，年租赁收入 197.50 万元。门禁系统 124 套，按 3000 元/套·年收取租金，年租赁收入 37.20 万元；



(3) 弱电管网租赁收入

该项目铺设弱电管网 69983m，租赁给电信公司使用，按 19 元/米·年收取租金，年租赁收入 132.97 万元；

(4) 电动自行车充电车棚、物业用房租赁收入

该项目建设电动自行车充电车棚 395 个，租赁给小区物业公司使用，按 2000 元/个·年收取租金，年租赁收入 79.00 万元。该项目建设物业用房 940 m²，租赁给小区物业公司使用，按 300 元/m²·年收取租金，年租赁收入 28.20 万元；

(5) 电动自行车与电动汽车充电桩收入

该项目建设电动自行车充电桩 4740 个，按每个电动自行车充电桩每天充电 8 辆电动自行车，收费按 1 元/辆，年电动自行车充电桩收入 1384.08 万元。建设电动汽车充电桩 58 个，按每个电动汽车充电桩每天充电 4 辆电动汽车，收费按 35 元/辆，年电动汽车充电桩收入 296.38 万元。

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浮 2.00%进行项目净现金流入测算，项目现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	污水管道租赁收入	监控、门禁系统租赁收入	弱电管网租赁收入	电动自行车充电车棚、物业用房租赁收入	电动自行车与电动汽车充电桩收入	合计
2023	1,848.21	191.67	108.59	87.55	1,372.38	3,608.40
2024	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2025	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08



2026	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2027	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2028	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2029	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2030	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2031	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2032	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2033	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2034	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2035	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2036	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2037	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2038	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2039	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2040	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2041	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2042	2,217.86	230.01	130.31	105.06	1,646.85	4,330.08
2043	184.82	19.17	10.86	8.75	137.24	360.84
合计	44,172.33	4,580.95	2,595.35	2,092.37	32,799.78	86,240.78

（二）项目运营成本预测

1、参照《日照市五莲县老旧小区改造项目可行性研究报告》，该项目为老旧小区改造项目，管理人员等依托现有人员，不新增人员，项目成本主要为外购燃料及动力费、维修费用、其他费用、折旧费用等。

（1）外购燃料及动力费

项目小区路灯，充电桩充电等耗电 818.52 万 kWh，年外购燃料及动力费 447.65 万元；

（2）维修费

项目年需维修费 153.32 万元；



(3) 其他费用

主要为其他营业费用，按年收入的 1%计，为 44.18 万元。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 2.00%进行项目净现金流出测算，项目现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	燃料动力费	维修费	其他费用	合计
2023	380.50	130.32	37.55	548.38
2024	456.60	156.39	45.06	658.05
2025	456.60	156.39	45.06	658.05
2026	456.60	156.39	45.06	658.05
2027	456.60	156.39	45.06	658.05
2028	456.60	156.39	45.06	658.05
2029	456.60	156.39	45.06	658.05
2030	456.60	156.39	45.06	658.05
2031	456.60	156.39	45.06	658.05
2032	456.60	156.39	45.06	658.05
2033	456.60	156.39	45.06	658.05
2034	456.60	156.39	45.06	658.05
2035	456.60	156.39	45.06	658.05
2036	456.60	156.39	45.06	658.05
2037	456.60	156.39	45.06	658.05
2038	456.60	156.39	45.06	658.05
2039	456.60	156.39	45.06	658.05
2040	456.60	156.39	45.06	658.05
2041	456.60	156.39	45.06	658.05
2042	456.60	156.39	45.06	658.05
2043	38.05	13.03	3.76	54.84
合计	9,094.01	3,114.70	897.52	13,106.22

(三) 税费现金流出分析

该项目收入增值税率按 9%，税金及附加按增值税计提，城市维护建设税税



率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，房产税按租金收入 12%，所得税税率为利润总额的 25%。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	所得税	房产税	合计
2023	249.85	24.98	381.03	2.54	658.40
2024	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2025	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2026	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2027	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2028	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2029	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2030	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2031	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2032	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2033	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2034	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2035	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2036	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2037	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2038	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2039	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2040	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2041	299.82	29.98	418.33	3.04	751.17
2042	299.82	29.98	469.41	3.04	802.25
2043	24.98	2.50	-	0.25	27.74
合计	5,971.33	597.13	8,380.47	60.60	15,009.53

（四）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 25,300.00 万元,其中：2021 年 8 月已发行专项债券 4,000.00 万元，实际利率为 3.47%，债券发行期限为 20 年；2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.26%，债券发行期限为 20 年；2022 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率为 3.29%，债券发行期限为 20 年；



本期调整已发行专项债券金额 3,400.00 万元，实际利率为 3.52%，债券发行期限为 30 年；剩余 13,900.00 万元假设 2023 年发行完毕，假设专项债券利率为 4.20%，债券发行期限为 20 年，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，专项债券应还本付息情况如下：

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
2021	-	4,000.00		4,000.00	-	-
2022	4,000.00	7,400.00		11,400.00	264.14	264.14
2023	11,400.00	13,900.00		25,300.00	681.38	681.38
2024	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2025	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2026	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2027	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2028	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2029	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2030	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2031	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2032	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2033	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2034	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2035	25,300.00		-	25,300.00	973.28	973.28
2036	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2037	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2038	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2039	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2040	25,300.00			25,300.00	973.28	973.28
2041	25,300.00		4,000.00	21,300.00	973.28	4,973.28
2042	21,300.00		4,000.00	17,300.00	768.98	4,768.98
2043	17,300.00		13,900.00	3,400.00	411.58	14,311.58
2044	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2045	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2046	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2047	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2048	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2049	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2050	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68
2051	3,400.00		-	3,400.00	119.68	119.68



2052	3,400.00		3,400.00	-	59.84	3,459.84
合计		25,300.00	25,300.00		20,662.40	45,962.40

(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 2021 年至 2052 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	3,608.40	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	-	-	548.38	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	658.40	751.17	751.17	751.17
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	2,401.62	2,920.85	2,920.85	2,920.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	8,559.79	6,377.17	15,726.49	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-8,559.79	-6,377.17	-15,726.49	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	4,900.00	1,500.00	-	-	-	-
2. 债券筹资款	4,000.00	7,400.00	13,900.00	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	264.14	681.38	973.28	973.28	973.28
5. 筹资活动产生的现金流合计	8,900.00	8,635.86	13,218.62	-973.28	-973.28	-973.28
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	340.21	2,598.91	2,492.66	4,440.24	6,387.81
2. 期内现金变动	340.21	2,258.69	-106.24	1,947.57	1,947.57	1,947.57
3. 期末现金	340.21	2,598.91	2,492.66	4,440.24	6,387.81	8,335.38

(续表)

年份	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流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	751.17	751.17	751.17	751.17	751.17	751.17
4. 经营活动产生的现金流小计	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	973.28	973.28	973.28	973.28	973.28	973.28
5. 筹资活动产生的现金流合计	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	8,335.38	10,282.96	12,230.53	14,178.10	16,125.68	18,073.25
2. 期内现金变动	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57
3. 期末现金	10,282.96	12,230.53	14,178.10	16,125.68	18,073.25	20,020.83

(续表)

年份	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流			-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08
2. 经营活动支付的现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05	658.05
3. 经营活动支付的各项税金	751.17	751.17	751.17	751.17	751.17	751.17
4. 经营活动产生的现金流小计	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,920.85
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-



1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	973.28	973.28	973.28	973.28	973.28	973.28
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28	-973.28
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	20,020.83	21,968.40	23,915.97	25,863.55	27,811.12	29,758.69
2. 期内现金变动	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57	1,947.57
3. 期末现金	21,968.40	23,915.97	25,863.55	27,811.12	29,758.69	31,706.27

(续表)

年份	2039	2040	2041	2042	2043
一、经营活动产生的 现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的 现金流	4,330.08	4,330.08	4,330.08	4,330.08	360.84
2. 经营活动支付的 现金流	658.05	658.05	658.05	658.05	54.84
3. 经营活动支付的 各项税金	751.17	751.17	751.17	802.25	27.74
4. 经营活动产生的 现金流小计	2,920.85	2,920.85	2,920.85	2,869.78	278.27
二、投资活动产生 的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资 金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生 的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生 的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	4,000.00	4,000.00	13,900.00
4. 支付融资利息	973.28	973.28	973.28	768.98	411.58
5. 筹资活动产生 的现金流合计	-973.28	-973.28	-4,973.28	-4,768.98	-14,311.58
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	31,706.27	33,653.84	35,601.41	33,548.99	31,649.79
2. 期内现金变动	1,947.57	1,947.57	-2,052.43	-1,899.20	-14,033.31
3. 期末现金	33,653.84	35,601.41	33,548.99	31,649.79	17,616.47

(续表)

年份	2044	2045	2046	2047	2048
一、经营活动产生 的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生 的现金流	-	-	-	-	-



2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	-	-
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	-
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	119.68	119.68	119.68	119.68	119.68
5. 筹资活动产生的现金流合计	-119.68	-119.68	-119.68	-119.68	-119.68
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	17,616.47	17,496.79	17,377.11	17,257.43	17,137.75
2. 期内现金变动	-119.68	-119.68	-119.68	-119.68	-119.68
3. 期末现金	17,496.79	17,377.11	17,257.43	17,137.75	17,018.07

(续表)

年份	2049	2050	2051	2052	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	-	86,240.78
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	-	13,106.22
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	15,009.53
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	58,125.03
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	30,663.44
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-30,663.44
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	6,400.00
2. 债券筹资款	-	-	-	-	25,300.00
3. 偿还债券本金	-	-	-	3,400.00	25,300.00



4. 支付融资利息	119.68	119.68	119.68	59.84	20,662.40
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-119.68	-119.68	-119.68	-3,459.84	-14,262.40
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	17,018.07	16,898.39	16,778.71	16,659.03	-
2. 期内现金变动	-119.68	-119.68	-119.68	-3,459.84	13,199.19
3. 期末现金	16,898.39	16,778.71	16,659.03	13,199.19	13,199.19

（六）本息覆盖倍数

项目名称	融资方式	拟发行额度	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
日照市五莲县老 旧小区改造项目	专项债券	25,300.00	58,125.03	45,962.40	1.26

（七）财务风险的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内项目收益波动进行敏感性分析如下表：

序号	压力测试	-2%	-1%	0%
1	项目收益	56,962.53	57,543.78	58,125.03
2	债券融资本息	45,962.40	45,962.40	45,962.40
3	项目收益对融资 本息的覆盖倍数	1.24	1.25	1.26

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在下浮 2%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目偿债能力较强，对债券本息的偿还具有较高的保障度。

总体而言，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到



可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

七、主管部门责任

本项目主管部门为五莲县人民政府，项目单位为五莲县住房和城乡建设局。

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

八、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。

九、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可



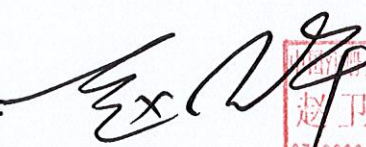

以通过用途调整专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期调整专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

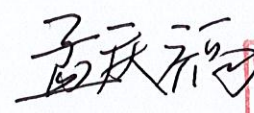

本专项评价报告仅供发行人调整本次日照市五莲县老旧小区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



此页无正文

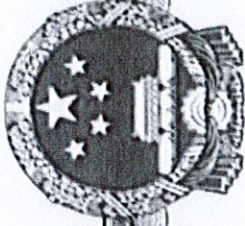


中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

2022 年 7 月 8 日



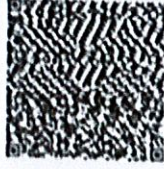


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913701030690342410



扫描二维码
即可查询企业
信用信息
了解更多
企业信息
请登录
国家企业信用信息公示系统

名称 和信会计师事务所(普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 赵卫华

经营范围

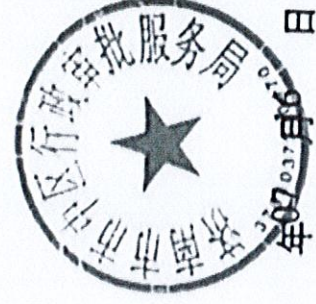
审计范围：审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

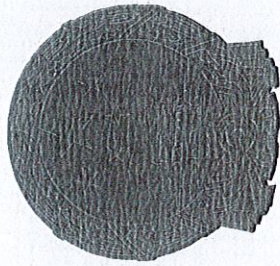
营业场所 济南市市中区石腊街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019

年07月16日



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



证书序号：5000814

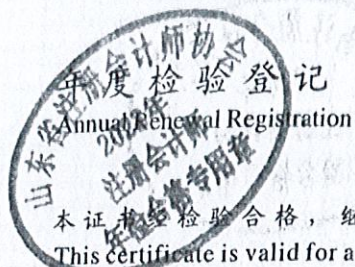
说明

- 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》。

发证机关：山东省财政厅



中华人民共和国财政部制



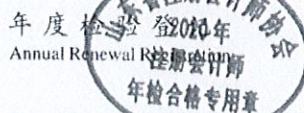
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 赵卫华
Full name
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 / 月 / 日

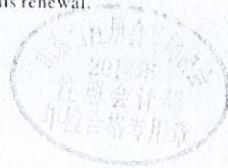


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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 06 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name

性 男

Sex

出生日期 1984-10-12

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

Working unit 普通合伙) 济南分所

身份证号 371521198410125237

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

年检合格专用章

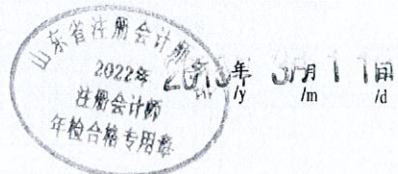
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370100011171
No. of Certificate

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

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



5