

2022 年山东省（泰安市泰山区 2022 年度泰山区徐家楼街道城镇老旧小区改造项目）专项债券（二期调整）

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】065 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二二年九月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】065 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（泰安市泰山区 2022 年度泰山区徐家楼街道城镇老旧小区改造项目）专项债券（二期调整）（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券总体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）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）和《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（第二批）工作的通知》（鲁财预【2022】92 号）等相关文件的规定及相关格式的要求编制，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。

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《关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预【2022】92 号）规定进行债券资金用途调整，无重大不合规事项，预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

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）项目相关文件

2021年11月2日，山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅下发了《关于公布2022年城镇老旧小区改造计划的通知》（鲁建房字[2021]10号）。

2021年11月3日，泰安市泰山区发展和改革局下发了《关于〈2022年度泰山区徐家楼街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告〉的批复》（泰山发改字[2021]101号）。

2021年11月15日，泰安市自然资源和规划局下发了《关于2022年度泰山区徐家楼街道城镇老旧小区改造的规划意见》。

（二）项目建设内容

本次改造涉及泰山区徐家楼街道范围内的徐家楼片区的 2 个老旧小区，改造楼栋总数为 19 栋，涉及户数 704 户，建筑面积为 55620 平方米。其中：

1、徐家楼社区啤酒厂宿舍：改造楼栋数为 15 栋，涉及户数为 576 户，总建筑面积为 40320 平方米。

2、徐家楼社区北建宿舍：改造楼栋数为 4 栋，涉及户数为 128 户，总建筑面积为 15300 平方米。

工程内容包含基础类改造：房屋修缮、水电气暖、管线规整、光纤、排水、道路、绿化、照明、环卫、消防、安防、拆违拆临等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题。完善类改造内容：主要是建筑节能改造、停车场（库、位）、停车棚、充电设施、文化休闲设施、体育健身设施等。

（三）项目投资估算及资金筹措

本项目总投资估算 1669 万元，项目建设所需资金计划通过发行 2022 年度地方政府专项债券进行融资 720 万元，占比 43.14%；剩余 949 万元由项目单位自筹解决，占比 56.86%。

三、应付本息情况

项目本次拟调整 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期）资金 720 万元用于本项目建设，原债券发行信息为：2022 年 6 月 27 日发行，发行期限 15 年，发行利率 3.24%。按照债券发行要求，专项债券每半年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。项目还本付息情况见下表：

项目还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	前期发行债券	本次调整债券	后续发行债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	备注
2022 年	0		720			720	11.664	11.664	本次调整债券 年利率为 3.24%
2023 年	720					720	23.328	23.328	
2024 年	720					720	23.328	23.328	
2025 年	720					720	23.328	23.328	
2026 年	720					720	23.328	23.328	
2027 年	720					720	23.328	23.328	
2028 年	720					720	23.328	23.328	
2029 年	720					720	23.328	23.328	
2030 年	720					720	23.328	23.328	
2031 年	720					720	23.328	23.328	
2032 年	720					720	23.328	23.328	
2033 年	720					720	23.328	23.328	
2034 年	720					720	23.328	23.328	
2035 年	720					720	23.328	23.328	
2036 年	720					720	23.328	23.328	
2037 年	720				720	0	11.664	731.664	
合计		0	720	0	720		349.92	1069.92	

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、其他收入等收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目总运营收入 2405.58 万元，项目总运营成本为 1025.24 万元，则本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 1380.34 万元。预测情况如下：

（一）项目运营收入预测

该项目改造后，收入来源主要有物业费收入、车位出租收入、其他收入等。

1、物业费收入

项目涉及徐家楼片区 2 个老旧小区，改造面积约 55620 平方米，物业费面积按照改造面积的 80% 计算，项目物业费收费标准为 0.80 元/m²·月，每五年上涨 5%。

2、车位出租

项目预计设置收费停车位 100 个，租赁价格为 200 元/月·个，每五年上涨 20%。

3、其他收入

项目其他收入主要包含广告费收入和充电桩收入等，预计每年 80 万收入，每五年上涨 5%。

（二）项目运营成本预测

项目运营成本主要包括职工薪酬及福利、管理费和其他费用。

1、职工薪酬

本项目预测物业服务人员共计 15 人，工资薪酬按人均 3 万元/年计算，每五年上涨 5%。

2、管理费用

主要为职工办公物资，按物业收入的 10% 计算。

3、其他费用

按项目总营业收入的 10% 计算。

(三) 项目收益预测

通过测算，项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 1380.34 万元，测算结果详见附表。

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、其他收入，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、其他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 1380.34 万元，融资本息合计为 1069.92 万元，本息覆盖倍数为 1.29 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、其他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及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。

附表 1：项目收益预测表

附表 2：项目融资平衡测算表

山东致信联合会计师事务所



中国·山东

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 9 月 6 日

表 1：项目收益预测表

单位：人民币万元

序 号	项目名称	债券存续期预测数据																合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一	项目运营收入合计	0	146.72	146.72	146.72	146.72	157.66	157.66	157.66	157.66	157.66	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	182.65	2405.58
1	物业费收入	0	42.72	42.72	42.72	42.72	44.86	44.86	44.86	44.86	44.86	46.99	46.99	46.99	46.99	46.99	49.13	679.26
1.1	面积		4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	4.45	
1.2	单价		0.8	0.8	0.8	0.8	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.92	
2	车位出租收入	0	24	24	24	24	28.8	28.8	28.8	28.8	28.8	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	41.52	454.32
2.1	数量		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
2.2	单价		200	200	200	200	240	240	240	240	240	288	288	288	288	288	346	
3	其他收入	0	80	80	80	80	84	84	84	84	84	88	88	88	88	88	92	1272
二	项目运营成本	0	63.94	63.94	63.94	63.94	67.51	67.51	67.51	67.51	67.51	71.31	71.31	71.31	71.31	71.31	75.38	1025.24
1	职工薪酬	0	45	45	45	45	47.25	47.25	47.25	47.25	47.25	49.65	49.65	49.65	49.65	49.65	52.2	716.7
1.1	人数		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
1.2	人均工资		3	3	3	3	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.48	
2	管理费用	0	4.27	4.27	4.27	4.27	4.49	4.49	4.49	4.49	4.49	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.91	67.94
3	其他费用	0	14.67	14.67	14.67	14.67	15.77	15.77	15.77	15.77	15.77	16.96	16.96	16.96	16.96	16.96	18.27	240.6
三	项目收益	0	82.78	82.78	82.78	82.78	90.15	90.15	90.15	90.15	90.15	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	107.27	1380.34

表 2：项目融资平衡测算表

		债券存续期预测数据																金额单位：人民币万元	
序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 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量	0	82.78	82.78	82.78	82.78	90.15	90.15	90.15	90.15	90.15	98.24	98.24	98.24	98.24	98.24	107.27	1380.34	
1.1	现金净流入	0	146.72	146.72	146.72	146.72	157.66	157.66	157.66	157.66	157.66	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	182.65	2405.58	
1.1.1	总收入	0	146.72	146.72	146.72	146.72	157.66	157.66	157.66	157.66	157.66	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	182.65	2405.58	
1.2	现金流出	0	63.94	63.94	63.94	63.94	67.51	67.51	67.51	67.51	67.51	71.31	71.31	71.31	71.31	71.31	75.38	1025.24	
1.2.1	运营成本	0	63.94	63.94	63.94	63.94	67.51	67.51	67.51	67.51	67.51	71.31	71.31	71.31	71.31	71.31	75.38	1025.24	
二	投资活动产生的现金流																		
2	投资活动现金净流量	-1677.336																-1677.336	
2.1	投资活动现金流入																		
2.2	现金流出	1677.336																1677.336	
2.2.1	建设投资	1677.336																1677.336	
三	融资活动产生的现金流																		
3	融资活动现金净流量	1677.336	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-23.328	-731.664	619.08	
3.1	现金流入	1689																1689	
3.1.1	资本金流入	969																969	
3.1.2	贷款流入																		
3.1.3	专项债券流入	720																720	
3.2	现金流出	11.664	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	731.664	1069.92	
3.2.1	偿还债券本金																720	720	
3.2.2	偿还债券利息	11.664	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	23.328	11.664	349.92	
四	期末现金	0	59.452	59.452	59.452	59.452	66.822	66.822	66.822	66.822	66.822	74.912	74.912	74.912	74.912	74.912	-624.394	322.084	
五	累计剩余现金	0	59.452	118.904	178.356	237.808	304.63	371.452	438.274	505.096	571.918	646.83	721.742	796.654	871.566	946.478	322.084		
六	本息覆盖倍数									1.29									

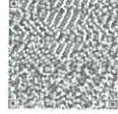


营业执照

(副本)

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”
获取更多信息、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
执行事务合伙人 陈文涛
经营范围 审查企业会计报表出具审计报告、清算、分立、合并、企业改制、资产评估、验资、验证、代理记账、代办税务、咨询、管理咨询、会计培训、受委托开展资产评估、验资、验证、考核评价服务业务。(有效期以许可证为准)

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



登记机关 2021年 04月 22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: 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》。

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: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街27号中天大厦6楼

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 37030021
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号
批准执业日期: 2006年12月07日



中华人民共和国财政部制



姓名	陈文涛
性别	男
出生日期	1971-01-19
工作单位	泰安致信联合会计师事务所
身份证号码	370811197101194089



证书经年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

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

2015年 3月 18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2022年
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
y / m / d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

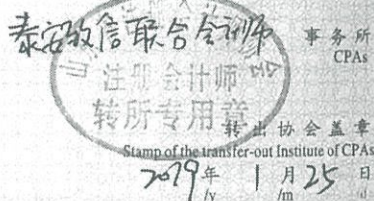
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



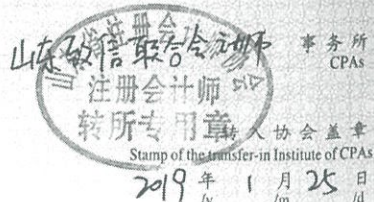
2017年02月24日
y / m / d

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

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



姓名	薛晓伟
性别	女
出生日期	1989-06-15
工作单位	山东致信联合会计师事务所
身份证号码	370902198906151844

身份证



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: 370800210009
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: 2019 年 03 月 19 日
Date of Issuance