

2020 年青海省政府专项债券（二十一期）
-格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套
基础设施建设项目（调整）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-2
二、项目收益与现金流入评价说明	3-21

委托单位：格尔木市住房和城乡建设局
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所
联系电话：0971-6339121
传真号码：0971-6072350
网 址：<http://www.Reanda.com>

2020 年青海省政府专项债券（二十一期）
-格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套
基础设施建设项目（调整）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

利安达专字【2021】青 A2004 号

青海省财政厅：

我们接受委托，对格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目（调整）相关项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目（调整）相关实施单位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证据的审核，我们没有注意到任何事项，能使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础，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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用

作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经审核，我们认为在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目（调整）预期净收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

其他需要说明的事项：

2020 年 9 月 11 日，上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所接受格尔木市住房和城乡建设局委托，对格尔木纳赤台污水处理站建设项目收益与融资资金平衡进行测算，并出具《2020 年青海省政府专项债券（二十一期）——格尔木纳赤台污水处理站建设项目收益与融资资金平衡测算专 20）项分析评价咨询报告》（上会粤报字（20 第 A0113 号）审计报告。原报告中拟申请发行专项债券 1,300.00 万元。

2020 年青海省政府专项债券（二十一期）包含的格尔木纳赤台污水处理站建设项目于 2020 年 9 月 22 日发行债券 1,300.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.87%。因青海不冻泉矿泉水有限公司内部问题，纳赤台污水处理站建设项目停止实施，原设计规模为建筑污水处理站 1 座（800m³/d）及配套污水管网 670m，管径为 DN300，管材为聚乙烯塑钢缠绕排水管，污水检查井 23 座等建设内容无法落地施工，纳赤台污水处理站建设项目收益率不能覆盖投资额度。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将 2020 年青海省政府专项债券（二十一期）包含的格尔木纳赤台污水处理站建设项目 1,300.00 万元专项资金调整用于格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目。我们接受格尔木市住房和城乡建设局委托，基于委托方本次提供的基本假设和估计，对专项债券的用途调整后的项目收益与融资自求平衡进行测算，并出具专项评价报告。

本次报告出具的目的是为仅供评价格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小

区配套基础设施建设项目是否能够实现项目收益与融资资金自求平衡使用，此外不用作其他任何目的，也不改变原报告基于原假设和估计得出的任何结论。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年九月一日

2020 年青海省政府专项债券（二十一期）

-格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套

基础设施建设项目（调整）

收益及现金流入评价说明

重要提示：

2020 年青海省政府专项债券（二十一期）——格尔木纳赤台污水处理站建设项目（调整）收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

项目情况变更说明：2020 年青海省政府专项债券（二十一期）包含的格尔木纳赤台污水处理站建设项目于 2020 年 9 月 22 日发行债券 1,300.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.87%。因青海不冻泉矿泉水有限公司内部问题，纳赤台污水处理站建设项目停止实施，原设计规模为建筑污水处理站 1 座（800m³/d）及配套污水管网 670m，管径为 DN300，管材为聚乙烯塑钢缠绕排水管，污水检查井 23 座等建设内容无法落地施工，纳赤台污水处理站建设项目收益率不能覆盖投资额度。

经青海省人民政府同意，按照财政部专项债券项目用途调整的相关规定程序和要求，拟将 2020 年青海省政府专项债券（二十一期）包含的格尔木纳赤台污水处理站建设项目 1,300.00 万元专项资金调整为用于格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目。

调整前：

项目名称：格尔木纳赤台污水处理站建设项目

项目建设期：2020 年 9 月—2021 年 10 月

调整后：

项目名称：格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目

项目建设期：2021 年 1 月—2021 年 12 月

一、项目概述

(一) 项目管理单位基本情况

机构名称：格尔木市住房和城乡建设局

机构性质：机关

负责人：胡炜军

机构地址：格尔木市昆仑中路 56 号

统一社会信用代码：11632801015080074K

赋码机关：海西蒙古族藏族自治州格尔木市机构编制管理办公室

(二) 项目所在地的经济发展状况

1、国民生产总值

2020 年海西州地区生产总值 619.81 亿元，按可比价格计算，比上年下降 2.10%。分产业看，第一产业增加值 41.47 亿元，增长 5.10%；第二产业增加值 391.98 亿元，下降 3.00%；第三产业增加值 186.36 亿元，下降 1.80%。第一产业增加值占海西州生产总值的比重为 6.70%，第二产业增加值比重为 63.20%，第三产业增加值比重为 30.10%。

2、固定资产投资

2020 年海西州固定资产投资比 2019 年下降 24.90%。按产业分，第一产业投资增长 36.10%，第二产业投资下降 29.20%，第三产业投资下降 9.50%。工业投资下降 28.70%。按三大门类分，制造业投资下降 57.90%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资下降 1.00%，采矿业投资下降 39.80%。民间投资下降 41.70%。基础设施投资增长 1.20%。在全社会固定资产投资中，新能源产业投资增长 0.80%。

3、财政收支

2020 年海西州一般公共预算收入 133.41 亿元，比上年增长 5.40%。其中，地方一般公共预算收入 75.85 亿元，增长 13.80%。地方一般公共预算收入中税收收入 43.98 亿元，增长 20.00%。海西州一般公共预算支出 165.78 亿元，比上年增长 1.30%。其中，教育支出 15.88 亿元，下降 7.80%；科学技术支出 0.86 亿元，下降 7.40%；文化旅游体育与传媒支出 5.22 亿元，增长 61.60%；社会保障和就业支出 28.75 亿元，增长 51.70%；卫生

健康支出 13.95 亿元,增长 8.30%;城乡社区支出 20.37 亿元,增长 11.60%;
交通运输支出 5.49 亿元,增长 112.70%。

(三) 项目概况

1、项目基本情况

格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目实施单位为格尔木市住房和城乡建设局,建设期限为 1 年(2021 年 1 月—2021 年 12 月),项目地点位于格尔木市市区。

2、项目建设规模及内容

格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目主要对格尔木市中心 7 个老旧小区配套基础设施进行综合整治改造,主要包括对小区室外消防系统、给排水管网、室外地坪、值班室、监控系统、门禁系统、停车位、路灯、箱变、室外电缆、环卫设施等基础配套设施进行建设或改造。

(四) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求,不留资金缺口,也不多占用资金。

(2) 遵守规章制度

筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定,认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序,严格履行各类合同条款,并在资金筹措的实践过程中,不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要,且要讲求经济效益,应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素,提高资金的使用效益。

2、项目投资总额及筹措方案

项目总投资 1,773.70 万元(含建设期利息),其中资本金 473.70 万元,

占比 26.71%，由地方财政根据工程进度，分期到位；发行地方政府专项债券 1,300.00 万元，占比 73.29%。项目建设期为 1 年，各项资金投入计划如下：

单位：万元、年

项目	2021 年	合计
专项债券	1,300.00	1,300.00
资本金	473.70	473.70
合计	1,773.70	1,773.70

3、项目专项债券的筹措方案

单位：万元、年

发行年份	发行规模	发行期限	备注
2020 年	1,300.00	15 年期	注①
合计	1,300.00		

注①：2020 年 9 月 22 日，2020 年青海省专项债券（一期）-纳赤台污水处理站建设项目已发行 1,300.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.87%。

二、评价内容

财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）（以下简称“通知”），提出在法定专项债券限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据通知要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与成本费用预测分析

1、依据及假设

（1）项目评价依据

- ①《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- ②财政部印发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
- ③中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券

发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);

④中联合创设计有限公司出具的《海西州格尔木市劳动人事局等7个老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告》;

⑤《格尔木市发展和改革委员会关于格尔木市劳动人事局等7个老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(格发改〔2021〕251号);

⑥《2020年青海省政府专项债券(二十一期)资金调整项目实施方案》。

(2) 项目收益及现金流入预测假设

①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预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化;

③预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

④预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化;

⑤项目能够如期完工并交付使用,预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行;

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。

2、收入预测分析

项目未来产生的项目收入用于偿还本次专项债券本息。项目收入主要是停车费收入、广告位收入、场地租赁收入和物业用房租金收入。

停车费收入分为白天停车收入和夜间停车收入,本项目可提供停车位105个。参照《格尔木市机动车停放服务收费管理办法》规定,白天停车收入按平均每辆车5.00元、每个车位周转率按4.00次预测,单价每三年增长1.00元,周转率每三年增长0.40次。夜间停车收入按每辆车10.00元预测,单价每三年增加1.00元,债券存续期内停车费收入共计2,420.63万元。

广告位收入按广告位90个、单价300.00元/月预测,价格每三年增长10.00%,债券存续期内广告位收入共计545.98万元。

场地租赁部分可提供 8 处场地安放自动售货机，单价按 200.00 元/月预测，价格每三年增长 10.00%，债券存续期内场地租赁收入共计 32.35 万元。

物业用房面积 65.00 m²，每月租金按 1,500.00 元预测，价格每三年增长 10.00%，债券存续期内物业用房租金收入共计 30.33 万元。

格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目每年的收入明细如下：

格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目各项经营收入情况

单位：万元

项目名称	收入来源	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目	停车费收入	停车位 (个)	105	105	105	105	105	105	105	105
		单价 (元/辆)	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00
		白天周转次数 (次)	4.00	4.00	4.00	4.40	4.40	4.40	4.80	4.80
		白天收入小计	76.65	76.65	76.65	101.18	101.18	101.18	128.77	128.77
		停车位 (个)	105	105	105	105	105	105	105	105
	广告位收入	单价 (元/夜)	10.00	10.00	10.00	11.00	11.00	11.00	12.00	12.00
		夜间收入小计	38.33	38.33	38.33	42.16	42.16	42.16	45.99	45.99
		停车位收入合计	114.98	114.98	114.98	143.34	143.34	143.34	174.76	174.76
	场地租赁收入	广告位 (个)	90	90	90	90	90	90	90	90
		单价 (元/月)	300.00	300.00	300.00	330.00	330.00	330.00	363.00	363.00
		小计	32.40	32.40	32.40	35.64	35.64	35.64	39.20	39.20
	物业用房租金收入	出租场地 (处)	8	8	8	8	8	8	8	8
		单价 (元/月)	200.00	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00	242.00	242.00
		租赁收入小计	1.92	1.92	1.92	2.11	2.11	2.11	2.32	2.32
	收入合计	房屋面积 (平方米)	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
		单价 (元/月)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00	1,815.00	1,815.00
		年使用月份 (个)	12	12	12	12	12	12	12	12
	收入合计	房租收入小计	151.10	151.10	151.10	183.07	183.07	183.07	218.47	218.47
		收入合计	151.10	151.10	151.10	183.07	183.07	183.07	218.47	218.47

(续上表)

项目名称	收入来源	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套设施建设项目	停车费收入	停车位（个）	105	105	105	105	105	105	—
		单价（元/辆）	7.00	8.00	8.00	8.00	9.00	9.00	—
		白天周转次数（次）	4.80	5.20	5.20	5.20	5.60	5.60	—
		白天收入小计	128.77	159.43	159.43	159.43	193.16	193.16	1,784.41
		停车位（个）	105	105	105	105	105	105	—
	广告位收入	单价（元/夜）	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	—
		夜间收入小计	45.99	49.82	49.82	49.82	53.66	53.66	636.22
		停车位收入合计	174.76	209.25	209.25	209.25	246.82	246.82	2,420.63
		广告位（个）	90	90	90	90	90	90	—
		单价（元/月）	363.00	399.30	399.30	399.30	439.23	439.23	—
	场地租赁收入	小计	39.20	43.12	43.12	43.12	47.44	47.44	545.98
		出租场地（处）	8	8	8	8	8	8	—
		单价（元/月）	242.00	266.20	266.20	266.20	292.82	292.82	—
		租赁收入小计	2.32	2.56	2.56	2.56	2.81	2.81	32.35
		房屋面积（平方米）	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	—
	物业用房租金收入	单价（元/月）	1,815.00	1,996.50	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	—
		年使用月份（个）	12	12	12	12	12	12	—
		房租收入小计	2.18	2.40	2.40	2.40	2.64	2.64	30.33
收入合计			218.47	257.33	257.33	257.33	299.70	3,029.30	

3、成本支出预测分析

(1) 项目投资支出

根据《格尔木市发展和改革委员会关于格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目工程投资额为 1,748.54 万元（不含建设期利息）。项目投资包括工程费用、其它工程费用、预备费、市政基础设施配套费、建设期利息等。明细详见下表：

项目投资估算明细表

项目	投资估算（万元）
工程费用	1,420.73
其它工程费用	170.51
预备费	127.30
市政基础设施配套费	30.00
建设期利息	25.16
合计	1,773.70

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所
报告专用章

(2) 运营成本

① 项目相关的各项税金及附加

项目涉及的相关税金及附加包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等。根据现行的相关税收政策，停车费收入、广告位收入、场地租赁收入和物业用房租金收入需按 9.00% 缴纳增值税。城市维护建设税按照增值税税额的 7.00% 计提缴纳，教育费附加按照增值税税额的 3.00% 计提缴纳，地方教育附加按照增值税税额的 2.00% 计提缴纳，房产税按不含税租金收入的 12% 缴纳，项目涉及的各项税金及附加合计 283.51 万元。项目涉及的各项税金及附加如下：

② 成本费用

项目涉及的成本费用为工资及福利费。工资及福利费按定员 7 人、每人每年 2.80 万元预测，每 3 年增长 5.00%，债券存续期内工资及福利费共计 301.08 万元。格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目涉及的运营成本明细如下：

格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套设施建设项目涉及的各项运营成本

单位：万元

项目名称	税种	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套设施建设项目	增值税	12.48	12.48	12.48	15.12	15.12	15.12	18.04	18.04
	城市维护建设税	0.87	0.87	0.87	1.06	1.06	1.06	1.26	1.26
	教育费附加	0.37	0.37	0.37	0.45	0.45	0.45	0.54	0.54
	地方教育附加	0.25	0.25	0.25	0.30	0.30	0.30	0.36	0.36
	房产税	0.20	0.20	0.20	0.22	0.22	0.22	0.24	0.24
	工资及福利费	19.60	19.60	19.60	20.58	20.58	20.58	21.61	21.61
合计		33.77	33.77	33.77	37.73	37.73	37.73	42.05	42.05

(续上表)

项目名称	税种	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套设施建设项目	增值税	18.04	21.25	21.25	21.25	24.75	24.75	250.17
	城市维护建设税	1.26	1.49	1.49	1.49	1.73	1.73	17.50
	教育费附加	0.54	0.64	0.64	0.64	0.74	0.74	7.48
	地方教育附加	0.36	0.43	0.43	0.43	0.50	0.50	5.02
	房产税	0.24	0.26	0.26	0.26	0.29	0.29	3.34
	工资及福利费	21.61	22.69	22.69	22.69	23.82	23.82	301.08
合计		42.05	46.76	46.76	46.76	51.83	51.83	584.59

4、财务费用

纳赤台污水处理站建设项目 2020 年 9 月 22 日已发行债券 1,300.00 万元，期限 15 年，利率 3.87%，按半年付息，到期一次还本并支付最后一期利息，经省人民政府同意，将原纳赤台污水处理站建设项目债券资金 1,300.00 万元调整用于格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目，剩余期限 14.5 年，利率 3.87%，按年付息，到期一次还本并支付最后一期利息。利息支出总额 729.50 万元（其中建设期利息 25.16 万元，运营期利息 704.34 万元）。债券利息支出预测表如下：

债券利息支出预测表

年份	债务利息支出（万元）	备注
2021 年 7-12 月	25.16	建设期
建设期利息小计	25.16	
2022 年	50.31	
2023 年	50.31	
2024 年	50.31	
2025 年	50.31	
2026 年	50.31	
2027 年	50.31	
2028 年	50.31	
2029 年	50.31	
2030 年	50.31	
2031 年	50.31	
2032 年	50.31	
2033 年	50.31	
2034 年	50.31	
2035 年	50.31	
运营期利息小计	704.34	
合计	729.50	

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	项目现金流入	4,803.00	1,773.70	151.10	151.10	151.10	183.07	183.07	183.07
1	业务活动现金流入	3,029.30		151.10	151.10	151.10	183.07	183.07	183.07
1.1	停车费收入	2,420.63		114.98	114.98	114.98	143.34	143.34	143.34
1.2	广告位收入	545.98		32.40	32.40	32.40	35.64	35.64	35.64
1.3	场地租赁收入	32.35		1.92	1.92	1.92	2.11	2.11	2.11
1.4	物业用房租金收入	30.33		1.80	1.80	1.80	1.98	1.98	1.98
2	融资活动现金流入	1,300.00	1,300.00						
2.1	债券融资款	1,300.00	1,300.00						
2.2	其他融资款								
3	资本金投入	473.70	473.70						
4	其他资金								
二	项目现金流出	4,362.63	1,773.7000	84.08	84.08	84.08	88.04	88.04	88.04
1	业务活动现金流出	2,333.13	1,748.54	33.77	33.77	33.77	37.73	37.73	37.73
1.1	工程建设总投资	1,748.54	1,748.54						
1.2	运营成本	584.59		33.77	33.77	33.77	37.73	37.73	37.73
1.2.1	税金及附加	283.51		14.17	14.17	14.17	17.15	17.15	17.15
1.2.2	成本费用	301.08		19.60	19.60	19.60	20.58	20.58	20.58

序号	年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2	融资活动现金流出	2,029.50	25.16	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31
2.1	债券发行费用								
2.2	偿还债券本金	1,300.00							
2.3	支付债券利息	729.50	25.16	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31
2.4	偿还其他融资本金								
2.5	支付其他融资利息								
三	现金结余								
1	期初现金				67.02	134.04	201.06	296.09	391.12
2	期内变动			67.02	67.02	67.02	95.03	95.03	95.03
3	期末现金	440.37		67.02	134.04	201.06	296.09	391.12	486.16

(续上表)

序号	年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目现金流入	218.47	218.47	218.47	257.33	257.33	257.33	299.70	299.70
1	业务活动现金流入	218.47	218.47	218.47	257.33	257.33	257.33	299.70	299.70
1.1	停车费收入	174.76	174.76	174.76	209.25	209.25	209.25	246.82	246.82
1.2	广告位收入	39.20	39.20	39.20	43.12	43.12	43.12	47.44	47.44
1.3	场地租赁收入	2.32	2.32	2.32	2.56	2.56	2.56	2.81	2.81
1.4	物业用房租金收入	2.18	2.18	2.18	2.40	2.40	2.40	2.64	2.64
2	融资活动现金流入								
2.1	债券融资款								

序号	年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
2.2	其他融资款								
3	资本金投入								
4	其他资金								
二	项目现金流出	92.36	92.36	92.36	97.07	97.07	97.07	102.14	1,402.14
1	业务活动现金流出	42.05	42.05	42.05	46.76	46.76	46.76	51.83	51.83
1.1	工程建设总投资								
1.2	运营成本	42.05	42.05	42.05	46.76	46.76	46.76	51.83	51.83
1.2.1	税金及附加	20.44	20.44	20.44	24.07	24.07	24.07	28.01	28.01
1.2.2	成本费用	21.61	21.61	21.61	22.69	22.69	22.69	23.82	23.82
2	融资活动现金流出	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	1,350.31
2.1	债券发行费用								
2.2	偿还债券本金								1,300.00
2.3	支付债券利息	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31	50.31
2.4	偿还其他融资本金								
2.5	支付其他融资利息								
三	现金结余								
1	期初现金	486.16	612.26	738.37	864.47	1,024.73	1,184.98	1,345.24	1,542.80
2	期内变动	126.11	126.11	126.11	160.26	160.26	160.26	197.56	-1,102.44
3	期末现金	612.26	738.37	864.47	1,024.73	1,184.98	1,345.24	1,542.80	440.37

经测算，项目建设完成后，可实现停车费收入 2,420.63 万元，广告位收入 545.98 万元，场地租赁收入 32.35 万元，物业用房租金收入 30.33 万元。扣除运营成本 584.59 万元，项目实现的各项收益合计 2,444.71 万元。项目发行债券总额 1,300.00 万元，利率 3.87%，债券利息总额 729.50 万元，债券本息合计 2,029.50 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.20 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项目	金额
停车费收入	2,420.63
广告位收入	545.98
场地租赁收入	32.35
物业用房租金收入	30.33
扣除运营成本	584.59
项目实现的各项收益合计	2,444.71
偿还债券本金	1,300.00
支付债券利息	729.50
债券本息合计	2,029.50
覆盖倍数	1.20

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的 -10.00% 到 10.00% 变动，项目收益对债券本息的覆盖倍数范围为 1.08 到 1.33。敏感性测算分析表如下：

单位：万元、倍

收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	2,200.23	2,322.47	2,444.71	2,566.94	2,689.18
债券本息合计	2,029.50	2,029.50	2,029.50	2,029.50	2,029.50
覆盖倍数	1.08	1.14	1.20	1.26	1.33

根据以上的测算分析，格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目具有较强偿债能力，项目申请发行专项债券的本息可通

过项目自身收益偿还。

三、项目效益分析

(一) 项目实施完成后，可改善城市面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好的生活空间。本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

(二) 老旧小区改造工程作为民心工程，实事工程，可谓是百姓关心、政府重视。工程体现的是老百姓的切身利益，通过老旧小区改造工程，解决了上下水道堵塞，消防能力不足、室外电缆老旧等百姓日常生活中的急、难、愁问题。有些小区根据各自特点因地制宜的解决小区道路、绿化、规划车辆停放等问题，使居民的生活舒适度可以得到很大的提高。

(三) 老旧小区改造工程为创建和谐社会起了示范效应。在多层旧居民小区内，长期流传着“对户居民老死不相往来”的说法，居民之间没有相互的沟通交流，产生的矛盾不能及时得到处理，久而久之会激化，不利于居民的安居乐业也不利于民心稳定。改造工程通过增加小区绿化面积，优化小区环境，建设居民健身场所、儿童活动中心。为居民提供了一个走出家门，享受自然，沟通交流的平台。调节邻里关系，和谐小区气氛，为居民的精神文明创造了条件。

四、项目风险评估及控制措施

(一) 工期变化产生的风险及应对措施

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，

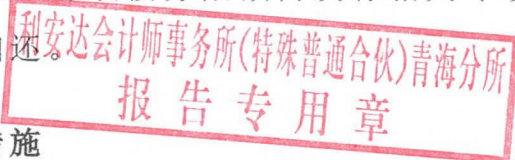
工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

相关部门需要细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（二）收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目的经营状况、国家、青海省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。



（三）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、时机的选择、融资的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、总体评价结论

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，我们认为调整后的格尔木市劳动人事局等 7 个老旧小区配套基础设施建设项目预期净收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

六、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告仅用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告仅由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码 91630104310977642P

名 称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）青海分所
类 型	非公司私营企业
营 业 场 所	青海省西宁市城西区新宁路28号紫恒大厦10楼
负 责 人	黄锦辉
成 立 日 期	2014年12月22日
营 业 期 限	2014年12月22日至2028年12月21日
经 营 范 围	为合伙企业承担以下业务：审查企业会计报表；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；会计咨询（以上范围依法须经有关部门批准的项目，取得许可证或批准文件后方可开展经营活动）※※※

此件与原件核对无误

再次复印无效



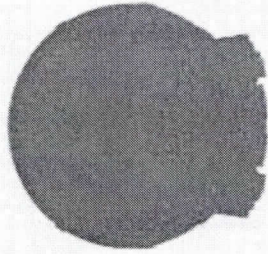
登记机关

2018 年 12 月 17 日

<http://gsxt.qhaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（普通合伙）青海分所

负责人：黄锦辉

办公场所：青海省西宁市新宁路1号
紫恒大厦10楼

分所编号：110001546301

批准设立文号：青财会字〔2014〕2061号

批准设立日期：2014年12月12日

此件与原件核对无误
再次复印无效

证书序号：NO.502330

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，准予设立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，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：青海省财政厅

2014年12月12日

中华人民共和国财政部制

姓名	郝贝贝
Sex	男
Date of birth	1984-08-04
Working unit	青海中恒信会计师事务所有限公司
Identity-card No.	610523198408043672



证书编号: 630100040109
No. of Certificate

批准注册协会: 青海省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009年07月20日
Date of Issuance

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

青海中恒信会计师事务所有限公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年12月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达会计师事务所青海分所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年12月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

此件与原件核对无误
再次复印无效

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

合格
2019.6.10

合格
2020.8.28

证书编号:
No. of Certificate 630100040117

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 青海省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2016 年 08 月 01 日

姓名 Full name	王成德
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1955-02-15
工作单位 Working unit	青海中恒信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	63212319550215001X

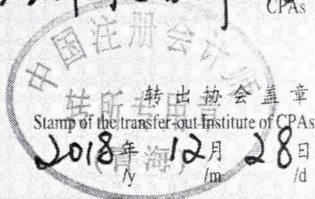


4

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

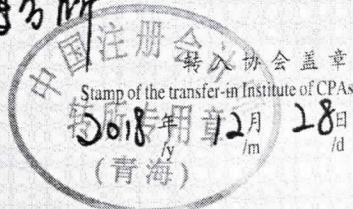
同意调出
Agree the holder to be transferred from

青海中恒信会计师事务所有限公司
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)青海分所
CPAs



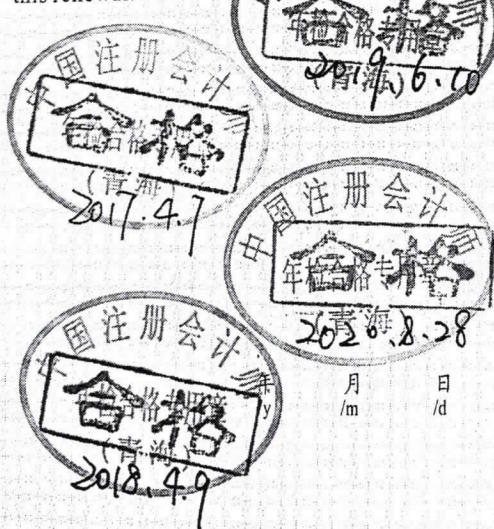
10

年度检验登记

此件与原件核对无误

再次复印无效

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



5