

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（四期）—2022年山东省政府专项债券（十四期）烟台市市本级城资公司旧房改造保障性租赁住房项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：山恒会专审字（2022）第111号

客户名称：烟台市财政局

报告日期：2022-02-17

签字注册会计师：徐振坤（CPA：231100030159）
鞠平静（CPA：370500310009）



0105352022021610765346

报告文号：山恒会专审字（2022）第111号

事务所名称：山东恒德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-2106511

传真：0535-6233031

通讯地址：烟台莱山区山海路117-7号

电子邮件：yttjw@139.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。



山东恒德会计师事务所有限公司

SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.

地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号

电话：0535-6233031

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）

—2022 年山东省政府专项债券（十四期）烟台市市本级城资公司旧

房改造保障性租赁住房项目收益与融资平衡

专项评价报告

山恒会专审字〔2022〕第 111 号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、附件	
项目收益及现金流入评价说明.....	6





山东恒德会计师事务所有限公司
SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.
地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号
电话：0535-6233031

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 （四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期） 烟台市市本级城资公司旧房改造保障性租赁住房 项目收益与融资平衡专项评价报告

山恒会专审字（2022）第 111 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（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）（以下简称“本期债券”）烟台市市本级城资公司旧房改造保障性租赁住房项目收益与融资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》。发行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：由于在编制融资与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。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目本期债券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，对本项目预测的本息覆盖倍数为 1.24，项目建成后项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 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和地区的规划，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；
2. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设和运营；
3. 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

二、拟发行债券应付本息情况

城资公司旧房改造保障性租赁住房项目计划总投资 5,232.00 万元，其中项目资本金 3,232.00 万元，拟申请通过发行地方政府专项债券募集资金 2,000.00

万元。本期拟申请发行专项债券 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限为 20 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下：

1. 本期拟申请专项债券发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行时间	发行规模	发行期限
2022 年 2 月	2,000.00	20 年期

2. 项目投资及资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

项目 所在区域	项目名称	投资总额	项目资本金	发债金额	本期拟发债金额
烟台市市 本级	城资公司旧房改造保障性租赁住房项目	5,232.00	3,232.00	2,000.00	2,000.00

3. 应还本付息情况如下表：

(1) 本期拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2022 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	45.00	45.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00

2036 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
2042 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.50%	45.00	2,045.00
合计		2,000.00	2,000.00			1,800.00	3,800.00

三、项目预期产生的运营收益

（一）现金流入基本假设条件及依据

本期债券募投项目的收入来源主要是保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入。结合本项目的实际情况和《城资公司旧房改造保障性租赁住房可行性研究报告》以及有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本期债券募投项目测算相关成本费用，主要包括运营成本、利息支出。运营成本包括工资及福利费、维护维修费、其他费用、增值税及附加、房产税。测算依据，参考《城资公司旧房改造保障性租赁住房可行性研究报告》以及有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》。

四、本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

本期融资项目收入来源主要是保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入。项目建设资金包括项目自有资金及融资资金。通过对运营收入和相关运营成本费用的测算得出，截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 917.73 万元，本息覆盖倍数为 1.24，具体测算详见后附《项目收益及现金流入评价说明》中的项目实施单位预期实现的运营收益预测表和项目资金平衡测算表。

金额单位：人民币万元

项目名称	运营收益	债券本息测算	净现金结余	本息覆盖倍数
城资公司旧房改造保障性租赁住房项目	4,717.73	3,800.00	917.73	1.24

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，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证城资公司旧房改造保障性租赁住房项目的顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东恒德会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师：

徐振坤

中国注册会计师：

王和平 静

二〇二二年二月十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以城资公司旧房改造保障性租赁住房项目实施完成后，项目实施单位预期实现的运营收益为基础，对预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制本项目相关运营收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 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；
5. 本次评价报告依据《城资公司旧房改造保障性租赁住房可行性研究报告》和项目实施单位提供的基础数据。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，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；
2. 未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
3. 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位

单位名称：烟台市城市资产运营有限公司

法定代表人：初航正

注册资本：200000 万元

统一社会信用代码：91370600MA3RFFWQ26

单位地址：山东省烟台市莱山区府后路 2 号

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；大数据服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；物联网技术服务；信息技术咨询服务；区块链技术相关软件和服务；城乡市容管理；园区管理服务；土地整治服务；土壤环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；海洋环境服务；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；公共事业管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；陆地管道运输；供应链管理服务；日用品销售；化妆品零售；食用农产品零售；食品添加剂销售；文具用品零售；办公用品销售；日用百货销售；票务代理服务；家政服务；打字复印；第一类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；医护人员防护用品零售；汽车租赁；针纺织品销售；洗烫服务；办公设备耗材销售；通信设备销售；体育用品及器材零售；礼品花卉销售；包装服务；销售代理（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；烟草制品零售；烟花爆竹零售；餐饮服务；食品互联网销售；食品经营（销售预包装食品）；食品经营；食品经营（销售散装食品）；保健食品销售；酒类经营；药品零售；保险代理业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）项目概况

1. 项目背景

“住”是我们生活的重要需求，以人为本的新型城镇化，首先要满足人对美好生活的需求。到 2025 年我国城镇化率将达到 65%。从现有的趋势来看，未来人口城镇化还会进一步向大城市，超大、特大城市集聚，这将对中低收入人群和外来务工人员带来新的压力。我国政府为此做出了积极的努力，相继出台了鼓励进行廉租房和经济适用房建设的政策和措施，以加快保障住房的建设，使居民在经济能力能够承担的情况下，人人有其屋而“安居乐业”。我国的廉租房只租不售，出租给城镇居民中最低收入者，从而保障了中低收入人群的住房民生问题，加快新型城镇化建设。

保障性租赁住房是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，从供给端发力促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。通过深入贯彻落实习近平总书记关于住房工作的重要指示批示精神，认真践行人民城市重要理念，进一步强化顶层设计、规划引领、规范治理、精细管理，有效扩大保障性租赁住房供给，健全完善符合超大城市发展规律和特点的住房保障体系，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

同时，项目的建设将充分体现烟台市城市建设高起点、高标准、高水平的要求，不但有效地改善了市区居民的住房条件，特别是解决中低收入家庭住房问题，体现政府对住房困难户的关怀。而且对稳定当地房地产价格，调控市场和平衡房地产价格，具有重要的作用，从而在一定程度上抑制了房地产市场的无序竞争。并带动相关产业的发展。

2. 项目基本情况及主要建设内容

项目改建面积 6,644.78 m²，建成保障性租赁住房 200 间。其中芝罘区环山路 58 号原 118 酒店 1,500.00 m²，毓西路 16 号院内院机关集团宿舍 4 栋 3,741.43

m²（4 号楼 690.2 m²、5 号楼 690.2 m²、10 号楼 992.25 m²、12 号楼 1,368.78 m²），经纶街 22-23 号原民政局招待所 1 处 1,403.35 m²。

3. 项目实施进度计划

本项目计划于 2022 年 3 月开工建设，计划至 2022 年 12 月竣工投入使用。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算编制依据及原则

- （1）国家、省、市有关政策、法律、法规、规定要求；
- （2）国家、省、市现行有关技术设计规范和标准；
- （3）国家发改委关于项目建议书内容和深度的规定要求；
- （4）《产业结构调整指导目录（2019 年本）》；
- （5）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（中国计划出版社）；
- （6）《山东省建设用地控制标准》（2019 年版）；
- （7）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- （8）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额及资金筹措方式

2.1 估算总额：

本项目估算总投资 5,232.00 万元，其中建设投资 5,111.40 万元，铺底流动资金 2.88 万元，建设期利息 117.72 万元。

2.2 资金筹措方式：

城资公司旧房改造保障性租赁住房项目计划总投资 5,232.00 万元，其中项目资本金 3,232.00 万元，拟申请通过发行地方政府专项债券募集资金 2,000.00 万元。本期拟申请发行专项债券 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限为 20 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。

（四）项目收益及现金流入预测说明

2018 年财政部下发《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）（以下简称“《通知》”）。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对城资公司旧房改造保障性租赁住房项目分析说明如下：

1. 项目收入预测

本项目收入来源主要是保障性住房租赁收入、物业收入、快递柜收入、广告收入。运营期第一年收入为稳定期的 80%，第二年开始进入稳定期，稳定后的年营运收入为 285.25 万元。

（1）保障性住房出租收入

根据省办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17 号）规定：保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”原则，具体租金标准由各市政府确定。保障性租赁住房租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金。根据调查统计，本项目同地段住房租金价格为 30.00 元/月/平方米，本项目租金按照同地段住房租金价格 90% 计算，租金价格为 27.00 元/月/平方米。项目改建面积 6,644.78 平方米，出租单价按照 27.00 元/月/平方米计算，项目年出租收入=6,644.78×12 月×27 元/月/平方米=215.29 万元。

（2）物业费收入

本项目同地段物业费为1.5元/月/平方米。项目改建面积6,644.78平方米，项目年物业费收入为11.96万元，物业费收入按每五年5%速度增长。

（3）快递柜收入

项目计划放置5个快递柜，每个快递柜每年收入为2.00万元，快递柜收入为每年10.00万元。

（4）广告收入

项目计划放置5块广告牌，根据2021年烟台市广告牌平均价格测算，项目同地段广告报价为每块每月6,000.00元-10,000.00元，按每块广告牌每月8,000.00元计算，广告收入为每年48.00万元，广告收入按每五年5%速度增长。

具体详见债券存续期内项目运营收入测算表。

债券存续期内项目运营收入测算表：

金额单位：人民币万元

年度	保障性住房 出租收入	物业费收入	广告收入	快递柜收入	合计
2023年	172.23	9.57	38.40	8.00	228.20
2024年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2025年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2026年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2027年	215.29	11.96	48.00	10.00	285.25
2028年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2029年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2030年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2031年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2032年	215.29	12.56	50.40	10.00	288.25
2033年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2034年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2035年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2036年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2037年	215.29	13.19	52.92	10.00	291.40
2038年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2039年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2040年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70
2041年	215.29	13.85	55.57	10.00	294.70

2042 年	107.65	6.92	27.78	5.00	147.35
合计	4,155.11	248.44	997.05	193.00	5,593.60

2. 项目成本费用预测

本期债券募投项目测算相关成本费用，主要包括运营成本、利息支出。运营成本包括工资及福利费、维护维修费、其他费用、增值税及附加、房产税。测算依据，参考《城资公司旧房改造保障性租赁住房可行性研究报告》）以及有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》，具体说明如下：

（1）维护维修费

按照当年折旧费的 5%计取，年均修理费 6.91 万元。

（2）工资及福利费

项目预计需新增定员 2 人，月平均工资 5,000.00 元/月/人。福利费按工资的 14%计算，则年均工资及福利费为 13.68 万元。工资及福利费支出每五年按照 5%速度增长。

（3）其他费用

其他费用是在扣除工资、修理费后的费用。其他费用按照工资及福利费的 20%计算，其他费用为每年 2.74 万元。

（4）折旧费

项目形成固定资产原值 4,143.00 万元，按 30 年期折旧、残值为零计算，折旧费 138.10 万元/年。

（5）相关税费

根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号），可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%

计算缴纳增值税。单位向个人出租住房，减按 4%税率征收房产税。按照城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%计算增值税附加税。

（6）企业所得税：按照 25%税率计算企业所得税。

债券存续期内项目运营成本测算表:

金额单位: 人民币万元

年度	维护维修费	工资福利	其他费用	增值税及附加	房产税	运营成本合计
2023年	5.52	10.94	2.19	6.30	6.79	31.75
2024年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2025年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2026年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2027年	6.91	13.68	2.74	7.88	8.49	39.69
2028年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2029年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2030年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2031年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2032年	6.91	14.36	2.74	8.07	8.49	40.56
2033年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2034年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2035年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2036年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2037年	6.91	15.08	2.74	8.27	8.49	41.48
2038年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2039年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2040年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2041年	6.91	15.84	2.74	8.48	8.49	42.44
2042年	3.45	7.92	1.37	4.24	4.24	21.22
合计	133.27	284.16	52.80	157.68	163.83	791.74

3. 项目债券存续期内运营收益预测表

金额单位：人民币万元

年度	营运收入	减：运营成本	减：企业所得税	运营收益
2023 年	228.20	31.75	0.00	196.45
2024 年	285.25	39.69	0.00	245.56
2025 年	285.25	39.69	0.00	245.56
2026 年	285.25	39.69	0.84	244.72
2027 年	285.25	39.69	4.37	241.20
2028 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2029 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2030 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2031 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2032 年	288.25	40.56	4.90	242.79
2033 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2034 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2035 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2036 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2037 年	291.40	41.48	5.45	244.46
2038 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2039 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2040 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2041 年	294.70	42.44	6.04	246.22
2042 年	147.35	21.22	3.02	123.11
合计	5,593.60	791.74	84.13	4,717.73

4. 项目债券存续期内资金平衡测算表

金额单位：人民币万元										
年度	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年		
一、经营活动产生的现金流量	4,717.73		196.45	245.56	245.56	244.72	241.20	242.79		
1. 经营活动收到的现金	5,593.60		228.20	285.25	285.25	285.25	285.25	288.25		
2. 经营活动支付的现金	470.23		18.66	23.32	23.32	23.32	23.32	24.01		
3. 经营活动支付的各项税费	405.64		13.09	16.37	16.37	17.21	20.73	21.46		
二、投资活动产生的现金流量	-5,232.00	-5,000.00	-232.00							
1. 投资活动收到的现金										
2. 投资活动支付的现金	5,232.00	5,000.00	232.00							
三、筹资活动产生的现金流量	1,432.00	5,187.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00		
1. 项目资本金	3,232.00	3,232.00								
2. 债券筹资款	2,000.00	2,000.00								
3. 支付本期债券利息	1,800.00	45.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00		
4. 偿还本期债券本金	2,000.00									
四、现金及现金等价物净增加额	917.73	187.00	-125.55	155.56	155.56	154.72	151.20	152.79		
加：期初现金及现金等价物余额			187.00	61.45	217.01	372.57	527.30	678.49		
五、期末现金及现金等价物余额	917.73	187.00	61.45	217.01	372.57	527.30	678.49	831.28		

续上表

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金流量							
1. 经营活动收到的现金	242.79	242.79	242.79	242.79	244.46	244.46	244.46
2. 经营活动支付的现金	288.25	288.25	288.25	288.25	291.40	291.40	291.40
3. 经营活动支付的各项税费	24.01	24.01	24.01	24.01	24.72	24.72	24.72
二、投资活动产生的现金流量							
1. 投资活动收到的现金	21.46	21.46	21.46	21.46	22.21	22.21	22.21
2. 投资活动支付的现金							
三、筹资活动产生的现金流量							
1. 项目资本金	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00
2. 债券筹资金							
3. 支付本期债券利息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4. 偿还本期债券本金							
四、现金及现金等价物净增加额	152.79	152.79	152.79	152.79	154.46	154.46	154.46
加：期初现金及现金等价物余额	831.28	984.07	1,136.86	1,289.65	1,442.44	1,596.90	1,751.36
五、期末现金及现金等价物余额	984.07	1,136.86	1,289.65	1,442.44	1,596.90	1,751.36	1,905.83

续上表

年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金流量							
1. 经营活动收到的现金	244.46	244.46	246.22	246.22	246.22	246.22	123.11
2. 经营活动支付的现金	291.40	291.40	294.70	294.70	294.70	294.70	147.35
3. 经营活动支付的各项税费	24.72	24.72	25.48	25.48	25.48	25.48	12.74
二、投资活动产生的现金流量							
1. 投资活动收到的现金	22.21	22.21	23.01	23.01	23.01	23.01	11.50
2. 投资活动支付的现金							
三、筹资活动产生的现金流量							
1. 项目资本金	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-90.00	-2,045.00
2. 债券筹资款							
3. 支付本期债券利息	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	45.00
4. 偿还本期债券本金							2,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	154.46	154.46	156.22	156.22	156.22	156.22	-1,921.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,905.83	2,060.29	2,214.75	2,370.97	2,527.19	2,683.41	2,839.62
五、期末现金及现金等价物余额	2,060.29	2,214.75	2,370.97	2,527.19	2,683.41	2,839.62	917.73

四、总体评价

1. 资金充足性

本次发债项目拟于 2022 年 2 月发行专项债券，拟申请发行债券金额 2,000.00 万元，债券期限为 20 年。根据上述项目收益与融资平衡分析结果显示，项目本息资金覆盖倍数可达到 1.24，本次城资公司旧房改造保障性租赁住房项目在债券存续期内还本付息资金相对充足。

2. 资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 917.73 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

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，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证城资公司旧房改造保障性租赁住房项目顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、水文地质条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增

大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，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。

2. 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，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

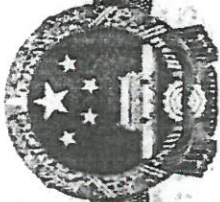
影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营收入和运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

1. 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。

2. 如确实出现收入无法按时实现的情况，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）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。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。



营业执照

统一社会信用代码
913706027207077252



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

(副本) 3-1

名称 山东恒德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 陶进文

经营范围 审计、验证注册资本、基建预决算审查、审计、出具有关报
告；会计税务业务咨询、经济案件鉴定、资产评估、账簿、报
表的批发、零售。(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 叁佰万元整

成立日期 1999年 11 月 26 日

营业期限 1999年 11 月 26 日至 年 月 日

住所 山东省烟台市莱山区山海路117号内7号



登记机关

2021 年 09 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: 0013539



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: 山东恒德会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陶进文

经营场所: 烟台市莱山区山海路117-7号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050031

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

批准执业日期: 1999年10月28日

发证机关:



二〇〇一年一月二十日

中华人民共和国财政部制



姓 名	徐振坤
Full name	男
性 别	
Sex	
出 生 日 期	1946-05-17
Date of birth	烟台恒德有限责任会计师事务所
工 作 单 位	所
Working unit	
身份证号码	232700460517419
Identity card No.	



姓 名 鞠 平 静

Full name

性 别 女

Sex

出 生 日 期 1971-10-09

Date of birth

工 作 单 位 烟台恒德有限责任会计师事务所

Working unit

身 份 证 号 码 370633711009322

Identity card No.