

2024 年山东省政府专项债券（十九期）
烟台市招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

山恒会专审字（2024）第 148 号

二〇二四年五月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价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》及相关部门提供的资料,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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)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;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目

2、立项单位

立项单位名称：招远市政府投资工程建设服务中心

立项单位简介：招远市政府投资工程建设服务中心，法定代表人：王仁伟，统一社会信用代码：123706856731513646，单位地址：招远市初山路 1 号。单位隶属于招远市住房和城乡建设局，负责市政府投资重点建设项目的设计与管理、综合协调、监管调度等工作，为副科级事业单位。

3、项目规划审批

2022 年 11 月 4 日，招远市行政审批服务局出具《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（招审批建〔2022〕86 号）。

2023 年 2 月 21 日，烟台市生态环境局招远分局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目无需办理环评手续的情况说明》。

2023 年 2 月 27 日，招远市自然资源和规划局出具的《关于招远市 2023 年-2024 年老旧小区改造项目不需要办理建设

项目用地预审与选址意见书手续的情况说明》。

2023年8月15日，招远市行政审批服务局出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 370685202308150102）。

4、项目规模与主要建设内容

2023年招远市老旧小区改造项目计划对天府区片、河东区片、金都花园区片、罗泉区片共4个区片进行改造，共包含26个小区，142栋楼，惠及4856户，改造建筑面积约46.42万 m^2 。其中：雨污排水改造34277m、地面硬化139691 m^2 、外墙复新改造291393 m^2 、楼梯间内墙粉刷179848 m^2 、屋面防水107329 m^2 、电20220m、外墙清洗17487 m^2 、停车位建设4109个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

2024年计划对金凤花园区片、阜康佳苑区片、金晖区片、怡和园区片、丽湖区片、金城区片、滨河区片、天府A-1区片、玲珑区片共9个区片改造，共包含10个小区，157栋楼，惠及4772户，改造面积57.46万 m^2 。其中：雨污排水改造35899m、地面硬化149000 m^2 、外墙复新改造273499 m^2 、楼梯间内墙粉刷189228 m^2 、屋面防水124867 m^2 、电21000m、外墙清洗18490 m^2 、停车位建设5000个、建设充电桩及宣传信息发布设施等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年4月至2024年10月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 4,200.00 万元，已发行专项债券 15,300.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	20,500.00		
一、资本金	4,200.00	20.49%	
（一）自有资金	4,200.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	16,300.00	79.51%	
（一）已发行专项债券	15,300.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于车位租赁费现金流入、停车服务费现金流入、充电桩现金流入和广告费现金流入。

1、车位租赁费现金流入

根据《关于招远市普通住宅前期物业服务收费有关事项的通知》（招发改〔2022〕148号）文件中规定：“室内车位租赁费基准收费标准为185元/车位·月，室外规划用于停放机动车的车位租赁费基准收费标准为100元/车位·月；浮动幅度为上浮不超20%，下浮不限。”

项目规划车位9109个，均为室外车位，按车位租赁费基准收费标准100元/车位·月，90%出租率计算，年车位租赁现金流入为983.77万元（ $9109 \times 100 \times 12 \times 90\% / 10000 = 983.77$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每5年增长5%测算。

2、停车服务费现金流入

根据《关于招远市普通住宅前期物业服务收费有关事项的通知》（招发改〔2022〕148号）文件中规定：“室内车位（含地下车库）停车服务费基准收费标准为30元/车位·月，有地坪漆的基准收费标准为35元/车位·月；室外规划用于停放汽车的车位停车服务费基准收费标准为21元/车位·月；浮动幅度为上浮不超20%，下浮不限。”

项目规划车位9109个，均为室外车位，按停车服务费基准收费标准21元/车位·月，90%出租率计算，每年车位租赁现金流入为206.59万元（ $9109 \times 21 \times 12 \times 90\% / 10000 = 206.59$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定

上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

3、充电桩现金流入

项目停车场内将配套设置充电桩，依据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕73 号文件加快全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（鲁政办发〔2016〕18 号）规定，充电桩收费价格自 2020 年 1 月 1 日起全部放开，均为市场化，无政府指导价。据测算统计，充电桩收费包括电费和服务费。电费根据峰谷变化而变化，服务费不变。充电桩现金流入按照收取管理服务费用测算，经测算，根据城市公共类别及市场收费情况，服务费按 0.8 元/小时，较为合理。

项目计划建设充电桩数量为 2733 个，充电服务费按出租率 80%，0.8 元/小时，每天 24 个小时，每年按 365 天计算。每年充电桩现金流入为 1,532.23 万元（ $2733 \times 0.8 \times 24 \times 365 \times 80\% / 10000 = 1,532.23$ ）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

4、广告费现金流入

项目可设置广告位 480 个，根据调研招远市区各类广告媒介租赁价格，广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个/月之间，根据本项目周边广告价格，本项目广告位按照 5,000 元/个/月，平均出租率 80% 计算，年广告费现金流入为 2,304.00 万元（ $5000 \times 480 \times 12 \times 80\% / 10000 = 2,304.00$ ）。

招远市区各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	1000
楼体广告	6000
LED 广告	4000
高炮广告	10000
围挡广告	3000

考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、修理维护费、工资及福利费、税金等。

1、燃料动力费

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目每年所需电量为 2.83 万千瓦时，按照每度电 0.84 元计算，项目每年燃料动力费为 2.38 万元（ $2.83 \times 0.84 = 2.38$ ）（不含充电桩的动力费，充电桩由电力部门自行经营，本项目只收取租赁等相关服务费）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，费用将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5% 测算。

2、修理维护费

项目每年修理维护费按照总投资的 0.3% 计算，为 61.50 万元（ $20500.00 \times 0.3\% = 61.50$ ）。考虑后期因经济发展和物价

上涨等因素,费用将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

3、工资及福利费

项目年需新增10人,根据市场需求及行业状况测算,相关人员年工资范围为3.60万元—7.20万元,人员年平均工资按6.00万元/人测算,福利费按工资的14%计算,年工资及福利费为68.40万元($6.00 \times 1.14 \times 10 = 68.40$)。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,费用将逐年持续稳定上涨,增长率按每5年增长5%测算。

4、税金

增值税:车位租赁费现金流入、停车服务费现金流入和广告费现金流入按照9%税率计算,充电桩现金流入按照13%税率计算。

附加税:城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照7%、3%、2%税率计算。

所得税:按应纳税所得额25%税率计算。

(三) 应付本息情况

本项目2023年8月已发行专项债券8,000.00万元,期限7年,利率2.68%;2024年4月已发行发行专项债券7,300.00万元,期限7年,利率2.38%;本期拟发行专项债券1,000.00万元,假设债券期限为7年,利率为4.00%,在债券存续期每

年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2-1 本项目 2023 年 8 月已发行专项债券还本付息情况
(单位：万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		8,000.00		8,000.00	2.68%	0.00	0.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2029 年	8,000.00			8,000.00	2.68%	214.40	214.40
2030 年	8,000.00		8,000.00	0.00	2.68%	214.40	8,214.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,500.80	9,500.80

表 2-2 本项目 2024 年 4 月已发行专项债券还本付息情况
(单位：万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		7,300.00		7,300.00	2.38%	0.00	0.00
2025 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2026 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2027 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2028 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2029 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2030 年	7,300.00			7,300.00	2.38%	173.74	173.74
2031 年	7,300.00		7,300.00	0.00	2.38%	173.74	7,473.74
合计		7,300.00	7,300.00			1,216.18	8,516.18

表 2-3 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况

(单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	0.00	0.00
2025 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.00%	40.00	40.00
2031 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.00%	40.00	1,040.00
合计		1,000.00	1,000.00			280.00	1,280.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年建设期	2024 年建设期 运营期	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	33,699.12		837.77	5,026.59	5,026.59
经营活动支出	B	886.81		22.05	132.28	132.28
支付的各项税费	C	8,468.72		174.83	1,263.54	1,263.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	24,343.59		640.89	3,630.78	3,630.78
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	20,321.33	9,830.00	10,491.33		
流动资金支出	F	0.00				
投资活动现金净流量	G=E-F	-20,321.33	-9,830.00	-10,491.33		
三、融资活动产生的现金	—					
资本金 (自有资金)	H	4,200.00	1,830.00	2,370.00		
专项债券	I	16,300.00	8,000.00	8,300.00		
银行借款	J					
偿还债券本金	K	16,300.00				
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	2,996.98	0.00	214.40	428.14	428.14
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+I+K-L-M-N	1,203.02	9,830.00	10,455.60	-428.14	-428.14
四、期初现金	P		0.00	0.00	605.16	3,807.79
期内现金变动	Q=D+G+O	5,225.28	0.00	605.16	3,202.64	3,202.64
五、期末现金	R=P+Q	5,225.28	0.00	605.16	3,807.79	7,010.43

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	5,026.59	5,026.59	5,277.92	5,277.92	2,199.13
经营活动支出	B	132.28	132.28	138.89	138.89	57.87
支付的各项税费	C	1,263.54	1,263.54	1,344.24	1,344.24	551.26
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,630.78	3,630.78	3,794.79	3,794.79	1,590.00
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E					
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F					
三、融资活动产生的现金	—					
资本金（自有资金）	H					
专项债券	I					
银行借款	J					
偿还债券本金	K				8,000.00	8,300.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	428.14	428.14	428.14	428.14	213.74
支付银行借款利息	N					
融资活动现金净流量	O=H+I+J+K+L+N	-428.14	-428.14	-8,428.14	-8,728.14	-213.74
四、期初现金	P	7,010.43	10,213.07	13,415.71	8,782.36	3,849.01
期内现金变动	Q=D+G+O	3,202.64	3,202.64	-4,633.35	-4,933.35	1,376.26
五、期末现金	R=P+Q	10,213.07	13,415.71	8,782.36	3,849.01	5,225.28

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	1,000.00	280.00	1,280.00	24,343.59
已发行债券	15,300.00	2,716.98	18,016.98	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	16,300.00	2,996.98	19,296.98	
覆盖倍数	1.26			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 24,343.59 万元，融资本息合计 19,296.98 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.26。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

山东恒德会计师事务所有限公司



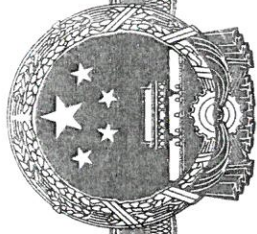
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年五月十七日



营业执照

(副本)

3-3

统一社会信用代码

913706027207077252

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



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 许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；破产清算服务；企业管理咨询。（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）

注册资本 叁佰零贰万元整

成立日期 1999年11月26日

住所 山东省烟台市莱山区山海路117号内7号

登记机关



2023

年 09 月 06 日

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:



二〇二一年一月二十七日

中华人民共和国财政部制