

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项
债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（八期）
烟台市福山区老旧小区改造提升项目二期
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 005 号

目 录

一、项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....	1
二、项目收益与现金流入评价说明.....	5
三、本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、签字注册会计师资格证书（复印件）	

地 址：山东省烟台市莱山区
金海创业大厦 A 座 306 室

邮 编：264003
电 话：0535-6910117
传 真：0535-6910117

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项 债券（三期）-2022年山东省政府专项债券（八期）烟台市福山区老旧小区改造提升项目二期项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：昊德专评字【2022】第005号

客户名称：烟台市福山区财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：王可玉 （CPA：370500270002）
郑世欣 （CPA：370500310011）



0105352022011510754816

报告文号：昊德专评字【2022】第005号

事务所名称：山东昊德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-6710778

传真：0535-6910117

通讯地址：烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

电子邮件：sdhdcpa@163.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 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项
债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（八期）
烟台市福山区老旧小区改造提升项目二期项目
收益与融资平衡专项评价报告**

昊德专评字【2022】第 005 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（八期）烟台市福山区老旧小区改造提升项目二期总体方案及项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

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。

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关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 2022 年山东省烟台市福山区老旧小区改造提升项目二期预期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。

一、总体评价结果如下：

1、项目总投资情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	专项债券融资	自有资金	其中:资本金
福山区老旧小区改造提升项目二期	61,782.00	45,200.00	16,582.00	16,582.00

注：项目资本金占项目投资总额比例为 26.84%。

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

该项目计划发行专项债券融资 45,200.00 万元。其中 2022 年本期计划发行 2,000.00 万元，本年后续计划 43,200.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

(2) 债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		45,200.00		45,200.00	1,017.00	1,017.00
2023 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2024 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2025 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2026 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2027 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2028 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2029 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2030 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2031 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2032 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2033 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2034 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2035 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2036 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2037 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00

2038 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2039 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2040 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2041 年	45,200.00			45,200.00	2,034.00	2,034.00
2042 年	45,200.00		45,200.00	0.00	1,017.00	46,217.00
合计		45,200.00	45,200.00		40,680.00	85,880.00

二、项目预期产生的运营收益

基本假设条件及依据：

福山区老旧小区改造提升项目二期，主要用项目预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

项目预期实现的运营收益，具体测算详见后附“项目收益及现金流入评价说明”中的项目预期实现的运营收益预测表；根据上述预测表的数据计算可用于资金平衡的运营收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	可用于资金平衡的项目预期实现的运营收益
福山区老旧小区改造提升项目二期	146,844.71
合计	146,844.71

三、本息覆盖率

本期债券项目预期运营净收入覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖率1.71。

金额单位：人民币万元

项目	预期运营净收入	本息金额	本息覆盖率
福山区老旧小区改造提升项目二期	146,844.71	85,880.00	1.71

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益与现金流入评价说明

山东昊德会计师事务所有限公司



二〇二二年一月十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本次融资项目收益为项目建成后的运营收益，本次预测以项目建成后的运营收益为基础，对预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后的收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

（1）发行人遵照《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）发行使用管理规定进行本项目专项债券发行，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）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）国家先行的利率，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对发行人造成的重大不利影响。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的

规定进行了列报。

（二）特殊假设

（1）本次发债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次发债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，本次发债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、项目概况

1、项目名称：福山区老旧小区改造提升项目二期。

2、项目单位：

烟台润福股权投资有限公司于 2018 年 07 月 11 日成立。法定代表人张宇峰，公司经营范围包括：以自有资金对股权进行投资；以自有资金对制造业、科学研究、房地产业、建筑业、文化业、旅游业进行投资；政府授权范围内的国有资产运营；物业管理；自有房屋租赁；为招商引资项目提供咨询服务；工业园区管理服务；科技孵化器服务；科技中介服务；新能源、新材料技术推广服务；房地产开发经营；房屋建筑工程施工；水利工程建筑施工；桥梁建筑工程施工；土石方工程服务；市政道路工程施工；管道工程建筑施工；房屋拆除服务；房地产中介服务；建筑劳务分包；批发、零售：建材、装饰材料；国内广告设计、代理、发布；园林绿化；停车场管理服务；会议及展览服务；水污染、大气污染、土壤污染治理服务；普通货物仓储服务等。

3、项目建设地点：位于山东省烟台市福山区。

4、项目建设期限：本项目预计工期为 2021 年 6 月至 2023 年 5 月。

5、项目基本情况及主要建设内容

改造 154 个小区，改造户数约 3.1 万户，改造建筑面积约 252 万平方米；主要包括建筑物修缮（更换单元门 2935 扇、楼道窗 5600 扇、内外墙粉刷 258 万平方米、修缮雨水管 16 万米）、管线规整 6.5 万米、排水管网 18 万米、道路更新 61 万平方米、绿化补种 6 万平方米、公共照明 1800 盏、环卫设施 250 处、消火栓 60 座、非机动车棚 124 处、停车位、充电设施 124 处、养老抚幼、便民等设施。

6、项目总投资：61,782.00 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

1、本估算是在工程方案的基础上，依据国家和烟台市有关建设投资的规定编制的，相关的价格依据有：

1. 编制依据及原则

(1) 国家相关文件

①《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

②《国务院关于加强培育和发展战略性新兴产业的决定》；

③国务院《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》（国函(2018)1 号）；

④《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》（发改地区(2018)67 号）。

(2) 山东省相关文件

①《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(2)《山东省人民政府关于印发山东省新旧动能转换重大工程实施规划的通知》（鲁政发(2018)7 号）；

③《山东省人民政府关于印发山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划的通知》鲁政发(2017)7 号。

(3)烟台市相关文件

①《烟台市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

②山东省人民政府办公厅关于印发《烟台市新旧动能转换重大工程实施规划》(鲁政办字(2018)16 号)。

(4)其他文件

①《产业结构调整指导目录(2019 年本)》；

②《建设项目经济评价方法与参数》第三版(中国计划出版社)；

②国家关于工程建设项目在设计、节能、环保、劳动安全卫生、消防等方面的相关法律法规和标准规范；

④项目承办单位提供的基础资料。

2、估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费。

(1) 工程费用：各单位工程的建筑安装费用按指标估算法计算。

(2) 工程建设其它费用：工程建设其它费用中费用项目、费率均依据以上法律法规文件及《编制办法》计取。

(3) 预备费：预备费按 8%计列，计算方法按《编制办法》的规定执行。

3、总投资费用估算。

项目总投资 61,782.00 万元,其中建设投资 59,154.00 万元, 占总投资的 95.75%; 建设期利息 2,034.00 万元, 占总投资的 3.29%; 铺底流动资金 594.00 万元, 占总投资的 0.96%。

4、资金筹措计划

(1) 总投资筹措计划

本项目总投资 61,782.00 万元,自有资金 16,582.00 万元,通过发行地方政府专项债券 45,200.00 万元。

（2）专项债券发行计划

该项目计划发行专项债券融资 45,200.00 万元。其中 2022 年本期计划发行 2,000.00 万元，期限为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

五、项目收益与融资自求平衡分析

1、现金流入预测

发行人遵照 2020 年 12 月 18 日，财政部发布《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《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），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，优先在重大区域发展及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据《通知》要求，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，对福山区老旧小区改造提升项目二期项目分析说明如下：

（一）项目收益与融资平衡测算

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

本项目预期收入主要来源于停车位出租收入、物业收入、产业导入收入等。

收入预测方法说明：

1. 停车位出租收入

老旧小区改造后可以利用的停车位按照 154 个小区 8000 个可以出租算，按照停车费 1 元/小时，每天利用率 80% 计算。假设 2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，2025 年以后收入每年递增 3%。

2. 自营物业出租收入

老旧小区改造完成后，物业费按照二级标准 0.45 元/月·平方米进行收取，项目建筑面积 252 万 m²。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，2025 年以后收入每年递增 3%。

3. 老旧小区产业增值收入包括网络运营合作收入、广告收入、快递柜收入以及社区团购收入等，预估年收入 400 万元算。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，2025 年以后收入每年递增 3%。

2、项目成本费用测算

本项目运营成本费用包括外工资及福利费、修理费、其他费用等。

成本预测方法说明：

（1）工资及福利费

项目劳动定员 154 人，年平均工资及福利费 5 万元/人。2023 年人工利用率 60%，2024 年达到 100%，考虑到人工成本上涨等因素，假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

（2）修理费

项目修理费按建设投资的 0.1% 计算，年均修理费为 58.42 万元/年。2023 年达到正常年 60%，2024 年达到 100%，考虑到通货膨胀等因素，假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

（3）其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。经测算，年均其他费用为 3.17 万元/年。2023 年达到正常年 60%，2024 年

达到 100%, 考虑到通货膨胀等因素, 假设 2025 年以后每年增长率为 3%。

(4) 相关税费

结合本项目涉及的行业性质, 测算中适用的主要税种税率如下:

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

项目收支情况如下所示:

单位：人民币万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入										
1、停车位出租收入	2,187.12	7,290.40	7,509.11	7,734.39	7,966.42	8,205.41	8,451.57	8,705.12	8,966.27	9,235.26
2、物业收入	1,658.88	5,529.60	5,695.49	5,866.35	6,042.34	6,223.61	6,410.32	6,602.63	6,800.71	7,004.73
3、产业导入收入	408.24	1,360.80	1,401.62	1,443.67	1,486.98	1,531.59	1,577.54	1,624.87	1,673.61	1,723.82
二、成本费用	120.00	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71
1、工资及福利										
2、修理费	231.00	770.00	793.10	816.89	841.40	866.64	892.64	919.42	947.00	975.41
3、其他费用	17.53	58.42	60.17	61.98	63.84	65.75	67.72	69.76	71.85	74.00
4、相关税费	0.95	3.17	3.27	3.36	3.46	3.57	3.67	3.79	3.90	4.02
成本费用流出合计	144.35	481.17	495.60	510.47	525.78	541.56	557.80	574.54	591.77	609.53
三、项目净现金流	393.83	1,312.76	1,352.14	1,392.70	1,434.48	1,477.52	1,521.84	1,567.50	1,614.52	1,662.96
入	1,793.29	5,977.64	6,156.97	6,341.68	6,531.93	6,727.89	6,929.73	7,137.62	7,351.75	7,572.30

单位：人民币万元

项目\年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入	9,512.32	9,797.69	10,091.62	10,394.37	10,706.20	11,027.38	11,358.21	11,698.95	12,049.92	6,205.71	179,093.43
1、停车位出租收入	7,214.87	7,431.32	7,654.26	7,883.89	8,120.40	8,364.02	8,614.94	8,873.38	9,139.59	4,706.89	135,838.23
2、物业收入	1,775.54	1,828.80	1,883.67	1,940.18	1,998.38	2,058.33	2,120.08	2,183.68	2,249.20	1,158.34	33,428.94
3、产业导入收入	521.91	537.57	553.69	570.30	587.41	605.04	623.19	641.88	661.14	340.49	9,826.26
二、成本费用											0.00
1、工资及福利	1,004.68	1,034.82	1,065.86	1,097.84	1,130.77	1,164.69	1,199.63	1,235.62	1,272.69	655.44	18,915.55
2、修理费	76.22	78.51	80.87	83.29	85.79	88.37	91.02	93.75	96.56	49.73	1,435.13
3、其他费用	4.14	4.26	4.39	4.52	4.66	4.79	4.94	5.09	5.24	2.70	77.87
4、相关税费	627.81	646.65	666.05	686.03	706.61	727.81	749.64	772.13	795.29	409.58	11,820.17
成本费用流出合计	1,712.85	1,764.23	1,817.16	1,871.68	1,927.83	1,985.66	2,045.23	2,106.59	2,169.79	1,117.44	32,248.72
三、项目净现金流入	7,799.47	8,033.45	8,274.46	8,522.69	8,778.37	9,041.72	9,312.97	9,592.36	9,880.13	5,088.27	146,844.71

3、项目收益与融资平衡测算

本发债项目总投资 61,782.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营收益 146,844.71 万元，需偿还的融资本息为 85,880.00 万元。具体测算如下表：

单位：人民币万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、年初资金余额		0.00	0.00	776.29	4,719.94	8,842.91	13,150.59
二、资金筹措金额							
1、资本金	6,582.00	5,000.00	5,000.00				
2、债券发行		45,200.00					
3、专项收入			1,793.29	5,977.64	6,156.97	6,341.68	6,531.93
合计	6,582.00	50,200.00	6,793.29	5,977.64	6,156.97	6,341.68	6,531.93
三、专项投资现金流出							
1、建设投资	6,582.00	49,183.00	3,389.00				
2、铺底流动资金			594.00				
3、建设期利息		1,017.00	1,017.00				
合计	6,582.00	50,200.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息			1,017.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00
2、本次债券本金归还							
合计		0.00	1,017.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	776.29	3,943.64	4,122.97	4,307.68	4,497.93
六、本年资金结余	0.00	0.00	776.29	4,719.94	8,842.91	13,150.59	17,648.52
七、资金保障倍数							

续上表

单位：人民币万元

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年初资金余额	17,648.52	22,342.41	27,238.14	32,341.76	37,659.51	43,197.81	48,963.28	54,962.73
二、资金筹措金额								
1、资本金								
2、债券发行								
3、专项收入	6,727.89	6,929.73	7,137.62	7,351.75	7,572.30	7,799.47	8,033.45	8,274.46
合计	6,727.89	6,929.73	7,137.62	7,351.75	7,572.30	7,799.47	8,033.45	8,274.46
三、专项投资现金流出								
1、建设投资								
2、铺底流动资金								
3、建设期利息								
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、专项债券现金流出								
1、本次债券利息	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00

2、本次债券本金归还								
合计	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00
五、年度项目现金收支净额	4,693.89	4,895.73	5,103.62	5,317.75	5,538.30	5,765.47	5,999.45	6,240.46
六、本年资金结余	22,342.41	27,238.14	32,341.76	37,659.51	43,197.81	48,963.28	54,962.73	61,203.19
七、资金保障倍数								

续上表

单位：人民币万元

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、年初资金余额	61,203.19	67,691.88	74,436.25	81,443.97	88,722.95	96,281.31	104,127.44	
二、资金筹措金额								
1、资本金								16,582.00
2、债券发行								45,200.00
3、专项收入	8,522.69	8,778.37	9,041.72	9,312.97	9,592.36	9,880.13	5,088.27	146,844.71
合计	8,522.69	8,778.37	9,041.72	9,312.97	9,592.36	9,880.13	5,088.27	208,626.71
三、专项投资现金流出								0.00
1、建设投资								59,154.00
2、铺底流动资金								594.00
3、建设期利息								2,034.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61,782.00
四、专项债券现金流出								0.00
1、本次债券利息	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	1,017.00	38,646.00
2、本次债券本金归还							45,200.00	45,200.00
合计	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	2,034.00	46,217.00	83,846.00
五、年度项目现金收支净额	6,488.69	6,744.37	7,007.72	7,278.97	7,558.36	7,846.13	-41,128.73	62,998.71
六、本年资金结余	67,691.88	74,436.25	81,443.97	88,722.95	96,281.31	104,127.44	62,998.71	
七、资金保障倍数								1.71

如上表，本期福山区老旧小区改造提升项目二期项目存续期间有稳定的现金流入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 62,998.71 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.71 倍，系运营净收益 146,844.71 万元与本期债券还本付息总额 85,880.00 万元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

六、敏感性压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体的现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流(a)	债券本息合计(b)	资金保障倍数(a/b)
0%	146,844.71	85,880.00	1.71
-5%	139,502.47	85,880.00	1.62
-10%	132,160.24	85,880.00	1.54

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、风险分析

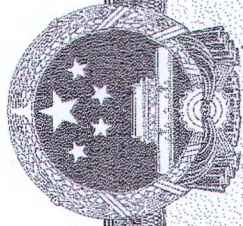
根据本次发债项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为 1.71，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本期专项债券项目经营收益对其拟使用的募集资金的本金和利息保障程度较高。

八、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本次发债项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以经营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本次发债项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，能够满足福山区老旧小区改造提升项目二期项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的福山区老旧小区改造提升项目二期项目建成后产生的预期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。



营业执照

统一社会信用代码
91370613771005790P



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) 1-1

名称 山东昊德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙德坤

经营范围 审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告、设计、制定、工程预决算的除外）*（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 壹佰万元整

成立日期 2005年 01 月 13 日

营业期限 2005年 01 月 13 日至2055年01 月13 日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼



登记机关

2021 年 01 月 06 日

证书序号: NO. 015972

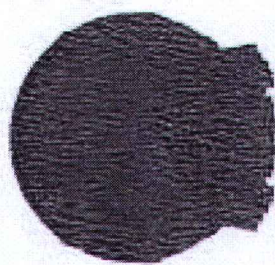
说明

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅

二〇〇五年一月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 山东昊德会计师事务所有限公司

孙德坤

主任会计师:

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

办公场所:

有限责任

组织形式:

37050039

会计师事务所编号:

100 万元

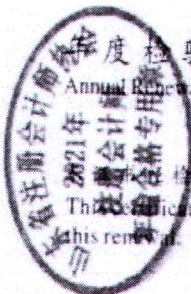
注册资本(出资额):

鲁财会[2005]1号

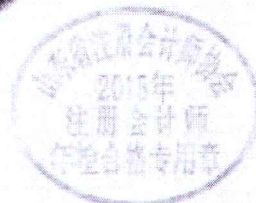
批准设立文号:

2005-01-05

批准设立日期:



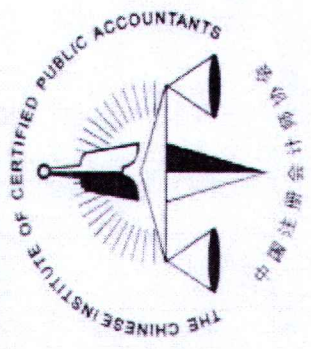
年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 37050270002
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: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance



姓名	王可玉
性别	男
出生日期	1954-10-28
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号码	370824541028405



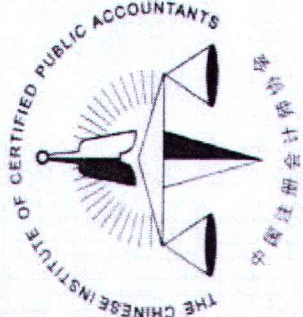
证书编号: 370500310011
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance



检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
its renewal.



姓名	郑世欣
Full name	女
Sex	1973-02-03
出生日期	山东昊德会计师事务所有限公司
Date of birth	152301730203002
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	



152301730203002