

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业
发展专项债券（一期）—2022 年山东省
政府专项债券（六期）滨州市沾化区西城区
老旧小区改造项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010066 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发 展专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项 债券（六期）滨州市沾化区西城区老旧小区改造 项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

**2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券
(一期) —2022 年山东省政府专项债券 (六期) 滨州市沾
化区西城区老旧小区改造项目收益与融资平衡**

专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010066 号

我们接受委托,对 2022 年山东省 (滨州市沾化区西城区老旧小区改造项目) 专项债券提供财务评价服务。我们的评价服务是基于发行人遵照《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) 等相关政策文件要求,进行本期债券发行使用管理工作,了解 2022 年山东省 (滨州市沾化区西城区老旧小区改造项目) 专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。沾化金海城乡建设有限公司的责任是提供与本次评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沾化金海城乡建设有限公司提供的资料提供评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:在编制融资与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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

沾化区西城区老旧小区改造项目

（二）项目单位

沾化金海城乡建设有限公司

（三）项目规划审批

2020 年 3 月，山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具了《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》；

2020 年 3 月 15 日，滨州市沾化区发展和改革局对该项目出具了《关于沾化金海城乡建设有限公司沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，批复文号（沾发改投资[2020]51 号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

沾化区西城老旧小区改造项目涉及面积 2 平方公里,包含何家老街及周边小区等老旧小区,通过对供水、供电、供气、雨污分流等基础设施进行改造,完善市政配套设施。

（五）项目建设期限

沾化区西城老旧小区改造项目于 2020 年 8 开工建设,2023 年 8 月竣工,项目建设工期为 37 个月。



二、财务评价假设

（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）等相关政策文件要求，进行本期债券发行使用管理工作，无重大不合规事项；

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且债券存续期内延续执行；

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、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、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目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偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况

参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 90,000.00



万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额
1	建筑工程费	62,965.00
2	基础设施配套费	9,380.00
3	工程其他费用	15,228.43
4	预备费	2,426.57
	合计	90,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 90,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 69,000.00 万元，占投资总额比例为 76.67%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 21,000.00 万元。

其中 2020 年 5 月已发行专项债券金额 9,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，债券发行利率为 2.93%；本期发行专项债券金额 5,000.00 万元，剩余 7,000.00 万元计划 2022 年发行完毕，债券发行期限为 10 年，假设债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、参考《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目建设完



成后，项目运营收入主要来自充电桩收入、车位出租收入、广告位出租收入，正常年实现营业收入 830.00 万元。除上述项目运营收入外，偿债来源还包含指定地块土地出让净收益。具体如下：

(1) 项目运营收入预测如下：

1) 充电桩收入

该项目建设充电桩约 100 个充电桩，每个充电桩每年可收取差价收入 1.5 万元，充电桩年收入 150 万元，以后期间收入保持稳定。

2) 车位出租收入

共建设 250 个停车位，每个停车位对外出租年收入 3200 元，车位出租年收入 80 万元，以后期间收入保持稳定。

3) 广告位出租收入

此次改造共预留 200 个广告位，每个广告位对外出租 3 万元/年，广告位年出租收入 600 万元，以后期间收入保持稳定。

(2) 政府指定地块出让收益

滨州市沾化区人民政府下发了《关于同意使用地方债券资金建设沾化区西城老旧小区改造一期项目的批复》经研究，同意用于偿还专项债券本息的地块共一块，该地块一级商业用地位于金海六路以南、徒骇河路以西、银河四路以东，面积 258 亩。土地计划 2022 年出让 100 亩，2027 年出让 100 亩，2028 年出让 58



亩，出于谨慎性考虑，本项目出让土地未考虑 GDP 增长率测算。

通过查询滨州市沾化区土地交易中心土地出让信息，当前片区及周边用地住宅类土地出售价格约 199.80 万/亩，扣除土地出让相关费用成本后，预计上述指定地块土地出让净收益约 32,748.99 万。

滨州市沾化区周边土地出让价格统计

序号	地块	宗地位置	出让年份	出让单价（万元/亩）
1	住宅 1	富电路以南，徒骇河东 路以东	2018-9	199.80

土地出让收益预测表（单位：万元）

土地出让收入	51,548.91
土地出让成本及费用	18,799.92
土地出让净收益	32,748.99

土地出让收益现金流入预测表（单位：万元）

年度	收入
2022	12,693.41
2027	12,693.41
2028	7,362.17
合计	32,748.99

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内土地出让收益下浮 15.00%进行项目净现金流入测算，项目现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	充电桩收入	车位出租收入	广告位出租收入	土地出让收入	合计
----	-------	--------	---------	--------	----



2022	-			10,789.40	10,789.40
2023	50.00	26.67	200.00	-	276.67
2024	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2025	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2026	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2027	150.00	80.00	600.00	10,789.40	11,619.40
2028	150.00	80.00	600.00	8,066.15	8,896.15
2029	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2030	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2031	150.00	80.00	600.00	-	830.00
2032	75.00	40.00	300.00	-	415.00
合计	1,325.00	706.67	5,300.00	29,644.94	36,976.61

（二）项目运营成本预测

1、参考《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括修理维护费、广告费用、工资及福利、水电费等。

（1）修理维护费按年折旧额的 5% 计算，每年修理维护费约为 18 万元；

（2）为更好的对外出租摊位、广告牌，每年需支出广告费用 25 万元；

（3）该项目建成后共需后勤人员 6 人，按人均工资及福利 6 万元/年计算，年工资及福利为 36 万元。

（4）水电费约 15 万元。

2、项目运营成本现金流出测算

参照《沾化区西城区老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元



年份	燃料动力费	维修费	工资福利费	管理费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	5.00	6.00	12.00	8.33	31.33
2024	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2025	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2026	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2027	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2028	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2029	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2030	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2031	15.00	18.00	36.00	25.00	94.00
2032	7.50	9.00	18.00	12.50	47.00
合计	132.50	159.00	318.00	220.83	830.33

(三) 税费现金流出分析

本项目增值税税率为 9%、13%，城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税税率为 25%。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	合计
2022	-	-	-
2023	22.24	2.67	24.91
2024	66.73	8.01	74.74
2025	66.73	8.01	74.74
2026	66.73	8.01	74.74
2027	66.73	8.01	74.74
2028	66.73	8.01	74.74
2029	66.73	8.01	74.74
2030	66.73	8.01	74.74
2031	66.73	8.01	74.74
2032	36.70	4.40	41.11
合计	592.79	71.14	663.93



（四）专项债券应付本息情况

本期假设债券票面年利率 4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2020		9,000.00		9,000.00	131.85	131.85
2021	9,000.00	-		9,000.00	263.70	263.70
2022	9,000.00	12,000.00		21,000.00	503.70	503.70
2023	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2024	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2025	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2026	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2027	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2028	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2029	21,000.00			21,000.00	743.70	743.70
2030	21,000.00		9,000.00	12,000.00	611.85	9,611.85
2031	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
2032	12,000.00		12,000.00	-	240.00	12,240.00
合计		21,000.00	21,000.00		7,437.00	28,437.00

（五）项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2020 年至 2032 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	10,789.40	276.67	830.00
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	31.33	94.00



3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	24.91	74.74
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	10,789.40	220.42	661.26
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	52,544.06	17,514.69	17,514.69	2,426.57	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-52,544.06	-17,514.69	-17,514.69	-2,426.57	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	69,000.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	9,000.00	-	12,000.00	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	131.85	263.70	503.70	743.70	743.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	77,868.15	-263.70	11,496.30	-743.70	-743.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	25,324.09	7,545.71	12,316.72	9,366.87
2. 期内现金变动	25,324.09	-17,778.39	4,771.01	-2,949.85	-82.44
3. 期末现金	25,324.09	7,545.71	12,316.72	9,366.87	9,284.43

(续表)

年份	2025	2026	2027	2028	2029
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	830.00	830.00	11,619.40	8,896.15	830.00
2. 经营活动支付的现金流	94.00	94.00	94.00	94.00	94.00
3. 经营活动支付的各项税金	74.74	74.74	74.74	74.74	74.74
4. 经营活动产生的现金流小计	661.26	661.26	11,450.66	8,727.41	661.26
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-



1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	743.70	743.70	743.70	743.70	743.70
5. 筹资活动产生的现金流合计	-743.70	-743.70	-743.70	-743.70	-743.70
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	9,284.43	9,201.99	9,119.55	19,826.51	27,810.22
2. 期内现金变动	-82.44	-82.44	10,706.96	7,983.71	-82.44
3. 期末现金	9,201.99	9,119.55	19,826.51	27,810.22	27,727.78

(续表)

年份	2030	2031	2032	合计
一、经营活动产生的现金流				-
1. 经营活动产生的现金流	830.00	830.00	415.00	36,976.61
2. 经营活动支付的现金流	94.00	94.00	47.00	830.33
3. 经营活动支付的各项税金	74.74	74.74	41.11	663.93
4. 经营活动产生的现金流小计	661.26	661.26	326.89	35,482.35
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	90,000.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-90,000.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	69,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	21,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	9,000.00	-	12,000.00	21,000.00
4. 支付融资利息	611.85	480.00	240.00	7,437.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,611.85	-480.00	-12,240.00	61,563.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	27,727.78	18,777.19	18,958.45	-
2. 期内现金变动	-8,950.59	181.26	-11,913.11	7,045.35
3. 期末现金	18,777.19	18,958.45	7,045.35	7,045.35



（六）本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度 (期限: 10 年)	净现金流入测 算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
沾化区西城区老旧小区 改造项目	21,000.00	35,482.35	28,437.00	1.25

五、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；



未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本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，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过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内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（六期）滨州市沾化区



西城区老旧小区改造项目发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

中国·济南



中国注册会计师：


赵卫华
370300010010

中国注册会计师：


孟庆福
370100011171

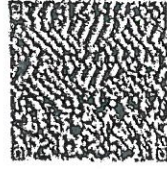
2022 年 1 月 18 日





营业执照

扫描二维码
登录公示系统
了解更多登记、备案信息



统一社会信用代码

913701030690342410

(副本) 1-1

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 赵卫华

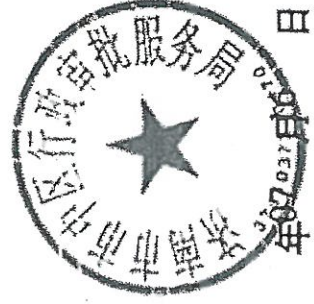
经营范围 许可经营范围：审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(须经审批的，未获批准前不得经营)

成立日期 2013年 07 月 11 日

营业期限 2013年 07 月 11 日至 年 月 日

营业场所 济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

登记机关



2019

年07月06日

证书序号: 5000814

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，准予持证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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会(2013)23号

批准执业日期: 2013-06-24



姓 名 赵卫华
 Full name 男
 性 别
 Sex
 出生日期 1970-08-30
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 372801700630107
 Identity card No.



年度检查 2020年

Annual Renewal Registration

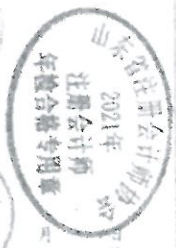
注册会计师
年检合格专用章

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

证书编号: 370800010010
 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: 2020 年 08 月 01 日
 Date of Issuance



75



姓 孟庆福

Full name 男

性 别

Sex

出生日期 984-10-12

Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所(特殊

Working unit 普通合伙) 济南分所

身份证号 71521198410125237

Identity card No.

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.

证书编号: 370100011171
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of Shandong Certified Public Accountants Association

发证日期: 2014 年 09 月 08 日
Date of Issuance

2015 年 07 月 11 日
/y /m /d