

2022 年山东省政府交通水利及市政产业
园区发展专项债券（二期）—2022 年山
东省政府专项债券（十二期）淄博市桓
台县 2021-2022 年老旧小区整治改造
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

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（二期）—2022年山东省政府专项债券（十二期）淄博市桓台县2021-2022年老旧小区整治改造项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：致同专字（2022）第371C000611号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：何峰（CPA：370300010008）
崔晓丽（CPA：110101300388）



0105312022021610765145

报告文号：致同专字（2022）第371C000611号

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：0531-68978051

传真：0531-68978060

通讯地址：山东省济南市高新区华创观礼中心4号楼11层

电子邮件：wangzongpeil@cn.gt.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。

目 录

项目收益与融资平衡专项评价报告	1-2
附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-9

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 （二期）—2022 年山东省政府专项债券（十二期） 淄博市桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000611 号

山东省财政厅：

我们接受委托，对桓台县财政局拟申请发行政府专项债券的桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评价是依据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等文件的规定进行，同时参考了《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》的部分要求。桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目的实施单位桓台县住房和城乡建设局（以下简称“项目单位”）对项目收益预测及其所依据的假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资平衡情况专项评价说明中做出披露。

在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们认为本次评价的桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目的预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。

总体评价结果如下：

单位：万元

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
桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目	14,000.00	27,367.47	19,390.02	1.41

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测的收益与融资平衡情况存在差异。

本专项评价是对桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目预测数据相关假设合理性的评价，并非对预测数据承担保证责任。专项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。预测数据和评价结论的使用权归委托方所有，因使用不当造成的后果与本会计师事务所和执业的注册会计师无关。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国 济南

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年二月十六日

附件：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二期) — 2022年山东省政府专项债券(十二期)

淄博市桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造
项目收益与融资平衡专项评价说明

一、基本情况

本期桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目专项债券计划发行金额为 11,500.00 万元(按照专项债券分期发行计划,本项目拟申请发行专项债券 14,000.00 万元,其中本期拟申请发行 11,500.00 万元,2023 年拟继续申请发行 2,500.00 万元),利息按照相关规定每半年支付一次,到期后一次性偿还本金。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)规定进行本项目发行使用管理,并纳入政府性基金预算管理,专项用于桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目(以下简称“本项目”):

1、项目单位资格

项目单位基本情况:桓台县住房和城乡建设局,统一社会信用代码为 1137032100422110XX,负责人宗可东,注册地址为桓台县兴桓路 800 号。

项目单位职责:

贯彻执行国家、省、市有关建设工作的方针、政策和法规、法律;拟定全县城市建设、工程建设、村镇建设、勘察设计、市政公用事业的政策、规章。

依据相关的法律法规和县政府的管理规定综合管理城市建设;负责城市燃气、热力、市政设施工作;负责城市环境综合治理、园林绿化、市容环境卫生、城建监察工作;负责全县风景名胜区的审查报批和保护监督工作;管理城市建设档案。

负责全县整顿和规范建筑市场秩序工作;管理监督检查建筑市场准入、工程招标投标、工程建设及监理工程质量。

负责装饰装修业管理工作。

负责结建防空地下室的设计审查、施工许可和质量监督工作。

承担全县的房地产开发的管理工作;负责全县的建筑节能及对新产品、新技术的推广应用。

承办县委、县政府交办的其他事项。

2、项目概述

桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目，项目主要涉及城区街道管辖的昇景嘉园、宝龙小区、怡苑花园等小区和索镇管辖的北辛小区、建国小区、炉姑北苑等 49 个小区，472 栋楼，12087 户，改造面积 1,453,427.78 平方米。主要包括雨污分流、整修小区道路、自来水管线改造、楼顶防水、弱电线路改造、整修小区道路、小区空地硬化、路灯改造、安装单元门、安装落水管等 10 余项整治改造内容。

桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目总投资额 23,254.84 万元，建设单位自筹资本金 9,254.84 万元，计划通过发行债券募集 14,000.00 万元。其中本期拟申请发行政府专项债券 11,500.00 万元，2023 年拟继续申请发行 2,500.00 万元，假设债券利率为 3.85%，期限 10 年。项目建设期为 2020 年至 2022 年。

本期拟申请专项债券资金优先用于道路、管线等“七网”相关建设内容。

二、项目收益及现金流入基本假设

- 1、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）规定进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；
- 2、国家及地方现行的法律法规、监管政策、财政政策、政府经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 4、相关的税收制度和税收政策无重大变化；
- 5、项目建设计划能够顺利执行；
- 6、物价水平在正常范围内变动；
- 7、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息；
- 8、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 9、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益、政府补助等能够顺利执行；
- 10、政府补助能够顺利执行；
- 11、本期债券项目收入计划以及可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；
- 12、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。

三、融资情况

1、资金充足性

本项目总投资规模 23,254.84 万元，其中 14,000.00 万元计划通过发行债券融资获得，项目资本金 9,254.84 万元。目前项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

根据整体融资情况，本期拟申请专项债券 11,500.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 14,000.00 万元，其中本期拟申请发行 11,500.00 万元，2023 年拟继续申请发行 2,500.00 万元），期限 10 年，按照预测年利率 3.85% 进行测算。预计专项债券利息共计 5,390.02 万元。本项目融资与还本付息情况：

单位：万元						
年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	11,500.00	-	11,500.00	221.38	221.38
2023	11,500.00	2,500.00	-	14,000.00	490.88	490.88
2024	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2025	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2026	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2027	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2028	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2029	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2030	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2031	14,000.00	-	-	14,000.00	539.00	539.00
2032	14,000.00	-	11,500.00	2,500.00	317.63	11,817.63
2033	2,500.00	-	2,500.00	-	48.13	2,548.13
合计		14,000.00	14,000.00		5,390.02	19,390.02

2、资金稳定性

根据桓台县住房和城乡建设局出具的项目收益测算表，在债券存续期内项目有较为稳定的收入。桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目实施方案中对各项收入进行了合理的预测。债券存续期内现金流入合计 27,381.47 万元，其中：租金收入 2,466.90 万元，广告费收入 2,205.00 万元，土地出让收入 18,309.57 万元，政府补贴收入 4,400.00 万元。

四、收益来源

1、租金收入

本项目建设内容涉及小区空地硬化、道路整修等，目前，各小区停车位紧张，项目完成后可新增停车位出租。索镇沿河路、渔洋街—镇南大街段规划设计停车位 200 个；建国批发城四周路段 150 个；兴学街停车位 110 个；金太阳小区 112 个车位；昇景嘉园小区 520 个车位，共计 1092 个。停车位采用固定月租+时租管理方式，扣除管理费等成本，每个车位按 200 元/月作为本项目净收入，每年收入 262.10 万元；本项目在索镇花园小区改建 200 平方米的公共商业设施，公共商业设施出租费用计入本项目收入，预计按 2 元/m²·月收取出租费。

2、广告费收入

本项目受益人为小区业主，将明显带动小区房屋升值，小区公共部分广告收益将作为本项目改造小区业主的出资部分统一管理使用，用于小区改造债务及利息的偿还，参考目前广告市场价格，预计平均每个小区的广告整体出租费为 5 万元/年，年收入 245.00 万元。

3、财政补贴收入

根据桓台县人民政府出具的《关于同意使用土地收入及政府补贴偿还桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目专项债本息的批复》，财政补贴资金约 400.00 万元/年，补贴时间为 2022 年至 2032 年。

4、土地出让收入

桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目指定地块还款来源为一个地块国有土地出让收益。地块一面积 45.00 亩，土地范围为天煜时代以东，赵家南路以南，规划东岳路以西，储备地块以北，土地性质为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

（1）土地出让价格预测

依据桓台县自然资源局的土地交易信息，并查询淄博市桓台县公开土地交易信息，选取项目周边地块 5 宗，参考此 5 宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价(万元)
桓台县 2017 (增量) -031	桓台县规划一中西路以东、渔洋街以南	商业、住宅	71.44	2018.5.2	25,432.00
桓台县 2019 (存量) -005	桓台县 803 省道以西、桓台大道以北	商业、住宅	20.82	2019.11.25	8,980.00

宗地编号	位置	用途	面积 (亩)	成交日期	成交价(万元)
桓台县 2019 (存量) -002	桓台县工业街以北、东岳路以西	商业	3.97	2019.5.24	1,360.00
桓台县 2018 (增量) -002	桓台县海河路以北、华山路以东	住宅	100.92	2018.4.10	41,008.00
桓台县 2018 (增量) -001	桓台县柳泉北路以东、海河路以南	住宅	81.00	2018.5.2	42,350.00

(2)土地出让收入预测

按融资开始日起 2026 年前全部完成国有土地挂牌交易

单位：万元

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	19,273.23	19,273.23
二	用于资金平衡土地相关收益	18,309.57	18,309.57
1	土地出让收入	19,273.23	19,273.23
2	国有土地收益基金(1*5%)	963.66	963.66
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	18,309.57	18,309.57

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 18,309.57 万元。

五、收益与融资平衡

1、预期收入表

单位：万元

年份	租金收入	广告费收入	土地出让收入	财政补贴收入	收入合计
2022				400.00	400.00
2023				400.00	919.10
2024	274.10	245.00		400.00	919.10
2025	274.10	245.00		400.00	919.10
2026	274.10	245.00	18,309.57	400.00	19,228.67
2027	274.10	245.00		400.00	919.10
2028	274.10	245.00		400.00	919.10
2029	274.10	245.00		400.00	919.10
2030	274.10	245.00		400.00	919.10
2031	274.10	245.00		400.00	919.10
2032				400.00	400.00

年份	租金收入	广告费收入	土地出让收入	财政补贴收入	收入合计
合计	2,466.90	2,205.00	18,309.57	44,00.00	27,381.47

2、预期成本测算表

根据桓台县人民政府出具的《关于同意使用土地收入及政府补贴偿还桓台县2021-2022年老旧小区整治改造项目专项债本息的批复》，项目所产生的日常运营成本由市财政全额保障。

3、资金覆盖率

经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数	1.41
-----------------------	------

4、现金流量表

单位: 万元

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2020	-	-	-	1,000.00	1,000.00	-	-	-	500.00	500.00	500.00
2021	500.00	-	-	7,254.84	7,254.84	-	-	-	7,000.00	7,000.00	754.84
2022	754.84	400.00	11,500.00	1,000.00	12,900.00	14.00	-	221.38	9,754.84	9,990.22	3,664.62
2023	3,664.62	919.10	2,500.00	-	3,419.10	-	-	490.88	6,000.00	6,490.88	592.84
2024	592.84	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	972.94
2025	972.94	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	1,353.04
2026	1,353.04	19,228.67	-	-	19,228.67	-	-	539.00	-	539.00	20,042.71
2027	20,042.71	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	20,422.81
2028	20,422.81	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	20,802.91
2029	20,802.91	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	21,183.01
2030	21,183.01	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	21,563.11
2031	21,563.11	919.10	-	-	919.10	-	-	539.00	-	539.00	21,943.21
2032	21,943.21	400.00	-	-	400.00	-	11,500.00	317.63	-	11,817.63	10,525.58
2033	10,525.58	-	-	-	-	-	2,500.00	48.13	-	2,548.13	7,977.45
合计		27,381.47	14,000.00	9,254.84	50,636.31	14.00	14,000.00	5,390.02	23,254.84	42,658.86	

5、风险分析

企业发债中的潜在风险可能会有很多，关键问题就是如何防范风险，只有把风险防范放在首位，才能确保其健康、可持续发展。以下为本次专项债发行可能存在的风险及应对措施：

（1）市场风险及应对措施

市场风险指利率的变动而导致价值未预料到的潜在损失的风险，在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率的波动将给项目投资收益带来一定影响。

建设专门的利率风险管理部门，健全利率风险的管理机制，培养具有专业知识以及能力的管理人才，探索相关金融工具来规避利率变动产生的影响。

（2）价格风险及应对措施

价格风险是指由于基础资产价格变动价值变动而引起的风险，在本债券存续期内，当市场产生波动导致收入降低在很大程度上会影响本项目的收益，并且任何事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，如果没有达到预期状态则会直接影响本次预测的收益平衡。

加强企业对市场供求现状及其变化趋势的分析和预测，保证其价格能够被市场所接受，并且在商谈、签署合约时，选择合适的定价方式也能帮助企业规避部分价格风险。

（3）政策风险及应对措施

政策风险是指政府有关证券市场的政策发生重大变化或是有重要的举措、法规出台，引起证券市场的波动，从而给投资者带来的风险。国家在不同时期可以根据宏观环境的变化而改变政策，这可能会影响到本项目的收益和相关成本从而影响本项目的预测的收益平衡。

当国家宏观调控政策给公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

（4）施工风险及应对措施

施工风险是施工企业组织从事生产经营活动中存在的各种风险。典型的如自然因素产生的不可预见损失，设备损坏、人员伤亡、设计变更、设备缺陷等产生的各种损失，这些都必然会对本项目产生或大或小的损失。

对于此类风险，企业应做好风险回避对策，提高施工人员安全意识，采用先进管理技术对于高风险施工配备足够的特种设备专业人员，做到风险的分散；重视工程保险的选择，通过有针对性的投保来做好风险的转移。

六、资本金评价结论

本期发行专项债券期间各项目预期现金净流入合计 27,367.47 万元，债券本金与利息合计为 19,390.02 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.41。

综上所述，桓台县 2021-2022 年老旧小区整治改造项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370100MA3P5APD59

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、监
管信息。



名称 致同会计师事务所（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 王传顺

经营范围 会计、审计及税务服务；审计企业会计报表，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；代理记账；会计咨询、税务咨询、企业管理咨询、会计培训以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）

成立日期 2019年02月18日

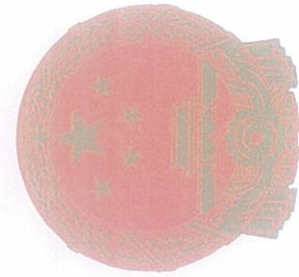
营业期限 2019年02月18日至 年 月 日

营业场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区华创观社中心4号楼11-12层

登记机关



2021年06月21日



证书序号: 5004121

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》。

此件与原件一致，再次复印无效



二〇二一年七月 日

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: 致同会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 王传顺

经营场所: 中国(山东)自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层

分所执业证书编号: 110101563708

批准执业文号: 鲁财会〔2019〕19号

批准执业日期: 2019年06月20日

此件仅供业务报告使用，复印无效

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

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

张同新

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日



姓名	何峰
性别	男
出生日期	1965-01-23
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码	370321650123001



此件与原件一致 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.

证书编号: 370300010008
No. of Certificate

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

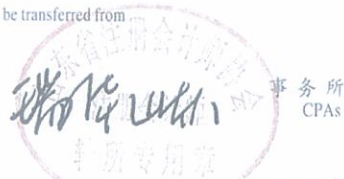
发证日期: 1996 年 01 月 16 日
Date of Issuance

此件仅供业务报告使用，复印无效

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

10

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 崔晓丽
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-11-30
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit
身份证号码 370783198311304881
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：110101300388
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：2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance



年 月 日
/y /m /d