

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2022年山东省（烟台市龙口市2022年
老旧小区改造项目）专项债券（一期
调整）收益与融资平衡专项评价报告

报告文号： 烟东会专字[2022]26号

客户名称： 龙口市财政局

报告日期： 2022-07-07

签字注册会计师： 赵常青 （CPA：370500090015）
吕英美 （CPA：370500090006）



0105352022070810932532
报告文号：烟东会专字[2022]26号

事务所名称： 烟台东方有限责任会计师事务所

事务所电话： 13805450318

传真： 0535-8523228

通讯地址： 龙口市黄城通海路153号

电子邮件： ytdfs@126.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。



烟台东方有限责任会计师事务所

YANTAI DONGFANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

2022年山东省(烟台市龙口市2022年老旧小区改造项目)专项债券(一期调整) 收益与融资平衡专项评价报告

烟东会专字[2022]26号

根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预〔2022〕71号),烟台市龙口市将2022年2月24日发行的2022年山东省(烟台市龙口市东城区中水利用工程项目)重大基础设施专项债券,其中1,000万元调整为用于烟台市龙口市2022年老旧小区改造项目;将2022年2月24日发行的2022年山东省(烟台市龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目)重大基础设施专项债券,其中3,000万元调整为用于烟台市龙口市2022年老旧小区改造项目。我们接受委托,对用途调整后的2022年山东省(烟台市龙口市2022年老旧小区改造项目)专项债券(一期调整)债券总体方案及募集资金投资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》,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债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的山东省 2022 年龙口市年老旧小区改造项目，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。

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
龙口市 2022 年老旧小区改造项目	14,865.00	10,000.00	4,865.00	4,865.00

注：项目资本金占项目投资总额比例为 32.73%。

2、专项债券发行情况

2022 年 6 月已发行 2,000 万元，期限 10 年，利率为 2.91%。本期计划将 2022 年 2 月发行的龙口市东城区中水利用工程项目专项债券中的 1,000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.43%，期限 10 年；将 2022 年 2 月发行的龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目专项债券中的 3,000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.05%，期限 10 年。后续发行 4,000 万元。具体计划如下：

(1) 2022 年 6 月已发行专项债券如下：

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	假设利率	付息方式
2022 年	2,000.00	10 年	2.91%	每半年支付

(2) 本项目本期调整专项债券如下：

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	发行利率	付息方式
------	------	------	------	------

2022年	3,000.00	10年	3.05%	每半年支付
2022年	1,000.00	10年	3.43%	每半年支付

(3) 本项目后续发行债券计划如下:

单位: 人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	假设利率	付息方式
2022年	4,000.00	10年	4.20%	每半年支付

专项债券应付本息情况

发行人拟就 2022 年山东省(烟台市龙口市 2022 年老旧小区改造项目)专项债券(一期调整)。2022 年 6 月已发行专项债券 2,000 万元,本期调整 4,000 万元,后续发行 4,000 万元。

(1) 2022 年 6 月已发行专项债券 2,000 万元,债券票面利率 2.91%,期限十年,在债券存续期每半年支付债券利息,自发行之日起十年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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022年					0.00
2023年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2024年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2025年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2026年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2027年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2028年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2029年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2030年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20
2031年	2,000.00		2,000.00	2.91%	58.20

2032年	2,000.00	2,000.00		2.91%	58.20
合计		2,000.00			582.00

(2)本期计划将2022年2月发行的龙口市东城区中水利用工程项目专项债券中的1,000万元调整到龙口市2022年老旧小区改造项目，债券票面利率为3.43%，期限10年。在债券存续期间内按半年支付利息，自发行之日起十年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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022年			1,000.00	3.43%	17.15
2023年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2024年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2025年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2026年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2027年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2028年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2029年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2030年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2031年	1,000.00		1,000.00	3.43%	34.30
2032年	1,000.00	1,000.00		3.43%	17.15
合计		1,000.00			343.00

(3)本期计划将2022年2月发行的龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目专项债券中的3,000万元调整到龙口市2022年老旧小区改造项目，债券票面利率

为 3.05%，期限 10 年。在债券存续期间内按半年支付利息，自发行之日起十年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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年			3,000.00	3.05%	45.75
2023 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2024 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2025 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2026 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2027 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2028 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2029 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2030 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2031 年	3,000.00		3,000.00	3.05%	91.50
2032 年	3,000.00	3,000.00		3.05%	45.75
合计		3,000.00			915.00

(4) 2022 年后续发行专项债券 4,000 万元，假设债券票面利率 4.2%，期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起十年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	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应还本付息
2022 年					0.00
2023 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2024 年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00

2025年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2026年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2027年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2028年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2029年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2030年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2031年	4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00
2032年	4,000.00	4,000.00		4.20%	168.00
合计		4,000.00			1,680.00

3、债券存续期资金平衡情况如下：

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过烟台市龙口市2022年老旧小区改造完成后产生的预期收益实现。经龙口市城乡建设投资发展有限公司提供，参考龙口市老旧小区改造项目建成后预期收益净现金流入预测表，并综合考虑其他因素。

(2) 项目产生的净现金流入

假设本期龙口市老旧小区改造项目募集资金投资项目建设后自债券存续期内计算产生的预期收益，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可用于资金平衡相关收益
龙口市2022年老旧小区改造	25,657.12
合计	25,657.12

(3) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为龙口市老旧小区项目建成后产生的预期收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.90。

单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		62.9	62.9	
2023 年		352	352	2,652.67
2024 年		352	352	2,663.55
2025 年		352	352	2,674.63
2026 年		352	352	2,685.94
2027 年		352	352	2,697.47
2028 年		352	352	2,709.24
2029 年		352	352	2,721.23
2030 年		352	352	2,733.47
2031 年		352	352	2,745.94
2032 年	10,000.00	289.1	10,289.10	1,372.97
合计	10,000.00	3,520.00	13,520.00	25,657.12
本息覆盖倍数	1.90			

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 2022 年山东省烟台市龙口市老旧小区改造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，为龙口市老旧小区整治改造工程项目提供足够的资金支持，保证此次专项债券项目的顺利施工。同时，项目产生的运营收益为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目融资还本付息要求。

附件：项目收益与现金流入评价说明

烟台东方会计师事务所有限公司



地址：中国·龙口市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年七月七日

项目收益与现金流入评价说明

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，编制项目运营净现金流入测算表，相关项目建成后的运营收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、财务评价假设

1、一般假设

(1) 国家及地方先行的法律法规、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) 相关法律法规无重大变化；

(4) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(7) 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。

2、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归还债券本息。

三、项目概况

1、项目名称：烟台市龙口市 2022 年老旧小区改造项目。

2、项目单位：龙口市城乡建设投资发展有限公司。

3、建设地点：项目场址位于山东省龙口市东莱街道港城大道、通海路、文莱街及龙港街道。

4、建设内容和规模：重点对财源花苑小区、南巷小区、怡园南区等老旧小区的改造，总改造建筑面积为75.8万平方米，涉及楼栋231栋，惠及户数7,079户，预计改造资金14,865.00万元。拟对小区雨污管网重新敷设修缮，各类检查井改造，更换井盖，路面硬化，室内墙面修缮，改造非机动车停车棚，增设健身器材，更换破损落水斗雨水管、楼梯间感应灯、楼梯间窗户，弱电线路规整等项目，并拆除违建，增设监控设施，完善消防设施等。

项目主要建设内容包括安防设施、环卫设施、消防设施、环境设施、基础设施、公共服务及便民设施等部分。

5、建设期限：预计为8个月，从2022年5月开始到2022年12月结束。

6、项目总投资：

子项目	总投资（万元）
财源花苑	2672.2
大连开发楼	76.4
黄金小区	601.2
南巷小区	1475.5
南苑小区	1780.8
沁园新区	1571
食品公司	450.8
怡海小区	1548.6
怡园南区	4,688.50
合计	14,865.00

四、项目投资估算与资金筹措

1、总投资筹措计划

烟台市龙口市 2022 年老旧小区改造项目总投资 14,865 万元，其中：项目资本金为 4,865 万元，比例为 32.73%，剩余 10,000 万元通过发行专项债券解决。

2、专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，2022 年 6 月已发行 2,000 万元，期限 10 年，利率为 2.91%。本期计划将 2022 年 2 月发行的龙口市东城区中水利用工程项目专项债券中的 1,000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.43%，期限 10 年；将 2022 年 2 月发行的龙口市黄水河污水处理厂应急工程项目专项债券中的 3,000 万元调整到龙口市 2022 年老旧小区改造项目，债券票面利率为 3.05%，期限 10 年。后续发行 4,000 万元，假设债券票面利率 4.2%，期限 10 年，在债券存续期每半年支付债券利息，最后一年还本付息，总利息支出 3,520.00 万元，还本付息总额 13,520.00 万元。

五、项目收益及现金流入预测项目说明、项目收益及现金流入预测

1、根据 2022 年龙口市老旧小区改造项目建成后预期收益净现金流入预测表进行预测。

2022 年龙口市老旧小区改造项目建成后预期收益净现金流入预测表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入	3,396.84	3,412.13	3,427.73	3,443.64	3,459.86	3,476.41
1、小区改造维护收入	2,632.31	2,632.31	2,632.31	2,632.31	2,632.31	2,632.31
2、车位管理收入	764.53	779.82	795.42	811.33	827.55	844.11
二、现金流出	744.17	748.59	753.10	757.70	762.39	767.18
1、工资及福利	64.80	66.16	67.55	68.97	70.42	71.90
2、日常维护费	679.37	682.43	685.55	688.73	691.97	695.28
三、净现金流入	2,652.67	2,663.55	2,674.63	2,685.94	2,697.47	2,709.24

续表1

金额单位：人民币万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
一、现金流入	3,493.30	3,510.52	3,528.08	1,764.04	32,912.55
1、小区改造维护收入	2,632.31	2,632.31	2,632.31	1,316.15	25,006.94
2、车位管理收入	860.99	878.21	895.77	447.89	7,905.61
二、现金流出	772.07	777.05	782.14	391.07	7,255.44
1、工资及福利	73.41	74.95	76.52	38.26	672.93
2、日常维护费	698.66	702.10	705.62	352.81	6,582.51
三、净现金流入	2,721.23	2,733.47	2,745.94	1,372.97	25,657.12

(1) 小区改造维护收入

对小区内地上、地下、室内设施进行改造升级和后续维护而收取的费用，主要内容包括：供水管廊及设施设备改造、雨污分流改造、补齐楼道灯、修缮楼体雨水管、整修或安装单元防盗门、修缮公共楼梯踏步和扶手、维修更新公共部位窗户等。按照2022年各小区总户数7079户（根据谨慎性原则，以后年度户数不增加不减少），每年按照365天，改造后的管廊长度为123258米，根据龙口当地管廊租赁收费标准及可行性研究报告按125元/米向第三方运营商收取租赁费；共计改造面积758045平方米，每平方米向住户收取物业管理费1.2元/月。

(2) 车位管理收入

指对各小区内的停车场及停车棚进行改造升级和后续维护而收取的费用，主要内容包括：修建非机动车停车棚及充电桩，停车场修缮和改造等。按照每户1个机动车车位，1,200.00元/车位/年计取，按80%收取率计算。另外按每户一辆非机动车，每周冲一次电，每次2.5元计算。项目运营期的以后年度按同比2%（近3年工业生产者出厂价格指数平均值）的增长率估算。

龙口市2022年老旧小区改造项目建成后预期现金流出如下：

(1) 工资及福利费：本次项目劳动定员 2 人/每小区，平均月工资及福利按 3,000.00 元计取。项目运营期的以后年度按同比 2.1% 的增长率估算（近三年年 CPI 指数平均值）。

(2) 日常维护费用：包括为住户提供的日常服务、对公共区域的维护服务、非机动车充电桩电费、日常巡逻、水电暖的检修等，日常维护费用按收入的 20% 计取。

2、可用于资金平衡相关收益预测表：

序号	名称	扩建后预期收益	合计（万元）
1	可用于资金平衡相关收益	25,657.12	25,657.12

根据上述测算，用于资金平衡的相关收益为 25,657.12 万元。

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

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期净现金流入	23,091.40	24,374.26	25,657.12	26,939.97	28,222.83
需偿还的融资本息	13,520.00	13,520.00	13,520.00	13,520.00	13,520.00
本息覆盖倍数	1.71	1.80	1.90	1.99	2.09

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变±10%变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于 1.71。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为山东省烟台市龙口市 2022 年老旧小区改造项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

八、项目风险

(1) 项目在施工期产生的施工机械噪声、尾气及扬尘会在一定程度上影响当地居民生活及周边商铺的经营活动，因此应采取必要措施最大限度地减轻项目实施所造成的负面影响。

(2) 施工阶段，项目所在区域交通将受到一定影响。应制定临时交通组织方案，合理引导交通，以求最大限度降低项目实施对区域交通产生的不利影响。

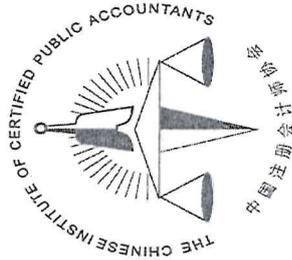
综上，本项目运营期不存在负面影响。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2022 年山东省（烟台市龙口市 2022 年老旧小区改造项目）专项债券（一期调整）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担保责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能有评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



姓名	赵常青
性别	男
出生日期	1981-05-06
工作单位	烟台东方有限责任会计师事务所
身份证号	370681198105068817
Identity card No.	



4



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: 370500090015
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: 2015 年 02 月 12 日
Date of Issuance

4



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



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.

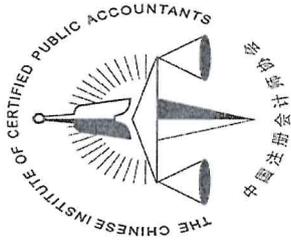


月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

6

7



姓名	吕英美
Sex	女
Date of birth	1983-02-01
Working unit	烟台东方有限责任会计师事务所
Identity card No.	370623830201002



山东省注册会计师协会
2018年
注册会计师
年检合格专用章
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370500090006
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: 1997 年 02 月 24 日
Date of Issuance

山东省注册会计师协会
2019年
注册会计师
年检合格专用章
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会
2021年
注册会计师
年检合格专用章
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.

山东省注册会计师协会
2016年
注册会计师
年检合格专用章

2016年02月29日

年 月 日
/y /m /d

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章
Annual Renewal Registration

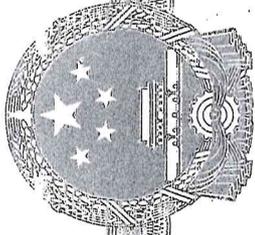
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

山东省注册会计师协会
2017年
注册会计师
年检合格专用章

2017年02月20日

年 月 日
/y /m /d



营业执照

统一社会信用代码
913706811694405972



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
管案、许可、监
管信息

(副本) 1-1

名称 烟台东方有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吕英美

经营范围 企业破产清算 经济案件鉴定 会计查帐审计 注册资金验证 基
本建设子决算审查 办理投资评估 资产评估 代理记账 会计咨
询服务(有效期限以许可证为准)。(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 壹佰零壹万元整

成立日期 2000年 02月 18日

营业期限 2000年 02月 18日至2040年 02月 17日

住所 山东省龙口市黄城通海路153号



登记机关

2021年 08月 19日

证书序号: NO. 026677

说明

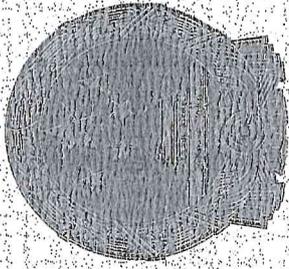
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 山东省财政厅

2017年05月23日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

烟台东方有限责任会计师事务所

名称:

吕莨美

主任会计师:

龙口市黄城通海路153号

办公场所:

有限责任

组织形式:

37050009

会计师事务所编号:

101万元

注册资本(出资额):

鲁财会协字(1999)253号

批准设立文号:

1999-12-31

批准设立日期: