

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券
(二期) -2022 年山东省政府专项债券 (七期)
潍坊市潍城区 2022 年老旧小区改造项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]032 号



中准会计师事务所 (特殊普通合伙)
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

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(二期)-2022年山
东省政府专项债券(七期)潍坊市潍城
区2022年老旧小区改造项目项目收益与
融资平衡专项评价报告

报告文号: 中准鲁专字[2022]032号

客户名称: 潍坊市财政局

报告日期: 2022-01-17

签字注册会计师: 申友良 (CPA: 370900020007)
王霞 (CPA: 370100540002)



0105312022011710755653

报告文号: 中准鲁专字[2022]032号

事务所名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所

事务所电话: 13361079075

传真: 0531-55556014

通讯地址: 济南市历下区华能路38号汇源大厦190
9-1

电子邮件: zhongzhunsd@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。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）-2022 年山东省政府专项债券（七期）

潍坊市潍城区 2022 年老旧小区改造项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]032 号

我们接受委托，对潍城区 2022 年老旧小区改造项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求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自求平衡情况的分析，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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
潍城区 2022 年老旧小区改造项目	25,000.00	22,000.00	3,000.00	

（续表）

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍城区 2022 年老旧小区改造项目	3,000.00	9,500.3	4,800.00	1.98

备注：项目计划发行地方政府专项债券 3,000.00 万元，2022 年 1 月份发行额度为 3,000.00 万元(其中本期发行 3,000.00 万元)，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.0%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
2023 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2024 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2025 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2031 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2032 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2033 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2034 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2035 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2036 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
2037 年	3,000.00		3,000.00		4.00%	60.00	3,060.00
合计		3,000.00	3,000.00			1,800.00	4,800.00

根据前述对潍城区 2022 年老旧小区改造项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 15 年产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：潍城区 2022 年老旧小区改造项目收益与融资自求平衡专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）

山东分所

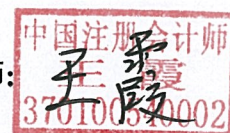
中国·济南



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

潍城区 2022 年老旧小区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

项目主要对潍城区中心城区 91 个老旧小区公共配套基础设施进行改造，改造总建筑面积 137.2054 万平方米，涉及户数 18028 户。整治改造内容为水、电、暖、气、路、弱电改造、雨污分流改造、楼体公共部位修缮、停车设施改造、配建社区服务设施等。项目计划分 3 个片区（南关片区三期、西关片区三期、北关片区三期）进行改造。

（二）项目实施单位

潍坊潍州市政建设集团有限公司

（三）项目建设地点

项目位于潍坊市潍城区南关街道、北关街道、西关街道。涉及卧龙东区、卧龙西区、河滨小区、槐香小区等 91 个潍城区中心城区老旧小区。

（四）可研批复

2021 年 10 月 22 日潍坊市潍城区发展和改革局发布《关于潍坊潍州市政建设集团有限公司潍城区 2022 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》潍城发改字〔2021〕149 号，投资总额 25000 万元，项目代码：2110-370702-04-01-623263

（五）项目建设日期及竣工日期

本项目于 2022 年 2 月份开工建设，计划到 2022 年 12 月底竣工验收。

二、财务评价假设

根据财预【2018】161 号文《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》（以下简称“《通知》”）和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（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 文）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，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）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）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、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 25000.00 万元，资金来源为申请中央预算内投资 6500.00 万元，其他中央财政性建设资金 3900.00 万元，地方政府专项债 3000.00 万元，省级财政资金 2500.00 万元，市级财政资金 1800.00 万元，区级财政资金 1800.00 万元，企业自有投资 5500.00 万元。

（二）资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 22,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 88%；发行地方政府专项债券 3,000.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

该项目建成后收入来源为停车位收入、广告牌收入、充电桩收入、快递柜租

赁收入。

1、停车位收入

所有片区改造完后停车位有 2275 个，每个车位租赁价格标准为 110 元/月，出租率 80.0%，年车位收入 240.24 万元。

2、广告牌收入

项目新增设广告牌 1022 个（项目涉及改造小区栋数 511 栋，每栋按 2 个广告牌设计），利用率按 70%考虑，依据周边小区广告收费实际情况及潍坊市发展和改革委员会、潍坊市财政局联合下发《关于户外广告资源有偿使用费有关事项的通知》文件，本项目广告租赁费 0.8 万元/个·年，广告牌年营业收入为 572.32 万元。

3、充电桩收入

本项目电动车充电桩 625 个，每天按照 10 小时计算，全年 365 天，充电桩利用率按照 80%计算，每小时按照 0.8 元计费，全年电动车充电收入为 146.00 万元。

4、快递柜租赁收入

项目新增快递柜 182 个（改造 91 个老旧小区，每个小区设计 2 个），参考周边小区快递柜收费价格，每个快递柜按 1800 元/年，年快递柜租赁收入 32.76 万元。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业总收入	0.00	991.32	991.32	991.32	991.32
快递柜租赁收入	0.00	32.76	32.76	32.76	32.76
快递柜个数	0.00	182.00	182.00	182.00	182.00
单价（个/年）	0.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
停车位收入	0.00	240.24	240.24	240.24	240.24

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
停车位数量（个）	0.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00
停车位租赁价格（元/月）	0.00	110.00	110.00	110.00	110.00
车位出租率	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
12 个月=1 年	0.00	12.00	12.00	12.00	12.00
广告牌收入	0.00	572.32	572.32	572.32	572.32
广告牌数量（个）	0.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00
广告牌租赁费（万元/个/年）	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
利用率	0.00	0.70	0.70	0.70	0.70
充电桩收入	0.00	146.00	146.00	146.00	146.00
充电桩数量（个）	0.00	625.00	625.00	625.00	625.00
充电价格（元/小时）	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
充电时间（小时/天）	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00
充电桩利用率	0.00	0.80	0.80	0.80	0.80
365 天=1 年	0.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	0.00	991.32	991.32	991.32	991.32

（续表）

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业总收入	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32
快递柜租赁收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76
快递柜个数	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00
单价（个/年）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
停车位收入	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24
停车位数量（个）	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00
停车位租赁价格（元/月）	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
车位出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
12 个月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
广告牌收入	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32
广告牌数量（个）	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00
广告牌租赁费（万元/个/年）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
充电桩收入	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00
充电桩数量（个）	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00
充电价格（元/小时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电时间（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
充电桩利用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
现金流入合计	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32

（续表）

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
营业总收入	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	14,869.80
快递柜租赁收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	491.40
快递柜个数	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	182.00	0.00
单价（个/年）	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	0.00
停车位收入	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24	240.24	3,603.60
停车位数量（个）	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	2,275.00	0.00
停车位租赁价格（元/月）	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	0.00
车位出租率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
12 个月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
广告牌收入	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32	572.32	8,584.80
广告牌数量（个）	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	1,022.00	0.00
广告牌租赁费（万元/个/年）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
利用率	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.00
充电桩收入	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	146.00	2,190.00
充电桩数量（个）	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	625.00	0.00
充电价格（元/小时）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
充电时间（小时/天）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	0.00
充电桩利用率	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.00
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
现金流入合计	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	991.32	14,869.80

（二）项目运营现金流出预测

（1）工资及福利费

本项目需新增物业服务人员 30 人，工资及福利按 50000 元/人计提，则年均工资及福利费用为 150.0 万元。基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%。

（2）燃动力费用

项目所需动力费 77.61 万元（电费按 0.61 元/kWh 计列，项目年用电量 118.63 万 kWh；该项目公建设施冲洗用水，年用水量为 1.5 万 m³，水费按照 3.5 元/立方米）。

（3）修理费

按固定资产折旧费的 10.0 % 计算，本项目投资形成固定资产原值为 24842.19 万元。按平均年限法折旧，建筑按照 40 年折旧，净残值率 5%；设备按照 30 年折旧，残值率为 5%。年修理费为 64.63 万元。

（4）其他费用

其他管理费用：按照营业收入的 3.0% 计算，年其他管理费用约为 29.74 万元。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	人员工资与福利费	燃料动力费用	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	150.00	77.61	64.63	29.74	321.98
2024 年	154.50	77.61	64.63	29.74	326.48
2025 年	159.14	77.61	64.63	29.74	331.11
2026 年	163.91	77.61	64.63	29.74	335.89
2027 年	168.83	77.61	64.63	29.74	340.80
2028 年	173.89	77.61	64.63	29.74	345.87
2029 年	179.11	77.61	64.63	29.74	351.09
2030 年	184.48	77.61	64.63	29.74	356.46
2031 年	190.02	77.61	64.63	29.74	361.99
2032 年	195.72	77.61	64.63	29.74	367.69
2033 年	201.59	77.61	64.63	29.74	373.57
2034 年	207.64	77.61	64.63	29.74	379.61
2035 年	213.86	77.61	64.63	29.74	385.84
2036 年	220.28	77.61	64.63	29.74	392.26
2037 年	226.89	77.61	64.63	29.74	398.87
合计	2,789.84	1,164.15	969.42	446.09	5,369.50

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 13%、9%、6%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。本项目未产生税费。

（四）项目净现金流量

经营期现金流入 14,869.80 万元，扣除相关运营成本现金流出 5,369.5 万元，税费现金流出 0 万元，项目净现金流量为 9,500.30。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	991.32	321.98	0.00	669.34
2024 年	991.32	326.48	0.00	664.84
2025 年	991.32	331.11	0.00	660.21
2026 年	991.32	335.89	0.00	655.43
2027 年	991.32	340.80	0.00	650.52
2028 年	991.32	345.87	0.00	645.45
2029 年	991.32	351.09	0.00	640.23
2030 年	991.32	356.46	0.00	634.86
2031 年	991.32	361.99	0.00	629.33
2032 年	991.32	367.69	0.00	623.63
2033 年	991.32	373.57	0.00	617.75
2034 年	991.32	379.61	0.00	611.71
2035 年	991.32	385.84	0.00	605.48
2036 年	991.32	392.26	0.00	599.06
2037 年	991.32	398.87	0.00	592.45
合计	14,869.80	5,369.50	0.00	9,500.30

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流9,500.30万元，对应本项目融资到期本息总计4,800.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.98，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	22000.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	3000.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	25000.00	991.32	991.32	991.32
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	24880.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	321.98	326.48	331.11
债券还本付息及发行费	60.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	24940.00	441.98	446.48	451.11
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	60.00	549.34	544.84	540.21
期末项目累计现金结存额	60.00	609.34	1154.18	1694.39

（续表）

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32

现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	335.89	340.80	345.87	351.09
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	455.89	460.80	465.87	471.09
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	535.43	530.52	525.45	520.23
期末项目累计现金结存额	2229.83	2760.34	3285.79	3806.03

(续表)

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	356.46	361.99	367.69	373.57
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	120.00	120.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	476.46	481.99	487.69	493.57
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	514.86	509.33	503.63	497.75
期末项目累计现金结存额	4320.89	4830.22	5333.84	5831.60

(续表)

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	22000.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	991.32	991.32	991.32	991.32	14869.80
现金流入总额	991.32	991.32	991.32	991.32	39869.80
现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	24880.00
运营期现金流出	379.61	385.84	392.26	398.87	5369.50
债券还本付息及发行费	120.00	120.00	3120.00	60.00	4800.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

现金流模拟测算表	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
现金流出总额	499.61	505.84	3512.26	458.87	35049.50
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	491.71	485.48	-2520.94	532.45	4820.30
期末项目累计现金结存额	6323.30	6808.78	4287.84	4820.30	0.00

（六）总体评价

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；另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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍城区 2022 年老旧小区改造项目	3,000.00	9,500.30	4,8000.00	1.98

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

风险评估与管理事关单位的发展。不少单位特别是项目业主一直忽视了风险管理或因对风险估计不足或判断错误，从而在管理或在投资活动中遭受亏损。风

险管理直接影响单位的社会经济效益，做好风险评估与管理工作，可避免许多不必要的损失，从而降低成本，增加企业利润。通过转移风险，可将潜在的重大损失转移给他人。随着社会的不断发展，行业间相互依赖日趋紧密，但彼此间的商业关系却因竞争激烈而变化无常。永恒的信任不再存在，新的损失风险也不断增加。因此风险研究与管理已成为单位的重要工作。

(1) 工程建设风险程度分析

工程建设风险是指由技术难度、水文、地质等不确定因素影响的不确定性。由于本项目位于潍坊市潍城区南关街道、北关街道、西关街道，水文、地质条件良好，不存在建设技术上的难题，因此，不存在基础设施工程建设风险。

(2) 外部环境风险程度分析

由于本项目属于潍城区潍城区 2022 年老旧小区改造工程，从国家、山东省以及潍城区的政策层面上分析，各级政策都非常支持环境综合整治的建设项目，没有不利的政策不确定性的影响；另外，该项目的建设充分的考虑了潍城区的规划方案，故也不存在由于规划调整带来的外部环境风险问题。

工程建设社会风险因素及后果分析表

风险因素	预计影响时间	影响后果分析
群众支持问题	工程前期和施工期	工程过程中与周边居民没有充分沟通和交流时，容易发生不必要的误会和误解，使群众支持工程建设变为阻碍工程建设的情况。
工程建设与当地基础设施协调问题	工程前期	工程建设单位与现有基础设施所有者沟通不及时，问题得不到解决等，将影响到工程前期工作的正常进行和与当地居民的关系。
出现水土流失	工程建设期	工程建设单位应时时监测，信息化施工，发现有水土流失现象及时停止施工，采取措施，稳

风险因素	预计影响时间	影响后果分析
		定后方可继续施工。
其他不可预见性问题	工程建设期	影响当地政府和有关部门的正常工作秩序、居民的正常生产生活、施工单位的正常施工、建设单位的工程总进度。

（二）风险防范对策

1、工程建设风险回避对策

风险防范的第一种手段是风险回避；风险回避主要是中断风险源，使其不致发生或遏制其发展。这种手段主要包括：一是拒绝承担风险。采取这种手段有时可能不得不做出一些必要的牺牲，但较之承担风险，这些牺牲比风险真正发生时可能造成的损失要小得多，甚至微不足道。所以，在建设本项目过程中，应严格按照政府规划部门的规划要求和批复文件，一切都按程序办事，严禁盲目建设、盲目投资，尽量避免为建设单位造成巨大的社会成本。

2、风险损失控制对策

风险防范的第二种手段是控制损失。损失控制包括两方面的工作：一减少损失发生的机会即损失预防；二是降低损失的严重性即遏制损失加剧，设法使损失最小化。预防损失是指采取各种预防措施以杜绝损失发生的可能。在本项目建设过程中，建设单位应要求建筑承包商出具各种保函，以防止建筑承包商不履约或履约不力的不确定性；同时要加强工程质量监理，严把建筑材料质量关，防止因用料不当为企业造成损失；生产管理人员通过加强安全教育和强化安全措施，尽

量减少事故发生的机会。减少损失是指在风险损失已经不可避免地发生的情况下，通过种种措施以遏制损失继续恶化或局限其扩展范围使其不再蔓延或扩展。所以，在本站建设过程中，应加强合同管理，正确遴选建筑承包商，业主单位在确信建筑承包商无力继续实施其委托的工程时立即撤换承包商，施工事故发生后采取紧急救护，安装火灾警报系统，投资商应严格控制内部核算，制定多种资金运筹方案等都可以达到减少损失的目的。

控制损失应采取主动，以预防为主，防控结合。应认真研究测定风险的根源。应在计划、执行及施救各个阶段进行风险控制分析。

3、风险分散对策

风险分散是通过增加风险单位以减轻总体风险的压力，达到共同分摊集体风险的目的。分散风险对策可以考虑业主单位应加强合同约束机制，将可能遇到的工程建设风险转嫁到建筑承包商，以增强建筑承包商的责任，对于本项目的建设单位来说，应将风险分散作为其预防风险的主要策略之一。

4、投资风险规避对策

为了确保项目建设的资金供应，建设单位应积极搞好项目前期准备工作，使其整个建设程序合法，手续完备，积极争取和落实补助资金；应积极争取项目按时开工，以防止物价上涨和通货膨胀对项目建设不确定性影响。

5、外部环境风险规避对策

本项目的环境综合整治性质，使得本项目的外部环境风险较小。从建设单位规避风险的角度来说，应努力争取各级政府部门对该项目提供各种优惠政策，争

取该项目按时开工，尽量规避由于规划的变更使项目出现外部环境的变化。

根据项目所在地人民政府确定的社会稳定风险评估指标或评判标准，在综合考虑各方意见和全面分析论证的基础上，按照《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的风险等级划分标准，通过分析各风险防范和化解措施是可行的和有效的，各措施利于落实，便于实施，措施落实后风险发生的概率、影响范围、影响程度都会大幅降低，因此风险防范和化解措施落实后风险等级会降低，风险等级为低风险。



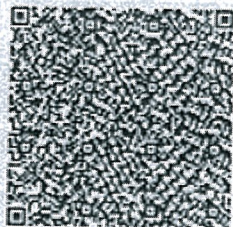
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至 年 月 日
经营范围 审查企业会计报表,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,出具有关的报告,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

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》。

发证机关:



2018

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: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

山东会计师事务所(特殊普通合伙) 审计报告附件专用章



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	申友良	性别	男	出生日期	1975/04/03
身份证	371323750403815				
工作单位	临沂正达有限责任会计师事务所				

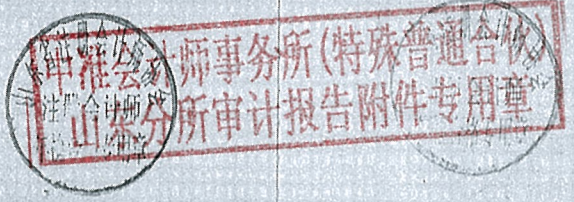




姓名: 申友良 继续有效一年。
证书编号: 370900020007 or another year after

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.



2006 年 3 月 31 日

2007 年 3 月 31 日

2012年度任职资格检查合格

8
9

姓名		王霞	
姓	名	姓	名
Full name		Full name	
Sex	女	Sex	女
出生日期	1970-03-03	出生日期	1970-03-03
Date of birth		Date of birth	
工作单位	山东德永会计师事务所有限公司	工作单位	山东德永会计师事务所有限公司
Working unit		Working unit	
身份证号码	370102197003033726	身份证号码	370102197003033726
Identity card No.		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.

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03月02日

年 月 日

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.

2015年 3月 19日

山东省注册会计师协会
2015年
注册会计师
年检合格专用章

记
ration

姓名: 王霞
证书编号: 370100540002

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

2017年03月02日

年 月 日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告

2017年
注册会计师
年检合格专用章