

2021 年山东省（东营市广饶县 2021 年老旧小区  
改造项目）交通能源市政产业园基础设施及  
民生社会事业发展专项债券（一期）  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告  
鲁中明专审字〔2020〕1105 号

山东中明会计师事务所有限公司

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（东营市广饶县2021年老  
旧小区改造项目）交通能源市政产业园  
基础设施及民生社会事业发展专项债券  
（一期）项目收益与融资自求平衡专项  
评价报告

报告文号： 鲁中明专审字（2021）1105号

客户名称： 广饶县财政局

报告时间： 2021-05-15

签字注册会计师： 刘新生 （CPA：370100390045）  
李莲莲 （CPA：370200010118）



0105312021051706597557  
报告文号：鲁中明专审字【2021】1105号

事务所名称： 山东中明会计师事务所有限公司

事务所电话： 0531-88155667

传真： 0531-88155667

通讯地址： 济南市文化东路24号文东花园A-2-240  
1

电子邮件： shandongzhongming@126.com

---

防伪查询网址：<http://sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2021年山东省（东营市广饶县2021年老旧小区  
改造项目）交通能源市政产业园基础设施及  
民生社会事业发展专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁中明专审字〔2021〕1105号

我们接受委托，对2021年山东省（东营市广饶县2021年老旧小区改造项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）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。

我们审核的依据是《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，在广饶县广饶街道办事处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2021年山东省（东营市广饶县2021年老旧小区改造项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下:

金额单位:人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
东营市广饶县 2021 年老旧小区改造项目	1,888.60	988.60	900.00	-

注:项目拟申请专项债券资金 900.00 万元。其中:本期发行 900.00 万元。

(续表)

项目名称	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
东营市广饶县 2021 年老旧小区改造项目	1,545.62	1,260.00	1.23

注:项目融资本息合计 1,260.00 万元,其中:专项债券本金合计为 900.00 万元,利息合计 360.00 万元。

假定本期专项债券年利率为 4%,发行期限为 10 年,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	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
第 1 年	0.00	900.00		900.00	36.00	36.00
第 2 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 3 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 4 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 5 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 6 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 7 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 8 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 9 年	900.00			900.00	36.00	36.00
第 10 年	900.00		900.00	0.00	36.00	936.00
合计		900.00	900.00	-	360.00	1,260.00

备注:假设第 1 年起始点为发行日,当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息,以此类推。

根据前述对 2021 年山东省(东营市广饶县 2021 年老旧小区改造项目)交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券(一期)项目未来数据的合理预测,在专项债券发行期限内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：2021年山东省（东营市广饶县2021年老旧小区改造项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价说明

山东中明会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年五月十五日

附件:

2021年山东省（东营市广饶县2021年老旧小区改造项目）

交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展

专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

## 一、项目基本情况

本项目建设单位为广饶县广饶街道办事处，拟对广饶街道办事处辖区内的部分老旧小区进行改造提升，改造总建筑面积10.78万平方米，涉及46栋楼、1349户；主要改造内容：对运输公司家属院、人行家属院等11个小区供水设施、供电设施、燃气设施、楼顶防水、弱电改造提升。

2020年12月，山东黄河三角洲工程咨询院有限公司出具了《广饶县2021年老旧小区改造项目可行性研究报告》。

2020年12月3日，广饶县行政审批服务局以《关于广饶县2021年老旧小区改造项目的批复》（广审批项发〔2020〕108号）对广饶县2021年老旧小区改造项目的立项申请进行了批复。备案项目总投资为1,888.60万元。

本项目建设年限为2021年。

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83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）规定进行本项目申报，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；



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。

## (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

项目总投资为 1,888.60 万元, 具体明细如下表:

项目总投资估算表

编号	项目名称	投资额
一	工程费用	1,795.60
二	其他费用	69.55
三	预备费	5.45
四	建设期利息	18.00
	总投资	1,888.60

### (二) 资金筹措方案

根据《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号文件)规定, 最低资本金比例为 20%。综合考虑本项目给投资方带来的效益, 尽量减轻运营期间财务负担, 本次研究资本金比例暂定



为 52.35%，即项目资本金 988.60 万元，专项债券融资 900.00 元。本期发行金额 900.00 万元。具体情况如下：

项目	资本金		专项债券		
	金额	占比	金额	占比	本期发行
东营市广饶县 2021 年老旧小区改造项目	988.60	52.35%	900.00	47.65%	900.00

#### 四、项目净现金流量及融资平衡情况

##### （一）项目现金流入预测

本项目现金流入主要包括停车位租赁收入、信息发布设施收入、充电桩充电设施收入。以上运营收入均为含税收入。

##### 1. 停车位租赁收入

本次老旧小区改造，预计停车位 1200 个，依据《广饶县普通住宅前期物业服务费、停车位服务费及停车位租赁费指导标准继续执行的通知》（广发改字〔2019〕85 号），每个停车位每年的租赁费为 1200 元，年收入 144.00 万元。

##### 2. 信息发布设施收入

本项目建设配套信息广告牌，包括小区入口广告、小区内的落地广告牌、小区单元内的贴墙广告等约 1020 平方米，项目建成后收取广告信息发布费，根据周边小区广告位租赁价格，按 508.8 元/平方米·年进行估算，年收入约为 51.90 万元/年。

##### 3. 充电桩充电设施收入

为规范非机动车充电，减少安全隐患，小区改造后非机动车将在小区指定的位置进行充电，本次改造的小区电动车（非机动车）约 1200 辆，平均年充电频次为 120 次/辆·年，平均每次耗电量为 3kW.h/辆·次，本项目充电桩年充电量为 43.20 万 kW.h。根据周边小区充电桩收费价格，本项目充电桩收费单价为 1 元/kW.h，年含税电费收入为 43.20 万元。





以上参考《广饶县 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告》的数据，本项目现金流入如下：

金额单位：人民币万元

年份	车位出租收入	信息发布设施收入	充电桩充电设施收入	合计
第 1 年	-	-	-	-
第 2 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 3 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 4 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 5 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 6 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 7 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 8 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 9 年	144.00	51.90	43.20	239.10
第 10 年	144.00	51.90	43.20	239.10
合计	1,296.00	467.10	388.80	2,151.90

## （二）项目运营现金流出预测

项目运营成本主要包括燃料及动力费、修理费、管理费用，以上运营费用均含税。

### 1. 燃料动力费

本项目充电桩年耗电量为 43.20 万 kW.h、项目运营期新增路灯等用电 4.60 万 kW.h，合计约 47.80 万 kW.h，国家电网收费单价为 0.55 元/kW.h，每年的含税电费为 26.29 万元。

### 2. 修理费

主要为充电桩的维修维护费用，占充电桩收入的 10%，年维修费为 4.32 万元。

### 3. 管理费用

包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，估算年费用约 5.00 万元。

以上参考《广饶县 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告》的数据，本项目运营成本现金流出如下：



金额单位：人民币万元

年份	燃料、动力费	修理费	管理费用	合计
第1年	-	-	-	-
第2年	26.29	4.32	5.00	35.61
第3年	26.29	4.32	5.00	35.61
第4年	26.29	4.32	5.00	35.61
第5年	26.29	4.32	5.00	35.61
第6年	26.29	4.32	5.00	35.61
第7年	26.29	4.32	5.00	35.61
第8年	26.29	4.32	5.00	35.61
第9年	26.29	4.32	5.00	35.61
第10年	26.29	4.32	5.00	35.61
合计	236.61	38.88	45.00	320.49

### （三）项目税费现金流出预测

按停车位租赁的增值税税率 9%、信息发布设施收入的增值税税率 6%、燃料及动力费、修理费的增值税税率 13%预测应交增值税；按城建税税率 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%预测税金及附加。

金额单位：人民币万元

年份	增值税	所得税	税金及附加	合计
第1年	-	-	-	-
第2年	16.28	12.28	1.63	30.19
第3年	16.28	12.28	1.63	30.19
第4年	16.28	12.28	1.63	30.19
第5年	16.28	12.28	1.63	30.19
第6年	16.28	12.28	1.63	30.19
第7年	16.28	15.80	1.63	33.71
第8年	16.28	15.80	1.63	33.71
第9年	16.28	15.80	1.63	33.71
第10年	16.28	15.80	1.63	33.71
合计	146.52	124.60	14.67	285.79

### （四）项目净现金流量

经营期现金流入 2,151.90 万元，扣除相关运营成本现金流出 320.49 万元，税费现金流出 285.79 万元，项目净现金流量为 1,545.62 万元。具体如下：



金额单位：人民币万元

年份	现金流入	运营成本现金流出	税费现金流出	净现金流量
第1年	-	-	-	-
第2年	239.10	35.61	30.19	173.30
第3年	239.10	35.61	30.19	173.30
第4年	239.10	35.61	30.19	173.30
第5年	239.10	35.61	30.19	173.30
第6年	239.10	35.61	30.19	173.30
第7年	239.10	35.61	33.71	169.78
第8年	239.10	35.61	33.71	169.78
第9年	239.10	35.61	33.71	169.78
第10年	239.10	35.61	33.71	169.78
合计	2,151.90	320.49	285.79	1,545.62

### （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1,545.62万元，对应本项目融资到期本息总计1,260.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.23，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
<b>现金流入</b>					
资本金流入	988.60				
债券资金流入	900.00				
自有营运资金流入					
运营期现金流入		239.10	239.10	239.10	239.10
现金流入总额	1,888.60	239.10	239.10	239.10	239.10
<b>现金流出</b>					
建设期资金流出	1,852.60				
运营期现金流出		65.80	65.80	65.80	65.80
债券还本付息	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
自有营运资产流出					
现金流出总额	1,888.60	101.80	101.80	101.80	101.80
<b>现金净流量</b>					
当年项目现金净流入	0.00	137.30	137.30	137.30	137.30
期末项目累计现金结存额	0.00	137.30	274.60	411.90	549.20



(续表)

现金流模拟测算表	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
<b>现金流入</b>						
资本金流入						988.60
债券资金流入						900.00
自有营运资金流入						
运营期现金流入	239.10	239.10	239.10	239.10	239.10	2,151.90
现金流入总额	239.10	239.10	239.10	239.10	239.10	4,040.50
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出						1,852.60
运营期现金流出	65.80	69.32	69.32	69.32	69.32	606.28
债券还本付息	36.00	36.00	36.00	36.00	936.00	1,260.00
自有营运资产流出						
现金流出总额	101.80	105.32	105.32	105.32	1,005.32	3,718.88
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	137.30	133.78	133.78	133.78	-766.22	321.62
期末项目累计现金结存额	686.50	820.28	954.06	1,087.84	321.62	

## (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	融资类型	拟融资额度	净现金流入测算	债券/补充营运资金本息测算	本息覆盖倍数
东营市广饶县2021年老旧小区改造项目	专项债券	900.00	1,545.62	1,260.00	1.23

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



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：

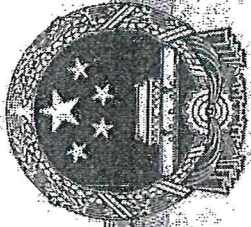
1. 建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

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。





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
913701027433756394



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

名称 山东中明会计师事务所有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 巴树青



注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年 09 月 30 日

营业期限 2002年 09 月 30 日至 年 月 日

经营范围 会计、审计及税务服务；代理记账；绩效评价咨询；企业管理咨询；  
咨询。（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）

住所 济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

此复印件与原件核对一致

登记机关

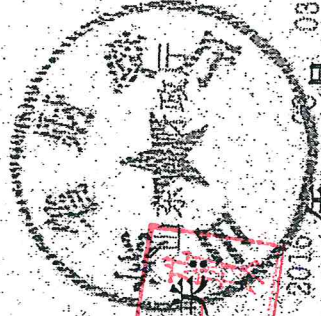


2019 年 04 月 29 日

证书序号: NO. 023825

# 说明

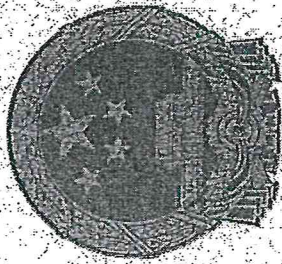
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2016年 03月 03日

批复原件与原件核对  
发证机关

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书



名称: 山东中明会计师事务所有限公司

主任会计师: 巴树青

办公场所: 济南市文化东路24号文东花园A-2-2401

组织形式: 有限责任

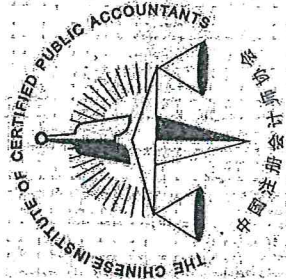
会计师事务所编号: 57010089

注册资本(出资额): 500万

批准设立文号: 鲁财会办字〔2002〕35号

批准设立日期: 2002-09-28





姓名: 李慧莲  
 Full name: 李慧莲  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1985-09-05  
 Date of Birth: 1985-09-05  
 工作单位: 东营隆德联合会计师事务所 (普通合伙)  
 Working unit: 东营隆德联合会计师事务所 (普通合伙)  
 身份证号码: 370522198509050948  
 Identity card No.: 370522198509050948



此证与原件相符一致  
 2015年11月11日



年度检验登记 2019年  
 Annual Renewal Registration 2019 year



此证书有效合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after



证书编号: 370200010118  
 No. of Certificate: 370200010118

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

发证日期: 2012年 04月 28日  
 Date of Issuance: 2012<sup>年</sup> / 04<sup>月</sup> / 28<sup>日</sup>

年 / 月 / 日  
 Year / Month / Day

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.



2016年02月26日

年 月 日  
ly /m /d

8

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.



2017年02月15日

年 月 日  
ly /m /d



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  
2018年 10月 30日  
ly /m /d

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  
2018年 10月 30日  
ly /m /d

10

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

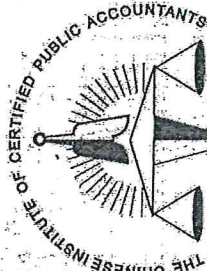


转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
ly /m /d

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  
年 月 日  
ly /m /d

11



姓 名: 刘新生  
 Full name: Liu Xinsheng  
 性 别: 男  
 Sex: Male  
 出 生 日 期: 1969-11-28  
 Date of birth: 1969-11-28  
 工 作 单 位: 山东中丽泰会计师事务所有限公司  
 Working unit: Shandong Zhonglitaisheng Accounting Firm Co., Ltd.  
 身 份 证 号: 370521691128001  
 Identity card No.: 370521691128001



证书编号: 370100390045  
 No. of Certificate: 370100390045

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

发证日期: 2005 年 04 月 30 日  
 Date of Issuance: 2005 / 4 / 30

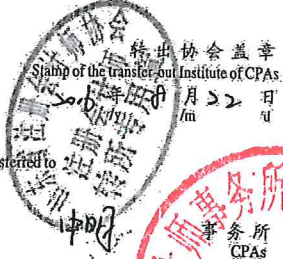
年度检验  
 Annual Renewal Registration  
 2018年  
 注册会计师  
 年检合格专用章  
 检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

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03月08日

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

申明会计师事务所  
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  
2006年8月22日



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

事务所  
CPAs

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

