

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（烟台市莱州市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
（一期）项目收益与融资自求平衡专
项评价报告

报告文号： 烟嘉会专审字[2021] 第154号

客户名称： 莱州市住房保障服务中心

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 刘志虎 （CPA： 370500300040）
姜志雪 （CPA： 370500300029）



0105352021051406585004
报告文号： 烟嘉会专审字[2021] 第154号

事务所名称： 烟台嘉信有限责任会计师事务所

事务所电话： 13606382532

传真： 0535-6217720

通讯地址： 烟台市芝罘区环山路付54号

电子邮件： jiaxincpa@126.com

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

370500300029



烟台嘉信有限责任会计师事务所
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层

电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

邮编：264003

2021 年山东省（烟台市莱州市 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（一期）项目收益与融资自求 平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021] 第 154 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2021 年 5 月 17 日



烟台嘉信有限责任会计师事务所
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层

电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

邮编：264003

2021 年山东省（烟台市莱州市 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（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021] 第 154 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（烟台市莱州市 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（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。

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。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。

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 2021 年山东省烟台市莱州市 2021 年老旧小区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	自有资金	专项债券融资
山东省烟台市莱州市 2021 年老旧小区改造项目	10,514.40	8,414.40	2,100.00

续表

项目名称	拟发债金额	净现金流入测算	债券/市场化融资本息测算	本息覆盖倍数
山东省烟台市莱州市 2021 年老旧小区改造项目	2,100.00	4,192.41	3,045.00	1.38

备注：债券本金 2,100.00 万元，发行期限为 10 年，票面利率 4.50%，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。还本付息计划如下表：

单位：万元

年度	筹资渠道	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年（半年）	债券		2,100.00		2,100.00	4.50%	47.25
第二年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第三年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第四年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第五年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第六年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第七年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第八年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50

年度	筹资渠道	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第九年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第十年	债券	2,100.00			2,100.00	4.50%	94.50
第十一年(半年)	债券	2,100.00		2,100.00	0.00	4.50%	47.25
合计			2,100.00				945.00
应付本息合计	3045.00						

根据前述对 2021 年山东省烟台市莱州市 2021 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 10 年共产生净现金流入 4,192.41 万元，能够覆盖债券本息金额 3,045.00 万元，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（烟台市莱州市 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（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价说明

烟台嘉信有限责任会计师事务所

中国 烟台

电话： 6204257 6217720

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年五月十七日



附件：

2021 年山东省（烟台市莱州市 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（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

1、项目概况

莱州市 2021 年老旧小区计划改造 6 个片区（25 个小区），共 206 栋楼，惠及 8762 户，建筑面积约 94.12 万平方米。其中粮建片区 42 栋楼，1941 户，建筑面积 16.66 万平方米；建发片区 8 栋楼，258 户，建筑面积 2.57 万平方米；宏福苑片区 11 栋楼，380 户，建筑面积 3.83 万平方米；教育路片区 125 栋楼，5451 户，建筑面积 62.37 万平方米；金都花园片区 7 栋楼，232 户，建筑面积 4.1 万平方米；西环路片区 13 栋楼，500 户，建筑面积 4.59 万平方米。项目主要改造内容是对片区内进行道路及人行道路改造、雨污排水工程改造、楼体内、外建筑装饰改造、绿化改造及按装安防设施、增设停车位、充电桩、健身器材等便民设施等工程。该项目由莱州市住房保障服务中心实施，其举办单位为莱州市人民政府，开办资金为 1251 万人民币。宗旨和业务范围为：承担市区经济适用房建设、承担房屋租赁服务工作、承担商品房房屋面积测绘成果核实的技术性和服务性工作等。

2、批复性文件

（1）莱州市行政审批服务局莱审批投[2020]241 号《关于 2021 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（2020 年 11 月 9 日）。

二、财务评价假设

财预[2018]161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》（以下简称“《通知》”）提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《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号）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（少估收益多估成本）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；

序号	改造项目名称	单位	数量	单价（元）	预计投资
					（万元）
一	工程费用				9,805.60
1	改造沥青路面	平方米	91,200.00	75.00	684.00
2	改造混凝土路面	平方米	12,870.00	135.00	174.00
3	改造雨污排水管	米	65,230.00	253.00	1,650.00
4	改造雨水和污水井	个	1,236.00	413.00	51.00
5	楼体内、外建筑墙体粉刷	平方米	137,500.00	35.00	481.00
6	种植绿化树木	棵	30,250.00	241.00	729.00
7	安装路灯及照明灯	盏	6,975.00	1,200.00	837.00
8	防水涂料	平方米	60,000.00	35.00	210.00
9	铺设弱电线路	米	3,000.00	150.00	45.00
10	安装水表	块	1,500.00	360.00	54.00
11	增设停车位	个	300.00	1,800.00	54.00
12	充电桩	个	300.00	360.00	11.00
13	健身器材	套	375.00	1,800.00	68.00
14	家装电梯	部	10.00	200,000.00	200.00
15	改造电	（电缆+箱变）			2,119.00
16	改造水	（水管+水表井+阀门井+管线）			1,026.00
17	改造暖	（暖气井+管线+阀门）			1,127.00
18	暂列金额	9520*3%			285.60
二	其他工程费				708.80

序号	改造项目名称	单位	数量	单价（元）	预计投资
					（万元）
1	建设单位管理费		9805.6*1.4%		137.30
2	设计费		9805.6*3%		294.20
3	建设工程监理费		9805.6*1.9%		186.30
4	测绘费		28*11500 元		32.20
5	全过程造价咨询费		9805.6*0.6%		58.80
三	合计		一+二		10,514.40

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 10,514.40 万元，具体明细如下：

（二）资金筹措方案

本项目建设总投资估算为 10,514.40 万元，自筹资金 8,414.40 万元，专项债券融资 2,100.00 万元，期限 10 年。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）收入测算

本项目收入分为车位收入、充电桩收入和物业费收入三部分。其中，①车位收入按收费标准及车位数测算，本项目小区居民共 8762 户，因此车位建好后 100%全部出租，收取租金 120 元/月的同时，收取管理服务费 21 元/月（参考莱州市物价局文件——莱价发[2018]16 号《关于莱州市普通住宅物业公共服务收费及停车收费有关事项的通知》）。车位费年收入=141 元/月/车位×2200 个车位×12 月=372.24 万元（含税金额，增值税税率 6%）。②充电桩收入按收费标准及充电桩数测算，该项目预计建充电桩 300 个，服务费 0.7 元/小时（不含电费，本项目将充电桩所需电费作为代收费，不计入收入和成本中），利用率按照 70%计算。因此，充电桩年收入为

0.7 元/小时×24 小时/天×360 天×70%×300 个=127.01 万元(含税金额, 增值税税率 6%); ③物业费收入按照收费标准(参考莱州市物价局文件——莱价发[2018]16 号《关于莱州市普通住宅物业公共服务收费及停车收费有关事项的通知》)及提供物业面积数测算, 本项目在建设期结束后开始提供物业服务并收取物业费, 物业费年收入=0.5 元/平方米/月×941200 平方米×12 个月=564.72 万元(含税金额, 增值税税率 6%)。该项目计算期共 10 年, 其中项目建设期 0.5 年, 运营期 9.5 年。收入测算数据从项目计算期的第 6 年按 2% 增长后保持稳定。

我们查阅了发行人提供的《山东省莱州市老旧小区改造项目可行性研究报告》以及有关的车位收入、充电桩收入和物业费收入等基础数据, 通过测符, 未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。各年收入预测如下:

单位: 万元

年度	第一年 (半年)	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
车位费	151.64	351.17	351.17	351.17	351.17	358.19
充电桩	0.00	127.01	127.01	127.01	127.01	129.55
物业费	0.00	532.75	532.75	532.75	532.75	543.41
合计	151.64	1,010.93	1,010.93	1,010.93	1,010.93	1,031.15

续表

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年 (半年)	合计
车位费	358.19	358.19	358.19	358.19	179.10	3,526.38
充电桩	129.55	129.55	129.55	129.55	64.77	1,220.55
物业费	543.41	543.41	543.41	543.41	271.70	5,119.77
合计	1,031.15	1,031.15	1,031.15	1,031.15	515.58	9,866.70

注: 1. 项目建设期为 2021 年 3 月至 12 月, 2021 年为计算期第一年。

2. 车位费随着完工进度对建好的部分车位收取车位费, 2021 年按照 1900 个车位, 6 个月计算;

(二) 项目运营成本预测

项目成本主要包括车位及充电桩维护成本、物业成本、折旧费、财务费用等。其中，车位及充电桩维护成本为 21 元/月，主要为维护车位及充电桩发生的全部费用，年成本为 21 元/月×12 个月×2200 个=55.44 万元(含税金额，增值税税率 6%)；本项目在建设期满后开始提供物业服务并收取物业费，因此物业成本在建设期满后产生。物业成本包含物业人工成本、办公及材料费和其他费用三部分，其中物业人工成本按照 3.5 万/人/年*128 人=448 万/年，办公及材料费为每年 30 万元，其他费用为每年 16.3 万元；折旧费按照工程改造安装成本及其折旧年限计算年折旧额为 238 万元；税金及附加按照增值税额*12.5%计提。其中，车位及充电桩维护成本、物业成本在计算期第 6 年按照 2%增长。经测算，各年预计运营成本如下表：

单位：万元

年度	第一年 (半年)	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
车位及充电桩维护成本	22.58	52.30	52.30	52.30	52.30	53.35
物业成本	0.00	494.30	494.30	494.30	494.30	504.19
折旧费	0.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
财务费用	47.25	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
税金及附加	0.97	7.19	7.19	7.19	7.19	7.33
总成本费用	70.80	886.29	886.29	886.29	886.29	897.37
所得税	20.21	31.16	31.16	31.16	31.16	33.45
付现成本	91.01	679.45	679.45	679.45	679.45	692.81
经营活动支付的现金流	43.76	584.95	584.95	584.95	584.95	598.31

续表

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年 (半年)	合计
车位及充电桩维护成本	53.35	53.35	53.35	53.35	26.67	525.21
物业人工成本	504.19	504.19	504.19	504.19	252.09	4,750.22

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年 (半年)	合计
折旧费	238.00	238.00	238.00	238.00	119.00	2,261.00
财务费用	94.50	94.50	94.50	94.50	47.25	945.00
税金及附加	7.33	7.33	7.33	7.33	3.67	70.06
总成本费用	897.37	897.37	897.37	897.37	448.68	8,551.49
所得税	33.45	33.45	33.45	33.45	16.72	328.80
付现成本	692.81	692.81	692.81	692.81	346.41	6,619.29
经营活动支付的现金流	598.31	598.31	598.31	598.31	299.16	5,674.29

注：1. 总成本费用=车位及充电桩维护成本+物业人工成本+折旧费+财务费用+税金及附加

2. 付现成本=总成本费用-折旧费+所得税

3. 经营活动支付的现金流=付现成本-利息费用

(三) 项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动收到的现金	151.64	1,010.93	1,010.93	1,010.93	1,010.93	1,031.15
2、经营活动支付的现金	43.76	584.95	584.95	584.95	584.95	598.31
3、经营活动产生的现金流小计	107.88	425.98	425.98	425.98	425.98	432.84
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金	10,514.40					
2、支付的铺底资金						
3、投资活动产生的现金流小计	-10,514.40		0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流						
1、自筹资金	8,414.40					
2、债券或借款筹资款	2,100.00					
3、偿还债券或借款本金						
4、支付债券或借款利息	47.25	94.50	94.50	94.50	94.50	94.50
5、筹资活动产生的现金流小计	10,467.15	-94.50	-94.50	-94.50	-94.50	-94.50
四、现金流总计						
1、期初现金	0.00	60.63	392.11	723.59	1,055.07	1,386.55
2、期内现金变动	60.63	331.48	331.48	331.48	331.48	338.34

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年
3、期末现金	60.63	392.11	723.59	1,055.07	1,386.55	1,724.89

续表：

年度	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
一、经营活动产生的现金流						
1、经营活动收到的现金	1,031.15	1,031.15	1,031.15	1,031.15	515.58	9,866.70
2、经营活动支付的现金	598.31	598.31	598.31	598.31	299.16	5,674.29
3、经营活动产生的现金流小计	432.84	432.84	432.84	432.84	216.42	4,192.41
二、投资活动产生的现金流						
1、支付项目建设资金						10,514.40
2、支付的铺底资金						
3、投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00		-10,514.40
三、筹资活动产生的现金流						
1、自筹资金						8,414.40
2、债券或借款筹资款						2,100.00
3、偿还债券或借款本金					2,100.00	2,100.00
4、支付债券或借款利息	94.50	94.50	94.50	94.50	47.25	945.00
5、筹资活动产生的现金流小计	-94.50	-94.50	-94.50	-94.50	-2,147.25	7,469.40
四、现金流总计						
1、期初现金	1,724.89	2,063.23	2,401.57	2,739.90	3,078.24	0.00
2、期内现金变动	338.34	338.34	338.34	338.34	-1,930.83	1,147.41
3、期末现金	2,063.23	2,401.57	2,739.90	3,078.24	1,147.41	1,147.41

注：项目建设期为 2021 年 3 月至 12 月，2021 年为计算期第一年。

（四）压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-0.10	-0.05	0.00	0.05	0.10
运营期净现金流入	3,773.17	3,982.79	4,192.41	4,402.03	4,611.65
需偿还的融资本息	3,045.00	3,045.00	3,045.00	3,045.00	3,045.00
本息覆盖倍数	1.24	1.31	1.38	1.45	1.51

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果,当运营收入在±10%范围内变动的情况下,项目融资本息资金覆盖率仍然大于1.20倍,还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

(五) 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。

综上,我们认为2021年山东省(烟台市莱州市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

(一期)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。

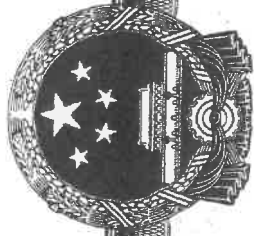
六、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2021 年山东省（烟台市莱州市 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（一期）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。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由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，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370602706378574W



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 烟台嘉信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 柳喜军

经营范围 审计 验证注册资本 基建预决算审查(有效期限以许可证为准) 销售帐簿报表 会计咨询服务 企业整体资产评估 单项资产评估 估包括: 房地产 机器设备 流动资产(无形资产须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年08月20日

营业期限 1999年08月20日至 年 月 日

住所 芝罘区环山路付54号

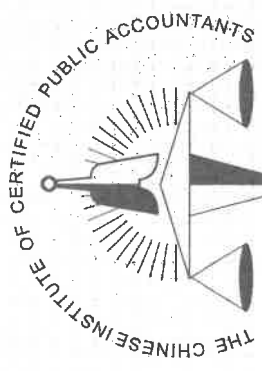


登记机关

2019年07月04日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国



姓名 姜志雷
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1965-07-08
Date of birth
工作单位 烟台嘉信有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370602196507084917
Identity card No.



姓名 刘志虎
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1978-09-11
Date of birth
工作单位 烟台嘉信有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370602197809115234
Identity card No.

