

2021年山东省（济宁市邹城市钢山街道2021年老旧小区综合改
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

和信综字（2021）第060108号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二一年五月十八日



2021年山东省(济宁市邹城市钢山街道2021年老旧小区综合改造项目)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

和信综字(2021)第060108号

一、项目基本情况

(一)项目概况

1. 具体建设项目:邹城市钢山街道2021年老旧小区综合改造项目(以下简称“本项目”)。

2. 项目区位:本项目位于钢山街道民政局家属院、山液家属院、食品公司家属院、雅苑小区、建业街1-6号楼、凤凰山小区5处老旧小区,不新增建设用地。具体地址分别为:民政局家属院和山液家属院位于邹城市峰山北路1282号;食品公司家属院位于邹城市铁山路239号;雅苑小区位于邹城市峰山北路1629号;建业街1-6号楼位于邹城市建业街;凤凰山小区位于济宁市邹城市东滩路2171号。

3. 项目建设规模和建设内容:本项目是对邹城市钢山街道民政局家属院和山液家属院、食品公司家属院、雅苑小区、建业街1-6号楼、凤凰山小区5处老旧小区进行升级改造,涉及住宅楼34栋,居民住户1202户,建筑面积94,888.00m²。改造供电线路约8,580.00m,雨污水管网约3,990.00m,自来水管网约5,080.00m,弱电架空线入地及规范梳理约5,150.00m,线路整理约5,150.00m,安装监控探头



95 个，完善安防控制设施 8 处，完善消防设施设备 515 处，增设微型消防站 7 处，增加照明路灯 111 个，外墙保温工程约 56,600.00m²，外墙面及围墙粉刷约 80,000.00m²，楼梯间墙面粉刷约 32,280.00m²，楼梯间扶手除锈及油漆约 3,370.00m，绿化补建约 970.00m²，小区道路整修及铺油约 33,560.00m²，地面硬化约 33,560.00m²，改建新增停车位 449 个，同步完善配齐党建、社区、物业等服务用房约 760.00m²，完善公共活动场地 1 处约 380.00m²，规范宣传文化、发布设施 19 处，建设非机动车停车棚及充电设施 7 处，配备体育健身设施 50 套。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 9 月，具体时间为 2021 年 4 月至 2021 年 12 月；

运营期共 20 年，具体时间为 2022 年 1 月至 2041 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：邹城市住房和城乡建设局。

（三）项目批复文件

2020 年 11 月 5 日，邹城市行政审批服务局做出《关于邹城市钢山街道 2021 年老旧小区综合改造项目可行性研究报告的批复》（邹行审字〔2020〕422 号），经研究，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设规模及内容、项目总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

2020 年 11 月 5 日，邹城市行政审批服务局出具《关于邹城市钢山街道 2021



年老旧小区综合改造项目用地预审及选址情况》，该项目符合邹城市土地利用总体规划，选址符合邹城市城市总体规划。

（四）投资估算

本项目总投资为 2,779.00 万元，其中：建设工程费用 2,354.98 万元，工程建设其他费用 143.86 万元，建设单位管理费用 37.48 万元，基本预备费 171.28 万元，建设期利息 71.40 万元。

（五）资金筹措方式

项目资本金 1,279.00 万元，占总投资 46.02%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 1,500.00 万元，占总投资 53.98%。根据本项目实施方案，计划分期发行专项债券 1,500.00 万元，本次发行专项债券 1,000.00 万元，本年度后续发行 500.00 万元，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。

资金需求及资金筹措表

单位：万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	本次发债金额	本年后续发债金额
邹城市钢山街道 2021 年老旧小区综合改造项目	2,779.00	1,279.00	1,500.00	1,000.00	500.00

二、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测



根据项目单位提供的《山东省邹城市钢山街道 2021 年老旧小区综合改造项目专项债券项目收益与融资自求平衡总体实施方案》和项目可行性研究报告，本项目建成运营后的收入主要包括停车位出租收入和广告收入。

1. 停车位出租收入

本项目收入主要为 449 个停车位的租赁收入，参照邹城市东城新建住宅小区的停车位对外正常租赁 5000 元—6000 元/年，考虑到本项目所属 5 个老旧小区均为旧城区老旧小区，停车位非常紧张的以及老旧小区居住人群为城市中低人群的实际情况，故租赁价格按略低于市场价来计，拟确定本项目停车位的租赁费用为 3,300.00 元/年，考虑在经济增长系数，每五年租赁费用上调 10%，租赁费用每年收取。计算期 21 年内共计可实现租赁收入 3,438.28 万元。

2. 广告收入

广告收入根据广告设施所处位置、广告占据面积、宣传时间等因素确定，依据本项目各个小区具体情况，每个小区每年广告费平均 8 万元，5 个小区的广告费按照共计 40 万元/年收取，考虑在经济增长系数，每五年租赁费用上调 10%。计算期 21 年内共计可实现租赁收入 928.20 万元。

（二）项目运营成本预测

本项目成本费用主要是运营期管理费用，按当年租赁收入的 1.5%考虑，第 2-6（含建设期）均为 3.27 万元/年；第 7-11 年均为 3.60 万元/年，第 12-16 年均为 3.96 万元/年，第 17-21 年均为 4.36 万元/年，累计计算期 21 年内管理费用为 75.94



万元。

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。增值税税率为 9%，城市维护建设税税率为增值税的 7%，教育费附加税率为增值税的 3%，地方教育费附加税率为增值税的 2%。

（四）项目净现金流量

根据本项目发行方案，本次发行 1,000.00 万元，本年度后续发行 500.00 万元，债券到期年度为 2041 年，通过资金平衡测算，2041 年到期偿还本金及利息后资金结余 1,102.10 万元，债务偿还期有足够的资金用于偿还债务本金及利息，不存在资金短缺。明细如下：

项目运营期资金情况表

单位：万元

时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2022 年	188.17	117.40	117.40
2023 年	188.17	117.40	234.80
2024 年	188.17	117.40	352.20
2025 年	188.17	117.40	469.60
2026 年	188.17	117.40	587.00
2027 年	206.99	135.89	722.89
2028 年	206.99	135.89	858.78
2029 年	206.99	135.89	994.67
2030 年	206.99	135.89	1,130.56
2031 年	206.99	135.89	1,266.45
2032 年	227.69	156.23	1,422.68



时间	资金流入	资金结余	累计盈余
2033 年	227.69	149.56	1,572.24
2034 年	227.69	135.80	1,708.04
2035 年	227.69	134.18	1,842.22
2036 年	227.69	134.18	1,976.40
2037 年	250.45	154.58	2,130.98
2038 年	250.45	154.33	2,285.31
2039 年	250.45	154.33	2,439.64
2040 年	250.45	154.33	2,593.97
2041 年	250.45	-1,491.87	1,102.10
合计	4,366.50	1,102.10	

(五) 债券应付本息情况

1. 债券利率:

根据近期其他地方政府发行的二十年期债券, 参照二十年期地方政府专项债券发行利率, 按 4.5% 进行计算;

2. 债券类型:

记账式固定利率付息债券;

3. 债券发行总额:

拟发行债券 1,500.00 万元;

4. 发行方式:

本项目债券 2021 年发行 1,000.00 元, 后续发行 500.00 万元, 在 2041 年还本;



5. 发行期限：

本项目债券为 20 年期债券；

6. 本金偿还方式：

本项目债券本金到期一次性偿还；

7. 利息支付方式：

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示：

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		1,000.00		1,500.00		
		500.00				
2022 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2023 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2024 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2025 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2026 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2027 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2028 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2029 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2030 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2031 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2032 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2033 年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50



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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2034年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2035年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2036年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2037年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2038年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2039年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2040年	1,500.00			1,500.00	67.50	67.50
2041年	1,500.00		1,000.00		67.50	1,567.50
			500.00			
合计		1,500.00	1,500.00		1,350.00	2,850.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（六）本息覆盖倍数

在项目运营期结束时，项目累计资金流入 7,145.50 万元，累计资金流出 6,043.40 万元，累计资金结余 1,102.10 万元。截至专项债券 1,500.00 万元到期时，偿还当年到期的债券本息后，将仍有 1,102.10 万元的累计资金结余，期间将不存在资金缺口。

根据资金平衡测算分析，在满足测算条件的前提下，以实施方案中债券发行计划为基础，本项目累计产生经营收入 4,366.50 万元，经营期累计产生经营成本 414.40 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 3,952.10 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 2,850.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 139



倍。

三、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	3,821.11
1.1	经营活动产生的现金流入	4,235.51
1.2	经营活动产生的现金流出	414.40
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-2,779.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	2,779.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-71.00
3.1	融资活动产生的现金流入	2,779.00
3.2	融资活动产生的现金流出	2,850.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	3,821.11
五	资金覆盖倍数	1.34

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为



3,821.11 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 2,850.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.34 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	3,939.67
1.1	经营活动产生的现金流入	4,366.50
1.2	经营活动产生的现金流出	426.83
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-2,779.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	2,779.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	-71.00
3.1	融资活动产生的现金流入	2,779.00
3.2	融资活动产生的现金流出	2,850.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	3,939.67
五	资金覆盖倍数	1.38

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 3,939.67 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 2,850.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.38 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济



及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.39 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和邹城市财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。

四、总体评价结果

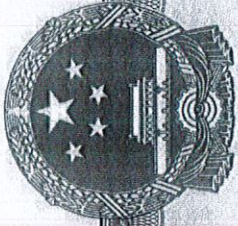
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省(济宁市邹城市钢山街道 2021 年老旧小区综合改造项目)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)之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所

二〇二一年五月十八日





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q



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、
许可、备案
信息

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所	成立日期	2013年07月15日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

登记机关

2019年08月08日



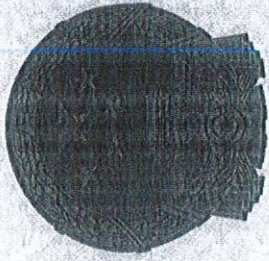
证书序号: NO. 506349

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, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

名称:

负责人:

办公场所:

山东省济宁市供销路41号

分所编号: 370100013703

批准设立文号: 鲁财会(2013)23号

批准设立日期: 2013-06-24

