

2021年山东省（烟台市芝罘区2021年度老旧小区改造项目）

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

山冠会专审字 [2021]第097号

我们接受委托，对2021年山东省（烟台市芝罘区2021年度老旧小区改造项目）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）（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

本总体评价仅供发行人本次发行芝罘区2021年度老旧小区改造项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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。

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，本次评价的芝罘区2021年度老旧小区改造项目，项目建成后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、专项债券发行计划

专项债券发行计划：芝罘区2021年度老旧小区改造项目专项债券项目总投资3.20亿元，项目资本金1.61亿元，比例为50.31%；2021年发行专项债券1.59亿元，期限十年；本次拟发行专项债券0.60亿元，期限十年，下期拟发行专项债券0.99亿元。

本期专项债券发行计划如下：

单位：亿元

发行年份	发行规模	发行期限
2021(本期)	0.60亿元	10年期
2021(下期)	0.99亿元	
合计	1.59亿元	

2、项目投资及应付本息情况

项目计划投资3.20亿元，其中：项目资本金1.61亿元，比例为50.31%；2021年发行专项债券1.59亿元，期限十年；本次拟发行政府专项债券融资0.60亿元，期限十年。

(1)、总投资估算

项目总投资32,000.00万元，其中建筑、安装工程费用28,562.00万元，工程建设其他费用1,364.00万元，预备费用2,074.00万元。

(2)、本期专项债券应付本息情况

本期发行专项债券融资金额0.60亿元，期限十年。假设年融资利率4%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金，本次按照2021年1.59亿元额度发行债券进行测算，应还本付息情况如下：

还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
第一年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第二年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第三年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第四年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第五年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第六年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第七年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第八年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第九年	15,900.00		15,900.00	4%	636.00	636.00
第十年	15,900.00	15,900.00	-	4%	636.00	16,536.00
合计	-	15,900.00	-	-	6,360.00	22,260.00

2、项目预期产生的现金流入

(1) 基本假设条件及依据

芝罘区2021年度老旧小区改造项目，主要用项目建成后的运营收益与融资进行自求平衡。

(2) 项目产生的净现金流入

项目建成后预期实现的运营收益，具体测算详见后附“项目收益及现金流入评价说明”中的项目运营收益预测，根据上述预测的数据计算可用于资金平衡的项目运营收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可用于资金平衡的项目运营收益
芝罘区2021年老旧小区改造项目	27,956.24
合计	27,956.24

3、本期债券募投项目运营收益覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为项目运营收益，根据相关政策，对芝罘区2021年度老旧小区改造项目专项债券项目，按照相关规定可按单个项目实现平衡设计。本期债券募投项目运营收益覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为1.26。

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，认为芝罘区2021年度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，为芝罘区2021年度老旧小区改造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，项目产生的预期项目建成后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，充分满足本期专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国·烟台

中国注册会计师

中国注册会计师
姓名：刘顺贤 CPA
编号：370500050007

中国注册会计师：

中国注册会计师
张洪芹
注册号：370500480001

二〇二一年五月十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

芝罘区2021年度老旧小区改造项目鉴于融资项目的收益为项目建成后的运营收益，由项目实施单位统筹使用，所以本项目主要用运营收益与融资进行自求平衡。

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的最佳估计假设为前提，编制项目运营收益测算表，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、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 债券存续期间，用于本项目还本付息的项目运营收益能如期实现，项目运营成本均由项目实施单位承担；

(四) 债券存续期间，政府制定的建设计划、投产计划等能够顺利执行；

(五) 债券存续期间，各相关项目价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(七) 本次评价报告依据《芝罘区2021年度老旧小区改造项目可行性研究报告》。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目基本情况

1、项目实施单位

项目由烟台市芝罘区政府投资工程建设服务中心承办，其系2009年3月30日经烟台市芝罘区机构编制会批准成立的。为芝罘区政府直属正科级事业单位，暂由芝罘区住房和城乡建设局代管，经费实行全额预算管理。

主要职能：代表区政府行使政府投资工程的业主职能和项目管理职能，具体是：参与编制区政府投资市政基础设施工程项目的中长期建设规划和年度计划；参与或主持区政府投资建设工程项目的前期工作；根据市、区有关部门下达的政府投资工程项目计划，组织施工图设计，编制项目预算，并分别报有关部门审批；负责项目的施工报建、招标投标、委托监理、签订合同、质监登记、安监登记等施工准备工作；会同有关部门组织项目征地拆迁工作；负责工程项目施工质量、进度、安全及现场签证等施工全过程的协调与管理；负责拟定工程资金使用和拨付计划，经有关部门审定后核拨工程款，并对资金的使用情况进行监管；负责编制项目的结算、竣工决算及送审工作；会同有关部门组织项目验收，办理项目产权登记、使用（管理）和资产移交手续；内设4个科室，人员定编20人。

2、项目概况

①建设地点

本项目建设地点为烟台市芝罘区5个街道办事处19个老旧小区。19个老旧小区包括：奇山街道办事处的6个小区（塔山社区东区、塔山社区西区、四眼桥社区东、四眼桥社区西、金沟寨小区、迎东社区）；毓璜顶街道办事处的3个小区（环翠小区、德新社区、翡翠路小区）；通伸街道办事处的2个小区（芝罘屯、永恒小区）；凤凰台街道办事处的1个小区（铁路小区）；幸福街道办事处的7个小区（福成家园、东福泰小区、新胜路小区、福源路小区、万华生活区、西福泰小区、幸国里小区）。

②建设内容及建设规模

芝罘区2021年度老旧小区改造项目是整治辖区范围内国有土地上已经建成多年的5个街道办事处内的19个老旧小区。项目建设期限：建设期7个月，自2021年6月至2021年12月，本次小区改造的改造楼栋数为708栋，户数24,729户，建筑面积1,849,462平方米。改造的主要内容包括消防设施、公共照明、环卫设施、建筑物修缮（包括外墙粉刷、内墙粉刷、楼体雨水管、安装单元防盗门、更换楼道公共窗、补齐楼道灯、耐污墙裙、楼梯扶手、防护栏杆等多项内容）、体育健身设施及公共活动场地（包括健身设施、晾衣架等多项内容）、文化休闲设施、无障碍及适老化改造、宣传信息发布设施（包括公共楼道宣传栏、宣传彩绘、信报箱等多项内容）、拆违拆临、排水工程（包括雨水管线、污水管线等多项内容）、弱电工程、公共绿化、道路更新（主要包括路沿石、沥青路面、起垫检查井、新增井盖等多项内容）、机动车停车位。其中沥青重修道路面积约213,436平方米，雨污水管线新建及改造约46,211米，绿化优化提升面积约28,950平方米。

（二）项目收益及现金流入预测项目说明

项目现金流入为项目建成后的运营收益，结合项目实施单位提供的资料，项目建成后的运营收益预计如下：

（1）、营业收入：

①小区摊位出租收入

项目改造共涉及708栋老旧楼房及24,729户居民，平均每栋楼建设1个摊位，经测算增设708个摊位，每个摊位对外出租年租金收入1.50万元，每年摊位出租收入1,062.00万元，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，出租收益将逐年持续稳定上涨，年增长率按3%测算。

②充电桩收入

该项目对有条件的小区建设充电桩，依据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发(2015)73号文件加快全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》(鲁政办发(2016)18号)规定，充电桩收费价格自2020年1月1日起全部放开，均为市场化，无政府指导价。据测算统计，充电桩收费包括电费和服务费。电费根据峰谷变化而变化，服务费不变。本项目充电桩后期经营由电力部门负责，充电桩收入按照收取管理服务费用测算，经测算根据城市公共类别及市场收费情况，服务费按1.25元/千瓦时，较为合理。

项目19个小区，楼房栋数708个，24,729户居民，设置充电桩数量为708个，预计每个充电桩按每天工作1次估算，电动汽车平均耗电量40千瓦时/次/车，充电服务费按1.25元/千瓦时。则正常年充电服务收入估算为1,274.40万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，年增长率按3%测算。

③车位出租收入

该项目对有条件的小区增设停车位，此次改造涉及708栋老旧楼房及24,729户居民，共增设1,500个停车位，根据参照周边同类别小区车位收费情况，每个停车位对外出租年收入按照600.00元测算，车位出租年收入90.00万元，以后期间收入保持稳定。

④广告位出租收入

此次改造共增加158个户外广告位(进出口外各加1个广告位19个小区*2)，每个广告位对外出租2万元/年，广告位年出租收入316.00万元；楼梯间增加固定广告位及视频广告位708个，每个广告位对外出租0.30万元/年，广告位出租收入212.40万元；广告位出租合计收入528.40万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，出租收益将逐年持续稳定上涨，年增长率按3%测算。

⑤小区净水收入

此次改造共能增加708台小区净水设备，每台净水设备每年收益0.50万元/年，净水设备年收益354.00万元，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，年增长率按3%测算。

⑥快递设施收入

参考烟台地区同类快递收发设施使用收费情况，项目建成后拟设置快递收发设施2处，每处设施设置200个快递箱，每个快递箱平均每月收发快递收入约100.00元，则1处快递设施一年快递收入约24.00万元，项目设置2处快递收发设施正常年收入估算48.00万元，以后期间收入保持稳定。

预期收入测算表

单位:万元

年度	一	二	三	四	五	六	收入合计
	摊位收入	充电桩收入	车位出租收入	广告位出租收入	小区净水收入	快递设施收入	
第1年	1,062.00	1,274.40	90.00	528.40	354.00	48.00	3,356.80
第2年	1,093.86	1,312.63	90.00	544.25	364.62	48.00	3,453.36
第3年	1,126.68	1,352.01	90.00	560.58	375.56	48.00	3,552.82
第4年	1,160.48	1,392.57	90.00	577.40	386.83	48.00	3,655.27
第5年	1,195.29	1,434.35	90.00	594.72	398.43	48.00	3,760.79
第6年	1,231.15	1,477.38	90.00	612.56	410.38	48.00	3,869.47
第7年	1,268.08	1,521.70	90.00	630.94	422.69	48.00	3,981.42
第8年	1,306.13	1,567.35	90.00	649.87	435.38	48.00	4,096.72
第9年	1,345.31	1,614.37	90.00	669.36	448.44	48.00	4,215.48
第10年	1,385.67	1,662.80	90.00	689.44	461.89	48.00	4,337.80
累计	12,174.64	14,609.57	900.00	6,057.51	4,058.21	480.00	38,279.93

注：该项目涉及的708个老旧楼房及24,729户居民，改造前物业公司管理质量较差，老旧小区改造后，准备更换小区物业公司。本项目预测的收益凡涉及业主的收益部分，待还清项目融资本息后归业主所有。

(2)、营业成本

本项目在债券存续期间的运营成本主要包括:外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用及税金。

①外购燃料和动力费用

预计项目年均外购燃料和动力费用取年收入总额的5%（不含充电桩的动力费，充电桩由电力部门自行经营，本项目只收取租赁等相关服务费）。

②人工费

项目年需新增8人，根据市场需求及行业状况测算，相关人员年工资范围为2.40万元-3.60万元（月工资2000元-3000元），考虑行业平均涨幅，人员年平均工资按3.00万元/人测算。福利费按工资的14%计算，则年均工资及福利费约28.00万元。

③维护费

按照年均折旧费的5%计取，年均维护费9.00万元。

④其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。年均其他费用按照年均维护费的10%计取。

⑤折旧费

根据项目建筑工程、安装工程及其他固定资产各自折旧年限和残值率,经计算,项目的年均折旧费180.00万元。

⑥增值税及附加税估算

增值税:项目增值税税率3%,附加税:城市维护建设税=增值税*7%;教育费、地方教育费附加=增值税*5%;地方水利建设基金=增值税

*0.5%；年均增值税及附加税=增值税+城市维护建设税+教育费、地方教育费附加、地方水利建设基金。

预期成本测算表

单位:万元

年度	付现成本(不含利息)						折旧与摊销	息税前总成本合计
	外购燃料及动力费	人工费	维护费	其他	税费	合计		
第1年	167.84	42.00	9.00	0.90	113.29	333.03	180.00	513.03
第2年	172.67	42.00	9.00	0.90	116.55	341.12	180.00	521.12
第3年	177.64	42.00	9.00	0.90	119.91	349.45	180.00	529.45
第4年	182.76	42.00	9.00	0.90	123.37	358.03	180.00	538.03
第5年	188.04	42.00	9.00	0.90	126.93	366.87	180.00	546.87
第6年	193.47	42.00	9.00	0.90	130.59	375.97	180.00	555.97
第7年	199.07	42.00	9.00	0.90	134.37	385.34	180.00	565.34
第8年	204.84	42.00	9.00	0.90	138.26	395.00	180.00	575.00
第9年	210.77	42.00	9.00	0.90	142.27	404.95	180.00	584.95
第10年	216.89	42.00	9.00	0.90	146.40	415.19	180.00	595.19
合计	1,914.00	420.00	90.00	9.00	1,291.95	3,724.94	1,800.00	5,524.94

预期净收益明细表

单位:万元

年度	息税折旧摊销前利润			折旧与摊销	利息支出			税前利润	弥补以前年度亏损	应纳税所得额	所得税(25%)	净收益
	合计	项目收入	项目付现成本		合计	债券利息支出	社会融资利息					
	1=2-3	2	3		4	5=6+7	6					
第1年	3,023.77	3,356.80	333.03	180.00	636.00	636.00	-	2,207.77	-	2,207.77	551.94	1,655.83
第2年	3,112.24	3,453.36	341.12	180.00	636.00	636.00	-	2,296.24	-	2,296.24	574.06	1,722.18

年度	息税折旧摊销前利润			折旧与摊销	利息支出			税前利润	弥补以前年度亏损	应纳税所得额	所得税(25%)	净收益
	合计	项目收入	项目付现成本		合计	债券利息支出	社会融资利息					
	1=2-3	2	3		4	5=6+7	6					
第3年	3,203.38	3,552.82	349.45	180.00	636.00	636.00	-	2,387.38	-	2,387.38	596.84	1,790.53
第4年	3,297.24	3,655.27	358.03	180.00	636.00	636.00	-	2,481.24	-	2,481.24	620.31	1,860.93
第5年	3,393.92	3,760.79	366.87	180.00	636.00	636.00	-	2,577.92	-	2,577.92	644.48	1,933.44
第6年	3,493.50	3,869.47	375.97	180.00	636.00	636.00	-	2,677.50	-	2,677.50	669.38	2,008.13
第7年	3,596.07	3,981.42	385.34	180.00	636.00	636.00	-	2,780.07	-	2,780.07	695.02	2,085.05
第8年	3,701.72	4,096.72	395.00	180.00	636.00	636.00	-	2,885.72	-	2,885.72	721.43	2,164.29
第9年	3,810.53	4,215.48	404.95	180.00	636.00	636.00	-	2,994.53	-	2,994.53	748.63	2,245.90
第10年	3,922.61	4,337.80	415.19	180.00	636.00	636.00	-	3,106.61	-	3,106.61	776.65	2,329.96
合计	34,554.99	38,279.93	3,724.94	1,800.00	6,360.00	6,360.00	-	26,394.99	-	26,394.99	6,598.75	19,796.24

(三)、偿债能力分析

1. 项目2021年发行专项债券15,900万元,实际利率4%,期限10年,还款本息合计22,260万元;本次拟发行专项债券6,000万元,假设利率4%,期限10年;每半年付息,到期一次性还本,还款本息合计8,400万元,剩余应发行债券9,900万元,还款本息合计13,860万元。

合计项目融资本息22,260.00万元。

2. 项目总体营业收入合计38,279.93万元,付现成本总额3,724.94万元,则用于偿还本息的资金总额=营业收入总额-付现成本总额-所得税=27,956.24万元,项目本息覆盖倍数1.26,能够覆盖融资本息,具有一定的借款偿还能力。

3. 压力测试

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	25,160.62	26,558.43	27,956.24	29,354.05	30,751.87
需偿还的融资本息	22,260.00	22,260.00	22,260.00	22,260.00	22,260.00
本息覆盖倍数	1.13	1.19	1.26	1.32	1.38

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1.13,还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

经上述测算,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,本次评价的芝罘区2021年度老旧小区改造项目产生的预期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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
9137061367682689X6

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
管信息



名称 山东冠达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人
经营范围

刘顺贤

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；法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2008年06月26日

合伙期限 2008年06月26日至2028年06月25日

主要经营场所 山东省烟台莱山区迎春大街170号金贸中心702-2室

登记机关



2019年06月19日

证书序号:0002246

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称：山东冠达会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：刘顺贤
主任会计师：
经营场所：山东省烟台市莱山区迎春大街
170号金茂中心702-2号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37060031

批准执业文号：鲁财会协字（2008）29号

批准执业日期：2008-06-23

发证机关



2018

日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘顺贤
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1969-11-25
Date of birth _____
工作单位 烟台中山有限责任会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 120102691125077
Identity card No. _____



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

证书编号: 370500050007
No. of Certificate

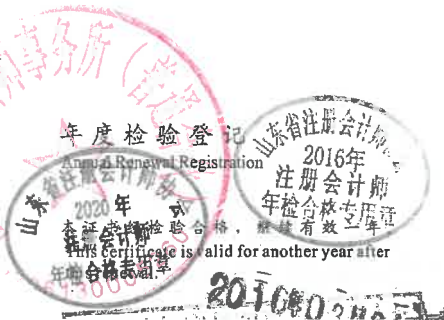
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 10 月 20 日
Date of Issuance y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



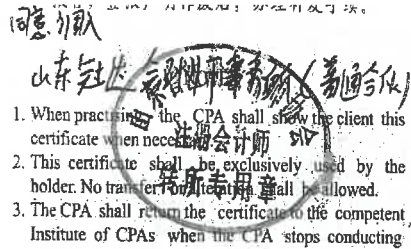
姓名 张洪芹
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1978-09-18
Date of birth _____
工作单位 烟台兴业联合会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 370284197809180047
Identity card No. _____



证书编号: 370500480001
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: 二〇〇九 年 十 月 二十六 日
Date of Issuance y /m /d



1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or imitation shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting