

2021年山东省（济宁高新技术产业开发区2021-2025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

和信综字（2021）第060127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



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

**2021年山东省（济宁高新技术产业开发区2021-2025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**

和信综字(2021)第060127号

一、项目概述

（一）项目概况

1. 具体建设项目：2021-2025年老旧小区改造项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目区位：本项目分布在洸河街道、柳行街道及黄屯街道内，其中洸河街道18个，主要分布在洸河路及吴泰闸路两侧；柳行街道3个，主要分布在崇文大道两侧；黄屯街道1个，分布在黄王路北侧。

3. 项目建设规模和建设内容：

（1）拟改造洸河街道18个老旧小区分别为：东闸小区、科苑小区、西闸小区、食药监宿舍、书城宿舍、财政局宿舍、银都小区、管委宿舍、电业局宿舍、检察院宿舍、市公安局宿舍、里能舜泰园、光明小区、任城水利局宿舍、任城电视台宿舍、任城住建局宿舍、舜泰园小区、长虹小区；涉及改造楼栋187栋，涉及改造户数8921户，建筑面积约98万平方米；

（2）拟改造柳行街道3个老旧小区分别为：崇文名都A区（潘庄、小店）、



菱花小区、凌云小区；涉及改造楼栋 78 栋，涉及改造户数 2857 户，建筑面积约 28.99 万平方米；

(3) 拟改造黄屯街道 1 个老旧小区为黄金庄园；涉及改造楼栋 4 栋，涉及改造户数 196 户，建筑面积约 2.2 万平方米。

针对老旧小区的特点，规划未来老旧小区的改造内容分为三类：

(1) 基础类。以改善老旧小区“脏乱差”为主要目标，突出解决基础设施老化，具体包括拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等。

(2) 完善类。以完善老旧小区功能为主要目标，在基础型改造的基础上，还包括完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、充电基础设施、无障碍设施等。

(3) 提升类。以提升老旧小区品质为主要目标，在提升型改造的基础上，还包括完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。

#### 4. 项目建设期和运营期

本项目建设期共 4 年 10 个月，具体时间为 2021 年 1 月至 2025 年 10 月。

债券存续期内运营期共 25 年，具体时间为 2026 年 1 月至 2050 年 12 月。

#### (二) 项目实施单位



本项目实施单位：山东美达资产管理有限公司。

### （三）项目批复文件

2020年10月30日，济宁高新技术产业开发区经济发展局出具《关于济宁市高新区2021-2025年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》，济高新核准字〔2020〕11号，经审查，同意实施本项目，并对项目建设地点、建设规模及主要内容、总投资及资金来源进行了批复。

### （四）投资估算

本项目总投资估算为55,042.77万元，其中：工程费用47,801.58万元，工程建设其他费用5,724.66万元（含建设期利息），预备费1,476.19万元，铺底流动资金40.34万元。

### （五）资金筹措方式

本项目总投资为55,042.77万元，其中，项目资本金23,542.77万元，占总投资42.77%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资31,500.00万元，占总投资57.23%。根据本项目实施方案，计划发行专项债券31,500.00万元，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	后续发债金额
济宁市高新区 2021-2025年 老旧小区改造 项目	55,042.77	23,542.77	31,500.00	2,000.00	29,500.00

## 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（济宁高新技术产业开发区）2021-2025年老旧小区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为停车位收入、物业服务收入、广告收入、小区自助服务收入和充电桩租赁收入，具体明细如下：

1. 停车位收入：停车场收入价格可参考济宁市区已有的停车场收费进行确定，本项目涉及的小区均为老旧小区，共涉及 11974 户住宅，均为地上停车，暂按 4 户 1 个停车位计算，共计停车位约 2993 个。目前济宁市有物业管理的小区地面停车位出租收费标准在 80-200 元/个·月，考虑到本项目属于老旧小区，且都为地面停车位，暂取 100 元/个·月（1200 元/个·年），则项目运营期第 1 年停车场收入为 359.16 万元。同时随着市场行情每 5 年预计上涨 10%。

2. 物业服务收入：济宁市区已有的相似小区物业收费在 0.8-2.1 元/m<sup>2</sup>·月，本项目处于济宁高新区，改造标准高，居民对物业要求较高，根据实际情况，暂



按 1.5 元/m<sup>2</sup>·月（18 元/m<sup>2</sup>·年）计算，本项目建筑面积 1,291,934.58 m<sup>2</sup>，则项目运营期第 1 年物业服务费收入为 2,325.48 万元。同时随着市场行情每 5 年预计上涨 10%。

3. 广告收入：小区广告收入包含道闸广告、墙面广告收入和宣传栏广告等收入。本项目累计改造 22 个老旧小区，每个小区设置 5 处广告宣传区域，每年租金按照 6,000.00 元/处收取，则运营期第 1 年广告收入为 66.00 万元，同时随着市场行情每 5 年预计上涨 10%。

4. 小区自助服务收入：本项目通过改造后，每个小区分别设置自动饮水机和快递柜，本项目共 22 个小区，每个小区按 2 组快递柜计算，共 44 组快递柜；涉及 269 栋楼，暂按每 2 栋设置 1 组饮水机计算，共 134 组饮水机。每组自动饮水机和每组快递柜每年预计收费均为 3 万元。运营期第 1 年小区自助服务收入 534.00 万元。同时随着市场行情每 5 年预计上涨 10%。

5. 充电桩租赁收入：本项目通过改造后，按每栋楼 1 组电动自行车/代步车充电桩，每小区 1 组新能源汽车充电桩，共设置 291 组充电桩。每组充电桩每月租金 2500 元/月，每年预计收费 3 万元，运营期第 1 年充电桩租赁收入为 873.00 万元。同时随着市场行情每 5 年预计上涨 10%。

## （二）项目运营成本预测

本项目运营成本包括外购燃料及动力、职工工资福利、修理费等其他费用。

明细如下：



1. 外购燃料及动力：项目参照类似项目并结合实际情况估算，年外购燃料及动力费用为 30.27 万元。

2. 职工工资福利：项目新增后勤及工作人员 99 名，人均工资 3 万元/年；管理人员 11 名，人均工资 3.55 万元/年，福利费按工资总额的 14%提取，则年工资及福利费 383.10 万元。

3. 修理费：本项目修理费按固定资产原值的 0.1%计取，每年修理费为 50.68 万元。

4. 其他费用：其他费用主要为其他管理费及其他营业费，本项目管理技术人员和后勤服务人员共计 22 人，其他管理费用暂按每人 1 万元的标准计算，则每年其他管理费用为 22.00 万元；其他营业费用暂按营业收入的 1%计算，每年其他营业费用为 41.58 万元；综上，每年其他费用为 63.58 万元。

### （三）相关税费现金流出

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及企业所得税，本项目停车位收入、广告收入、小区自助服务收入、充电桩租赁收入增值税税率按 9.00%计取，物业服务费收入增值税税率按 6.00%计取，城市维护建设税按照增值税的 7.00%计取，教育费附加按照增值税的 5.00%计取（含 2.00%的山东省地方教育费附加），企业所得税税率按 25.00%计取。

### （四）项目净现金流量



根据本项目实施方案，2021年本期发行2,000.00万元，后续发行29,500.00万元，债券到期年度为2051年，通过资金平衡测算，到期偿还债务本金及利息后资金结余24,481.23万元，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	累计资金结余
2026年	4,157.64	1,796.22	1,796.22
2027年	4,157.64	1,796.22	3,592.44
2028年	4,157.64	1,796.22	5,388.66
2029年	4,157.64	1,796.22	7,184.88
2030年	4,157.64	1,796.22	8,981.10
2031年	4,573.41	2,081.18	11,062.28
2032年	4,573.41	2,081.18	13,143.46
2033年	4,573.41	2,081.18	15,224.64
2034年	4,573.41	2,081.18	17,305.82
2035年	4,573.41	2,081.18	19,387.00
2036年	5,030.74	2,394.60	21,781.60
2037年	5,030.74	2,394.60	24,176.20
2038年	5,030.74	2,394.60	26,570.80
2039年	5,030.74	2,394.60	28,965.40
2040年	5,030.74	2,394.60	31,360.00
2041年	5,533.82	2,739.36	34,099.36
2042年	5,533.82	2,321.18	36,420.54
2043年	5,533.82	2,321.15	38,741.69
2044年	5,533.82	2,321.12	41,062.81
2045年	5,533.82	2,321.09	43,383.90
2046年	6,087.21	2,651.83	46,035.73





时间	资金流入	资金结余	累计资金结余
2047 年	6,087.21	2,651.80	48,687.53
2048 年	6,087.21	2,651.77	51,339.30
2049 年	6,087.21	2,651.73	53,991.03
2050 年	6,087.21	2,651.70	56,642.73
2051 年（偿还期）		-32,161.50	24,481.23
合计	126,914.10	24,483.13	

备注：①建设期为 5 年，无运营收入和运营成本，以投入的项目资本金偿还债券利息。②出于谨慎性原则，从第六年计算运营收入和运营成本。

#### （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三十年期债券，参照三十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.20% 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 31,500.00 万元；

##### 4. 发行方式：

本项目债券 2021 年本期发行 2,000.00 万元，后续发行 29,500.00 万元，在 2051 年还本；



5. 发行期限：

本项目债券为 30 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	当期偿还利息	当期还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	1,323.00	1,323.00
	2,000.00	29,500.00		31,500.00		
第二年至第二十九年	31,500.00			31,500.00	37,044.00	37,044.00
第三十年	31,500.00		2,000.00	29,500.00	1,323.00	32,823.00
			29,500.00			
合计		31,500.00	31,500.00		39,690.00	71,190.00

备注：①第二年至第二十九年每年利息 1,323.00 万元。②表中第一年 2,000.00 万元为本次发行金额，29,500.00 万元为后续发行金额。

本项目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，同时债券利息每半年付息一次，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

根据项目收入及资金平衡测算分析，在专项债券到期时，项目累计资金流入 181,956.87 万元，累计资金流出 157,475.64 万元，累计资金结余 24,481.23 万元。截至专项债券 31,500.00 万元到期时，偿还当年到期的债务本息后，将仍有 24,481.23 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 126,914.10 万元，经营期累计产生经营成本 37,196.37 万元，则累计可用于还本付息的净现金流入为 89,717.73 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 71,190.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.26 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	



序号	项目	收入下降 3%
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	85,910.31
1.1	经营活动产生的现金流入	123,106.68
1.2	经营活动产生的现金流出	37,196.37
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)	-55,042.77
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	55,042.77
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-10,193.73
3.1	融资活动产生的现金流入	55,042.77
3.2	融资活动产生的现金流出	65,236.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	85,910.31
五	资金覆盖倍数	1.21

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 85,910.31 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 71,190.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.21 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)	88,601.84
1.1	经营活动产生的现金流入	126,914.10
1.2	经营活动产生的现金流出	38,312.26
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)	-55,042.77
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	55,042.77



序号	项目	成本上升 3%
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-10,193.73
3.1	融资活动产生的现金流入	55,042.77
3.2	融资活动产生的现金流出	65,236.50
四	累计可用于还本付息的净现金流入	88,601.84
五	资金覆盖倍数	1.24

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 88,601.84 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 71,190.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.24 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 1.26 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，济宁高新技术产业开发区财政金融局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

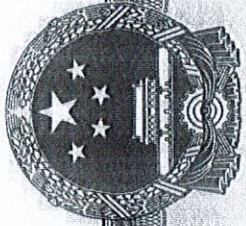
基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 2021 年山东省（济宁高新技术产业开发区 2021-2025 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）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

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

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，出具相关报告；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）

成立日期 2013年07月15日

营业期限 2013年07月15日至2033年04月23日

营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019年08月08日

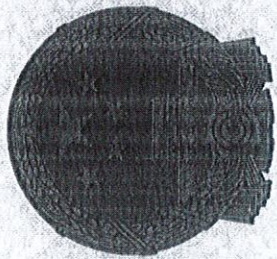
证书序号: NO. 506349

## 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, 准予设立分所执行行业业务的凭证。
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

负责人: 陈慧

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