

2021年山东省（东营市河口区老旧小区改造提升工程）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〕1128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（东营市河口区老旧小区
改造提升工程）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）1128号

客户名称： 河口区财政局

报告时间： 2021-05-16

签字注册会计师： 刘新生 （CPA：370100390045）
刘光涛 （CPA：370100390046）



6165312921051790567625
报告文号：鲁中明专审字（2021）1128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://sdcpaspsfw.cn> (防伪报告栏目) 查询

2021年山东省(东营市河口区老旧小区改造提升工程项目)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)1128号

我们接受委托,对2021年山东省(东营市河口区老旧小区改造提升工程项目)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,在东营市河口区物业和市政公用事业投资发展有限公司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(东营市河口区老旧小区改造提升工程项目)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
河口区老旧小区改造提升工程	4,000.00	2,000.00	2,000.00	-

注:项目拟申请专项债券资金2,000.00万元。其中:本期发行1,000.00万元,后期拟发行1,000.00万元。

(续表)

金额单位:人民币万元

项目名称	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
河口区老旧小区改造提升工程	5,778.23	2,800.00	2.06

注:项目融资本息合计2,800.00万元,其中:专项债券本金合计为2,000.00万元,利息合计800.00万元。

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		2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第2年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第3年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第4年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第5年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第6年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第7年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第8年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第9年	2,000.00			2,000.00	80.00	80.00
第10年	2,000.00		2,000.00	0.00	80.00	2,080.00
合计	-	2,000.00	2,000.00		800.00	2,800.00

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(东营市河口区老旧小区改造提升工程项目)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(东营市河口区老旧小区改造提升工程项目)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·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年五月十六日



附件：

2021年山东省（东营市河口区老旧小区改造提升工程项目）
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

本项目总建筑面积86655.00m²，共838户，改造楼栋数38栋。进行老旧小区外立面改造、外墙保温、道路、屋面防水、公共楼梯间门窗更换、楼宇门更换、雨污排及水电气暖等配套设施改造施工，以及楼梯间粉刷、绿化、娱乐健身设施、广场等人居环境提升类工程施工；小区各区域配套设施。

2020年11月，京延工程咨询有限公司出具了《河口区老旧小区改造提升工程可行性研究报告》。2020年12月3日，东营市河口区物业和市政公用事业投资发展有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案了项目代码2020-370503-47-03-141794。备案项目总投资为4,000.00万元。

项目建设期为20个月，于2021年4月开工建设，计划2022年12月建设改造完成。

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 4,100.00 万元,具体明细如下表:

项目总投资估算表

金额单位:人民币万元

编号	项目名称	金额
一	工程费	3,272.92
二	其他费用	293.69
三	预备费	245.33
四	铺底流动资金	28.06
五	建设期利息	160.00
合计	总投资	4,000.00

(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%。鉴于项目投资回收期较长,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50.00%,即项目资本金2,000.00万元,专项债券融资2,000.00万元。本期发行金额1,000.00万元,后期拟发行1,000.00万元。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一)项目现金流入预测

项目营业收入主要包括停车场收入、物业费收入、广告费收入及配套费收入等。

1. 停车场收入:

根据《东营市城市公共停车场暂时管理办法》,“第八条 按照谁投资、谁受益的原则,鼓励单位和个人开发建设公共停车场或者开办临时公共停车场。鼓励建设立体式公共停车场和利用地下空间建设公共停车场。利用地下空间建设公共停车场应当兼顾防灾减灾、人民防空和通信需要”,该项目广场等公共停车场可收取停车费。

健身广场建设完成后预计建成广场公共地上停车位120个,停车数量按照白天8小时80%停车量计算,剩余16小时60%停车量计算,根据《政府制定价格行为规则》(国家发改委令2017年第7号)、《山东省定价目录》(鲁价综发〔2018〕54号)等,停车费按平均1.5元/小时计算,年收取公共停车费105.12万元。

根据调研周边同类型住宅小区停车位月租收费情况,考虑小区自身情况,停车位出租单价按照300.00元/个/月,按照老旧小区停车位紧张的特殊性,小区停车位建成后即可全部出租。小区停车位按照每个小区60个计算,共有1440个停车位,年收取小区停车位租赁费518.40万元。



本项目共计收取停车费用 623.52 万元

2. 物业费

物业服务费用东营市物业服务收费管理实施细则及东营市市场价格,物业费按照 1.4 元/m²/月计算,本项目建筑面积为 86655.00m²,每年收入物业费约 145.58 万元。

3. 广告费

小区路灯及广场配套共计约 480 个小型广告牌及灯牌,小广告牌及灯牌租赁费按照 1000.00 元/个/年计算;广场可建设大型广告牌,计划建设 15 个,每个广告牌按照 15.00 万元/个/年计算,每年广告费用约 273.00 万元。

4. 配套费

本项目与供水公司与天然气公司签订初步协议,预计从供水费用中抽取 40%、供气费用中抽取 30%作为本项目的配套收入,按照河口区去年的数据测算每户每月用水约 12 立方米,用天然气约 25 立方米,本项目共计改造 838 户,用水费用按照市场价格 4.1 元/立方米计算,天然气价格为 0.71 元/立方米。则本项目配套费每年约 26.05 万元。

以上参考《河口区老旧小区改造提升工程可行性研究报告》的数据,本项目现金流入如下:

金额单位:人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
停车场收入			623.52	623.52	623.52
物业费收入			145.58	145.58	145.58
广告费收入			273.00	273.00	273.00
配套费收入			26.05	26.05	26.05
运营收入合计			1,068.15	1,068.15	1,068.15

(续表)

项目	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
停车场收入	623.52	623.52	623.52	623.52	623.52	4,988.16
物业费收入	145.58	145.58	145.58	145.58	145.58	1,164.64
广告费收入	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	2,184.00
配套费收入	26.05	26.05	26.05	26.05	26.05	208.40
运营收入合计	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	8,545.20

(二) 项目运营现金流出预测

项目运营成本主要包括工资及福利、其他费用

1. 工资及福利

本项目固定劳动定员 24 人，人员人均工资 5.00 万元/人(人·年)，福利费按照工资的 14% 计算。则本项目每年的工资及福利费用为 136.80 万元。

2. 其他费用：正常年其他管理费用为 23.96 万元。

(1) 其他制造费用按年营业收入的 1% 计算，金额 15.09 万元；

(2) 其他管理费用按年工资福利费的 10% 计算，金额 5.66 万元；

(3) 其他营业费用按年营业收入的 0.5% 计算，金额 3.20 万元。

根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.1%，2.9%，2.5% 三年平均涨幅为 2.5%。基于谨慎性原则，项目运营期内以上各项费用均在上年度基础上上涨 3.00% 进行预测。

以上参考《河口区老旧小区改造提升工程可行性研究报告》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	工资及福利费	其他费用	合计
第1年			
第2年			
第3年	136.80	23.96	160.76
第4年	140.90	24.68	165.58
第5年	145.13	25.42	170.55



第6年	149.49	26.18	175.67
第7年	153.97	26.97	180.94
第8年	158.59	27.78	186.36
第9年	163.35	28.61	191.96
第10年	168.25	29.47	197.71
合计	1,216.47	213.06	1,429.53

(三) 项目税费现金流出预测

销售税金中包括增值税、城乡维护建设税及教育费附加。本项目城乡维护建设税税率为7%，水利建设基金0.0%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加为2%。

企业所得税税率为25%。

(四) 项目净现金流量

经营期现金流入8,545.20万元，扣除相关运营成本及税费现金流出2,766.97万元，项目净现金流量为5,778.23万元。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	运营期税金流出	净现金流量
第1年				
第2年				
第3年	1,068.15	160.76	167.18	740.21
第4年	1,068.15	165.58	167.18	735.39
第5年	1,068.15	170.55	167.18	730.42
第6年	1,068.15	175.67	167.18	725.30
第7年	1,068.15	180.94	167.18	720.03
第8年	1,068.15	186.36	167.18	714.61
第9年	1,068.15	191.96	167.18	709.01
第10年	1,068.15	197.71	167.18	703.26
合计	8,545.20	1,429.53	1,337.44	5,778.23

(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5,778.23万元，对应本项目融资到期本息总计2,800.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为2.06，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	第6年
现金流入						
资本金流入	2,000.00					
债券资金流入	2,000.00					
其他融资资金流入						
运营期现金流入		0.00	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15
现金流入总额	4,000.00	0.00	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15
现金流出						
建设期资金流出	1,920.00	1,920.00				
运营期现金流出			327.94	332.76	337.73	342.85
债券还本付息	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
其他融资还本付息						
现金流出总额	2,000.00	2,000.00	407.94	412.76	417.73	422.85
现金净流量						
当年项目现金净流入	2,000.00	-2,000.00	660.21	655.39	650.42	645.30
期末项目累计现金结存额	2,000.00	0.00	660.21	1,315.60	1,966.02	2,611.32

(续表)

现金流模拟测算表	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
现金流入					
资本金流入					2,000.00
债券资金流入					2,000.00
其他融资资金流入					
运营期现金流入	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	8,545.20
现金流入总额	1,068.15	1,068.15	1,068.15	1,068.15	12,545.20
现金流出					
建设期资金流出					3,840.00



运营期现金流出	348.12	353.54	359.14	364.89	2,766.97
债券还本付息	80.00	80.00	80.00	2,080.00	2,800.00
其他融资还本付息					
现金流出总额	428.12	433.54	439.14	2,444.89	9,406.97
现金净流量					
当年项目现金净流入	640.03	634.61	629.01	-1,376.74	3,183.23
期末项目累计现金结存额	3,251.35	3,885.96	4,514.97	3,138.23	

(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
河口区老旧小区改造提升工程	专项债券	2,000.00	5,778.23	2,800.00	2.06

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

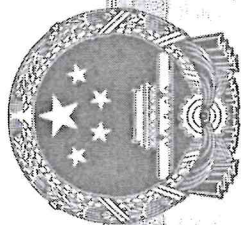
预测的社会条件、社会环境发生变化,给项目建设和运营带来损失。

(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

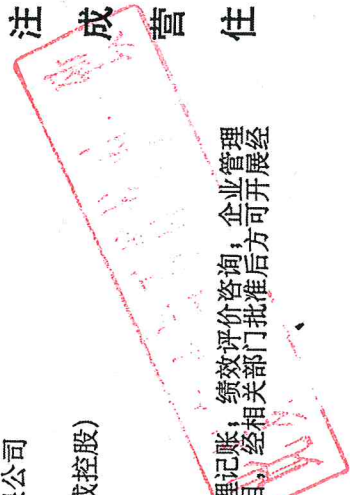
经营范围 会计、审计及税务服务；代理记账；绩效评价咨询；企业管理咨询；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年 09 月 30 日

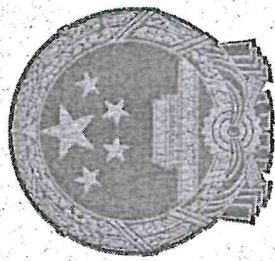
营业期限 2002年 09 月 30 日至 年 月 日

住所 济南市文化东路24号文东花园A-2-2401



登记机关

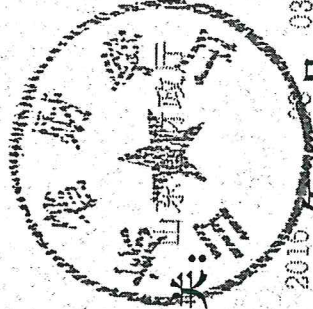
2019 年 04 月 29 日



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》。



发证机关:

2016年 03月 03日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 山东中盟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号东栎园A-2-2401

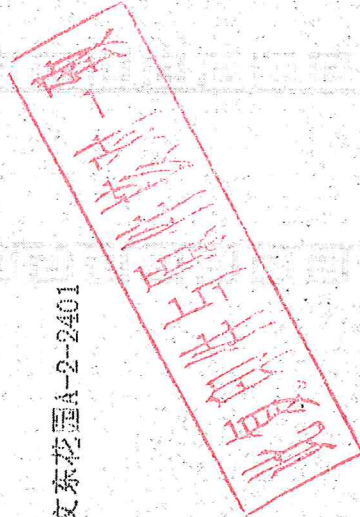
组织形式: 有限责任

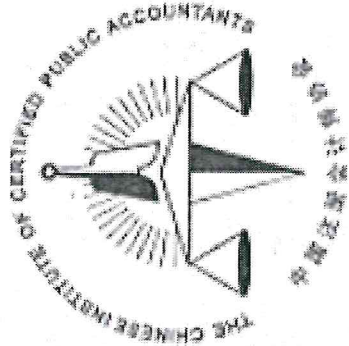
会计师事务所编号: 37010039

注册资本(出资额): 500万

批准设立文号: 鲁财会博字(2002)35号

批准设立日期: 2002-09-23





姓 名	刘新生
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1969-11-28
Date of birth	
工 作 单 位	山东中明会计师事务所有限公司
Working unit	同乐曹分所
考 试 证 号 码	370521891128001
Identity card No.	



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.

证书编号:
No. of Certificate

370100390045

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

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 04 月 30 日



2016年03月08日



年 月 日

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.

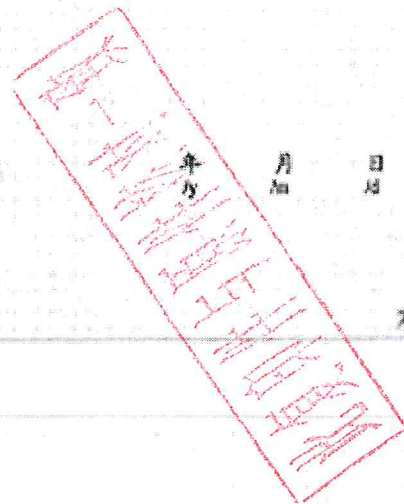


2017年04月01日

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.

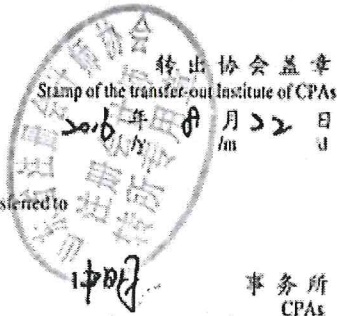


年 月 日

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

中明会计师事务所 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 2016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



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



姓 Full name 刘光海
 性 Sex 男
 出生 Date of birth 1973-06-05
 工作单位 Working unit 山东中明会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 370303197306052817



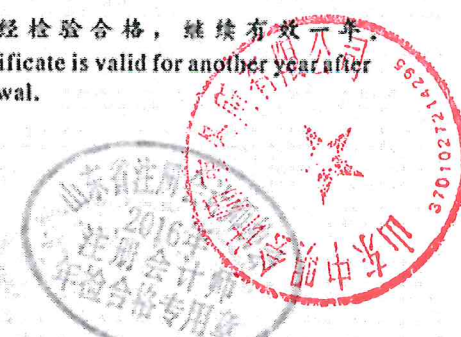
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370100390046
 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: 2005 年 04 月 30 日
 Date of Issuance /y /m /d



2016年03月08日

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.



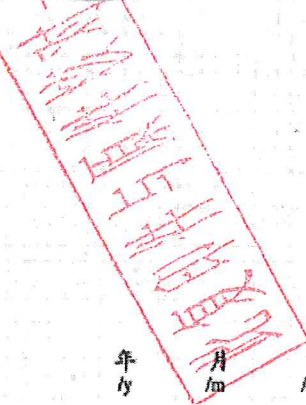
2017年03月 1日



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.



年 月 日