

2021 年山东省（淄博市沂源县 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专项债
券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（淄博市沂源县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： 致同专字（2021）第371C010773号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 何峰（CPA：370300010008）
崔晓丽（CPA：110101300388）



011092021051807587897

报告文号：致同专字（2021）第371C010773号

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-85665858

传真： 010-85665120

通讯地址： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件： china@cn.gt.com

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

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	3-10

2021 年山东省（淄博市沂源县 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专项债券
（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2021）第 371C010773 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2021 年山东省（淄博市沂源县 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专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。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，包括有关未来事项的推测性假设，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。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限 10 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆 盖倍数
2021 年沂源县老旧小区 改造项目	3,000.00	6,598.42	4,155.00	1.59

根据前述对 2021 年沂源县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 年内预计产生用于还本付息金额的净现金流入 6,598.42 万元，能够覆盖债券本息金额 4,155.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.59 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。2021 年沂源县老旧小区改造项目拟通过申请发行专项债券募集资金 3,000.00 万元，本期拟继续申请发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年五月十七日

附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示：本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概况

（一）2021年沂源县老旧小区改造项目基本情况

2021年沂源县老旧小区改造项目各项目建设情况如下：

1、鹏欢现代城项目

本项目建设位置：沂源县历山街道历山社区。

本项目建设规模：本项目共涉及楼房10栋、340户、建筑面积4.1万平方米。改造内容包括景观绿化提升、道路更新、雨污分流、停车位铺装、增设安防消防、房屋修缮、节能提升等，预计投资1,600.00万元。

2、东苑小区项目

本项目建设位置：沂源县历山街道东苑社区。

本项目建设规模：本项目共涉及楼房9栋、280户、建筑面积2.61万平方米。改造内容包括景观绿化提升、道路更新、雨污分流、停车位铺装、增设安防消防、房屋修缮、节能提升等，预计投资1,400.00万元。

3、怡康社区生活区

本项目建设位置：沂源县南麻街道怡康社区及周边。

本项目建设规模：本项目共涉及楼房31栋、1076户、建筑面积7.3万平方米。改造内容主要为节能提升，及少量首次改造楼房的雨污分流、绿化提升、路面修复、楼体修缮等，预计投资1,938.80万元。

4、城中社区生活区

本项目建设位置：沂源县历山街道城中社区。

本项目建设规模：本项目共涉及楼房92栋、2086户、建筑面积17.5万平方米。改造内容主要为节能提升，及少量首次改造楼房的雨污分流、绿化提升、路面修复、楼体修缮等，预计投资3,754.80万元。

5、东苑社区生活区

本项目建设位置：沂源县历山街道东苑社区。

本项目建设规模：本项目共涉及楼房 9 栋、352 户、建筑面积 3 万平方米。改造内容主要为节能提升，及少量首次改造楼房的雨污分流、绿化提升、路面修复、楼体修缮等，预计投资 633.60 万元。

（二）项目投资估算及资金筹措方式

2021 年沂源县老旧小区改造项目总投资 9,325.20 万元，项目建设单位自筹资本金 6,325.20 万元，计划通过发行债券募集 3,000.00 万元，本期拟申请发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年。

发行计划详见下表：

单位：万元

序号	项目	项目总投资额	计划发行专项债券金额	本期拟申请发行专项债金额
1	鹏欢现代城项目	1,600.00	660.00	660.00
2	东苑小区项目	1,400.00	0.00	0.00
3	怡康社区生活区项目	1,936.80	780.00	780.00
4	城中社区生活区项目	3,754.80	1,560.00	1,560.00
5	东苑社区生活区项目	633.60	0.00	0.00
	合计	9,325.20	3,000.00	3,000.00

（三）建设期

该项目建设周期为 1 年。

二、项目承办单位基本情况

承办单位：沂源县住房和城乡建设局

法定代表人：孙洪成

成立日期：2016 年 7 月 28 日

注册地址：沂源县北京路西首

机构性质：机关

三、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)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力并实现预计租赁收入；

2、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

3、土地出让价格在正常范围内变动；

4、参考项目《2021年沂源县老旧小区改造项目可行性研究报告》等及发行方案的数据；

5、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；

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。

四、发行计划

2021年沂源县老旧小区改造项目总投资9,325.20万元，计划通过发行债券募集3,000.00万元，本期拟继续申请发行专项债券3,000.00万元，假设债券利率3.85%，期限10年。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2021	3,000.00	10 年期

五、评价内容

根据财预【2018】161号文《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》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

1、项目收入预测：

2021年沂源县老旧小区改造项目，未来预期收入来自物业费收入及财政补助。

参考淄博市与项目周边市场价格，并考虑通货膨胀等因素，本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了个别修正。现按照以下情景进行测算：

（1）物业费

小区物业收费，建筑面积28.9万平方米，小区物业服务收费按照淄博市发改局关于小区物业费收取标准要求，按0.35元/平方米*月计算，运营期按照负荷率50%。

（2）财政补助

沂源县财政承诺对2021年沂源县老旧小区改造项目进行补助，每年补助150万元。

2、项目运营成本情况测算

2021年沂源县老旧小区改造项目建成后，项目运行成本由沂源县财政局全额拨款，本次测算不再考虑成本费用。

2、政府指定地块出让收益情况：

2021年沂源县老旧小区改造项目指定地块还款来源为一个地块国有土地出让收益，该地块面积255.93亩，土地范围为北至山东药玻公司，东至工业一路，南至沂河一路北侧原南张良居民点，西至饮马河东路，土地性质为工业用地。

土地收益及现金流入预测：

(1) 土地出让价格预测

依据沂源县自然资源局的土地交易信息，并查询淄博市沂源县公开土地交易信息，选取项目周边地块5宗，参考此5宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370323200222GB01253[沂源县2020（增量）-29号]	沂源经济开发区荆山东路北侧、东岭路东侧	工业用地	8.00	2020年11月22日	161.00
370323200222GB01254[沂源县2020（增量）-30号]	沂源经济开发区荆山东路北侧、东岭路东侧	工业用地	8.09	2020年11月22日	163.00
370323200221GB00022[沂源县2020（增量）-32号]	沂源县县城经济开发区博沂路南侧、汶河路东侧	工业用地	30.19	2021年1月22日	580.00
沂源县2021（增量）10号	沂源县县城经济开发区沂河一路北侧，沂源源能热力有限公司南侧	工业用地	37.05	2021年3月10日	709.00
[沂源县2021(增量)-04号]	沂源经济开发区，荆山路北侧、汶河路东侧	工业用地	13.04	2021年3月10日	251.00

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起2026年前全部完成国有土地挂牌交易

单位：万元

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	4,949.69	4,949.69
二	用于资金平衡土地相关收益	4,702.21	4,702.21
1	土地出让收入	4,949.69	4,949.69
2	国有土地收益基金(1*5%)	247.48	247.48
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	4,702.21	4,702.21

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 4,702.21 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性预测

2021 年沂源县老旧小区改造项目收益为未来物业收入以及出让国有土地使用权收入产生的现金流入，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关文件的规定，对发行专项债券的项目收益与融资情况实现平衡。通过对未来物业收入及近三年项目周边地块成交情况等查询，结合出让项目周边国有土地使用权收入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见下表：

项目	本息覆盖倍数
2021 年沂源县老旧小区改造项目	1.59

1、2021 年沂源县老旧小区改造项目产生的项目运营收益以及项目周边地块出让收益情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			土地收益	其他收益
	本金	利息	本息合计		
第一年		115.50	115.50		
第二年		115.50	115.50		
第三年		115.50	115.50		
第四年		115.50	115.50		
第五年		115.50	115.50		
第六年		115.50	115.50		
第七年		115.50	115.50		
第八年		115.50	115.50		
第九年		115.50	115.50		
第十一年	3,000.00	115.50	3,115.50		
合计	3,000.00	1,155.00	4,155.00	4,702.21	1,896.21
本息覆盖倍数					1.59

2、项目还本付息情况：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第二年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第三年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第四年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第五年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第六年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第七年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第八年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第九年	3,000.00		3,000.00	3.85%	115.50
第十一年	3,000.00	3,000.00	-	3.85%	115.50
小计		3,000.00			1,155.00

3、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本次评价本着谨慎性原则，根据前述对项目未来数据的合理预测，在本债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 6,598.42 万元，能够覆盖债券本息金额 4,155.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.59 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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地方政府专项债券的要求，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。

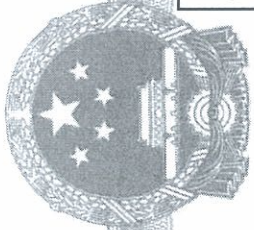
综上，我们认为，2021年沂源县老旧小区改造项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡债券的方式完成资金筹措。

七、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对 2021 年沂源县老旧小区改造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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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的注册会计师无关。



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

9111010592343655N



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 利致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业



成立日期 2011年12月22日
合伙期限 2011年12月22日至长期
主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

经营范围 企业会计报表、审计报告、验资报告、清算报告、资产评估、工程造价、司法鉴定、税务咨询、企业管理咨询、其他经营活动；法律、法规、规章规定须经批准的项目，须经审批后开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

登记机关

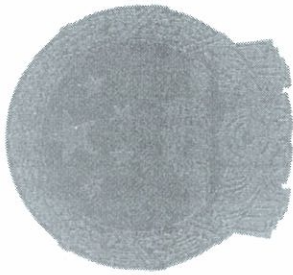
2021年03月18日



此件与原件一致 再次复印无效

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



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: 普惠会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:



二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

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

瑞和会计师事务所
注册会计师协会
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞和会计师事务所
注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日

事务所
CPAs

此件与原件一致 再次复印无效



姓名 Full name 同峰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-23
工作单位 Working unit 瑞和会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码 Identity card No. 370321650123001



年度检验登记注册会计师
Annual Renewal Registration of CPAs

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: 370300010008
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: 1996 年 01 月 16 日
Date of Issuance

此件仅供业务报告使用，复印无效

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



此件与原件一致 再次复印无效

姓名 Full name	性别 Sex	出生日期 Date of birth	工作单位 Working unit	身份证号码 Identity card No.
瑞华	女	1983-11-30	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所	370783198311304881



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018年

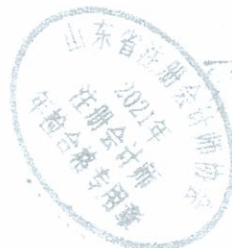


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110101300388
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：2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



年 /y 月 /m 日 /d