

# 2021年山东省（烟台市招远市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

山冠会专审字 [2021]第096号

我们接受委托，对2021年山东省（烟台市招远市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”）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招远市2021年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，本次评价的招远市2021年老旧小区改造项目，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：招远市2021年老旧小区改造项目专项债券项目总投资1.0905亿元，项目资本金0.2205亿元，比例为20.22%；2021年发行专项债券0.87亿元，期限十年；本次拟发行专项债券0.43亿元，期限十年；下期拟发行专项债券0.44亿元。

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）	0.43亿元	10年期
2021（下期）	0.44亿元	
合计	0.87亿元	

### 2、项目投资及应付本息情况

项目计划投资1.0905亿元，其中：项目资本金0.2205亿元，比例为20.22%；2021年发行专项债券0.87亿元，期限十年；本次拟发行政府专项债券融资0.43亿元，期限十年。

#### （1）、总投资估算

项目总投资10,905.00万元，其中建筑、安装工程费用10,084.09万元，工程建设其他费用820.91万元。

#### （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0.43亿元，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0.87亿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	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第二年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第三年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第四年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第五年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第六年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第七年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第八年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第九年	8,700.00		8,700.00	4%	348.00	348.00
第十年	8,700.00	8,700.00	-	4%	348.00	9,048.00
合计	-	8,700.00	-	-	3,480.00	12,180.00

## 2、项目预期产生的现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

招远市2021年老旧小区改造项目，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
招远市12个片区老旧小区改造项目	15,436.67
合计	15,436.67

### 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，对招远市2021年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1.27。

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，认为招远市2021年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，为招远市2021年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：



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

招远市2021年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《招远市2021年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

项目由招远市金都资产经营有限公司承办，公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人：张伟光；注册资本：壹仟万元整；住所：山东省烟台市招远市温泉路128号；统一社会信用代码：91370685493788624L；经营范围：以企业自有资产对建筑业、餐饮业、旅游业投资（不得经营金融、证券、期货理财、基金、集资、融资等业务）；股权投资管理活动；产权交易服务；招商引资管理活动（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）

## 2、项目概况

### ①建设地点

本项目建设地点位于山东省招远市泉山、温泉、罗峰3个街道办事处辖区内的82个小区。

### ②建设内容

本项目按照《招远市2020-2024年老旧小区改造计划》和《山东省城镇老旧小区改造技术导则》的相关政策、导则要求，对泉山、温泉、罗峰3个街道辖区内的教育片区、运输公司片区、劳动服务公司片区、大观园片区、晨钟片区、电业片区、邮政片区、向阳片区、建筑公司片区、金城片区、远东片区、金宝电子片区等12个片区，82个小区，7,270户住户进行改造，改造总建筑面积为63.70万平方米。具体改造建设内容包括：道路及人行道改造、供电管网改造、供水管网改造、排水工程改造、建筑装饰改造、绿化改造等工程。

### ③建设规模

本项目建设期9个月，开工时间2021年5月，共改造道路及人行道63,000平方米，改造供电管网91,300米，改造供水及消防管网24,000米，改造排水工程16,000米，复新楼体外墙573,770平方米，粉刷楼道内墙307,740平方米，增设便民设施（地面铺装、停车位等）66,200平方米，改造社区绿化75,000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228栋老旧楼房及7,270户居民，平均每栋楼建设1个摊位，经测算增设228个摊位，每个摊位对外出租年租金收入1.80万元，每年摊位出租收入410.40万元，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。

#### 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82个小区，楼房栋数228个，7270户居民，设置充电桩数量为228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410.40万元。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228栋老旧楼房及7,270户居民，共增设1,450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87.00万元，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392个户外广告位（82个小区进出口外各加1个广告位），每个广告位对外出租2万元/年，广告位年出租收入784.00万元，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。

#### ⑤小区净水收入

此次改造共能增加228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114.00万元，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物业基金收入

该项目改造涉及228栋老旧楼房及7,270户居民，建筑面积约63.70万平方米。项目改造完成后物业基金按照0.60元/平方米收取，年物业基金收入38.22万元。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	物业基金收入	
第1年	410.40	410.40	87.00	784.00	114.00	38.22	1,844.02
第2年	422.71	422.71	87.00	807.52	117.42	38.22	1895.58
第3年	435.39	435.39	87.00	831.75	120.94	38.22	1,948.69
第4年	448.46	448.46	87.00	856.70	124.57	38.22	2,003.40
第5年	461.91	461.91	87.00	882.40	128.31	38.22	2,059.74



第6年	475.77	475.77	87.00	908.87	132.16	38.22	2,117.78
第7年	490.04	490.04	87.00	936.14	136.12	38.22	2,177.56
第8年	504.74	504.74	87.00	964.22	140.21	38.22	2,239.13
第9年	519.88	519.88	87.00	993.15	144.41	38.22	2,302.54
第10年	535.48	535.48	87.00	1,022.94	148.74	38.22	2,367.86
累计	4,704.78	4,704.78	870.00	8,987.68	1,306.88	382.20	20,956.32

注：该项目涉及的228个老旧楼房及7,270户居民，改造前未设立物业公司进行管理。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	92.20	28.00	9.00	0.90	62.24	192.34	180.00	372.34
第2年	94.78	28.00	9.00	0.90	63.98	196.66	180.00	376.66
第3年	97.43	28.00	9.00	0.90	65.77	201.10	180.00	381.10
第4年	100.17	28.00	9.00	0.90	67.61	205.68	180.00	385.68
第5年	102.99	28.00	9.00	0.90	69.52	210.40	180.00	390.40
第6年	105.89	28.00	9.00	0.90	71.48	215.26	180.00	395.26
第7年	108.88	28.00	9.00	0.90	73.49	220.27	180.00	400.27
第8年	111.96	28.00	9.00	0.90	75.57	225.43	180.00	405.43
第9年	115.13	28.00	9.00	0.90	77.71	230.74	180.00	410.74
第10年	118.39	28.00	9.00	0.90	79.92	236.21	180.00	416.21
合计	1,047.82	280.00	90.00	9.00	707.28	2,134.09	1,800.00	3,934.09

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	1,651.68	1,844.02	192.34	180.00	348.00	348.00	-	1,123.68	-	1,123.68	280.92	842.76
第2年	1,698.93	1,895.58	196.66	180.00	348.00	348.00	-	1,170.93	-	1,170.93	292.73	878.20
第3年	1,747.59	1,948.69	201.10	180.00	348.00	348.00	-	1,219.59	-	1,219.59	304.90	914.69
第4年	1,797.71	2,003.40	205.68	180.00	348.00	348.00	-	1,269.71	-	1,269.71	317.43	952.29
第5年	1,849.34	2,059.74	210.40	180.00	348.00	348.00	-	1,321.34	-	1,321.34	330.34	991.01
第6年	1,902.52	2,117.78	215.26	180.00	348.00	348.00	-	1,374.52	-	1,374.52	343.63	1,030.89
第7年	1,957.29	2,177.56	220.27	180.00	348.00	348.00	-	1,429.29	-	1,429.29	357.32	1,071.97
第8年	2,013.70	2,239.13	225.43	180.00	348.00	348.00	-	1,485.70	-	1,485.70	371.43	1,114.28
第9年	2,071.81	2,302.54	230.74	180.00	348.00	348.00	-	1,543.81	-	1,543.81	385.95	1,157.85
第10年	2,131.66	2,367.86	236.21	180.00	348.00	348.00	-	1,603.66	-	1,603.66	400.91	1,202.74
合计	18,822.22	20,956.32	2,134.09	1,800.00	3,480.00	3,480.00	-	13,542.22	-	13,542.22	3,385.56	10,156.67

### (三)、偿债能力分析

1. 项目2021年发行专项债券8,700万元,实际利率4%,期限10年,还款本息合计12,180.00万元;本次拟发行专项债券4,300.00万元,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6,020.00万元,剩余应发行债券4,400万元,还款本息合计6,160.00万元。

合计项目融资本息12,180.00万元。

2. 项目总体营业收入合计20,956.32万元,付现成本总额2,134.09万元,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=15,436.67万元,项目本息覆盖倍数1.27,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	13,893.00	14,664.83	15,436.67	16,208.50	16,980.34
需偿还的融资本息	12,180.00	12,180.00		12,180.00	12,180.00

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
			12,180.00		
本息覆盖倍数	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39

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1.14，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

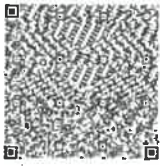
经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的招远市2021年的老旧小区改造项目产生的预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
9137061367682689X6



扫描二维码  
获取企业信用信息  
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 刘顺贤

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，代理记帐、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

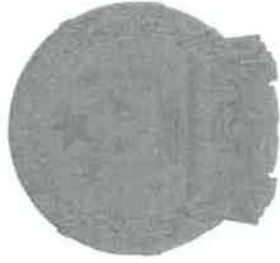
证书序号:0002246

## 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》。



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



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.



本证书经验合格，继续有效一年。  
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

同意调入  
1. When practicing 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