

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十二期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十六期) 济
南市槐荫区腊山河污水综合治理工程项目
收益与融资平衡专项评价报告**

容诚专字[2022]251Z0171 号

**容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京**

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：项目情况介绍	3-4
3	附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况	5-6
4	附件 3：项目收益及现金流入评价说明	7-12

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二
十二期）—2022 年山东省政府专项债券（三十六期）
济南市槐荫区腊山河污水综合治理工程项目
收益与融资平衡专项评价报告**

容诚专字[2022]251Z0171 号

我们接受济南市财政局委托，对济南市腊山河污水综合治理工程项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）。

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》。相关实施单位对项目收益预测及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。

经专项审核，我们认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件 1：项目情况介绍

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，为济南市财政局容诚专字[2022]251Z0171 号之签章页)



中国注册会计师： 吴强
吴强



中国注册会计师： 刘佳明
刘佳明



2022 年 6 月 20 日

附件 1：项目情况介绍

一、项目名称

济南市腊山河污水综合治理工程项目

二、项目单位

本项目的项目单位为济南市槐荫区水务局。济南市槐荫区水务局现持有统一社会信用代码 11370104MB28687002《统一社会信用代码证书》，机构地址：济南市槐荫区张庄路 327 号，负责人：王左裔。

三、项目主要批准文件

(1) 2022 年 2 月 10 日，济南市槐荫区自然资源局出具《关于济南市腊山河河道综合治理工程项目用地预审的审核说明》。

(2) 2022 年 2 月 11 日，济南市自然资源和规划局出具《关于济南市腊山河河道治理工程规划意见的复函》（济自然规划管函（二）[2022]12 号）。

(3) 2022 年 2 月 14 日，济南市槐荫区发展和改革局作出《关于济南市腊山河污水综合治理工程可行性研究报告的批复》（济槐发改审批审[2022]3 号）。

四、项目建设内容

根据项目批复文件，工程范围南起经十路北支小清河，长度 4.6 公里。主要建设内容包括：对腊山河周边区域进行雨污分流改造，完善周边污水管网，防止污水进入河道污染水体；新建初雨收集处理设施，对面源污染废水进行集中收集处理；对经十路至小清河段河道进行内源污染治理，通过清淤疏浚，污水厂再生水补源及水质提升工程，消除河道内源污染。同步配套建设桥梁、挡墙、附属设施等。

五、项目建设期限

本项目计划于 2022 年 5 月开工建设，2023 年 5 月底前完成，工期 12 个月。

六、项目基本情况

济南市腊山河污水综合治理工程项目专项债券本次发行总额为 15,400.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的专项债券为 10 年期，债券到期后一次性偿还本金并支付最后一次利息。

拟发行的济南市腊山河污水综合治理工程项目专项债券概况

债券名称	济南市腊山河污水综合治理工程项目专项债券
发行规模	人民币 15,400.00 万元
债券期限	10 年期
债券利率	按 4.20%测算
付息方式	利息每半年支付，最后一期利息随本金一起支付

此次发行的专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于济南市腊山河污水综合治理工程项目项目。本次济南市腊山河污水综合治理工程项目项目偿债来源为土地出让净收益、租金收入、广告收入。

本次发行项目的资金结构如下：

单位：人民币万元

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	31,529.00	100.00%
一、资本金	16,129.00	51.16%
其中：1.自筹资本金	16,129.00	
二、债务资金	15,400.00	48.84%
其中：1.拟发专项债券	15,400.00	

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：济南市腊山河污水综合治理工程项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测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、编制基础

本次预测以济南市腊山河污水综合治理工程项目的土地出让收益、租金收入、广告收入为基础，结合项目的建设资金，包含项目通过对项目收入及相关运营成本的估算，测试得出在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 46,915.10 万元，融资本息合计为 21,868.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 2.15 倍。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

（一）一般假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、无其他人为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、行业及地区的规划，发行人编制的项目投资估算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债务的经营活动现金流量净额按计划全部用于归还债券本息。

三、资金平衡测算说明

1、运营收入

本项目收入主要来源为土地出让净收益、租金收入、广告收入。

2、债券还本及贷款本金

本项目通过发行政府专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括前期已发行的债券需偿还的本金（如有）、本期拟发行债券需偿还本金、预计未来发行的债券需偿还本金（如有）以及拟向银行贷款需偿还的本金（如有）。

3、债券及银行贷款付息

本期债券所列项目需偿还的债券利息及银行贷款利息，包括前期已发行债券需偿还利息（如有）、本期拟发行债券需偿还利息、预计未来发行的债券需偿还的利息（如有）以及拟向银行贷款的利息（如有）。

4、本息覆盖倍数=经营性净现金流入/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度本项目运营收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度本项目运营收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

一、应付本息情况

本项目计划本期发行专项债券 15,400.00 万元，债券融资的年利率按 4.20% 计算，期限为 10 年。还本付息情况测算如下：

本期拟发行债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余	融资利	应付利息	应付本息
2022 年		15,400.00		15,400.00	4.20%	323.40	323.40
2023 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2024 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2025 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2026 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2027 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2028 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2029 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2030 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2031 年	15,400.00			15,400.00	4.20%	646.80	646.8
2032 年	15,400.00		15,400.00		4.20%	323.40	15,723.40
合计		15,400.00	15,400.00			6,468.00	21,868.00

二、项目运营收入预测

本项目预期收入主要来源包括土地出让净收益、租金收入、广告收入。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入预测表

单位：人民币万元

年度	土地出让净收益	租金收入	广告收入	合计
2023 年 5 月-12 月		655.97	10.00	665.97
2024 年	9,849.03	983.96	15.00	10,847.99
2025 年	10,943.37	983.96	15.00	11,942.33
2026 年	10,943.37	983.96	15.00	11,942.33
2027 年	14,638.58	983.96	15.00	15,637.54
2028 年		983.96	15.00	998.96
2029 年		983.96	15.00	998.96

2030 年		983.96	15.00	998.96
2031 年		983.96	15.00	998.96
2032 年 1-4 月		327.99	5.00	332.99
合计	46,374.35	8,855.62	135.00	55,364.97

收入预测方法说明：

1、土地出让净收益

本项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让净收益，运营期各年度预测情况如下：

土地出让（居住用地）净收益预测表

单位：万元

土地出让收益	51,527.06
重大基础设施基金（10%）	5,152.71
土地出让净收益（90%）	46,374.35

预测说明：

用于偿还债券本息的两地块情况：拟征用一地块位于济宁路以东，腊山河西路以西，枣庄路以南，菏泽路以北，规划用地性质为商业用地，土地面积约 34850 平方米；拟征用二地块位于临沂路以东，腊山河西路以西，威海路以南，金山路以北，规划用地性质为商业用地，土地面积约 49900 平方米。

经查济南市自然资源局网站，当期片区周边用地 2021 年商业用地平均价格为 405.31 万元/亩。根据相关规定，区级政府作为出让主体的，需要扣除重大基础设施建设专项资金和统筹费用后的余额作为土地净收益。按照保守估计，2023 年土地出让价格与目前相当，土地净收益约 46,374.35 万元，作为本次调整的政府专项债券还本付息的来源。

2、租金收入

参考项目周边 0.5 公里商铺租赁的平均单价，驿站参考中间段地块平均租金，餐饮休闲业租金约等于平均租金，零售业态租金约等于平均租金 1.1-1.3 倍，具体如下：综合驿站租赁收入：拟建面积 2700 平方米，每平方米每年 950 元，即 256.5 万元。餐饮租赁收入拟建面积 5500 平方米，每平方米每年 790 元，即 4354.5 万元。零售租赁收入拟建面积 2915 平方米，每平方米每年 1005 元，即 292.96 万元。

3、广告收入

广告等收益预估 10 万元/万平米*年，项目场地内约 15 万平米，每年收益 15 万元。

三、运营成本预测

本项目运营成本包括河道景观工程维护费、管线工程维护费用、桥梁工程维护费用、能耗费、清洁及安保费用、各类保险费用等。运营期各年支出如下：

运营成本估算表（付现）

单位：人民币万元

类别/年度	各类工程维护费用	能耗费	清洁及安保费用	各类保险费用	合计
2023 年	235.00	8.93	279.27	24.00	547.20
2024 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2025 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2026 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2027 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2028 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2029 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2030 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2031 年	352.50	13.4	418.9	36.00	820.80
2032 年	117.50	4.47	139.63	12.00	273.60
合计	3,172.50	120.6	3,770.1	324.00	7,387.20

经营成本预测方法说明：

- 1、参照《全国园林绿化养护概算定额》，各类工程维护费用 352.5 万元，其中，河道景观工程维护费用为 331.1 万元/年，管线工程维护费用 21 万元/年，桥梁工程维护费用 0.4 万元/年。
- 2、能耗费为每年 13.4 万元/年，含照明、引水泵站、自来水等。
- 3、投保财产一切险和第三方责任险，费用为 36 万元/年。
- 4、清洁及安保费用 418.9 万元。

四、项目运营损益表

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入/成本/税金												
营业收入		10,515.00	11,942.33	11,942.33	15,637.54	998.96	998.96	998.96	998.96	998.96	332.99	55,364.97
营业成本		547.20	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	273.60	7,387.20
税金及附加		78.72	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	39.36	1,062.67
息税折旧及摊销前利润		9,889.09	11,003.45	11,003.45	14,698.66	60.08	60.08	60.08	60.08	60.08	20.03	46,915.10
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销												
息税前利润		9,889.09	11,003.45	11,003.45	14,698.66	60.08	60.08	60.08	60.08	60.08	20.03	46,915.10
三、财务费用												
利息支出	323.40	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	323.40	6,468.00
总财务费用	323.40	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	323.40	6,468.00
税前利润	-323.40	9,242.29	10,356.65	10,356.65	14,051.86	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-303.37	40,447.10
四、所得税												
所得税费用												
五、净利润	-323.40	9,242.29	10,356.65	10,356.65	14,051.86	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-303.37	40,447.10

五、项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

项目/年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	-	10,515.00	11,942.33	11,942.33	15,637.54	998.96	998.96	998.96	998.96	998.96	332.99	55,364.97
经营活动支出	-	547.20	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	820.80	273.60	7,387.20
支付的各项税费	-	78.72	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	118.07	39.36	1,062.67
经营活动现金净流量	-	9,889.09	11,003.45	11,003.45	14,698.66	60.08	60.08	60.08	60.08	60.08	20.03	46,915.10
二、投资活动产生的现金												-
建设投资支出	20,588.00	10,294.20										30,882.20
投资活动现金净流量	-20,588.00	-10,294.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,882.20
三、融资活动产生的现金												-
资本金流入	16,129.00	-										16,129.00
债券融资款	15,400.00	-		-								15,400.00
银行借款												-
偿还债券本金											15,400.00	15,400.00
偿还银行借款本金												-
支付债券利息	323.40	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	646.80	323.40	6,468.00
支付银行借款利息												-
融资活动现金净流量	15,076.60	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-646.80	-15,723.40	-6,468.00
四、期初现金	-	16,452.40	15,400.49	25,757.14	36,113.79	50,165.66	49,578.94	48,992.22	48,405.50	47,818.79	47,232.07	
当年现金变动	16,452.40	-1,051.91	10,356.65	10,356.65	14,051.86	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-586.72	-15,703.37	31,528.70
五、期末现金	16,452.40	15,400.49	25,757.14	36,113.79	50,165.66	49,578.94	48,992.22	48,405.50	47,818.79	47,232.07	31,528.70	31,528.70

六、利息保障倍数

经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 46,915.10 万元，融资本息合计为 21,868.00 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 2.15 倍。

融资方式	融资本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
专项债券	15,400.00	6,468.00	21,868.00	46,915.10
融资合计	15,400.00	6,468.00	21,868.00	
覆盖倍数				2.15



统一—社会信用代码

911101020854927874

照執業

(副)本(5-1)

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 稱 容 器 式 樣 材 質 備 註

特殊普通合伙企业的

执行事务合伙人

合興麵粉(株) 下等原寸合粉

特殊普通合伙企业

肖厚发

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至长期

主要经营场所
北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

[illegible]

登记机关

2021 年 12 月 17 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011869

说明

《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》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一九年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

姓名 Full name: 吴强
性别 Sex: 男
出生日期 Date of birth: 1987-04-12
工作单位 Working unit: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity card No.: 370923670412031



证书编号: 370800090006
No. of Certificate

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

有效期至: 1996 年 03 月 13 日
Valid until: 1996 / 3 / 13

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

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
CPAs
转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所
转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日



姓名: 刘佳明
 Full name: 刘佳明
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-04-22
 Date of birth: 1988-04-22
 工作单位: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 Working unit: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 身份证号码: 371202198804224910
 Identity card No.: 371202198804224910



证书编号: 110100323021
 No. of Certificate: 110100323021

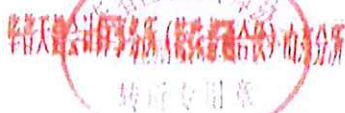
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 山东省注册会计师协会

有效期至: 2014 年 12 月 10 日
 Date of expiry: 2014 年 12 月 10 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



事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 7 月 17 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容域会计师
 (特殊普通合伙)山东分所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019 年 7 月 17 日



此证书检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after the renewal.



2015 年 3 月 1 日