

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（十八期）—2022 年山东
省政府专项债券（三十一期）德州市夏津县
老旧小区周片配套项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 010456 号

目录	页码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（十八期）—2022 年山东省政府专 项债券（三十一期）德州市夏津县老旧小区周片 配套项目收益与融资平衡专项评价报告	1-14


 和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年五月三十一日



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十八期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十一期) 德
州市夏津县老旧小区周片配套项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010456 号

我们接受委托,对德州市夏津县老旧小区周片配套项目提供了财务评价服务。我们的财务评价服务是基于发行人遵照《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)等相关政策要求,进行本期债券发行使用管理工作,了解德州市夏津县老旧小区周片配套项目收益与融资平衡情况而实施。夏津县房产管理中心的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据夏津县房产管理中心提供的资料提供财务评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:由于在编制融资与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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

夏津县老旧小区周片配套项目

（二）项目单位

夏津县房产管理中心

（三）项目规划审批

2021 年 1 月山东永筑工程设计咨询有限公司出具了《夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告》。

2021 年 1 月，夏津县发展和改革局出具了《关于夏津县老旧小区周片配套项目可研报告的批复》（夏发改项审〔2021〕30 号）。

（四）项目建设规模和主要建设内容

夏津县老旧小区周片配套项目包含棉麻家属院、工商局老家属、一中北家属院、新华书店、房管家属、县社商住楼等多个老旧小区及周片东关沟、城栾干沟等配套基础设施治理建设。道路及配套基础设施改造长度约 7640 米，河道治理长度 2600 米。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 22 个月，为 2022 年 3 月—2023 年 12 月。



二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《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）规定进行债券发行使用管理，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

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且债券存续期内延续执行；

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对发行人造成的重大不利影响。

（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偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况



参考项目可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 25,000.00 万元。具体情况如下表：单位：万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费用	22,085.10
2	工程其他费用	1,717.43
3	基本预备费	1,190.13
4	流动资金	7.34
	合计	25,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 25,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 10,000.00 万元，占投资总额比例为 40.00%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 15,000.00 万元。

2022 年 5 月已发行 6,000.00 万元，利率为 3.23%，期限为 15 年，本次拟发行 6,400.00 万元，剩余额度 2,600.00 万元假设于 2022 年下半年发行，债券发行期限为 15 年，债券发行利率为 4.00%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、参考《夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告》，项目建设完成后，本项目收入主要为充电桩、停车场、交管设施租赁及广告收入。具体情况如



下表：

项目	数量	单价	合计	备注
充电桩收入	8 处	30 万元	240 万元	
停车场收入	2000 个	7300 元	1460 万元	按每车位日均 停车 10 小时， 每小时 2 元收 费标准，年 365 天
交管设施租赁收入	800 个	2.5 万	2000 万元	主要为交通监 控、警示牌设 施租赁
广告植入收入	80 次	10 万元	800 万元	

2、运营期各年收入估算情况

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算。项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	充电桩收入	停车场收入	交管设施租赁收入	广告植入收入	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2025	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2026	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2027	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2028	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2029	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2030	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2031	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2032	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2033	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2034	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2035	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2036	228.00	1,387.00	1,900.00	760.00	4,275.00
2037	95.00	577.92	791.67	316.67	1,781.25
合计	3,059.00	18,608.92	25,491.67	10,196.67	57,356.25



（二）项目运营成本预测

1、参考《夏津县老旧小区周片配套项目可行性研究报告》，本项目运营成本主要包括外购原材料费、外购燃料及动力、工资及福利、修理费及折旧费和摊销费。

（1）外购原材料费

项目为基础设施改造项目，建成后原辅材料消耗主要为办公耗材和日常维护耗材，办公耗材年需 50 万元，日常维护耗材 600 万元，年原辅材料费 650 万元。

（2）外购燃料及动力

燃动力费包括水、电和柴油，年均燃动力费为 80.63 万元。

（3）工资及福利

项目为基础设施改造工程，新增维护人员 50 人，其中工人 35 人，技术人员 10 人，管理人员 5 人，工资分别按 6 万元/年/人、7 万元/年/人、8 万元/年/人，福利费按 14%计提。年工资及福利费为 364.80 万元。

（4）固定资产折旧

在建设投资中，固定资产原值 24992.66 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 587.08 万元。（其中：房屋、构筑物折旧年限 50 年、净残值率为 5%；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 4%；其他固定资产折旧年限 20 年，净残值率为零）。

（5）摊销费用

无形资产按 30 年摊销、其他资产按 10 年摊销，年摊销费为 171.74 万元。



(6) 修理费计算

根据规定，修理费按固定资产原值的 0.5% 计取，每年为 124.96 万元。考虑市场通货膨胀因素，项目运营成本（工资及福利）每五年上涨 5%。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00% 进行项目净现金流出测算。

2、本项目运营成本现金流出测算如下：

单位：万元

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2025	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2026	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2027	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2028	682.50	84.66	383.04	131.21	1,281.41
2029	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2030	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2031	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2032	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2033	682.50	84.66	402.19	131.21	1,300.56
2034	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2035	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2036	682.50	84.66	422.30	131.21	1,320.67
2037	284.38	35.28	175.96	54.67	550.28
合计	9,156.88	1,135.88	5,369.02	1,760.37	17,422.15

(三) 税费现金流出分析

根据相关规定，项目租赁收入增值税税率 9%，广告投放收入增值税税率为 9%，城市维护建设税按照增值税的 5.00%，教育费附加按照增值税的 3.00% 计



取，地方教育费附加按照增值税的 2.00%，企业所得税税率 25%。债券存续期间项目税费情况如下：

单位：万元

年份	增值税	城建税及附加	所得税	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	278.80	27.88	343.57	650.26
2025	278.80	27.88	343.57	650.26
2026	278.80	27.88	343.57	650.26
2027	278.80	27.88	343.57	650.26
2028	278.80	27.88	343.57	650.26
2029	278.80	27.88	338.78	645.47
2030	278.80	27.88	338.78	645.47
2031	278.80	27.88	338.78	645.47
2032	278.80	27.88	338.78	645.47
2033	278.80	27.88	338.78	645.47
2034	278.80	27.88	333.76	640.44
2035	278.80	27.88	333.76	640.44
2036	278.80	27.88	333.76	640.44
2037	104.01	10.40	85.87	200.28
合计	3,728.47	372.85	4,498.91	8,600.23

（四）专项债券应付本息情况

2022 年 5 月已发行 6,000.00 万元，利率为 3.23%，期限为 15 年，本次拟发行 6,400.00 万元，剩余额度 2,600.00 万元假设于 2022 年下半年发行，债券发行期限为 15 年，假设本期债券票面年利率假设 4.00%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。债券存续期间还本付息情况如下：

单位：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
2022	-	15,000.00		15,000.00	96.90	96.90



2023	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2024	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2025	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2026	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2027	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2028	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2029	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2030	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2031	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2032	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2033	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2034	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2035	15,000.00			15,000.00	553.80	553.80
2036	15,000.00		-	15,000.00	553.80	553.80
2037	15,000.00		15,000.00	-	456.90	15,456.90
合计		15,000.00	15,000.00		8,307.00	23,307.00

(五) 项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2037 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流				
1.经营活动产生的现金流	-	-	4,275.00	4,275.00
2.经营活动支付的现金流	-	-	1,281.41	1,281.41
3.经营活动支付的各项税金	-	-	650.26	650.26
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	2,343.33	2,343.33
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	12,500.00	10,492.66	2,000.00	-
2.支付的铺底资金	-	-	7.34	-
3.投资活动产生的现金流小计	-12,500.00	-10,492.66	-2,007.34	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-



1.项目资本金	10,000.00	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	15,000.00	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-
4.支付融资利息	96.90	553.80	553.80	553.80
5.筹资活动产生的现金流合计	24,903.10	-553.80	-553.80	-553.80
四、现金流总计	-	-	-	-
1.期初现金	-	12,403.10	1,356.64	1,138.83
2.期内现金变动	12,403.10	-11,046.46	-217.81	1,789.53
3.期末现金	12,403.10	1,356.64	1,138.83	2,928.37

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金流	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00
2.经营活动支付的现金流	1,281.41	1,281.41	1,281.41	1,300.56	1,300.56
3.经营活动支付的各项税金	650.26	650.26	650.26	645.47	645.47
4.经营活动产生的现金流小计	2,343.33	2,343.33	2,343.33	2,328.97	2,328.97
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	553.80	553.80	553.80	553.80	553.80
5.筹资活动产生的现金流合计	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	2,928.37	4,717.90	6,507.44	8,296.97	10,072.14
2.期内现金变动	1,789.53	1,789.53	1,789.53	1,775.17	1,775.17
3.期末现金	4,717.90	6,507.44	8,296.97	10,072.14	11,847.31

续上表：



年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00	4,275.00
2. 经营活动支付的现金流	1,300.56	1,300.56	1,300.56	1,320.67	1,320.67
3. 经营活动支付的各项税金	645.47	645.47	645.47	640.44	640.44
4. 经营活动产生的现金流小计	2,328.97	2,328.97	2,328.97	2,313.89	2,313.89
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	553.80	553.80	553.80	553.80	553.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80	-553.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	11,847.31	13,622.48	15,397.65	17,172.82	18,932.91
2. 期内现金变动	1,775.17	1,775.17	1,775.17	1,760.09	1,760.09
3. 期末现金	13,622.48	15,397.65	17,172.82	18,932.91	20,693.00

续上表：

年份	2036 年	2037 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	4,275.00	1,781.25	57,356.25
2. 经营活动支付的现金流	1,320.67	550.28	17,422.15
3. 经营活动支付的各项税金	640.44	200.28	8,600.23
4. 经营活动产生的现金流小计	2,313.89	1,030.69	31,333.87
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	24,992.66



2. 支付的铺底资金	-	-	7.34
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-25,000.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	10,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	15,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	15,000.00	15,000.00
4. 支付融资利息	553.80	456.90	8,307.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-553.80	-15,456.90	1,693.00
四、现金流总计	-	-	-
1. 期初现金	20,693.00	22,453.09	-
2. 期内现金变动	1,760.09	-14,426.21	8,026.87
3. 期末现金	22,453.09	8,026.87	8,026.87

(六) 本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度（期限：15 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
夏津县老旧小区周片配套项目	15,000.00	31,333.87	23,307.00	1.34

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。



六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资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发行德州市夏津县老旧小区周片配套项目发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师

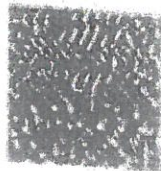


2022年5月31日



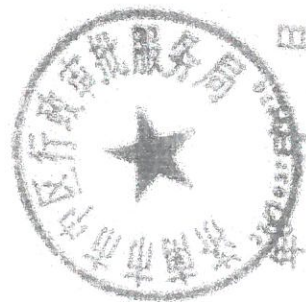


01828506240102316



一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
类型	特殊普通合伙分支机构
负责人	赵卫华
成立日期	2013年 07 月 11 日
营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
营业场所	济南市市中区石横街12号银座国际广场

[illegible]

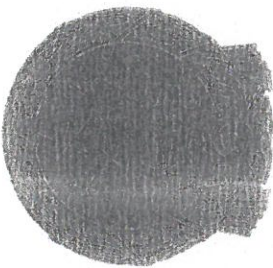
美 机 记 班

202

7-20-2019

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

卷之四



证书序号: 5000814

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, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 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或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

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) 济南分所



赵卫华

名称:

负责人:

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证编号:

370100013706

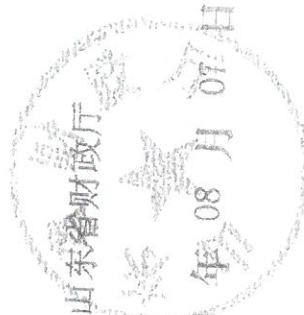
批准执业文号:

鲁财会 (2013) 23号

批准执业日期:

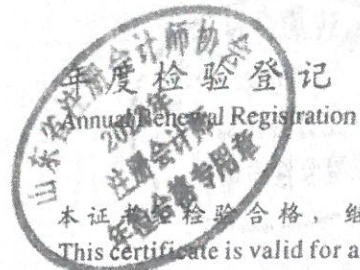
2013-06-24

发证机关: 山东省财政厅



2019年08月07日

中华人民共和国财政部制



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



姓名 赵卫华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）
Working unit
身份证号码 372801700630107
Identity card No.



2015年 3月 20日
年 /y 月 /m 日 /d



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: 370900010010
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: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆樾
Full name
性 男
Sex
出生日期 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 注册会计师
年检合格专用章
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 370100011171

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

发证日期：
Date of Issuance 2014 年 09 月 16 日

