

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）

——2023 年山东省政府专项债券（五期）

聊城新水河-周公河生态环境综合提升项目收益与融资
平衡专项评价报告

2023 年 1 月

我们接受委托,对本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》及相关部门提供的资料,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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(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)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

聊城新水河一周公河生态环境综合提升项目

2、立项单位

聊城市昌元投资开发建设有限公司,法定代表人:王勇飞,成立于 2021 年 8 月,是聊城市安泰城乡投资开发有限责任公司的全资子公司,注册资本 50000 万元人民币,下设综合部、财务部、房产运营部、工程部;现有职工 40 人,其中高级职称 2 人,中级职称 14 人,初级职称 4 人。主要负责房地产开发经营;以自有资金从事投资活动;土地整治服务;农村集体经济组织管理;智能农业管理;乡镇经济管理服务;土壤污染治理与修复服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;休闲观光活动;生态恢复及生态保护服务;非居住房地产租赁;住房租赁;柜台、摊位出租;市政设施管理。

公司按照“政府主导、市场机制、企业运作”运作模式,努力开展土地储备前期基础性开发的主营业务,并将积极参与公益投资社会事业项目的基础性建设,以提高城市土地的利用效益和经营水平为工作宗旨,并力争在经济产业结构调整、城

市基础设施建设、棚户区改造开发、房地产业发展等领域有所作为，以改善城市面貌，提升产业能级，促进区域社会、经济、城市建设的可持续和谐发展。

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2206-371502-04-01-442372）

（2）聊城市东昌府区行政审批服务局关于聊城新水河-周公河生态环境综合提升项目（一期）环境影响报告表的批复（东昌环审〔2022〕103 号）

4、项目规模与主要建设内容

（1）建设地点

该项目安置区建设地点位于聊城市东昌府区新区街道新水河一周公河（新水河与位山二千渠河段）。

（2）建设规模

项目总占地面积320000平方米，总建筑面积1000平方米。该项目对新水河与周公河（新水河与位山二千渠河段）绿化苗木进行翻新种植及景观进行提升，绿化提升改造建筑面积320000平；对周边原有引水与排水系统进行清淤疏通，加强周围防洪排涝能力，共计清淤8600米（仅对河道进行清淤不涉及河道挖掘）。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2024 年 11 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 275,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，拟通过银行融资 205,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	500,000.00	100%	
一、资本金	275,000.00	55%	
（一）自有资金	275,000.00		
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	225,000.00	45%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资	205,000.00		

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于灌溉现金流入、停车位现金流入、服务驿站出租现金流入、研学现金流入、综合管廊现金流入。

1、灌溉现金流入

本工程建成后，按年供水量 500 万 m^3 ，灌溉供水单价参照聊城市关于明确市属开发区引黄灌区农业用水终端试行价格的通知，按 0.13 元/ m^3 计算，则年现金流入为 65 万元。

2、停车位现金流入

本项目共设置 4250 个机动车停车位，全年运营时长为 330 天。停车费价格参考《国家发展改革委、住房和城乡建设部、交通运输部关于进一步完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（发改价格〔2015〕2975 号）、《聊城市停车场建设和管理办法》（聊城市人民政府令第 35 号）、《聊城市东昌府区及市属开发区车辆停放服务收费管理办法》（聊发改成本〔2020〕83 号）、《关于明确聊城市东昌府区及市属开发区城市道路临时停车泊位智慧停车服务收费标准（试行）的通知（征求意见稿）》，机动车停车费按 2 元/小时（1 小时以内免

费)。单日停车时间按 5 小时计算，停车收费标准约为 10 元/次。年现金流入为 1402.5 万元。

3、服务驿站出租现金流入

为方便游客，本项目在园区内设有 100 个服务驿站。参照市场同类价格标准，根据景区招租信息，临沂天蒙景区招租价格为 876 元/m²/年，台儿庄古城招租价格为 1200 元/m²/年。本项目每个 59 驿站面积约为 2450m²，考虑景区定位，服务驿站出租价格为 245 万元/个/年，年现金流入为 24500 万元。

4、研学营地管理分成现金流入

本项目研学营地主要引入自然教育、艺术资源，打造国际研学基地；植入研学产业，提供独特文化体验，打造青少年游学研学的基地，根据《山东省省级中小学生研学基地管理办法（试行）》规定：研学实践项目收费要低于同学期学生票价和旅游团队票价，收费标准向社会公开。本项目按 30 元/人的标准进行收费。本项目假设经营期研学基地游学活动人数为到项目的旅游、休闲、研学总游客量的 2%进行计算，即 2 万人次/年。年现金流入为 60 万元。

5、综合管廊现金流入

项目综合管廊现金流入分为入廊费用和管廊运营维护费，参照《关于威海市区城市地下综合管廊有偿使用收费的实施意

见》（威价发【2016】13号）和相关费用标准，供水管网入廊费用 2000 元/米，维护费用 1500 元/米/年；弱电管线入廊费用 1500 元/米，维护费用 1200 元/米/年；电力管线 1200 元/米，维护费用 1000 元/米/年。项目建设综合管廊 17200 米，其中供水管网 34400 米，弱电管线 34400 米，电力排管 1720 米，则该项目建成后综合管廊入廊费用现金流入为 14104 万元，均摊到运营期各年，每年现金流入为 783.56 万元。维护费用现金流入为 11008 万元/年。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括动力费、工资及福利费、修理费、其他制造费、其他管理费等。

1、动力费用

本项目外购燃料及动力主要为水和电，项目年用电量为 100.73 万度，用水 8342.86 吨。按照一般工商业及其他用电 1-10kV 电价为 0.8 元/度；水价本项目采用非居民水价 3.32 元/吨计算。经营期第动力费用为 83.35 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员为 40 人，平均工资为 6 万元/人/年，职工福利费用按年工资的 14%计取，经测算第一年工资福利总额为 273.6 万元，每 3 年增长 2%。

3、修理费用

修理费用按年折旧额的 5%估算，每年为 741.26 万元。

4、其他制造费用

按固定资产原值的 0.1%进行估算，每年为 448.33 万元。

5、其他管理费用

按年工资总额的 50%，每年为 120 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.00%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	还本付息合 计
2023 年	0.00	20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2043 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			16,000.00	36,000.00

2、银行借款

本项目拟通过银行借款 205,000.00 万元，期限 12 年，利率 5.88%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	本期偿还金 额	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	还本付息合 计
2023 年	0	105,000.00		105,000.00	5.88%	6,174.00	6,174.00

2024 年	105,000.00	100,000.00		205,000.00	5.88%	12,054.00	12,054.00
2025 年	205,000.00			205,000.00	5.88%	12,054.00	12,054.00
2026 年	205,000.00		20,500.00	184,500.00	5.88%	12,054.00	32,554.00
2027 年	184,500.00		20,500.00	164,000.00	5.88%	10,848.60	31,348.60
2028 年	164,000.00		20,500.00	143,500.00	5.88%	9,643.20	30,143.20
2029 年	143,500.00		20,500.00	123,000.00	5.88%	8,437.80	28,937.80
2030 年	123,000.00		20,500.00	102,500.00	5.88%	7,232.40	27,732.40
2031 年	102,500.00		20,500.00	82,000.00	5.88%	6,027.00	26,527.00
2032 年	82,000.00		20,500.00	61,500.00	5.88%	4,821.60	25,321.60
2033 年	61,500.00		20,500.00	41,000.00	5.88%	3,616.20	24,116.20
2034 年	41,000.00		41,000.00	0.00	5.88%	2,410.80	43,410.80
合计		205,000.00	205,000.00			95,373.60	300,373.60

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	718563.14			37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06
经营活动支出	B	31951.68			1666.54	1666.54	1666.54	1672.01	1672.01	1672.01	1677.59	1677.59	1677.59
支付的各项税费	C	45350.96			2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	641260.50	0.00	0.00	33765.68	33765.68	33765.68	33760.21	33760.21	33760.21	33754.63	33754.63	33754.63
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	500000.00	271125.00	208625.00	20250.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-500000.00	-271125.00	-208625.00	-20250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	275000.00	170077.20	104922.80									
专项债券	I	20000.00	20000.00										
银行借款	J	205000.00	105000.00	100000.00									
偿还债券本金	K	20000.00											
偿还银行借款本金	L	205000.00				20500.00	20500.00	20500.00	20500.00	20500.00	20500.00	20500.00	20500.00
支付债券利息	M	16000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行借款利息	N	95373.60	6174.00	12054.00	12054.00	12054.00	10848.60	9643.20	8437.80	7232.40	6027.00	4821.60	3616.20
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	163626.40	288503.20	192068.80	-12854.00	-33354.00	-32148.60	-30943.20	-29737.80	-28532.40	-27327.00	-26121.60	-24916.20
四、期初现金	P			17378.20	822.00	1483.68	1895.36	3512.44	6329.45	10351.86	15579.66	22007.29	29640.32
期内现金变动	Q=D+G+O	304886.90	17378.20	-16556.20	661.68	411.68	1617.08	2817.01	4022.41	5227.81	6427.63	7633.03	8838.43
五、期末现金	R=P+Q	304886.90	17378.20	822.00	1483.68	1895.36	3512.44	6329.45	10351.86	15579.66	22007.29	29640.32	38478.74

项目/年度	公式	合计	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	718563.14	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37819.06	37820.06
经营活动支出	B	31951.68	1683.29	1683.29	1683.29	1689.09	1689.09	1689.09	1695.02	1695.02	1695.02	1701.06
支付的各项税费	C	45350.96	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2386.84	2387.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	641260.50	33748.93	33748.93	33748.93	33748.93	33743.13	33743.13	33737.20	33737.20	33737.20	33731.16
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	500000.00										
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-500000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	275000.00										
专项债券	I	20000.00										
银行借款	J	205000.00										
偿还债券本金	K	20000.00										20000.00
偿还银行借款本金	L	205000.00	41000.00									
支付债券利息	M	16000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
支付银行借款利息	N	95373.60	2410.80									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	163626.40	-44210.80	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20400.00
四、期初现金	P		38478.74	28016.88	60965.81	93914.74	126857.87	159801.00	192744.12	225681.33	258618.53	291555.73
期内现金变动	Q=D+G+O	304886.90	-10461.87	32948.93	32948.93	32948.93	32943.13	32943.13	32937.20	32937.20	32937.20	13331.16
五、期末现金	R=P+Q	304886.90	28016.88	60965.81	93914.74	126857.87	159801.00	192744.12	225681.33	258618.53	291555.73	304886.90

(五) 本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	20,000.00	16,000.00	36,000.00	641,260.50
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款	205,000.00	95,373.60	300,373.60	
融资合计	225,000.00	111,373.60	336,373.60	
覆盖倍数	1.91			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 641,260.50 万元,融资本息合计 336,373.60 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.91 倍。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据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间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

聊城正原有限责任会计师事务所

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2023 年 1 月 18 日

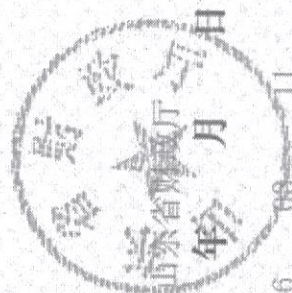


证书序号: NO. 023797

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 11 11
中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 聊城中诚有限责任会计师事务所

主任会计师: 袁长云

办公场所: 聊城市柳园南路142号

金紫御商厦5018室

组织形式:

有限责任

会计师事务所编号:

37130005

注册资本(出资额):

50万元

批准设立文号:

鲁财会协字〔1999〕268号

批准设立日期:

1999-12-30

再复印无效



营业执照

(副本)



统一社会信用代码 91371500742409040E

名称 聊城正原有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦

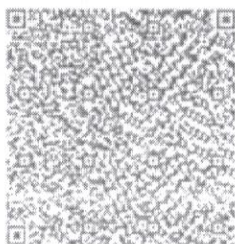
法定代表人 袁长云

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月26日

营业期限 2000年01月26日至 年 月 日

经营范围 会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财会人员培训。(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)



登记机关

2018年04月23日

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓 名 李子峰

Full name

性 别 男

Sex

出生日期

1971-01-15

Date of birth

工作单位

聊城正原有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码

372523710115471

Identity card No.

再复印无效

年度检验

2021年

Annual Renewal Registration

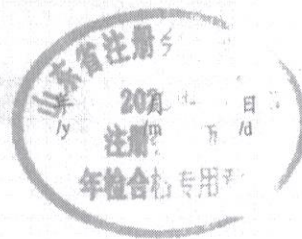
注册会计师
年检合格专用章

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: 120000090659
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: 2004 年 10 月 14 日
Date of Issuance





姓名 袁长云
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1954-07-19
 Date of birth
 工作单位 聊城正原有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 372501195407190347
 Identity card No.

再复印无效

年度检验 2019年
Annual Renewal Registration 2019

山东省注册会计师协会
 注册会计师
 年检合格专用章
 2020年
 This certificate is valid for another year after this year.
 注册会计师
 年检合格专用章

证书编号: 371300050006
 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: 1999 年 10 月 28 日
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会
 2015年
 注册会计师
 年检合格专用章

山东省注册会计师协会
 2021年
 注册会计师
 年检合格专用章

山东省注册会计师协会
 2022年
 注册会计师
 年检合格专用章