

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）
——2022 年山东省政府专项债券（三期）
枣庄市峄州港航产业园基础设施配套工程
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）——2022年山东省政府专项债券（三期）枣庄市峰州港航产业园基础设施配套工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中汇济会鉴[2022]0043号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022011710755499
报告文号：中汇济会鉴[2022]0043号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：山东省济南市历下区经十路13777号中
润世纪广场18栋3层东

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明.....	5

枣庄市峰州港航产业园基础设施配套工程 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0043 号

我们接受委托，对枣庄市峰州港航产业园基础设施配套工程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》。发行人对该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。

需要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的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

经专项审核，我们认为，在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市峰州港航产业园基础设施配套工程，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
峰州港航产业园基础设施配套工程（一期）	90,000.00	16,5600.00	222,070.85	1.34
其中：本次发行债券金额	10,000.00	18,400.00	-	-
预计后续发行债券金额	80,000.00	14,7200.00	-	-

1. 发行地方政府债券情况如下

发行人拟就峰州港航产业园基础设施配套工程，发行地方政府专项债券，预计本次发行金额 10,000.00 万元，后续发行 80,000.00 元，假设融资利率为 4.20%，期限为 20 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本次和后续发行应还本付息合计情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应计利息	本年度本息偿还总额
第 1 年		10,000.00	4.20%	-	10,000.00	420.00	420.00
第 2 年	10,000.00	80,000.00	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 3 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 4 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 5 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 6 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 7 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 8 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 9 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 10 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 11 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 12 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 13 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 14 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 15 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 16 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 17 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 18 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 19 年	90,000.00	-	4.20%	-	90,000.00	3,780.00	3,780.00
第 20 年	90,000.00	-	4.20%	10,000.00	80,000.00	3,780.00	13,780.00
第 21 年	80,000.00	-	4.20%	80,000.00		3,360.00	83,360.00

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应计利息	本年度本息偿还总额
合计		90,000.00		90,000.00		75,600.00	165,600.00

2. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对峰州港航产业园基础设施配套工程未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券本次发行期限 20 年期间内共产生可用于还付本息金额的净现金流入 222,070.85 万元，能够覆盖项目融资本息金额 165,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.34 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(本页无正文，为报告签章页)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南



中国注册会计师:

中国注册会计师:

报告日期: 2022 年 1 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

峰州港航产业园基础设施配套工程

（二）项目单位

1、项目投资及实施单位：山东峰州投资集团有限公司

2、项目实施单位情况

单位名称：山东峰州投资集团有限公司

法定代表人：陈兴

注册资本：20000 万元

地址：枣庄市峰城经济开发区科达路 1 号

经营范围：以自有资金对外投资；国有资产管理；城市基础设施建设、经营；房地产开发经营；工业项目、砂石建材市场管理；土地整理开发与土地储备；供热工程建设；热力生产和供应；园区建设、运营管理服务；车辆管理服务；普通货物运输；砂石骨料生产、销售；钢材、木材、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、劳保用品、电线电缆、矿用机械设备及配件、橡胶制品、水泥、水泥熟料、煤炭、焦炭销售。

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

随着经济全球化的深入发展，我国经济总体发展形势良好、社会产业结构不断优化，第三产业的所占比例逐年攀升，众多新兴的现代服务产业及行业如雨后春笋般出现。经济的持续快速增长对从事运输的行业提出了更高的要求。内河运输是水上运输的重要组成部分，它是连接内陆腹地与沿海地区的纽带，在运输和集散进出口货物中起着重要的作用。我国不仅有四通八达的内河航运网，还同一些邻国有国际河流相连，这就为相互的进出口货物通过河流运输和集散提供了十分有利的条件。

近几年来，内河沿线的公路加快建设的步伐。内河沿线综合运输网将进一步完善，多种运输方式并存且相互竞争的局面正在形成。内河沿线铁、公路网的发展在一定时期内无疑会分流内河航运的货源，但是，现代经济对运输的需求是大量的，也是多种多样的：各种运输方式各

有其优点和缺点，各有其存在和发展的货源基础。与铁路、公路相比，内河航运存在着速度慢，时效性不强的弱点，但同时，内河航运具有投资少、运力大、成本低的、能耗低的优势。运送没有时效性要求的大宗货物和集装箱货物，尤其是需要量稳定，连续发送就能满足其需要，且价格不高。运输费用占整个售价较大比例的大宗货物，内河航运具有明显的优势。

铁路运输具有速度快，能力大等优点。不足之处在于铁路建设投资大、占用耕地，运输费用比水运高，适合于中长距离的客运和时效性较强的中长距离的大宗货物运输。公路运输具有速度快，四通八达，方便灵活等优点，同时公路建设占用大量耕地、运输能耗大，成本较铁路高，比水运更高，适合客运和中段距离的货物运输。

因此，从根本上来说，内河航运作为综合运输体系的一个重要组成部分，在流域综合运输体系中仍将占据自己应有的地位，具有不可替代的重要作用。

近年伴随我国城市建设速度的不断加快，全国每年建材产品使用量逐年增加。数据显示，2018年中国建筑业总产值达23.5万亿元，同比增长9.9%，2019年中国建筑行业总产值突破25万亿元，未来五年年均复合增长率约为7.08%，预测在2023年中国建筑行业总产值将达到33.05万亿元左右。庞大的建材产品市场需求为建材物流行业提供广阔发展空间的同时也对建材物资的装、卸、运输等物流环节提出了较高的要求，不但要求充足的运力，同时还需要在装卸等环节采用机械化、自动化的设备加以辅佐，以上要求的实现需要建材物流企业在物流软硬件上进行大量的资本投入，应此而承担较大的经营风险。但建材中除部分产品价格昂贵外，绝大多数的建筑材料单位重量的价格比较低属于低价材料。例如使用量巨大的水泥，其每吨价格仅为500元左右，而其他诸如砖瓦、沙石等需求量较大的建材价格就更为低廉。导致单位产品无法承担过高的运输费用，因此目前广大建材物流企业都是基于低成本及大运量原则开张物流业务，建材产品也主要采用公路、水路、铁路等运输费用较低、运量较大的运输方式，极少采用航空运输。近年来，政府多次出台政策，积极推进运输结构调整，提升铁路、水路运输能力，提高综合运输效率、降低物流成本。《推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020年）》指出：以深化交通运输供给侧结构性改革为主线，以京津冀及周边地区、长三角地区、汾渭平原等区域（以下称重点区域）为主战场，以推进大宗货物运输“公转铁、公转水”为主攻方向，不断完善综合运输网络，切实提高运输组织水平。2020年3月25日，十五部门印发了《关于促进砂石行业健康有序发展的指导意见的通知》，《通知》要求：降低运输成本。推进砂石中长距离运输“公转铁、公转水”，减少公路运输量，增加铁路运输量，完善内河水运网络和港口集疏运体系建设，加强不同运输方式间的有效衔接。

枣庄市位于山东省最南部，地处苏鲁豫皖四省交汇处，是中国南部地区进入山东以北地区

的第一门户，素有“山东南大门”之称，是山东省重要的对外开放城市、工业中心城市和重点规划建设的“四区”之一（济枣荷都市区），是山东省省沿海向内陆经济梯度扩散的前沿阵地。境内公路、水路、铁路等运输线路纵横交错，纵向上枣庄处于京台高速、京沪铁路、京沪高铁和京杭运河构成的物流通道上；横向上枣庄处于日照-济宁-临沂-菏泽构成的综合物流通道的副通道上，是全省交通物流网络的重要环节。随着枣庄市经济的快速持续发展，既有企业规模迅速膨胀，新增企业数量众多，原材料的运输和产品的运出矛盾凸显，现有的运输框架结构已成为束缚经济运行质量的瓶颈，目前的物流服务平台已远远不能满足发展的需要，迫切需要调整和完善运输格局。为此，根据枣庄市及峄城区两级经济战略部署，结合枣庄市的城市总体规划，加快城市转型进程，实现经济可持续发展，在此背景下，按照“优势互补、功能各异、资源共享、相向发展”的原则，山东峰州投资集团有限公司考虑到企业发展的战略规划，拟依托峰州港、京杭大运河、G206 国道的有利条件，投资建设峰州港航产业园基础设施配套工程。

项目建设的必要性主要体现在：

（1）发展建材物流业能够优化建材资源配置，降低运输成本，提高运输效率，有利于建材行业健康发展，对于提高国民经济运行的质量和效益具有重要意义。

大部分的建材行业由于产业集中度不高，产品竞争较为激烈，单位产品的价格水平都相对较低。因此，企业不能通过销售价格的提升来消化成本上升带来的压力。这样，不仅提高了物流费用率，而且会在一定程度上阻碍行业物流的健康发展。项目建成后，将吸引众多建材企业入驻，提升了产业集中度，各企业之间交流沟通更加顺畅，企业议价能力相应提高。同时由于各种建材的集中，不同类型的建材企业能够相互合作，为客户提供各种需要的建材，提高了资源配置效率，提升了商品交易效率，有利建材行业健康发展。

（2）项目建设有利于脱贫攻坚进程，帮助贫困人口逐步脱贫致富，发挥企业的引领示范和带动作用。

在新形势下，尤其是开展精准扶贫以来，将贫困人口的发展需求和企业的发展能力有效结合起来，已成为扶贫工作的创新举措，体现了贫困群体和企业的共同需要。首先企业作为市场经济发展的主体，顺理成章地成为扶贫开发的重要力量，只有使市场开发能力最强的主体得以进入资源开发潜力最大的地区，才能实现发展能力最强的组织与发展需求最为迫切的群体间的有效对接，最终实现互惠互利，共同发展，对此，企业必须当仁不让。其次企业参与市场扶贫，不仅仅是开展公益的慈善事业，同时也能通过开发扶贫项目，开发资源、培育产业。通过规模化生产、现代化管理、精细化分工、产业化经营，建立产业集群，催生贫困地区发育新经济组织，既吸纳贫困人口就业，提高自我发展的能力；也有利于实现企业互利共赢、多元平衡、高

效运作的开放型经济体系，创造企业自身社会价值和经济效益的新的实现模式。

（3）项目建设是推进峰州港航产业园新型建材产业发展，提升园区综合实力和企业核心竞争力的重要举措。

峰州港航产业园能够为枣庄市新型建材产业高新技术企业创造一个人才汇聚、技术创新、信息共享和社会化服务优化的独特区域小环境，实现区内企业优势互补，共创企业和特色产业品牌。

峰州港航产业园通过园区内专业化分工，规模化集聚，社会化服务和规范化管理，促进产业园内产业由分散向集中发展，由低附加值向高附加值转变，由依赖劳动力成本优势向依靠科技创新优势转换，峰州港航产业园得以集中力量在新型建材产业领域内实现跨越式发展，不断提升产业园综合实力和企业核心竞争力，推进工业经济转型升级、提质增效。

（4）项目建设能够促进技术创新，提高区域产业竞争能力

峰州港航产业园内的企业既有竞争又有合作，既有分工又有协作，彼此间形成一种互动性的关联，大量同行业企业集群一地常使企业之间的竞争压力表面化，迫使企业利用这些优越条件积极参与创新活动，以获得市场竞争力，更快、更好地满足客户的需求。由这种互动形成的竞争压力有利于构成园区内企业持续的创新动力，并由此带来一系列的产品创新，促进产业升级的加快。产业集群更方便产业链上下游的供应商、制造商之间更容易形成一个相互学习的整体，推动了集体学习的进程，也降低了学习成本，促进更多有创新价值的活动发生。此外，园区内供应商与富有经验的客户之间的频繁交流有利于改进产品质量，更快地了解市场潜在需求和发展趋势。

同时，通过项目建设，能够适时地抓住产业发展机遇，进一步改善循环经济产业的设施水平，吸引更多的外部资本和人才进入园区，在园区内进行生产和经营，使峰州港航产业园内优势产业得到进一步拓展，形成规模更大的产业集群，进一步提高区域产业竞争能力，从整体上提高综合经济。

（5）项目建设对枣庄市经济发展具有深远影响

项目作为枣庄市物流发展的重要示范工程，其主要使命不仅仅局限于物流基地内企业物流服务的具体运作，而是通过物流基地的建设，建立起枣庄市现代物流发展的基础平台与运作基地。积极引导和扶持枣庄市现代物流企业发展，并依托货运站的基础设施和政策环境条件，建立起枣庄市现代化物流运作、组织和信息管理的系统框架。物流基地的建设，将有效引导和转化自作自受潜在的物流需求，提高枣庄市的物流服务供给能力和水平；有利于对非社会化物流资产的整合利用和物流服务的社会化；有利于行业自律与良性竞争，为降低物流交易成本和提

高物流五福效率提供有益的尝试与实践；有利于有效扩大物流服务的市场需求；通过建立良好的市场秩序，形成对物流服务企业活动的规范化与积极引导。

项目西侧紧邻峰州港，通过“黄金水道”-台儿庄大运河将物资运往全国各地。项目东侧紧邻 G206 国道，距离京台高速仅 10 公里，距离岚曹高速仅 14 公里，在建新台高速位于项目以东，交通条件非常便利，区域优势明显，可辐射枣庄、徐州、临沂等地区。通过对枣庄市宏观物流调控、微观物流组织管理以及人才培养、资产整合、基础设施建设运营等方面工作的全面实践，有效提高枣庄市经济发展的对外交流环境和内部协调条件，支持枣庄市保持经济发展的强劲后劲和健康良好的市场竞争环境秩序，从而实现支持枣庄市国民经济和社会发展的最终目标。

2、主要建设内容及规模。

(1) 建设内容

项目总用地面积 860 亩，总建筑面积 246000 平方米，其中智慧化平台设施 65000 平方米，标准化厂房 160000 平方米，检验检测中心 3000 平方米，研发创新区 6000 平方米，公共服务区 12000 平方米。配套绿化面积 21000 平方米，修建停车场面积 6000 平方米，修建内部道路与外联道路 4500 米，水、气管网 3200 米，新建园区内变压器，增设电路约 5300 米。建设 15.48 公里全封闭式皮带运输廊道，1000 万吨智能筛分洗选系统，30 万吨周转原料仓，80 万吨储存料仓及自动装车系统，200 万吨全封闭成品仓及智慧装船系统。

建筑指标一览表

序号	指 标 名 称	单 位	指 标	备 注
1	占地面积	亩	860	
2	总建筑面积	平方米	246000	
3	标准化厂房	平方米	160000	3 层
4	智慧化平台设施	平方米	65000	4 层
5	检验检测中心	平方米	3000	6 层
6	研发创新区	平方米	6000	6 层
7	公共服务区	平方米	12000	4 层
8	停车场	平方米	6000	
9	道路	平方米	54000	
10	水、气管线	米	3200	
11	绿化	平方米	21000	
12	电路	米	5300	

13	公里全封闭式皮带运输廊道	公里	15.48	
14	智能筛分洗选系统	万吨	1000	
15	周转原料仓	万吨	30	
16	储存料仓及自动装车系统	万吨	80	
17	全封闭成品仓及智慧装船系统	万吨	200	

（2）建设规模

园区以新型建材产业为主导产业，集生产加工、仓储、货运配载、商品交易、信息服务、配送、展示及与物流服务相关的保险、金融业务等功能于一体的大型综合性公水廊联运新型建材产业园区，成为枣庄市建材企业和经营商户通向国内外的商业窗口。

3、项目期限

本报告获得批复后，应尽快进行前期准备工作，及时委托设计单位编制初步设计，并进行建设场地的拆迁平整工作。整个工程建设期 36 个月，预计工期为 2022 年 3 月至 2025 年 2 月。

建

4、项目规划审批

（1）本项目单位已于 2021 年 11 月 3 日取得山东省建设项目备案证明，项目单位名称：山东峰州投资集团有限公司，项目代码：2111-370404-04-01-277074

（2）峰州港航产业园基础设施配套工程项目属于环境保护部《建设项目影响环境评价分类管理目录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，项目类别为 39-085 金属废料和碎屑加工处理；非金属废料和碎屑加工处理。项目单位于 2021 年 6 月 8 日申请办理了建设项目环境影响登记表备案，备案号：2106-370404-04-01-335746。

（3）2020 年 11 月 1 日，枣庄市自然资源和规划局下达《关于峰州港航产业园基础设施配套工程项目的土地审查及规划意见》，原则同意该项目。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算范围

项目的投资估算范围包括：项目所需土地费用、土建工程费、设备及安装工程费、其它费用、预备费等。

（二）编制依据

- 1、国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》
- 3、《全国市政工程投资估算指标》

- 4、山东省市政工程消耗量定额
- 5、山东省建筑工程消耗量定额
- 6、山东省安装工程消耗量定额
- 7、《山东省建筑工程费用构成及计算规则》(2003)
- 8、有关行业规范、规定、标准
- 9、建设单位提供的有关基础数据资料
- 10、有关专业提供的资料及文字说明
- 11、枣庄地区的主要建材价格
- 12、当地同类建筑工程预算或结算资料

(三) 编制说明

1、建筑工程费用

一般土建按当地同类建筑物近期结算单位造价指标，并结合项目各建筑物实际情况估算。

2、设备、安装工程费用

根据建设单位提供的资料和市场询价进行计算，主要为设备及公用工程安装费。

3、建设单位管理费：取工程费用的 0.3%。

4、工程保险费：按工程费的 0.3%计。

5、勘察设计咨询费、保险费、招标费、监理费：按有关规定费率计取。

6、预备费：取工程费用和其它费用之和的 8%。

(四) 总投资估算

经测算，项目总投资 226000.00 万元，其中建设投资 217,922.35 万元，建设期利息 7,980.00 万元，铺底流动资金 97.65 万元。

(五) 资金筹措

项目总投资 226000 万元，拟申请专项债券 90000 万元，其余 136000 万元由企业自筹。

根据相关规定，本项目的资本金比例为 60.18%，符合文件规定。

三、项目预期收益与融资平衡

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以峰州港航产业园基础设施配套工程预期收益为基础，结合山东峰州投资集团有限公司编制的项目可行性分析报告等资料、对预测期间厂房租赁收入、办公区域租赁收入、物业管理费用、运输廊道使用费、仓储设施使用费等数据的最佳估计假设为

前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，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等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《峰州港航产业园基础设施配套工程项目可行性研究报告》相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）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；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

（三）项目现金流入预测编制说明

1、收入估算

项目的收入主要为厂房租赁收入、物业管理费、运输廊道使用费及仓储设施使用费等。

项目正常年收入为 21677.80 万元，考虑到项目实际情况，第一年按收入的 80% 计算，第二年时达到 100%。

项目	计算依据	建设期			运营期		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
厂房租赁收入	数量（平方米）	-	-	-	128,000.00	160,000.00	160,000.00
	单价（元/平方米/年）	-	-	-	219.00	219.00	219.00
小计（万元）		-	-	-	2,803.20	3,504.00	3,504.00
办公区域租赁收入	数量（平方米）	-	-	-	68,800.00	86,000.00	86,000.00
	单价（元/平方米/年）	-	-	-	584.00	584.00	584.00
小计（万元）		-	-	-	4,017.92	5,022.40	5,022.40
物业管理费	数量（平方米）	-	-	-	196,800.00	246,000.00	246,000.00
	单价（元/平方米/年）	-	-	-	58.40	58.40	58.40

小计（万元）		-	-	-	1,149.31	1,436.64	1,436.64
运输廊道使用费	单价（元/吨）	-	-	-	3.00	3.00	3.00
	数量（万吨）	-	-	-	1,200.00	1,500.00	1,500.00
小计（万元）		-	-	-	3,600.00	4,500.00	4,500.00
仓储设施使用费	单价（元/吨）	-	-	-	1.60	1.60	1.60
	数量（万吨）	-	-	-	1,048.00	1,310.00	1,310.00
小计（万元）		-	-	-	1,676.80	2,096.00	2,096.00
合计（万元）		-	-	-	13,247.23	16,559.04	16,559.04

续表

项目	计算依据	运营期					
		第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
厂房租赁收入	数量（平方米）	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
	单价（元/平方米/年）	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
小计（万元）		3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00
办公区域租赁收入	数量（平方米）	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00
	单价（元/平方米/年）	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
小计（万元）		5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40
物业管理费	数量（平方米）	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00
	单价（元/平方米/年）	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
小计（万元）		1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64
运输廊道使用费	单价（元/吨）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	数量（万吨）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
小计（万元）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
仓储设施使用费	单价（元/吨）	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	数量（万吨）	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00
小计（万元）		2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00
合计（万元）		16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04

续表

项目	计算依据	运营期
----	------	-----

		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
厂房租赁	数量 (平方米)	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
收入	单价 (元/平方米/年)	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00	219.00
小计 (万元)		3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00	3,504.00
办公区域	数量 (平方米)	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00	86,000.00
租赁收入	单价 (元/平方米/年)	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00	584.00
小计 (万元)		5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40	5,022.40
物业管理	数量 (平方米)	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00	246,000.00
费	单价 (元/平方米/年)	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40
小计 (万元)		1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64	1,436.64
运输廊道	单价 (元/吨)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
使用费	数量 (万吨)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
小计 (万元)		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
仓储设施	单价 (元/吨)	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
使用费	数量 (万吨)	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00	1,310.00
小计 (万元)		2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00	2,096.00
合计 (万元)		16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04

续表

项目	计算依据	运营期			合计
		第 19 年	第 20 年	第 21 年	
厂房租赁	数量 (平方米)	160,000.00	160,000.00	160,000.00	
收入	单价 (元/平方米/年)	219.00	219.00	219.00	
小计 (万元)		3,504.00	3,504.00	3,504.00	62,371.20
办公区域	数量 (平方米)	86,000.00	86,000.00	86,000.00	
租赁收入	单价 (元/平方米/年)	584.00	584.00	584.00	
小计 (万元)		5,022.40	5,022.40	5,022.40	89,398.72
物业管理	数量 (平方米)	246,000.00	246,000.00	246,000.00	
费	单价 (元/平方米/年)	58.40	58.40	58.40	
小计 (万元)		1,436.64	1,436.64	1,436.64	25,572.19

运输廊道 使用费	单价（元/吨）	3.00	3.00	3.00	
	数量（万吨）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	
小计（万元）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	80,100.00
仓储设施 使用费	单价（元/吨）	1.60	1.60	1.60	
	数量（万吨）	1,310.00	1,310.00	1,310.00	
小计（万元）		2,096.00	2,096.00	2,096.00	37,308.80
合计（万元）		16,559.04	16,559.04	16,559.04	294,750.91

（四）项目现金流出预测编制说明

成本估算构成如下：

1、燃料动力费用

按当地实际价格计算，燃料动力共计 301.78 万元。

2、职工工资及福利费

项目劳动定员 40 人，年职工工资及福利费 228 万元，每年增长 5%。

3、折旧

折旧按平均年限法计算。新增固定资产折旧年限按 35 年计算，残值率取 5%，年折旧费约 4793.96 万元。

4、摊销

项目新增无形资产和其他资产按 20 年摊销，年摊销费 2464.14 万元。

5、修理费

按折旧费用的 10%计取，计 479.40 万元。

6、管理费用

按销售收入的 1%计取，年需 216.78 万元。

（五）项目运营损益表

单位：人民币万元

项目	建设期		运营期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
营业收入	-	-	-	12,320.28	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35
营业成本	-	-	-	8,348.96	8,456.23	8,468.20	8,480.77	8,493.97
税金及附加	-	-	-	912.56	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71
利息支出	420.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00

项目	建设期		运营期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
利润总额	-420.00	-3,780.00	-3,780.00	-721.24	2,023.41	2,011.44	1,998.87	1,985.67
所得税	-	-	-	-	505.85	502.86	499.72	496.42
净利润	-420.00	-3,780.00	-3,780.00	-721.24	1,517.56	1,508.58	1,499.15	1,489.25

续上表:

项目	运营期							
	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年
营业收入	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35
营业成本	8,507.83	8,522.38	8,537.66	8,553.70	8,570.54	8,588.23	8,606.80	8,626.30
税金及附加	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71
利息支出	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
利润总额	1,971.81	1,957.26	1,941.98	1,925.94	1,909.10	1,891.41	1,872.84	1,853.34
所得税	492.95	489.32	485.50	481.49	477.28	472.85	468.21	463.34
净利润	1,478.86	1,467.94	1,456.48	1,444.45	1,431.82	1,418.56	1,404.63	1,390.00

续上表:

项目	运营期					合计
	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	
营业收入	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	15,400.35	274,126.23
营业成本	8,646.77	8,668.27	8,690.84	8,714.54	8,740.43	154,222.42
税金及附加	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	1,140.71	20,304.63
利息支出	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,360.00	75,600.00
利润总额	1,832.87	1,811.37	1,788.80	1,765.10	2,159.21	23,999.18
所得税	458.22	452.84	447.20	441.28	539.80	8,175.13
净利润	1,374.65	1,358.53	1,341.60	1,323.82	1,619.41	15,824.05

(六) 项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表:

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金流量					

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1、经营活动收到的现金	-	-	-	13,247.23	16,559.04
2、经营活动支付的现金	-	-	-	1,122.25	1,237.36
3、经营活动支付的税费	-	-	-	1,808.12	2,766.02
经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	10,316.86	12,555.66
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金	80,000.00	70,000.00	60,000.00	14,000.00	2,000.00
2、支付的其他投资资金					
投资活动产生的现金流量小计	-80,000.00	-70,000.00	-60,000.00	-14,000.00	-2,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					
1、项目资本金	80,000.00	36,000.00	20,000.00		
2、专项债筹资	10,000.00	80,000.00			
3、本期其他方式融资					
4、支付本期债券利息及本金	420.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
筹资活动产生的现金流量小计	89,580.00	112,220.00	16,220.00	-3,780.00	-3,780.00
四、现金流量小计					
1、期初现金		9,580.00	51,800.00	8,020.00	556.86
2、期内现金变动	9,580.00	42,220.00	-43,780.00	-7,463.14	6,775.66
3、期末现金	9,580.00	51,800.00	8,020.00	556.86	7,332.52

续表

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04
2、经营活动支付的现金	1,249.33	1,261.90	1,275.10	1,288.96	1,303.51	1,318.79
3、经营活动支付的税费	2,763.03	2,759.89	2,756.59	2,753.12	2,749.49	2,745.67
经营活动产生的现金流量小计	12,546.68	12,537.25	12,527.35	12,516.96	12,506.04	12,494.58
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金						
2、专项债筹资						
3、本期其他方式融资						
4、支付本期债券利息及本金	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
筹资活动产生的现金流量小计	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	7,332.52	16,099.20	24,856.45	33,603.80	42,340.76	51,066.80

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
2、期内现金变动	8,766.68	8,757.25	8,747.35	8,736.96	8,726.04	8,714.58
3、期末现金	16,099.20	24,856.45	33,603.80	42,340.76	51,066.80	59,781.38

续表

项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04
2、经营活动支付的现金	1,334.83	1,351.67	1,369.36	1,387.93	1,407.43	1,427.90
3、经营活动支付的税费	2,741.66	2,737.45	2,733.02	2,728.38	2,723.51	2,718.39
经营活动产生的现金流量小计	12,482.55	12,469.92	12,456.66	12,442.73	12,428.10	12,412.75
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金						
2、专项债筹资						
3、本期其他方式融资						
4、支付本期债券利息及本金	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00	3,780.00
筹资活动产生的现金流量小计	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00	-3,780.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	59,781.38	68,483.93	77,173.85	85,850.51	94,513.24	103,161.34
2、期内现金变动	8,702.55	8,689.92	8,676.66	8,662.73	8,648.10	8,632.75
3、期末现金	68,483.93	77,173.85	85,850.51	94,513.24	103,161.34	111,794.09

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	16,559.04	16,559.04	16,559.04	16,559.04	294,750.91
2、经营活动支付的现金	1,449.40	1,471.97	1,495.67	1,520.56	24,273.92
3、经营活动支付的税费	2,713.01	2,707.37	2,701.45	2,799.97	48,406.14
经营活动产生的现金流量小计	12,396.63	12,379.70	12,361.92	12,238.51	222,070.85
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					226,000.00
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-226,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金					136,000.00
2、专项债筹资					90,000.00

项目	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	合计
3、本期其他方式融资					-
4、支付本期债券利息及本金	3,780.00	3,780.00	13,780.00	83,360.00	165,600.00
筹资活动产生的现金流量小计	-3,780.00	-3,780.00	-13,780.00	-83,360.00	60,400.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	111,794.09	120,410.72	129,010.42	127,592.34	
2、期内现金变动	8,616.63	8,599.70	-1,418.08	-71,121.49	56,470.85
3、期末现金	120,410.72	129,010.42	127,592.34	56,470.85	

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（七）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部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为 222,070.85 万元，能够覆盖债券本息金额 165,600.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.34 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

（一）市场风险

项目建成后，企业入驻园区的实际情况与预测发生偏离，影响工业用地和服务配套设施用地的利用率。

（二）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长；工程技术方案不适用。

（三）资金风险

资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖期，甚至终止；融资贷款利率变化导致融资成本升高。

（四）外部协作风险

投资项目所需要的供水、排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和运营带来困难。

（五）社会风险

预测社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运行带来损失。

（六）环境保护风险

1、实施风险，因为环境保护规划项目（如污水处理和排放设施）不能按时投入运行，造成整体规划不能实现。

2、运行风险，因设备故障使得设备处理能力降低，排放指标超标，影响周围环境；因一些不可抗拒的外部原因如停电、突发性的自然灾害等造成环保设备停止运行，大量未经处理的污染物外排。

五、结论

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，并根据对项目收益预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，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项目融资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。

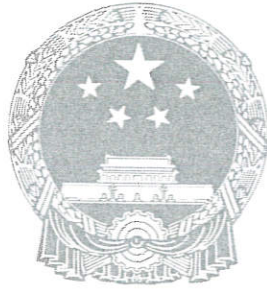
综上，我们认为峰州港航产业园基础设施配套工程可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

1. 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。

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风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

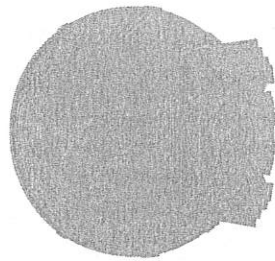


登记机关



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）。



证书序号: NO. 505367

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 330000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016)43号

批准设立日期: 2016-11-30

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立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, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
性别	男
出生日期	1973-07-30
工作单位	山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	370103730730003



证书编号: 110001580013
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 05 月 12 日
Date of Issuance

2015年 3月 20日
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年10月26日

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年10月26日

年 月 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 山东和信

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to 中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 3 月 26 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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名	高凌飞
Sex	女
Date of birth	1984-12-31
Working unit	中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Identity card No.	370105198412312527



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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: 330000140126
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance



月 日