

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二
期）-2022 年山东省政府专项债券（二期）
潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]020 号



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

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（二期）-2022年山东省政府专项债券（二期）潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]020号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：申友良（CPA：370900020007）
王霞（CPA：370100540002）



0105312022011710755641

报告文号：中准鲁专字[2022]020号

事务所名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

事务所电话：13361079075

传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦190
9-1

电子邮件：zhongzhunsd@163.com

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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）-2022 年山东省政府专项债券（二期）

潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]020 号

我们接受委托，对潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求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自求平衡情况的分析，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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	322,000.00	170,000.00	152,000.00	-

(续表)

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	152,000.00	333,057.27	243,200.00	1.37

备注：项目计划发行地方政府专项债券 152,000.00 万元，2022 年 1 月发行

25,000.00 万元（本期发行）；2023 年上半年计划发行 60,000.00 万元；2024 年上半年计划发行 67,000.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.0% 估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		25,000.00		25,000.00	4.00%	500.00	500.00
2023 年	25,000.00	60,000.00		85,000.00	4.00%	2,200.00	2,200.00
2024 年	85,000.00	67,000.00		152,000.00	4.00%	4,740.00	4,740.00
2025 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2026 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2027 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2028 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2029 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2030 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2031 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2032 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2033 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2034 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2035 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2036 年	152,000.00			152,000.00	4.00%	6,080.00	6,080.00
2037 年	152,000.00		25,000.00	127,000.00	4.00%	5,580.00	30,580.00
2038 年	127,000.00		60,000.00	67,000.00	4.00%	3,880.00	63,880.00
2039 年	67,000.00		67,000.00	-	4.00%	1,340.00	68,340.00
合计		152,000.00	152,000.00			91,200.00	243,200.00

根据前述对潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 15 年产生的可用于还付本息金额的净现

金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目收益与融资自求平衡专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

项目占地 226678 平方米，总建筑面积 408320 平方米，新建应急安全大数据研究院、消防应急安全研发中心、实验楼，项目分二期建设，一期占地 135942 平方米，二期占地 90736 平方米，项目配套建设给水管道、电力管道、排水管道、热力管道、燃气管道各 4.8 公里，园区道路 8600 米等基础设施。

（二）项目实施单位

潍坊恒建集团有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于潍坊市奎文区机场路以东、机场以西、民航街以北、规划凤凰街以南。

（四）可研批复

2021 年 01 月 27 日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2101-370705-04-01-835220，项目总投资,322,000.00 万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为 3 年，于 2021 年 9 月份开工建设，到 2024 年 8 月全部竣

工。

二、财务评价假设

根据财预〔2018〕161号文《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》（以下简称“《通知》”）和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（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）规定，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；

（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）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）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；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制

基础的规定进行了列报。

（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归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

该项目建设总投资估算为 322000 万元，其中建设投资 303760 万元，建设期利息 18240 万元。建设投资中建筑工程 184552 万元，其他费用 103774 万元，预备费 15434 万元。

（二）资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20% 的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 170,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 52.8%；发行地方政府专项债券 152,000.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

项目建成后，收入主要为租赁收入、物业费收入。

1、 租赁收入

根据项目实施单位潍坊恒建集团有限公司（甲方），山东珠联天下企业管理有限公司（乙方）签订的《国家安全产业园二期招商运营委托协议》项目一期可出租面积 241384 平方米，二期可出租面积 166936 平方米，租赁价格按照 1.8 元/m²/天计，每三年递增 3%，经营期前 3 年出租率按 70%、85%、95%计，正常出租率按 95%计。

2、 物业费收入

本项目位于齐鲁创智园附近，根据齐鲁创智园的《各部门管理制度》物业费收取标准为 3 元/m²/月，遵循谨慎性原则，本项目物业费单价取值为 2 元/m²/月，全年 24 元/m²。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
租赁收入	0.00	0.00	0.00	6,276.70	22,802.63
租赁单价（元/平方米/天）	0.00	0.00	0.00	1.80	1.80
可租赁面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
1 年=365 天	0.00	0.00	0.00	122.00	365.00
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85
物业费收入	0.00	0.00	0.00	228.66	832.97
物业费单价（元/平方米/年）	0.00	0.00	0.00	8.00	24.00
面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	6,505.35	23,635.60

(续表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租赁收入	25,485.29	26,249.85	26,249.85	26,249.85	27,037.35
租赁单价 (元/平方米/天)	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91
可租赁面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	930.97	930.97	930.97	930.97	930.97
物业费单价 (元/平方米/年)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	26,416.26	27,180.82	27,180.82	27,180.82	27,968.32

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
租赁收入	27,037.35	27,037.35	27,848.47	27,848.47	27,848.47
租赁单价 (元/平方米/天)	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97
可租赁面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	930.97	930.97	930.97	930.97	930.97
物业费单价 (元/平方米/年)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	27,968.32	27,968.32	28,779.44	28,779.44	28,779.44

(续表)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
租赁收入	28,683.92	28,683.92	28,683.92	29,544.44	413,567.82
租赁单价 (元/平方米/天)	2.03	2.03	2.03	2.09	0.00
可租赁面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	0.00
1 年=365 天	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
物业费收入	930.97	930.97	930.97	930.97	14,095.21
物业费单价 (元/平方米/年)	24.00	24.00	24.00	24.00	0.00
面积 (平方米)	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	0.00
出租率 (%)	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
现金流入合计	29,614.89	29,614.89	29,614.89	30,475.41	427,663.03

(二) 项目运营现金流出预测

1、外购燃动力费用

项目一期用水 10882.1m³，用电 76.32 万 kwh；二期用水 7254.7m³，用电 50.88 万 kwh。综合水价为 5.2.元/m³，电单价为 0.62 元/kwh。

2、职工工资及福利

该项目一期定员 8 人，二期定员 7 人。年工资 5 万元/人，每五年上涨 5%，福利费按 14%计。

3、维修费

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.1%计，固定资产房屋建筑物原值为 226,600.00 万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费，其中，其他营业费用按经营收入的 0.5%计取；其他管理费用按照工资及福利总得的 0.2 倍计取。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃动力费用	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	29.43	28.50	69.45	38.23	165.62
2025 年	88.30	85.50	208.36	135.28	517.44
2026 年	88.30	85.50	208.36	149.18	531.34
2027 年	88.30	85.50	208.36	153.00	535.16
2028 年	88.30	85.50	208.36	153.00	535.16

年份	外购燃动力费用	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2029 年	88.30	89.78	208.36	153.86	540.29
2030 年	88.30	89.78	208.36	157.80	544.23
2031 年	88.30	89.78	208.36	157.80	544.23
2032 年	88.30	89.78	208.36	157.80	544.23
2033 年	88.30	89.78	208.36	161.85	548.28
2034 年	88.30	94.26	208.36	162.75	553.67
2035 年	88.30	94.26	208.36	162.75	553.67
2036 年	88.30	94.26	208.36	166.93	557.85
2037 年	88.30	94.26	208.36	166.93	557.85
2038 年	88.30	94.26	208.36	166.93	557.85
2039 年	88.30	98.98	208.36	172.17	567.80
合计	1,353.86	1,389.67	3,194.85	2,416.26	8,354.64

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022 年		-	-	-	-
2023 年		-	-	-	-
2024 年		-	691.01	-	691.01
2025 年	-	-	2,510.38	-	2,510.38
2026 年	1,773.27	-	2,805.72	-	4,578.99
2027 年	1,932.93	-	2,889.89	-	4,822.82
2028 年	1,932.93	-	2,889.89	-	4,822.82
2029 年	1,931.65	-	2,889.89	-	4,821.54
2030 年	2,089.67	-	2,976.59	-	5,066.26
2031 年	2,089.67	-	2,976.59	-	5,066.26

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2032 年	2,089.67	-	2,976.59	-	5,066.26
2033 年	2,252.43	-	3,065.89	-	5,318.32
2034 年	2,251.09	-	3,065.89	-	5,316.98
2035 年	2,251.09	-	3,065.89	-	5,316.98
2036 年	2,403.26	495.12	3,157.86	61.89	6,118.13
2037 年	2,469.43	2,377.51	3,157.86	297.19	8,301.99
2038 年	2,894.43	2,377.51	3,157.86	297.19	8,726.99
2039 年	3,698.49	2,448.28	3,252.60	306.04	9,705.40
合计	32,059.99	7,698.42	45,530.40	962.30	86,251.12

（四）项目净现金流量

经营期现金流入 427,663.03 万元，扣除相关运营成本现金流出 8,354.64 万元，税费现金流出 86,251.12 万元，项目净现金流量为 333,057.27 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	6,505.35	165.62	691.01	5,648.72
2025 年	23,635.60	517.44	2,510.38	20,607.78
2026 年	26,416.26	531.34	4,578.99	21,305.93
2027 年	27,180.82	535.16	4,822.82	21,822.85
2028 年	27,180.82	535.16	4,822.82	21,822.85
2029 年	27,180.82	540.29	4,821.54	21,818.99
2030 年	27,968.32	544.23	5,066.26	22,357.83
2031 年	27,968.32	544.23	5,066.26	22,357.83
2032 年	27,968.32	544.23	5,066.26	22,357.83
2033 年	28,779.44	548.28	5,318.32	22,912.84
2034 年	28,779.44	553.67	5,316.98	22,908.79
2035 年	28,779.44	553.67	5,316.98	22,908.79
2036 年	29,614.89	557.85	6,118.13	22,938.91
2037 年	29,614.89	557.85	8,301.99	20,755.05
2038 年	29,614.89	557.85	8,726.99	20,330.05

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2039 年	30,475.41	567.80	9,705.40	20,202.21
合计	427,663.03	8,354.64	86,251.12	333,057.27

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 333,057.27 万元，对应本项目融资到期本息总计 243,200.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.37，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	18,888.89	56,666.67	56,666.67	37,777.78	-
债券资金流入	-	25,000.00	60,000.00	67,000.00	-
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	6,505.35	23,635.60
现金流入总额	18,888.89	81,666.67	116,666.67	111,283.13	23,635.60
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	18,888.89	81,166.67	101,253.33	102,451.11	-
运营期现金流出	-	-	-	856.63	3,027.82
债券还本付息	-	500.00	2,200.00	4,740.00	6,080.00
借款还本付息	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	18,888.89	81,666.67	103,453.33	108,047.74	9,107.82
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	-0.00	-0.00	13,213.34	3,235.39	14,527.78
期末项目累计现金结存 额	-0.00	-0.00	13,213.33	16,448.72	30,976.51

（续表）

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	-	-	-	-	-

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	26,416.26	27,180.82	27,180.82	27,180.82	27,968.32
现金流入总额	26,416.26	27,180.82	27,180.82	27,180.82	27,968.32
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	5,110.33	5,357.97	5,357.97	5,361.83	5,610.49
债券还本付息及发行费	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	11,190.33	11,437.97	11,437.97	11,441.83	11,690.49
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	15,225.93	15,742.85	15,742.85	15,738.99	16,277.83
期末项目累计现金结存 额	46,202.44	61,945.29	77,688.14	93,427.13	109,704.96

(续表)

现金流模拟测算表	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	27,968.32	27,968.32	28,779.44	28,779.44	28,779.44
现金流入总额	27,968.32	27,968.32	28,779.44	28,779.44	28,779.44
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-
运营期现金流出	5,610.49	5,610.49	5,866.60	5,870.65	5,870.65
债券还本付息	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00
借款还本付息	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	11,690.49	11,690.49	11,946.60	11,950.65	11,950.65
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	16,277.83	16,277.83	16,832.84	16,828.79	16,828.79
期末项目累计现金结 存额	125,982.80	142,260.63	159,093.47	175,922.26	192,751.06

(续表)

现金流模拟测算表	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	170,000.00
债券资金流入	-	-	-	-	152,000.00
借款资金流入	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-
运营期现金流入	29,614.89	29,614.89	29,614.89	30,475.41	427,663.03
现金流入总额	29,614.89	29,614.89	29,614.89	30,475.41	749,663.03
现金流出	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	303,760.00
运营期现金流出	6,675.98	8,859.84	9,284.84	10,273.20	94,605.76
债券还本付息	6,080.00	5,580.00	3,880.00	1,340.00	91,200.00
借款还本付息	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-
现金流出总额	12,755.98	14,439.84	13,164.84	11,613.20	489,565.76
现金净流量	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	16,858.91	15,175.05	16,450.05	18,862.21	260,097.27
期末项目累计现金结存额	209,609.97	224,785.01	241,235.06	260,097.27	-

（六）总体评价

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，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债券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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	152,000.00	333,057.27	243,200.00	1.37

综上，我们认为本项目可以采取项目单位自筹和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。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

社会稳定风险的形式包括影响社会治安、涉众经济案件、群众信访、破坏安全生产施工等形式。一般情况下，项目社会稳定问题产生之初，其表现多是书信、电子邮件、传真、电话、走访等形式中的一种或几种方式，数量零星，也比较缓和。但随着事态发展，也有可能朝着反腐上访、越级信访、集体上访、进京上访等严重恶性社会稳定问题的方向发展，特殊情况下甚至发展为非法集会游行示威、蓄意破坏、群体性罢工、械斗、暴乱等群体性事件。

风险识别一般可选用对照表法、专家调查表以及访谈法、实地观察法、案例参照法、项目类比法等。常见社会稳定风险因素归纳起来主要包括：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、安全卫生和媒体舆情等。

本项目采取对照表法对该项目风险进行识别。根据识别，该项目存在政策规划和审批程序、生态环境影响、经济社会影响和安全卫生、媒体舆情等 6 类，共 13 个主要社会风险因素。具体见下表。

拟建项目社会稳定风险因素识别汇总表

类别	序号	风险因素	主要评价指标
政策规划和审批程序	1	立项审批程序	相关立项手续完备
征地拆迁及补偿	2	土地房屋征收征用补偿标准	实物与市场价格之间的关系、与近期类似地块补偿标准之间的关系

类别	序号	风险因素	主要评价指标
	3	土地房屋征收补偿程序和方案	是否按照国家和当地法规规定的程序开展土地房屋征收补偿工作；补偿方案是否征求公众意见等
生态环境影响	4	大气水体噪声及固体废物污染	项目建设及运营中将产生废气、噪声、废水、固体废物等污染物
	5	土壤污染	项目建设及运营中不产生危险废物，仅有一般固废产生，不会对土壤造成污染
	6	水土流失	项目施工期间可能造成水土流失影响
经济社会影响	7	对周边交通的影响	项目建筑工程施工，对周边交通影响较小。
	8	项目周边用地的规划控制	项目周边用地规划为建设用地
安全卫生	9	安全、卫生与职业健康	项目建成后存在触电、车祸等安全有害因素
	10	火灾灾害	项目建成后存在火灾等安全有害因素
	11	危险品泄漏	本项目不存在危险品泄露风险
	12	社会治安和公共安全	物业工作人员可能与物流车辆人员产生冲突
媒体舆情	13	媒体舆论导向及其影响	无

（二）、风险防范对策

对可能出现的问题应加强防范，对可能出现的问题应进行有效化解，根据有关规定和要求，为维护社会稳定，应成立维护社会稳定和平安实施工作协调领导小组，以采取有效措施，制定化解社会稳定风险措施，维护社会稳定。

1、与当地基础设施协调问题风险化解措施

项目严格按照环评提出的污染物控制措施进行处理，加强环境监测力度，提高公众对拟建项目环保措施的信任度。

2、利益诉求问题风险化解措施

(1)当地政府和实施单位设立专门部门，听取群众的正常诉求。

(2)主动了解群众思想动态和诉求需求。

(3)及时解决和处理相关利益方的诉求，对不能及时解决的应协调有关部门解决。

(4)保持利益相关方诉求渠道的畅通，并及时与当地政府部门密切配合，解决有关问题。

3、社会治安问题风险化解措施

(1)与当地有关部门配合，加强居民和施工人员法制教育。

(2)当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好环境。

4、媒体舆情风险化解措施

项目实施单位将加强与当地媒体的沟通与联系，对项目情况进行及时公布，增加项目信息透明度，尽可能获得媒体支持和理解。项目实施单位将严格依据相关法律法规和条例进行，防止社会不稳定事件发生，对于发生的社会稳定风险，实施单位将及时采取相应措施防止事件扩大，并向社会及媒体公布事件真相，防止因信息不流畅造成媒体误报，公众误解，造成更大的负面影响。

5、其他不可预见性问题风险化解措施

针对其他不可预见性的问题，实施单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地党委、政府沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时发现和观察细微矛盾的出现，及时制定应对和采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中暴发。

预防和解决社会稳定风险问题，实施单位所依靠的主要是当地政府，因此实

施工单位应与政府有关部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，前期各项工作积极稳妥地推进，解决好项目实施与居民切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，切实做好维护社会稳定，使项目实施真正起到带动地方经济，造福一方百姓之作。



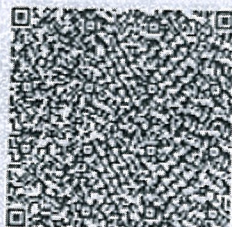
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
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华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21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,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

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。

名称: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路88号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

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》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告附片专用章
山东分所



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	签字
申友良	男	1975/04/03	德正正达有限责任会计师事务所	371323750403815	





姓名: 申友良
证书编号: 3709000020007

继续有效一年。
or another year after



2006 年 3 月 31 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

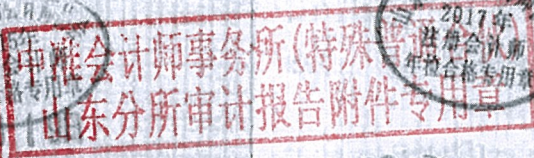
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2007 年 3 月 31 日

2012年度任职资格检查合格

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.			
姓名: 王霞 Full name: 王霞 性别: 女 Sex: 女 出生日期: 1970-03-03 Date of birth: 1970-03-03 工作单位: 山东德永会计师事务所有限公司 Working unit: 山东德永会计师事务所有限公司 身份证号码: 370102197003033726 Identity card No.: 370102197003033726			
		2017年03月02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.			
		姓名: 王霞 证书编号: 370100540002 记录 ration	
		本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
		2015年 月 日 年 月 日	
2015年 月 日 年 月 日		2017年03月02日 年 月 日	