

2022年山东省(聊城市市本级聊城健康科技园项目)

专项债券(一期调整)

收益与融资平衡专项评价报告

鲁穗安专审字(2022)第M06-0658号

山东穗安会计师事务所(普通合伙)

二零二二年六月二十八日



2022年山东省(聊城市市本级聊城健康科技园项目)

专项债券（一期调整）

收益与融资平衡专项评价报告

鲁穗安专审字（2022）第M06-0658号

我们接受委托，对聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目专项债券涉及的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》。发行人对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。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。

专项债券发行计划：聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目通过发行地方政府专项债募集建设资金98800.00万元，其中：2021年4月已发行15年期专项债5000.00万元，2021年8月已发行15年期专项债券5000.00万元，2021年11月已发行15年期专项债券2000.00万元，2022年1月（一期）已发行15年专项债券5200.00万元，2022年6月（二期）已发行15年专项债券2000.00万元，2022年（三期）从聊城市度假区郭屯片区安置区项目

调整转入7年专项债券5000.00万元，2022年（四期）拟发行15年专项债券74600.00万元。

具体计划如下表：

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	票面利率
2021 年 4 月	5000.00	15 年期	3.77%
2021 年 8 月	5000.00	15 年期	3.44%
2021 年 11月	2000.00	15 年期	3.47%
2022 年一期	5200.00	15 年期	3.19%
2022年二期	2000.00	15 年期	3.24%
2022年三期	5000.00	7 年期	2.83%
2022年四期	74600.00	15年期	4%

1、项目专项债券还本付息情况

项目总投资173618.69万元，其中：本单位投入项目资本74818.69万元，拟发行政府专项债券98800.00万元。

（1）已发行专项债券还本付息情况

1)本项目2021年4月已发行15年期专项债5000.00万元，票面利率3.77%，存续期内本息合计7827.50万元。已发专项债券明细及利息如下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年	-	5000.00	-	5000.00	3.77%	94.25
2022 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2023 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5

2024 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2025 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2026 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2027 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2028 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2029 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2030 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2031 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2032 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2033 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2034 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2035 年	5000.00	-	-	5000.00	3.77%	188.5
2036 年	5000.00	-	5000.00	-	3.77%	94.25
合计		5000.00	5000.00	-	-	2827.5

2) 本项目2021年8月已发行15年期专项债5000万元，票面利率3.44%，存续期内本息合计7580万元。已发专项债券明细及利息如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2021 年	-	5000.00	-	5000	3.44%	-
2022 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2023 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2024 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2025 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00

2026 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2027 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2028 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2029 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2030 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2031 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2032 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2033 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2034 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2035 年	5000.00	-	-	5000	3.44%	172.00
2036 年	5000.00	-	5000.00	-	3.44%	172.00
合计	-	5000.00	5000.00	-	-	2580.00

3) 本项目2021年11月已发行15年期专项债2000万元，票面利率3.47%，存续期内本息合计3041万元。已发专项债券明细及利息如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年	-	2000.00	-	2000.00	3.47%	-
2022 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2023 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2024 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2025 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2026 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40

2027 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2028 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2029 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2030 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2031 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2032 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2033 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2034 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2035 年	2000.00	-	-	2000.00	3.47%	69.40
2036 年	2000.00	-	2000.00	2000.00	3.47%	69.40
合计	-	-	2000.00	-	-	1041.00

4) 本项目2022年1月已发行15年期专项债5200万元，票面利率3.19%，存续期内本息合计7688.2万元。已发专项债券明细及利息如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年	-	5200.00	-	5200.00	3.19%	82.94
2023 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2024 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2025 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2026 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2027 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2028 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88

2029 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2030 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2031 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2032 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2033 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2034 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2035 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2036 年	5200.00	-	-	5200.00	3.19%	165.88
2037年	-	-	5200.00	-	3.19%	82.94
合计	-	5200.00	5200.00	-	-	2488.20

5) 本项目2022年6月已发行15年期专项债2000万元，票面利率3.24%，存续期内本息合计2972.00万元。已发专项债券明细及利息如下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年二期		2000	-	2000	3.24%	32.4
2023 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2024 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2025 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2026 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2027 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2028 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2029 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8

2030 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2031 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2032 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2033 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2034 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2035 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2036 年	2000	-	-	2000	3.24%	64.8
2037年	2000		2000	0	3.24%	32.4
合计		2000	2000			972

(2) 拟继续发行专项债券还本付息情况

1) 从聊城市度假区郭屯片区安置区项目调整转入7年专项债券5000.00万元，2022年四期拟继续发行专项债券74600.00万元，票面利率2.83%，期限7年，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性还本，且最后一期利息随本金支付。债券存续期应还本付息情况详见下表。

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年三期		5000	-	5000	2.83%	0
2023 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2024 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2025 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2026 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2027 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2028 年	5000	-	-	5000	2.83%	141.5
2029 年	5000		5000	0	2.83%	141.5
合计		5000	5000			990.5

2) 2022年四期拟继续发行专项债券74600.00万元，票面利率4%，期限15年，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本，且最后一期利息随本金支付。债券存续期应还本付息情况详见下表。

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息
2022 年四期		74600	—	74600	4.00%	1492
2023 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2024 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2025 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2026 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2027 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2028 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2029 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2030 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2031 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2032 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2033 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2034 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2035 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2036 年	74600	—	—	74600	4.00%	2984
2037年	74600		74600	0	4.00%	1492
合计		74600	74600			44760

3、项目整体总融资还本付息情况

项目发行专项债98800.00万元，共计需支付本息153487.20万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	本息合计
2021 年	0	12000	0	12000	94.25	12094.25
2022 年一期	12000	5200	0	17200	2004.84	88804.84
2022 年二期	15200	2000	0	19200		
2022 年三期	19200	5000	0	24200		
2022 年四期	24200	74600	0	98800		
2023 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2024 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2025 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2026 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2027 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2028 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2029 年	98800	0	5000	93800	3721.28	3721.28
2030 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2031 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2032 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2033 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2034 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2035 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2036 年	93800	0	12000	81800	3485.53	3485.53
2037 年	81800	0	81800	0	1574.94	1574.94
合计		98800	98800		54687.2	153487.2

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目建成后产生的服务中心租售收入、物业收入、停车位租赁收入等收入实现。经项目实施单位聊城鑫瑞投资集团有限公司提供的预期收益净现金流入预测表，并综合考虑其他因素进行分析评价。

(2) 项目产生的净现金流入

假设聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目建成运营后自债券存续期内计算产生的预期收益，可用于资金平衡相关收益情况如下：

项目	净现金流（万元）
聊城健康科技园项目	304104.04

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为聊城鑫瑞投资集团有限公司主要通过聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目建成后产生的服务中心租售收入、物业收入、停车位租赁收入等收入实现，可用于还本付息金额的净现金流入304104.04万元，能够覆盖专项债券及贷款本息金额153487.20万元，总体融资本息覆盖倍数1.98倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

融资还本付息覆盖情况表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还本金	利息	本息合计	
2021 年		94.25	94.25	
2022 年		2004.84	2004.84	
2023 年		3721.28	3721.28	14981.49
2024 年		3721.28	3721.28	17039.11
2025 年		3721.28	3721.28	18949.62
2026 年		3721.28	3721.28	19765.43
2027 年		3721.28	3721.28	19765.43
2028 年		3721.28	3721.28	19765.43
2029 年	5000	3721.28	8721.28	20665.95
2030 年		3579.78	3579.78	20630.58
2031 年		3579.78	3579.78	20630.58
2032 年		3579.78	3579.78	21576.12
2033 年		3579.78	3579.78	21576.12
2034 年		3579.78	3579.78	21576.12
2035 年		3579.78	3579.78	22568.94
2036 年	12000	3485.53	15485.53	22545.38
2037 年	81800	1574.94	83374.94	22067.73
合计	98800	54687.2	153487.20	304104.04
本息覆盖倍数		1.98		

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。同时，聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目建成后产生的预期收入

为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足2022年山东省（聊城市江北水城旅游度假区）专项债券还本付息要求。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年06月28日

2022年山东省(聊城健康科技园项目)专项债券项目

收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目概况

聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目建设地点位于聊城江北水城旅游度假区巢父路、碧瓷路交叉口西北角，项目基地周围环绕城市主次干道，东临水城大道，西临陈屯路，南临越秀街，北临南环路，地理位置优越，环境优美，适宜项目建设。项目建设内容主要是：建设一个集健康医学研究、健康产品检测、健康培训、营养食品、休闲教育于一体的健康产业园区。本项目分三期建设，一期主要建设1座6F康产品检测中心、1座16F健康培训中心、1座16F休闲教育中心及地下停车库；二期主要建设1座17F生殖技术中心；三期主要建设1座16F营养食品中心、配套城市停车场等。项目总占地面积为80586m²，总建筑面积为224060m²，其中地上建筑面积156440m²，地下建筑面积67620m²。建筑密度为23%，容积率为1.94，绿地率为35%，停车位1735辆。

本项目总投资173618.69万元。本项目建设期为53个月，2019年1月开始前期准备工作，于2019年8月正式开工，2023年5月底竣工验收。本项目收益主要来源于服务中心租赁收入、物业收入、停车位租赁收入等。项目建设单位为聊城鑫瑞投资集团有限公司，统一社会信用代码：9137150033435460X3；法定代表人：闫学武；注册资本：10000.00万人民币。企业地址位于聊城江北水城旅游度假区湖西街道度假区管委会南700米路东，所属行业为资本市场服务，经营范围包括聊城江北水城旅游度假区管委会授权的国有资产资本运营；以自有资金对种植、养殖、农产品加工、旅游、文教、卫生、养老项目的投资。城市基础设施建设项目开发、建设；房地产开发经营。聊城鑫瑞投资集团有限公司目前的经营状态为在

营（开业）企业。

该项目目前已经开工建设，2#、3#、4#楼机房层墙柱梁板钢筋绑扎、模板安装完成100%，2#楼正在进行机房层混凝土浇筑；3#楼正在进行机房层混凝土浇筑；4#楼正在进行机房层混凝土浇筑；车库主体结构施工完成100%；2#楼十至十一层砌体施工完成10%。车库GJ区侧墙立面第一遍防水卷材施工完成。5#楼南楼四层主体结构施工完成100%，南楼六层混凝土浇筑完成；北楼三层主体结构施工完成100%，五层正在进行混凝土浇筑。

所有相关手续均齐全，其中：立项备案号为2019-371593-84-03-005191；《不动产权证书》批复文号为鲁2020聊城市不动产权第0008142号；《规划许可证》批复文号为地字第371501201930004号、地字第371501201930008号。

项目已办理完成《建筑工程施工许可证》编号3715992006220001-SX-001及3715992006220001-SX-002。环境影响登记表已完成备案，备案号201937150200000873。

二、融资计划.

本项目计划总投资173618.69万元，其中专项债券资金98800.00万元，2021年发行12000.00万元，2022年一期发行5200.00万元，2022年二期已发行2000.00万元，2022年三期从聊城市度假区郭屯片区安置区项目调整转入7年专项债券5000.00万元，2022年四期拟继续发行15年期债券74600.00万元。项目注册资金74818.69万元。

项目资本金比例为43.09%，所占比例满足《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

三、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“《通知》”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自

求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。聊城鑫瑞投资集团有限公司聊城健康科技园项目投产后能产生较稳定的运营收入。根据《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）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次7年期专项债券、后续15年期专项债券及银行贷款的本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本原则）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；

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人预测的供水收入能够顺利执行；

（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；

（6）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（7）参考项目《可行性研报告》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。

1. 收入预测评价

聊城健康科技园项目实施后，收益来源主要为健康中心租赁收入、物业收入等。本项目计算期为19年，建设期为53个月。项目运行后累计营业

收入为384013.03万元。具体见下表：

达产年营业收入一览表

序号	内容	单价	规模 (m²)	收入 (万元)
1	健康产品检测中心租赁	4	30000.00	4380.00
2	健康培训中心租赁	4	29000.00	4234.00
3	休闲教育中心租赁	4	24000.00	3504.00
4	健康产品检测中心地下建筑 租赁	3	14200.00	1554.90
5	健康培训中心地下建筑租赁	3	12960.00	1419.12
6	休闲教育中心地下建筑租赁	3	10000.00	1095.00
7	营养食品中心租赁（地下折 半）	2	38200.00	2788.60
8	生殖技术中心租赁（地下折 半）	2	48630.00	3549.99
9	停车位及充电桩收入	35 元/ 位·天	1735.00	2216.46
10	物业收入	2.8 元/ m²·月	156440.00	525.64
11	小区广告、供暖、供水等代 管费、公用设施占地补偿 费、零售等其他收入	-	-	1000.00
	合计	-	-	26267.71

运营期第一年达产率70%，第二年达产率80%，第三年达产率90%，以后每三年单价上浮5%。

3、经营成本预测评价

项目建成后，影响本次及续发债券还本付息的支出包括项目运营成本和相关税费。

①项目运营成本

1、动力费用

本项目运营后，水、电费用由租赁用户承担，不计入项目成本费用。

2、工资及福利费

本项目劳动定员为60人，平均工资为4.5万元/人·年，职工福利费用按年工资的14%计取，经测算正常年工资福利总额为307.80万元。运营期第一年达产率70%，第二年达产率80%，第三年达产率90%，以后工资及福利费每三年上浮5%。

3、折旧和摊销

按平均折旧法计算，建筑工程费50年，残值率为5%，土地使用费按50年进行摊销，其他固定资产按照10年摊销。

4、修理费

根据调查同类行业的运营情况，修理费用200.00万元。

5、其他营业费用和其他管理费用其他管理费为50.00万元。

其中付现成本为运营管理费、人员工资和修理费。

达产年成本费用为557.80万元。运营期第一年达产率70%，第二年达产率80%，第三年达产率90%，以后每三年单价上浮5%。

经测算，各年预估运营成本如下表：

运营成本费用

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1.00	经营成本	8911.89	390.46	446.24	502.02	585.69	585.69	585.69	614.97	614.97	614.97	645.72	645.72	645.72	678.01	678.01	678.01
2.00	折旧费	48892.97	2710.33	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76	3298.76
3.00	摊销费																
4.00	利息支出	52588.11	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3579.78	3579.78	3579.78	3579.78	3579.78	3579.78	3485.53	1574.94
5.00	总成本费用合计	110392.97	6822.07	7486.28	7522.06	7605.73	7605.73	7605.73	7635.01	7493.51	7493.51	7524.26	7524.26	7524.26	7556.55	7462.30	5551.71
	其中：可变成本																
	固定成本	110392.97	6822.07	7486.28	7522.06	7605.73	7605.73	7605.73	7635.01	7493.51	7493.51	7524.26	7524.26	7524.26	7556.55	7462.30	5551.71

②相关税费

运营期间相关税费主要包括销售税金中包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。增值税税率为9%，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，所得税率为25%，则项目运营期预测税金105558.28万元。

(二) 项目投资支出预测评价

1、项目投资资金来源

查阅项目立项文件和可行性研究报告，项目工程总投资额173618.69万元。本次从聊城市度假区郭屯片区安置区项目调整转入7年专项债券5000.00万元，年利率为2.83%。

项目资金分5年投入使用，具体各年投资金额见下表。

金额单位：人民币万元

年份	投资合计	资本金	发行债券/贷款金额
2019 年	3710.00	3710.00	
2020 年	7698.69	7698.69	
2021 年	64200.00	52094.25	4月份发行5000.00万元债券 8月份发行5000.00万元债券 11月份发行2000.00万元债券
2022 年	86136.00	9336.00	一期5200.00万元债券 二期2000.00万元债券 三期5000.00万元债券 四期74600.00万元债券
2023 年	11874.00	1979.75	
合计	173618.69	74818.69	

2、财务费用

按照项目资金来源，主要涉及专项债券及银行贷款利息支出，各年支出情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	本息合计
2021 年	0	12000	0	12000	94.25	12094.25
2022 年一期	12000	5200	0	17200	2004.84	88804.84
2022 年二期	15200	2000	0	19200		
2022 年三期	19200	5000	0	24200		
2022 年四期	24200	74600	0	98800		
2023 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2024 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2025 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2026 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2027 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2028 年	98800	0	0	98800	3721.28	3721.28
2029 年	98800	0	5000	93800	3721.28	3721.28
2030 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2031 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2032 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2033 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2034 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2035 年	93800	0	0	93800	3579.78	3579.78
2036 年	93800	0	12000	81800	3485.53	3485.53
2037 年	81800	0	81800	0	1574.94	1574.94
合计		98800	98800		54687.2	153487.2

（三）项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目现金流量如下表:

金额单位: 人民币万元

序号	名称	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	经营活动净现金流	304104.04					14981.49	17039.11	18949.62	19765.43	19765.43
1.1	现金流入	418574.21					20042.26	22905.44	25768.62	27057.06	27057.06
1.1.1	营业收入	384013.03					18387.40	21014.17	23640.94	24822.99	24822.99
1.1.2	增值税销项税	34561.17					1654.87	1891.28	2127.68	2234.07	2234.07
1.1.3	补贴收入										
1.1.4	其他流入										
1.2	现金流出	114470.17					5060.77	5866.33	6819.00	7291.63	7291.63
1.2.1	经营成本	8911.89					390.46	446.24	502.02	585.69	585.69
	增值税进项税										
1.2.3	营业税金及附加	3456.12					165.49	189.13	212.77	223.41	223.41
1.2.4	增值税	34561.17					1654.87	1891.28	2127.68	2234.07	2234.07
1.2.5	所得税	67540.99					2849.96	3339.69	3976.53	4248.46	4248.46
1.2.6	其他流出										
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-176378.79	-3710.00	-7698.69	-64000.00	-93970.10	-7000.00				
2.1	现金流入										
2.2	现金流出	176378.79	3710.00	7698.69	64000.00	93970.10	7000.00				
2.2.1	建设投资	176378.79	3710.00	7698.69	64000.00	93970.10	7000.00				
2.2.2	维持运营投资										
2.2.3	流动资金										
2.2.4	其他流出										
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	20131.49	3710.00	7698.69	64000.00	94131.16	-1741.53	-3721.28	-3721.28	-3721.28	-3721.28
3.1	现金流入	173618.69	3710.00	7698.69	64094.25	96136.00	1979.75	0.00	0.00	0.00	0.00

3.1.1	项目资本金投入	74818.69	3710.00	7698.69	52094.25	9336.00	1979.75						
3.1.2	建设投资借款	98800.00			12000.00	86800.00							
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券												
3.1.5	短期借款												
3.2	现金流出	153487.20	0.00	0.00	94.25	2004.84	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28
3.2.1	各种利息支出	54687.20			94.25	2004.84	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28	3721.28
3.2.2	偿还债务本金	98800.00											
3.2.3	应付利润(股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量	147856.74	0.00	0.00	0.00	161.06	6239.96	13317.83	15228.34	16044.15	16044.15	16044.15	16044.15
5	累计盈余资金	147856.74				161.06	6401.02	19718.85	34947.20	50991.34	67035.49	67035.49	67035.49

序号	名称	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	经营活动净现金流	19765.43	20665.95	20630.58	20630.58	21576.12	21576.12	21576.12	22568.94	22545.38	22067.73
1.1	现金流入	27057.06	28409.91	28409.91	28409.91	29830.40	29830.40	29830.40	31321.92	31321.92	31321.92
1.1.1	营业收入	24822.99	26064.14	26064.14	26064.14	27367.34	27367.34	27367.34	28735.71	28735.71	28735.71
1.1.2	增值税销项税	2234.07	2345.77	2345.77	2345.77	2463.06	2463.06	2463.06	2586.21	2586.21	2586.21
1.1.3	补贴收入										
1.1.4	其他流入										
1.2	现金流出	7291.63	7743.96	7779.33	7779.33	8254.28	8254.28	8254.28	8752.98	8776.54	9254.19

1.2.1	经营成本	585.69	614.97	614.97	614.97	645.72	645.72	678.01	678.01	678.01
	增值税进项税									
1.2.3	营业税金及附加	223.41	234.58	234.58	234.58	246.31	246.31	258.62	258.62	258.62
1.2.4	增值税	2234.07	2345.77	2345.77	2345.77	2463.06	2463.06	2586.21	2586.21	2586.21
1.2.5	所得税	4248.46	4548.64	4548.64	4584.01	4899.19	4899.19	5230.13	5253.70	5731.34
1.2.6	其他流出									
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)									
2.1	现金流入									
2.2	现金流出									
2.2.1	建设投资									
2.2.2	维持运营投资									
2.2.3	流动资金									
2.2.4	其他流出									
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-3721.28	-3721.28	-3579.78	-3579.78	-3579.78	-3579.78	-3579.78	-15485.53	-88374.94
3.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入									
3.1.2	建设投资借款									
3.1.3	流动资金借款									
3.1.4	债券									

2. 对可行性研究报告参数的修正

本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了个别修正：
本次测算予以修正。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还本金	利息	本息合计	
2021 年		94.25	94.25	
2022 年		2004.84	2004.84	
2023 年		3721.28	3721.28	14981.49
2024 年		3721.28	3721.28	17039.11
2025 年		3721.28	3721.28	18949.62
2026 年		3721.28	3721.28	19765.43
2027 年		3721.28	3721.28	19765.43
2028 年		3721.28	3721.28	19765.43
2029 年	5000	3721.28	8721.28	20665.95
2030 年		3579.78	3579.78	20630.58
2031 年		3579.78	3579.78	20630.58
2032 年		3579.78	3579.78	21576.12
2033 年		3579.78	3579.78	21576.12
2034 年		3579.78	3579.78	21576.12
2035 年		3579.78	3579.78	22568.94
2036 年	12000	3485.53	15485.53	22545.38
2037 年	81800	1574.94	83374.94	22067.73
合计	98800	54687.2	153487.20	304104.04
本息覆盖倍数			1.98	

3. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，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304104.04 万元，能够覆盖专项债券及贷款本息金额153487.20万元，债务本息偿付保障倍数1.98倍用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

4. 项目收益抗压能力分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数

据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降5%时，累计可用于还本付息金额的净现金流入262261.93万元，能够覆盖专项债券本息金额153487.20万元，债务本息偿付保障倍数1.71倍。

当项目成本上升5%时，累计可用于还本付息金额的净现金流入352133.76万元，能够覆盖专项债券本息金额153487.20万元，债务本息偿付保障倍数2.29倍。

由以上分析可以得出，本项目具有较强的抗风险能力。

四、总体评价结论

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。

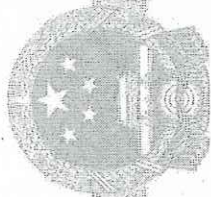
综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、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所及注册会计师无关。

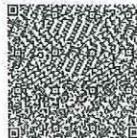


营业执照

统一社会信用代码

91370102582243706G

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
信息



(副本) 2-1

名称 山东穗安会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

吕耀华

执行事务合伙人
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验资企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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)

成立日期 2012年 01 月 05 日

合伙期限 2012年 01 月 05 日至2031年03 月19 日

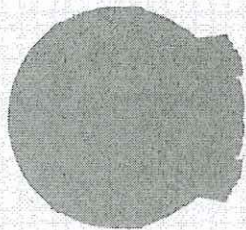
主要经营场所 山东省济南市历下区经十路12111号中润世纪锋1号楼17层1710室



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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：山东德安会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：吕耀华

主任会计师：

经营场所：山东省济南市历下区经十路12111号中润世纪锋1号楼17层1710室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010076

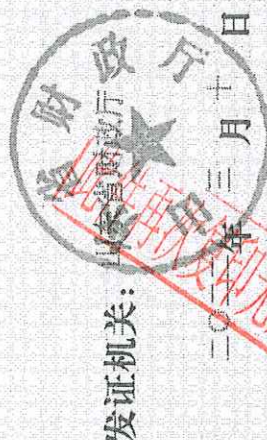
批准执业文号：鲁财会[2011]64号

批准执业日期：2011年12月01日

说明

证书序号：0015918

- 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。
- 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：

中华人民共和国财政部制

更名: 山东德惠会计师事务所(普通合伙)
 注册会计师变更工作单位登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 转所专用章

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
 年 月 日
 /y /m /d

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
 /y /m /d

10

姓名 王卫芳
 Full name 女
 Sex 1969-09-08
 Date of birth 山东舜兴会计师事务所(普通
 Working unit 370623196909080021
 Identity card No.



证书编号: 370100140056
 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 /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

注册会计师

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



2016年03月11日

年 月 日
 /y /m /d

变更为山东福起会计师事务所（普通合伙）
注册会计师注册变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA
转所专用章

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA's

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA's

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

年 月 日
/y /m /d

姓名 张福起
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1973-10-22
Date of birth

工作单位 山东福起会计师事务所（普通合伙）
Working unit

身份证号码 372523197310222178
Identity card No.

此件再次复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师

本证书经检验合格有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 370100750006

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

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 07 月 29 日

年 月 日
/y /m /d