

2022 年山东省（济宁市邹城市小微产业园基础设施

综合提升项目）专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字（2022）第 060298 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所

二〇二二年七月七日



**2022 年山东省（济宁市邹城市小微产业园基础设施
综合提升项目）专项债券（一期调整）
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信综字（2022）第 060298 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所作为山东省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2022 年山东省（济宁市邹城市小微产业园基础设施综合提升项目）专项债券（一期调整）（以下简称“本期债券”）的审计机构，对济宁市邹城市小微产业园基础设施综合提升项目实施方案进行总体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。

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。

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。

本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省（济宁市邹城市小微产业园基础设施综合提升项目）专项债券（一期调整）之目的使用，不得用作其他任



何目的。

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。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：邹城市小微产业园基础设施综合提升项目（以下简称“本项目”）。

2. 项目建设规模和建设内容：

本项目位于郭里镇、城前镇、峰山镇；郭里镇项目位于邹城市郭里镇小微产业园一期西侧，新建厂房、存储型仓库、门卫、绿化、停车位及相关配套设施工程；城前镇项目位于城前镇驻地西侧，建设标准化车间、创业孵化楼、餐厅、公寓等生活服务楼及相关配套设施等工程；峰山镇建设标准化厂房、服务中心、园区路网及消防、供电等配套设施工程。

本项目总占地 200,020.00 m²，地上建筑面积 205,489.64 m²，其中创业孵化楼 6,000.00 m²，标准化车间 196,000.00 m²，存储型仓库 1,168.77 m²，门卫 143.00 m²，停车位、园区路网、消防、供电等配套设施工程 2,177.87 m²。容积率 1.03，



绿化率 15%，机动车停车位 300 个。

3. 项目建设期和运营期

项目建设期计划 2022 年 6 月-2023 年 12 月；

项目运营期共 20 年，具体时间为 2024 年 1 月至 2042 年 12 月。

（二）项目立项单位

本项目立项单位：山东正方控股集团有限公司。

（三）项目批复文件

2021 年 10 月 21 日，项目完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2120-370883-04-01-955726；山东正方控股集团有限公司承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合相关产业政策规定。

2022 年 4 月 23 日，山东省人民政府颁发《山东省人民政府建设用地批件》（鲁政土字〔2022〕104 号），原则同意邹城市城前镇榆官村等 2 村城乡建设用地增减挂钩试点项目。

（四）投资估算

经估算，本项目总投资 55,000.00 万元，其中工程费用 41,966.21 万元，建设用地费用 7,400.37 万元，工程建设其他费用 4,663.42 万元（含建设期利息），工程预备费 970.00 万元。



（五）资金筹措方式

项目资本金 17,500.00 万元，占总投资 31.82%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 27,500.00 万元，占总投资 50.00%；拟计划银行贷款 10,000.00 万元，占总投资 18.18%。根据本项目实施方案，本项目 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）—2022 年山东省政府专项债券（二十六期）已发行 3,000.00 万元；根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）文件，将 2022 年山东省政府专项债券（五期）邹城市城前镇榆官村城镇棚户区改造项目已发行的 3,000.00 万元调整至本项目，发行时间是 2022 年 1 月 26 日，发行期限 7 年，利率 2.83%；2023 年上半年后续拟再次发行 21,500.00 万元；期限均为 20 年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	银行贷款	已发债金额	本次调整金额	2022 年度后续发债金额
邹城市小微产业园基础设施综合提升项目	55,000.00	17,500.00	27,500.00	10,000.00	3,000.00	3,000.00	21,500.00

注：预计后续发行债券时间和金额不代表后续发行承诺。

二、财务评价一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；



(二) 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；

(三) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(五) 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；

(六) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

根据项目单位提供的《邹城市小微产业园基础设施综合提升项目实施方案》和项目可行性研究报告，本项目主要收入为创业孵化楼、车间、存储型仓库租赁收入，园区物业管理收入，停车场收入。

1. 租赁收入

本项目对创业孵化楼、车间、存储型仓库进行租赁经营。创业孵化楼面积 5,400.00 m²，租赁价格为每平方米每天 0.70 元；车间租赁面积 176,400.00 m²，租赁价格为每平方米每天 0.60 元；存储型仓库租赁面积 1,168.77 m²，租赁价格为每平方米每天 0.60 元。租赁价格均每 3 年上幅 5%。经测算，预计经营期内年平均租赁收入为 5,548.19 万元。

2. 物业管理收入



本项目对园区内企业按照每平方米每月 2 元收取物业管理费，园区租赁面积共计 182,851.89 m²。经测算，预计经营期内年平均物业费收入为 359.72 万元。

3. 停车场收入

本项目建设停车位 300 个，预计每天停车 1500 车次，停车费每小时 2 元。正常经营情况下，出租率为 100%，预计经营期内年平均停车场收入为 525.60 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	停车场收入	物业收入	合计
2024 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2025 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2026 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2027 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2028 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2029 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2030 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2031 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2032 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2033 年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50
2034 年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50
2035 年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50
2036 年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2037 年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2038 年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2039 年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2040 年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2041 年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2042 年	6,441.24	525.60	359.72	7,326.55
2043 年	6,441.24	525.60	359.72	7,326.55
合计	110,963.70	10,512.00	7,194.31	128,670.01



(二) 项目运营成本预测

本项目运营成本主要包括工资及福利费、修理费、其他费用。成本估算构成如下：

1. 工资及福利费

本项目劳动定员为 25 人，工资每 5 年上浮 5%，经营期内年平均总工资为 140.94 万元。

2. 修理费

修理费为设备资产的 0.5%，则正常运营期每年合计为 1.99 万元。

3. 其他费用

其他费用为人员工资的 20%，计算期内其他费用合计为 563.76 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	其他费用	修理费	合计
2024 年	130.80	26.16	1.99	158.95
2025 年	130.80	26.16	1.99	158.95
2026 年	130.80	26.16	1.99	158.95
2027 年	130.80	26.16	1.99	158.95
2028 年	130.80	26.16	1.99	158.95
2029 年	137.34	27.47	1.99	166.80
2030 年	137.34	27.47	1.99	166.80
2031 年	137.34	27.47	1.99	166.80
2032 年	137.34	27.47	1.99	166.80
2033 年	137.34	27.47	1.99	166.80



年度	工资及福利费	其他费用	修理费	合计
2034 年	144.21	28.84	1.99	175.04
2035 年	144.21	28.84	1.99	175.04
2036 年	144.21	28.84	1.99	175.04
2037 年	144.21	28.84	1.99	175.04
2038 年	144.21	28.84	1.99	175.04
2039 年	151.42	30.28	1.99	183.69
2040 年	151.42	30.28	1.99	183.69
2041 年	151.42	30.28	1.99	183.69
2042 年	151.42	30.28	1.99	183.69
2043 年	151.42	30.28	1.99	183.69
合计	2,818.82	563.76	39.82	3,422.41

（三）相关税费

根据国家增值税相关政策，固定资产增值税进项税额可以凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣。本项目运营期 2024 年-2031 年可抵扣固定资产进项税额约等于运营期销项税额，因此 2024 年-2031 年无增值税、税金及附加，2032 年起正常计取增值税、税金及附加。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

本项目 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）—2022 年山东省政府专项债券（二十六期）已发行 3,000.00 万元，利率 3.28%；根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）文件，将 2022 年山东省政



府专项债券（五期）邹城市城前镇榆官村城镇棚户区改造项目已发行的 3,000.00 万元调整至本项目，发行时间是 2022 年 1 月 26 日，发行期限 7 年，利率 2.83%；2023 年上半年后续拟再次发行 21,500.00 万元；期限均为 20 年，根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.20% 进行计算；

2. 债券类型：

记账式固定利率付息债券；

3. 债券发行总额：

拟发行债券 27,500.00 万元；

4. 发行方式：

本项目 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）—2022 年山东省政府专项债券（二十六期）已发行 3,000.00 万元；根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）文件，将 2022 年山东省政府专项债券（五期）邹城市城前镇榆官村城镇棚户区改造项目已发行的 3,000.00 万元调整至本项目；2023 年上半年后续拟再次发行 21,500.00 万元；

5. 发行期限：

本项目债券为 20 年期债券；



6. 本金偿还方式:

本项目债券本金到期一次性偿还;

7. 利息支付方式:

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

债券存续期应还本付息情况如下表所示:

表 4: 债券存续期还本付息测算表 (单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		3,000.00		6,000.00	3.28%	56.28	56.28
		3,000.00			2.83%		
2023 年	6,000.00	21,500.00		27,500.00	4.20%	634.80	634.80
2024 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2025 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2026 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2027 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2028 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2029 年	27,500.00		3,000.00	24,500.00	4.20%	1,043.85	4,043.85
2030 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2031 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2032 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2033 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2034 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2035 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2036 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2037 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2038 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2039 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2040 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2041 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2042 年	24,500.00		3,000.00	21,500.00	4.20%	952.20	3,952.20
2043 年	21,500.00		21,500.00		4.20%	451.50	21,951.50
合计		27,500.00	27,500.00			20,586.93	48,086.93

表 4-1：调整金额 3000 万元债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.83%	7.08	7.08
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2029 年	3,000.00		3,000.00		2.83%	42.45	3,042.45
合计		3,000.00	3,000.00			558.93	3,558.93

表 4-2：已发行 3000 万元债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	3.28%	49.20	49.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40



年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2042 年	3,000.00		3,000.00		3.28%	49.20	3,049.20
合计		3,000.00	3,000.00			1,968.00	4,968.00

表 4-3：剩余额度债券存续期还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余 额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年		21,500.00		21,500.00	4.20%	451.50	451.50
2024 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2025 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2026 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2027 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2028 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2029 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2030 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2031 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2032 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2033 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2034 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2035 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2036 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2037 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2038 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2039 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2040 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2041 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2042 年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2043 年	21,500.00		21,500.00		4.20%	451.50	21,951.50
合计		21,500.00	21,500.00			18,060.00	39,560.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

8. 银行贷款应付本息情况

本项目拟计划 2023 年申请银行贷款 10,000.00 万元，贷款期限 7 年，利率 6%。具体情况如下表：

表 5：银行贷款还本付息测算表（单位：万元）



年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
2023 年		10,000.00		10,000.00	6.00%	300.00	300.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		6.00%	300.00	10,300.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,200.00	14,200.00

（五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。



表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	5,691.87	5,691.87	5,691.87	5,932.19	5,932.19	5,932.19	6,184.54	6,184.54	6,184.54	6,449.50
营业成本	158.95	158.95	158.95	158.95	158.95	166.80	166.80	166.80	166.80	166.80
税金及附加	576.79	576.79	576.79	605.63	605.63	605.63	635.91	635.91	1,320.26	1,243.21
息税折旧及摊销前利润	4,956.13	4,956.13	4,956.13	5,167.62	5,167.62	5,159.77	5,381.83	5,381.83	4,697.48	5,039.49
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09
息税前利润	3,850.04	3,850.04	3,850.04	4,061.53	4,061.53	4,053.68	4,275.75	4,275.75	3,591.39	3,933.41
三、财务费用										
利息支出	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,643.85	1,301.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40
总财务费用	1686.3	1686.3	1686.3	1686.3	1686.3	1643.85	1301.4	1001.4	1001.4	1001.4
税前利润	2,163.74	2,163.74	2,163.74	2,375.23	2,375.23	2,409.83	2,974.35	3,274.35	2,589.99	2,932.01
四、所得税										
所得税费用	540.94	540.94	540.94	593.81	593.81	602.46	743.59	818.59	647.50	733.00
五、净利润	1,622.80	1,622.80	1,622.80	1,781.42	1,781.42	1,807.37	2,230.76	2,455.76	1,942.49	2,199.01



(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	6,449.50	6,449.50	6,727.71	6,727.71	6,727.71	7,019.83	7,019.83	7,019.83	7,326.55	7,326.55
营业成本	175.04	175.04	175.04	175.04	175.04	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
税金及附加	1,243.21	1,243.21	1,301.86	1,301.86	1,301.86	1,363.45	1,363.45	1,363.45	1,428.11	1,428.11
息税折旧及摊销前利润	5,031.25	5,031.25	5,250.81	5,250.81	5,250.81	5,472.69	5,472.69	5,472.69	5,714.75	5,714.75
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26
息税前利润	3,964.99	3,964.99	4,184.55	4,184.55	4,184.55	4,406.43	4,406.43	4,406.43	4,648.49	4,648.49
三、财务费用										
利息支出	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	952.20	451.50
总财务费用	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	952.2	451.5
税前利润	2,963.59	2,963.59	3,183.15	3,183.15	3,183.15	3,405.03	3,405.03	3,405.03	3,696.29	4,196.99
四、所得税										
所得税费用	740.90	740.90	795.79	795.79	795.79	851.26	851.26	851.26	924.07	1,049.25
五、净利润	2,222.69	2,222.69	2,387.36	2,387.36	2,387.36	2,553.77	2,553.77	2,553.77	2,772.22	3,147.74



表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	128,670.01			5,691.87	5,691.87	5,691.87	5,932.19	5,932.19	5,932.19	6,184.54	6,184.54	6,184.54
经营活动支出	3,422.41			158.95	158.95	158.95	158.95	158.95	166.80	166.80	166.80	166.80
支付的各项税费	35,472.94			1,117.73	1,117.73	1,117.73	1,199.44	1,199.44	1,208.09	1,379.50	1,454.50	1,967.76
经营活动产生的现金净额	89,774.66			4,415.19	4,415.19	4,415.19	4,573.81	4,573.81	4,557.31	4,638.24	4,563.24	4,049.98
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	55,000.00	7,000.00	48,000.00									
其中：建设期利息	991.08	56.28	934.80									
投资活动产生的现金净额	-55,000.00	-7,000.00	-48,000.00									
三、融资活动产生的现金												
资本金	17,500.00	1,000.00	16,500.00									
专项债券	27,500.00	6,000.00	21,500.00									
银行借款	10,000.00		10,000.00									
偿还债券本金	27,500.00								3,000.00			
偿还银行借款本金	10,000.00									10,000.00		
支付债券利息	19,895.85			1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,043.85	1,001.40	1,001.40	1,001.40
支付银行借款利息	3,900.00			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00		
融资活动产生的现金净额	-26,295.85	7,000.00	28,000.00	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-4,643.85	-11,301.40	-1,001.40	-1,001.40
四、期末现金	28,478.81			2,728.89	2,728.89	2,728.89	2,887.51	2,887.51	-86.54	-6,663.16	3,561.84	3,048.58
五、累计盈余				2,728.89	5,457.78	8,186.67	11,074.18	13,961.68	13,875.14	7,211.98	10,773.83	13,822.40



(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2033 年	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	6,449.50	6,449.50	6,449.50	6,727.71	6,727.71	6,727.71	7,019.83	7,019.83	7,019.83	7,326.55	7,326.55
经营活动支出	166.80	175.04	175.04	175.04	175.04	175.04	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
支付的各项税费	1,976.21	1,984.11	1,984.11	2,097.65	2,097.65	2,097.65	2,214.71	2,214.71	2,214.71	2,352.18	2,477.36
经营活动产生的现金净额	4,306.49	4,290.35	4,290.35	4,455.02	4,455.02	4,455.02	4,621.43	4,621.43	4,621.43	4,790.68	4,665.50
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
其中: 建设期利息											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金										3,000.00	21,500.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	952.20	451.50
支付银行借款利息				0							
融资活动产生的现金净额	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-3,952.20	-21,951.50
四、期末现金	3,305.09	3,288.95	3,288.95	3,453.62	3,453.62	3,453.62	3,620.03	3,620.03	3,620.03	838.48	-17,286.00
五、累计盈余	17,127.50	20,416.45	23,705.40	27,159.02	30,612.63	34066.2493	37,686.28	41,306.30	44,926.33	45,764.81	28,478.81



（七）本息覆盖倍数

本项目收入主要是租赁收入、物业收入和停车位收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 89,774.66 万元，融资本息合计为 62,286.93 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	27,500.00	20,586.93	48,086.93	
银行贷款	10,000.00	4,200.00	14,200.00	
融资合计	37,500.00	24,786.93	62,286.93	89,774.66
覆盖倍数				1.44

四、项目风险

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 3%，相关测试数据如下：

表 9：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入降低 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	85,914.56
1.1	经营活动产生的现金流入	124,809.91



序号	项目	收入降低 3%
1.2	经营活动产生的现金流出	38,895.35
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-55,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	55,000.00
2.2.1	其中：支付债券利息(建设期)	991.08
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-6,295.85
3.1	融资活动产生的现金流入	55,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	61,295.85
四	累计可用于还本付息的净现金流入	85,914.56
五	净现金流入覆盖倍数	1.38

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 85,914.56 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 62,286.93 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.38 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 10：收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	88,607.80
1.1	经营活动产生的现金流入	128,670.01
1.2	经营活动产生的现金流出	40,062.21
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-55,000.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	



序号	项目	成本上升 3%
2.2	投资活动产生的净现金流出	55,000.00
2.2.1	其中：支付债券利息(建设期)	991.08
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量(3.1-3.2)	-6,295.85
3.1	融资活动产生的现金流入	55,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	61,295.85
四	累计可用于还本付息的净现金流入	88,607.80
五	净现金流入覆盖倍数	1.42

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 88,607.80 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 62,286.93 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.42 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.44 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和邹城市财政局拟通过提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060298 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



中国·山东

中国注册会计师：

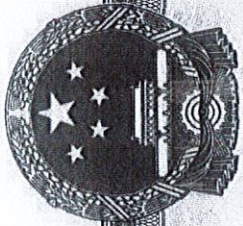


中国注册会计师：



二〇二二年七月七日





营业执照

统一社会信用代码
9137080007575221Q

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、许可、监
管信息



(副本) 1-1

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

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、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

成立日期 2013 年 07 月 15 日

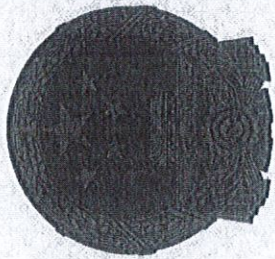
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019 年 08 月 08 日



会计师事务所分所
执业证书

名称：和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

负责人：陈慧

办公场所：山东省济宁市供销路41号

分所编号：370100013703

批准设立文号：鲁财会(2013) 23号

批准设立日期：2013-06-24



证书序号：NO. 506349

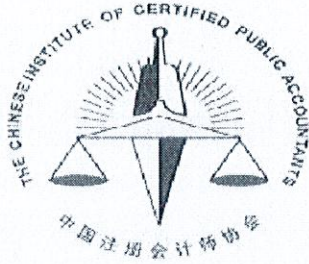
说明

- 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：山东省财政厅

中华人民共和国财政部制

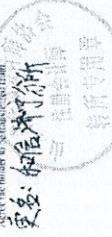


姓 名 苏超
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1983-04-20
Date of birth
工 作 单 位 山东长恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 码 370802198304202119
Identity card No.



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 transfer out from



事务所
CPA

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

2019年8月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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

2019年8月13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 transfer out from

山东长恒信会计师事务所

事务所
CPA

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

2019年9月3日

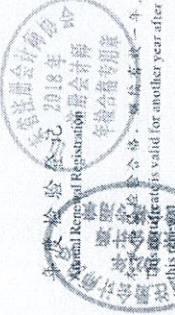
同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东长恒信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

事务所
CPA

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

2019年9月3日



证书编号: 3707001-S0033

批准注册协会: 山东注册会计师协会

发证日期: 2013 07 30



姓名 江九超
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-07-25
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所
Working unit
身份证号码 370802197007252430
Identity card No



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

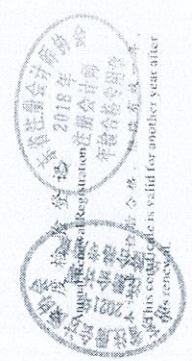
事务所
CPAs

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

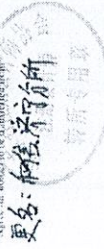


This certificate is valid for another year after the renewal.



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

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

证书编号: 37070150005
No. of Certificate

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Sponsor Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 08 月 18 日
Date of Issuance