

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(一期)——
2022年山东省政府专项债券(十一期)泰安市东平经济开发区基础设施
建设项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 鲁东岳所专审字【2022】第013号

客户名称: 山东东原企业发展集团有限公司

报告日期: 2022-02-16

签字注册会计师: 张峰 (CPA: 370800100001)
冀风 (CPA: 370800100008)



0105382022021610765050

报告文号: 鲁东岳所专审字【2022】第013号

事务所名称: 山东东岳联合会计师事务所

事务所电话: 18853851888

传真: 0538-8219924

通讯地址: 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

电子邮件: dylh98@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。



山东东岳联合会计师事务所

地址：中国●山东●泰安市岱宗大街 338-1 号邮编：271000

联系电话：0538-8223016

传真：0538-8219924

网址：<http://www.sddylh.net>

邮箱：dylh98@163.com

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（一期）——2022 年山东省政府专项债券（十一期）

泰安市东平经济开发区基础设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年二月十六日



目 录

专项评价报告正文.....	2
---------------	---

附件：项目收益及现金流入评价说明.....	5
-----------------------	---



2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）

——2022年山东省政府专项债券（十一期）

泰安市东平经济开发区基础设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2022】第013号

我们接受委托，对2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）——2022年山东省政府专项债券（十一期）泰安市东平经济开发区基础设施建设项目收益与融资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。

经专项审核，我们认为，在山东东原企业发展集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的东平经济开发区基础设施建设项目，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：



1. 本次债券应付本息情况

发行人拟实施东平经济开发区基础设施建设项目以提升经济开发区服务和发展能力。工程估算总投资 76,000.11 万元，分别由建设主体自筹解决 38,000.11 万元，对外发行专项债券 38,000 万元（前期已发行债券 10,000 万元，本期拟发行 6,200 万元，本年度计划后续发行 21,800 万元，分别为 4 月拟发行 6,000 万元、6 月拟发行 7,000 万元、9 月拟发行 8,800 万元）。

前期已发行债券 10,000 万元（其中 3,000 万元，债券利率 3.42%；7,000 万元，债券利率 3.2%）期限均为 10 年；本期拟发行 6,200 万元，本年度计划后续发行 21,800 万元，假设债券票面利率 4%，期限 10 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第二年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第三年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第四年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第五年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第六年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第七年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第八年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第九年	6,200.00		6,200.00	4%	248
第十年	6,200.00	6,200.00		4%	248
本期发行	6,200.00	6,200.00		4%	2,480.00



年度	期初本金余额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
前期已发行	3,000.00	3,000.00		3.42%	1,026.00
	7,000.00	7,000.00		3.2%	2,240.00
后续拟发行债券	21,800.00	21,800.00		4%	8,720.00
合计	38,000.00	38,000.00			14,466.00

2. 项目收益情况

本项目收益总额为 78,431.46 万元。收益来源自东平经济开发区基础设施建设工程项目收益。

3. 项目收益覆盖本金和利息情况

本项目已发行债券 10,000 万元，本期债券额为 6,200.00 万元，预期后续拟发行债券 21,800.00 万元，债券本息总计 52,466.00 万元。本项目收益总额为 78,431.46 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.49 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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）——2022 年山东省政府专项债券（十一期）泰安市东平经济开发区基础设施建设项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东东岳联合会计师事务所

中国·泰安市

中国注册会计师



中国注册会计师



2022 年 2 月 16 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目基本情况

（一）项目概述

1、建设背景、规模及内容

东平县被纳入的中原经济区，作为国家重点发展战略区域，已确定重点发展钢铁工业、装备制造业、汽车零部件等产业，可与中原经济区内城市通过区域一体化发展，实现产业对接；随着东平经济开发区的迅速发展及人民生活水平的提高，交通作为运输货物及人们出行的必要设施。目前，该片区的道路工程建设明显滞后，路网系统不够完善，严重阻碍了该区域的发展，影响了“工业强市”发展战略的实施。东平县城现状排水系统覆盖的面积主要是老城区的范围，而且老城区中仍有部分区域没有敷设排水管道。新城区和东平经济开发区只敷设几条分散的排水管道，尚未形成一个完整的排水系统；同时城市道路空间组织也直接影响城市的空间形态和城市景观。为此，山东东原企业发展集团有限公司建设东平经济开发区基础设施建设项目。

东平经济开发区基础设施建设项目，地点位于东平经济开发区；项目建设规模及内容为：

进一步完善开发区配套基础设施：升级改造 13 条道路，新建 4 条道路。维修更换路灯 1060 处；修缮或新建公交站台 25 处；新建或改造 9 条道路的人行道；修整路两侧绿化带，根据规划建设几处公园，将白吉河改造成绿化景观带，总绿化面积增加约 56 万平方米；建成雨污分流系统，雨水系统依托河道实现，污水系统将现有管网升级改造，升级改造污水管网 113 公里，新建雨水管道 55.58 公里；配套提升改造供电管线 34.5 公里；配套提升改



造供水管线 15.5 公里；配套提升改造天然气管线 34.5 公里；配套提升改造热气管线 34.5 公里；配套提升改造通讯管线 34.5 公里；配套提升改造有线管线 34.5 公里。

2、批复文件

2020 年 11 月 6 日，东平县行政审批服务局下发《关于东平经济开发区基础设施建设可行性研究报告的批复》东审批（建设）核字【2020】6 号文,对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复。

（二）项目实施单位

- 1、实施单位名称：山东东原企业发展集团有限公司。
- 2、法定代表人：林建华。
- 3、注册资本：10000 万。
- 4、统一社会信用代码：91370923MA3T0MTB36。
- 5、单位地址：山东省泰安市东平县经济开发区东原路 998 号(县经济开发区管委会办公楼 201 室)。
- 6、经营范围：房地产开发与经营；政府授权范围内的资产经营管理；公共基础设施建设及投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；建筑工程施工；工程管理；物业管理；酒店管理；餐饮管理。（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）。

山东东原企业发展集团有限公司系县属国有独资公司，成立于 2020 年 5 月 9 日，公司业务主要涵盖政府授权范围内的资产经营管理、公共基础设施建设及投资、建筑工程施工、工程管理、物业管理、酒店管理、餐饮管理等，旗下现有山东东原置业有限公司、东平东原技术开发有限公司两家全资子公司。



（三）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资 76,000.11 万元，其中：其中道路工程投资 11207.34 万元、路灯工程 778.48 万元、人行道 4055.76 万元、绿化工程 14931.92 万元、排污管工程 5638.78 万元、河道工程 1547.31 万元、雨水工程 6865.02 万元、供电工程 6326.32 万元、供水工程 2006.43 万元、天然气工程 5496.62 万元、热汽工程 5496.62 万元、通讯工程 5086.58 万元、有线工程 6111.68 万元、公交工程 451.24 万元。

项目建设所需资金拟申请政府专项债券 38,000.00 万元（前期已发行债券 10,000 万元，本期拟发行 6,200 万元，本年度计划后续发行 21,800 万元，分别为 4 月拟发行 6,000 万元、6 月拟发行 7,000 万元、9 月拟发行 8,800 万元）。其余 38,000.11 万元由实施单位自筹解决。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目运营预期收益为基础，结合项目的建设运营期、山东省城建设计院编制的《可行性研究报告》等的估计假设为前提，编制本期专项债券项目收益预测说明。

三、项目收益及现金流入预测假设

（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 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项。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位，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实现；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
- 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算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税前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

四、项目收益及现金流入预测

（一）收益期预测说明

根据项目实施方案，项目建设的工期初步确定为22个月，自2021年3月开工建设，至2022年12月完工。

本项目收益期测算自工程完成2023年1月开始，至债券到期日2032年2月止，测算期按9年计。



(二) 项目运营收入预测

1、收入指标基本信息

根据《项目可行性研究报告》和本项目实际情况，本项目建成后的收入来源主要有广告费收入及停车场收入，具体如下：

(1) 路灯灯杆旗广告费：结合当地市场价格，综合考虑县城经济和所处地段考虑广告位收费标准，根据《项目可行性研究报告》，一组为一根路灯杆上的左右两个旗子，收费按照 200 元/月/组收取，合计 2400 元/年/组；路灯数量 0.1855 万组，鉴于路灯出租以按路段划分整体出租性强，不考虑出租率，则共计年均收入 445.20 万元/年。

(2) 绿化带广告费：项目建成后，绿化带内广告位对外出租，结合东平经济开发区市场情况，根据《项目可行性研究报告》，本项目总绿化面积增加约 56 万平方米，按绿化带总面积的 6% 设置广告位，广告位面积共计 3.36 万 m^2 ，出租率按 80%，计取收费标准为 300 元/月，即 3600 元/ m^2 /年，年绿化带广告费收入 9677 万元/年。

(3) 停车位收费：根据《项目可行性研究报告》，本项目停车位约 35 个，考虑停车场 90% 的停车率，一天中有 13 小时停车，计取收费标准为 2.00 元/小时，年均收入停车费 30.37 万元/年。

(4) 公交站广告费：结合当地市场价格，综合考虑县城经济和所处地段考虑广告位收费标准。收费按照 420 元/月/处收取，合计 5040 元/年/组；公交站数量 0.0025 万组，则共计年均收入 12.60 万元/年。

上述收入收费价格按每年增长 1% 测算。

2、运营收入及现金流入

发债期内收入来源预计：（以下表格如无特别说明，金额单位均为万元）



年度	运营收入	合计
第一年		
第二年	10,165.17	10,165.17
第三年	10,266.82	10,266.82
第四年	10,369.49	10,369.49
第五年	10,473.18	10,473.18
第六年	10,577.92	10,577.92
第七年	10,683.70	10,683.70
第八年	10,790.53	10,790.53
第九年	10,898.44	10,898.44
第十年	11,007.42	11,007.42
合计	95,232.67	95,232.67

五、项目运营成本及现金流出预测

（一）成本费用预测

1、成本费用基本信息

该项目基于内容的特殊性，根据项目《可行性研究报告》技术测算和实施单位方案规划，运营费用主要是工资费用、维护维修费用、日常管理费用。具体成本费用：

（1）工资及附加：本项目运营管理人员大部分以兼职形式，不再新增人员，人工以临时聘用为主，配备 10 名人员，按当地工资费用 3 万元/年计，每年增长 1%测算。

（2）维护修理费：按形成固定资产原值的 1%计算；



(3) 管理费用和其他费用：按折旧和修理费用的 8% 计算；

(4) 折旧费和摊销费：项目形成固定资产原值 75,733.94 万元，其中：房屋、建筑物 38291.60 万元，机器设备 23817.50 万元，待摊投资 13624.84 万元，固定资产折旧按综合折旧率进行计算，房屋、建筑物折旧年限 30 年，机器设备折旧年限 10 年，净残值率均为 5%；

(5) 利息支出：十年期政府债券利率 4%。

上述成本费用除折旧与利息外，与收入同口径考虑物价上涨因素。

2、成本费用金额

编号	项目名称	第一年度费用（万元）
1	工资及附加费用	30.00
2	维护修理费	757.33
3	管理费用	399.59
4	折旧	4237.59
5	利息	1520
	合计	6944.51

3、税金及附加

根据现行会计制度及税收政策，从营运现金流中可直接扣除的税金及其附加分别有：

增值税：停车场适用增值税率 9%、广告费收入为 6%；进项税额按修理费和管理费用的 80% 考虑可取得增值税可抵扣发票。

其他附加税费：城市维护建设税（流转税的 7%）、教育费附加（流转税的 3%）、地方教育费附加（流转税的 2%）。

（二）经营支出预测



综上，本项目债券存续期经营支出预测情况如下：

项目	经营成本	税金	运营支出合计
第一年			
第二年	6,944.51	606.44	7,550.96
第三年	6,956.38	612.51	7,568.89
第四年	6,968.37	618.63	7,587.00
第五年	6,980.48	624.82	7,605.30
第六年	6,992.71	631.07	7,623.77
第七年	7,005.06	637.38	7,642.44
第八年	7,017.53	643.75	7,661.28
第九年	7,030.13	650.19	7,680.32
第十年	7,042.86	656.69	7,699.55
合计	62,938.03	5,681.49	68,619.51

六、项目收益本息覆盖本息情况说明

1、用于项目净现金流结余预测表

单位：万元

项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	加：非付现新增折旧摊销	加：非付现债券利息费用	用于资金平衡现金结余
第一年						
第二年	10,165.17	7,550.96	2,614.21	4,237.59	1,520.00	8,371.80
第三年	10,266.82	7,568.89	2,697.93	4,237.59	1,520.00	8,455.52
第四年	10,369.49	7,587.00	2,782.49	4,237.59	1,520.00	8,540.08
第五年	10,473.18	7,605.30	2,867.89	4,237.59	1,520.00	8,625.48
第六年	10,577.92	7,623.77	2,954.14	4,237.59	1,520.00	8,711.73
第七年	10,683.70	7,642.44	3,041.26	4,237.59	1,520.00	8,798.85
第八年	10,790.53	7,661.28	3,129.25	4,237.59	1,520.00	8,886.84



项目	运营收入	减：运营支出	经营结余	加：非付现新增折旧摊销	加：非付现债券利息费用	用于资金平衡现金结余
第九年	10,898.44	7,680.32	3,218.12	4,237.59	1,520.00	8,975.71
第十年	11,007.42	7,699.55	3,307.87	4,237.59	1,520.00	9,065.46
合计	95,232.67	68,619.51	26,613.16	38,138.30	13,680.00	78,431.46

2、项目收益覆盖本息情况

单位：万元

年度	专项债券本息支付合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	项目收益
第一年		248	248	
第二年		248	248	8,371.80
第三年		248	248	8,455.52
第四年		248	248	8,540.08
第五年		248	248	8,625.48
第六年		248	248	8,711.73
第七年		248	248	8,798.85
第八年		248	248	8,886.84
第九年		248	248	8,975.71
第十年	6,200.00	248	6,448.00	9,065.46
本期债券合计	6,200.00	2,480.00	8,680.00	78,431.46
前期已发行	3,000.00	1,026.00	4,026.00	
	7,000.00	2,240.00	9,240.00	
后续拟发行债券	21,800.00	8,720.00	30,520.00	
合计	38,000.00	14,466.00	52,466.00	78,431.46
本息覆盖倍数	1.49			

七、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为东平经济开发区基础设施建设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。

八、项目风险

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程，参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

九、使用限制

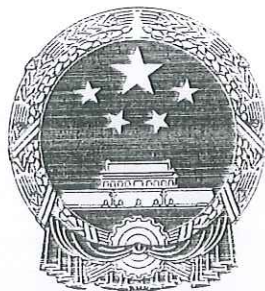
本评价报告出具的意见，是对山东东原企业发展集团有限公司建设东平经济开发区基础设施建设项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

山东东岳联合会计师事务所

二〇二二年二月十六日



营业执照

1-1

(副本)

统一社会信用代码 91370900706132072D

名称 山东东岳联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

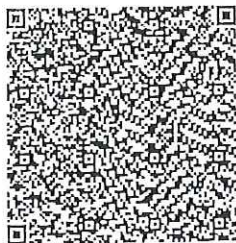
主要经营场所 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号办公楼

执行事务合伙人 张峰

成立日期 1998年11月26日

合伙期限 1998年11月26日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算审查中的审计业务、承办会计咨询服务、承担建设工程的可行性研究、施工图预算、工程结算、决算的编制和审查业务、代编工程标底、资产评估；企业登记代理，税务代理及税务咨询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购开展绩效评价服务业务。（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）



2016

登记机关

<http://218.56.144.173/pubcredit>

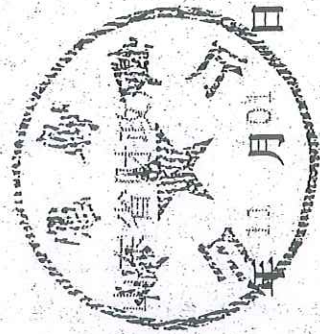


证书序号: NO. 023846

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:



1998

年11月01日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 山东东岳联合会计师事务所

主任会计师: 张峰

办公场所: 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 37080010

注册资本(出资额): 300万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1998)50号

批准设立日期: 1998-11-01





姓名	张峰
Full name	张峰
性别	男
Sex	男
出生日期	1960-09-14
Date of birth	1960-09-14
工作单位	山东东岳联合会计师事务所
Working unit	山东东岳联合会计师事务所
身份证号码	370923600914031
Identity card No.	370923600914031



年度检验登记
Annual Renewal Registration

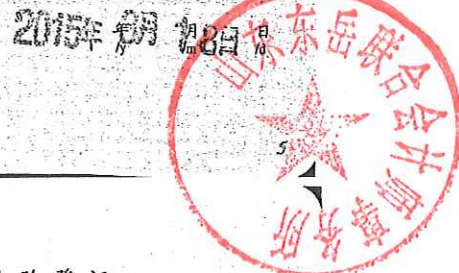


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370800100001
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: 1998 年 03 月 13 日
Date of Issuance



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03月03日

年 月 日
/ /

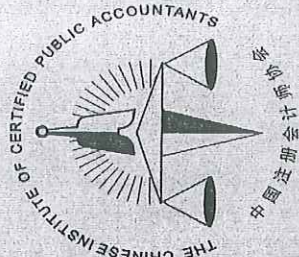
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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02月21日

年 月 日
/ /



姓名	冀凤
性别	女
出生日期	1974-05-07
工作单位	山东东岳联合会计师事务所
身份证号	378005197405070628
Identity Card No.	



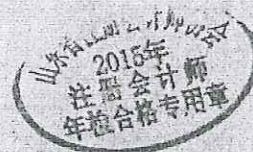
证书编号: 370800100008
No. of Certificate

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

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance

年度检验登记注册会计师
Annual Renewal Registration
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.



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03月03日

年 月 日

年度检验登记注册会计师
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.



2017年02月23日

年 月 日