



0510202201000572

报告文号：苏公W[2022]E6031号

**2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设（一期）
—2022 年山东省政府专项债券（一期）
济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6031 号**

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年一月十七日

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP



中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子邮箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi . Jiangsu . China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设（一期）—2022 年山东省政府专项债券（一期）济南市莱芜区 方下总部经济园区基础配套设施建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6031 号

致：山东省财政厅

我们接受委托,对济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。项目实施单位对债券存续期内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。

经专项评价,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,本次评价的济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目,预期息前净现金流量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。

总体评估结果如下:

一、项目概算总投资及资金来源情况

1、济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目债券存续期内项目总投资 72,958.50 万元,其中:建筑工程费用 34,127.40 万元,工程建设其他费用 30,687.42



万元，基本预备费 5,185.18 万元，建设期利息 2,958.50 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	34,127.40
二	工程建设其他费用	30,687.42
三	工程预备费	5,185.18
四	建设期利息	2,958.50
合计		72,958.50

2、本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，占总投资的 6.85% 剩余部分资金来源：资本金 16,958.50 万元，占总投资的 23.24%，已发行专项债 10,000.00 万元，占总投资的 13.71%，拟银行借款 41,000.00 万元，占总投资的 56.20%。项目资金来源情况如下：

表 2

单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	银行借款
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目	72,958.50	16,958.50	10,000.00		5,000.00	41,000.00
合 计	72,958.50	16,958.50	10,000.00		5,000.00	41,000.00

二、应付专项债券、银行借款本息情况

1、假设本期发行专项债券利率为 4.00%，期限 10 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。应付本息情况如下表：

表 3

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00



年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

2、2021 年 9 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率为 3.37%，期限 10 年，在融资期每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。应付本息情况如下表：

表 4：

(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
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%		
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00



3、拟银行借款还本付息测算表

表 5:

(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		20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00	21,000.00		41,000.00	4.90%	1,494.50	1,494.50
2024 年	41,000.00		41,000.00		4.90%	1,004.50	42,004.50
合计		41,000.00	41,000.00			2,989.00	43,989.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

该项目收入主要包括管网使用者收入、广告收入及土地出让金返还收益。

根据对该项目净收益预测的审核,通过对管网使用者收入、广告收入及土地出让金返还收益以及相关运营成本、税费的估算,测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 108,227.95 万元。

测算过程详见后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”。

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

该项目预期产生的现金流入主要来自管网使用者收入、广告收入及土地出让金返还收益,项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析,该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 108,227.95 万元,融资本息合计为 64,359.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 倍,可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表:

表 5

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	15,000.00	5,370.00	20,370.00	108,227.95
银行借款	41,000.00	2,989.00	43,989.00	
合计	56,000.00	8,359.00	64,359.00	
本息覆盖倍数				1.68



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6031 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

公证天业会计师事务所

（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 1 月 17 日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目的批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡财务评价报告。

二、基本假设

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无重大变化。

3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。

4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。

5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。

6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动。

8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目。

（二）项目单位

项目建设单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司。

山东赢昊城市建设投资集团有限公司（原济南市莱芜区赢昊城市建设投资有限公司）是该项目的立项主体，是济南市莱芜区财政局的全资子公司。山东赢昊城市建设投资集团有限公司现持有济南市莱芜区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：913712025677089233），公司基本信息如下：公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；法定代表人：秦立奉；成立日

期：2010年12月30日；住所：山东省济南市莱芜区凤城西大街150号。

经营范围：旧城拆迁改造、街景改造；新建、扩建城市道路，桥梁工程建设；房地产开发；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河道治理；旅游开发；土地储备、整理、开发；城镇化建设、新农村建设开发；集中居住区建设开发；城市公用设施投资、建设及运营管理，政府授权范围内国有资产经营，建设项目投资策划及咨询（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）；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（不含贵金属）的批发零售；汽车租赁、机械设备租赁；物业管理。（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）；登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，2020年10月山东嘉信建设管理咨询有限公司对该项目出具《可行性研究报告》。

2、2020年10月23日，办理了方下总部经济园区基础配套设施建设核准类项目，代码2020-371202-48-02-117528。

3、2020年10月23日，山东赢昊城市建设投资集团有限公司取得莱芜区行政审批服务局对《关于济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目的核准意见》（莱芜行审发【2020】53号）立项的批复。

（四）项目规模与主要建设内容

项目建设位置在莱芜区方下境内，建设内容包括：

1、区域内四横七纵道路，共27.6千米，道路采用城市主/次干道标准建设，道路红线宽度70米；

2、配套管网：建设供水管网35.88千米、供电管网37.26千米、供暖管网33.12千米、天然气管网34.5千米等。

（五）项目建设期限—项目进展

预计建设工期为36个月，即从2021年3月开工建设，至2024年2月底竣工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

（1）国家计委计价格（1999）1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的文件；

（2）《财政部建材（2002）394号《关于基本建设财务管理规定》的文件；

（3）原国家计委、建设部计价格（2002）10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

（4）国家发改委、建设部发布的《关于印发建设工程监理与相关事务收费的管理规定》的通知；

（5）执行国家发改委计价格（2002）1980号关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；

（6）鲁价费发〔2007〕205号；

（7）《山东省建设工程概算定额》2017版；

（8）国家物价局、统计局公布的物价上涨指数（CPI指数）；

（9）参照当地类似工程的概预算指标。

（10）项目可研报告和项目实施方案。

2、估算总额

济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目债券存续期内项目总投资 72,958.50 万元，其中：建筑工程费用 34,127.40 万元，工程建设其他费用 30,687.42 万元，基本预备费 5,185.18 万元，建设期利息 2,958.50 万元。明细如下：

表 1:

（单位：万元）

序号	费用类别	金额
一	建筑工程费用	34,127.40
二	工程建设其他费用	30,687.42
三	工程预备费	5,185.18
四	建设期利息	2,958.50
合计		72,958.50

（二）资金筹措方案

该期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元，占总投资的 6.85% 剩余部分资金来源：资本金 16,958.50 万元，占总投资的 23.24%，已发行专项债 10,000.00 万元，占总投资的 13.71%，拟银行借款 41,000.00 万元，占总投资的 56.20%。项目资金来源情况如下：

表 2

单位：万元

项目名称	项目概算总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金	银行借款
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目	72,958.50	16,958.50	10,000.00		5,000.00	41,000.00
合 计	72,958.50	16,958.50	10,000.00		5,000.00	41,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目预期收入主要包括管网使用者收入、广告收入及土地出让金返还收益。收入预测情况详见下表：

表 3

单位：万元

年份	管网使用者收入				广告收入	土地出让金返还收益	合计
	给排水管网使用者收入	电力管网使用者收入	热力管网使用者收入	燃气管网使用者收入			
2022	1.80	161.57	19.58				182.95
2023	5.82	523.71	60.78	75.63			665.94
2024	27.45	2,470.90	286.04	113.45	98.88	111,403.91	114,400.63
2025	30.80	2,771.75	315.82	189.08	108.77		3,416.22
2026	30.80	2,771.75	315.82	2,268.99	119.64		5,507.00
2027	30.80	2,771.75	315.82	302.53	131.61		3,552.51
2028	23.83	2,144.97	246.55	302.53	144.76		2,862.64
2029	23.28	2,094.83	240.47	302.53	159.24		2,820.35

2030	15.29	1,376.13	153.40	302.53	159.24		2,006.59
2031	15.29	1,376.13	153.40	302.53	175.17		2,022.52
2032	1.27	114.68	30.68	25.21	16.06		187.90
合计	206.42	18,578.17	2,138.36	4,185.01	1,113.37	111,403.91	137,625.25

1、管网使用者收入

目前能够收取使用者费用的管网为给排水管网、电力管网、热力管网和燃气管网，收取费用类型为水费、电费、供暖费和燃气费。

(1) 给排水管网使用者收入

根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)中“第四章城市用水量，表 4.0.3-3 不同类别用地用水量指标 $q_i[m^3 / (hm^2 \cdot d)]$ ”规定，本报告取值 $80m^3 / (hm^2 \cdot d)$ ，按照规划土地使用进度，确定每年各种用地占地面积，计算每年项目区域用水量，按照每立方米 0.1 元获取使用者收入。

(2) 电力管网使用者收入

根据《城市电力规划规范》(GB / T 50293-2014)中“第四章城市用电负荷，4.3 负荷预测指标的表 4.3.4 规划单位建筑面积负荷指标”规定，本报告取值 $60W/m^2$ ，按照前文所述建设进度，确定每年建筑面积，计算每年产业城用电量，按照每度电 0.05 元获取使用者收入。

(3) 热力管网使用者收入

根据济价格字【2008】113 号)和济价格字【2010】119 号等文件规定,“居民用户按套内建筑面积 26.7 元/ m^2 交纳暖气费，公建用户按建筑面积 39.8 元/ m^2 交纳暖气费”。按照暖气费的 8%计算使用者收入。

(4) 燃气管网使用者收入

根据《城镇燃气规划规范》(GB / T 51098-2015)中“第四章用气负荷，4.3 规划指标的表 4.3.1 规划人均综合用气量指标”规定，本报告取值 $6500MJ/人 \cdot a$ ，换算成体积单位为 $178.38 m^3/人 \cdot a$ 。绿色智造产业城项目实施后预计 10 年内将陆

续增加该地区常住人口至 15 万人，暂定建设期前两年无收入，按照每立方米 0.2 元获取使用者收入。

2、广告收入

项目新建道路 27600 米，假设每 25 米设立一个道路路灯广告牌，两侧广告牌共计 2208 个，按照市场价格每个广告牌每年租赁费用 350 元，道路广告牌每年收入为 77.28 万元；道路路口大型广告位设置 200 个，年租金 800 元/个，年收入 16 万元；自运营期第二年起收入按每年 10%的价格增长率增长。

3、土地出让金返还收益

该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让净收益，2024 年度收入预测结果见下表：

表 3-1：运营收入预测表（单位：万元）

年度	土地出让收益	扣除各项基金	土地出让净收益
2024 年	123,757.72	12,375.77	111,403.91
合计	123,757.72	12,375.77	111,403.91

预测说明：

用于偿还债券本息的地块北至方正路，南至鲁中西大街，东至滨河路，西至方兴路共计 201.6 亩，规划用地为居住。预计 2024 年全部出让。

经查济南公共资源交易中心网站，2021 年地块周边用地住宅用地平均价格为 528.22 万元/亩。根据相关规定，区级政府作为出让主体的，需要扣除重大基础设施建设专项资金后的余额作为土地净收益。济南市近三年 GDP 平均增速为 6.43%，根据土地交易行情，截至报告出具日，2021 年 GDP 数据暂未公布，本次土地价格增长率暂按照济南市近三年（2018 年-2020 年）GDP 平均增速（6.43%）计算，再 80%的概率进行测算。预计 2024 年土地出让单价为 614 万元/亩，扣除 10%各项基金后的净收益作为本次调整的政府专项债券还本付息的来源。

表 3-2：2021 年绑定地块周边居住用地出让情况（单位：万元/亩）

序号	地块	成交时间	区位	单价
1	莱芜高新区飞泉街以南、滨河西路以西	2021/5/24	济南市莱芜区	597.31
2	莱芜区鲁中大街以南、鹏泉大街以北、凤阳路以西、北坦路以东	2021/5/24	济南市莱芜区	470.38
3	莱芜区鹏泉东大街以南、新汶矿业职工大学以东、凤城东大街以北	2021/5/24	济南市莱芜区	516.96
参考交易平均价格				528.22

（二）项目成本预测

该项目实施主要成本为经营成本、财务费用和折旧摊销费用，其中经营成本主要包括人员成本、管理费用等。

1、经营成本

本报告中经营成本费用按照经营收入的 1%计取；该项目采用直线法折旧，考虑到道路等使用寿命净残值率设定为 50%，年折旧额为 2,744.88 万元，计算期内总折旧额为 24,703.92 万元；土地费用在运营期内年摊销费用为 3,260.25 万元。根据项目投资计划，项目总借款金额为 56,000.00 万元，其中专项债 15,000.00 万元，其中本次拟发行债券 5,000.00 万元，假设年利率 4.00%，2021 年已发行债券 10,000.00 万元，年利率 3.37%，拟银行融资 41,000.00 万元，假设年利率 4.90%。运营支出预测情况见下表：

表 4：运营成本预测表（单位：万元）

年度	运营维护成本	合计
2022 年	18.29	18.29
2023 年	66.59	66.59
2024 年	299.67	299.67
2025 年	341.62	341.62
2026 年	550.70	550.70
2027 年	355.25	355.25
2028 年	286.26	286.26
2029 年	282.03	282.03
2030 年	200.66	200.66
2031 年	202.25	202.25

年度	运营维护成本	合计
2022 年	18.29	18.29
2023 年	66.59	66.59
2032 年	18.79	18.79
合计	2,622.13	2,622.13

2、相关税费

(1) 增值税及附加税

结合该项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5: 税费表 (单位: 万元)

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

(2) 企业所得税

企业所得税税率 25%。

3、利息支出

按照资金筹集计划本次拟在建设期一次发行 10 年期地方政府专项债券 5,000.00 万元，年利率按照 4.00% 计算，2021 年已发行债券 10,000.00 万元，年利率 3.37%，按照债券发行要求，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。拟银行借款 41,000.00 万元，年利率按照 4.90% 计算。根据债券发行计划、银行融资计划、对应利率及分期还款计划计算利息费用：

(1) 拟发行专项债券还本付息情况：

表 6

(单位: 万元)

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2022 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

(2) 2021 年 9 月已发行专项债券 10,000.00 万元, 利率为 3.37%, 期限 10 年, 在融资期每半年支付一次融资利息, 到期偿还本金。应付本息情况如下表:

表 7

(单位: 万元)

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%		
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

(3) 拟银行借款还本付息测算表

表 8:

(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		20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00	21,000.00		41,000.00	4.90%	1,494.50	1,494.50
2024 年	41,000.00		41,000.00		4.90%	1,004.50	42,004.50
合计		41,000.00	41,000.00			2,989.00	43,989.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 9。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 10。

表 9:

项目运营损益表

(单位: 万元)

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金												
营业收入	136,141.02	172.59	628.24	114,231.01	3,222.85	5,195.28	3,351.42	2,700.61	2,660.70	1,893.01	1,908.04	177.27
土地出让金收益	111,403.91			111,403.91								
营业成本	2,622.13	18.29	66.59	299.67	341.62	550.70	355.25	286.26	282.03	200.66	202.25	18.79
税金及附加												
息税折旧及摊销前利润	133,518.88	154.30	561.65	113,931.33	2,881.22	4,644.58	2,996.17	2,414.34	2,378.67	1,692.35	1,705.79	158.48
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	54,046.17			6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13	6,005.13
息税前利润	79,472.71	154.30	561.65	107,926.20	-3,123.91	-1,360.55	-3,008.96	-3,590.79	-3,626.46	-4,312.78	-4,299.34	-5,846.65
三、财务费用												
利息支出	5,400.50			1,541.50	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	100.00
总财务费用	5,400.50			1,541.50	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	100.00
税前利润	74,072.21	154.30	561.65	106,384.70	-3,660.91	-1,897.55	-3,545.96	-4,127.79	-4,163.46	-4,849.78	-4,836.34	-5,946.65
四、所得税												
所得税费用	26,775.16	38.57	140.41	26,596.18								
五、净利润	47,297.05	115.72	421.24	79,788.53	-3,660.91	-1,897.55	-3,545.96	-4,127.79	-4,163.46	-4,849.78	-4,836.34	-5,946.65

表 10:

项目资金测算平衡表见表

(单位: 万元)

项目/年度	合计	建设期			运营期									
		2021 年	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	26,221.33													
土地出让金返还收益	111,403.91				182.95	665.94	2,996.72	3,416.22	5,507.00	3,552.51	2,862.64	2,820.35	2,006.59	187.90
经营活动支出	2,622.13				18.29	66.59	299.67	341.62	550.70	355.25	286.26	282.03	200.66	18.79
支付的各项税费	26,775.16				38.57	140.41	26,596.18	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	108,227.95	-	126.08	458.93	87,504.78	3,074.60	4,956.30	3,197.26	2,576.38	2,538.31	1,805.93	1,820.27	169.11	
二、投资活动产生的现金														
建设投资支出	70,000.00	20,000.00	30,000.00	20,000.00										
投资活动现金净流量	-70,000.00	-20,000.00	-30,000.00	-20,000.00										
三、融资活动产生的现金														
资本金流入	16,958.50	10,000.00	5,800.92	572.57	585.01									
债券融资款	15,000.00	10,000.00	5,000.00											
银行借款	41,000.00		20,000.00	21,000.00										
偿还债券本金	15,000.00													
偿还银行借款	41,000.00				41,000.00								10,000.00	5,000.00
支付债券利息	5,370.00	-	437.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	100.00
支付银行借款利息	2,989.00		490.00	1,494.50	1,004.50									
融资活动现金净流量	8,599.50	20,000.00	29,873.92	19,541.07	-41,956.49	-537.00	-537.00	-537.00	-537.00	-537.00	-537.00	-537.00	-10,537.00	-5,100.00
四、期初现金		-	-	-	0.00	45,548.29	48,085.89	52,505.19	55,165.44	57,204.82	59,206.13	60,475.06	51,758.33	
当年现金变动		-	-	-0.00	45,548.29	2,537.60	4,419.30	2,660.26	2,039.38	2,001.31	1,268.93	-8,716.73	-4,930.89	
五、期末现金	46,827.45	-	-	-0.00	45,548.29	48,085.89	52,505.19	55,165.44	57,204.82	59,206.13	60,475.06	51,758.33	46,827.45	

（五）总体评价

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 15,000.00 万元政府专项债券发行计划为基础，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68 倍。最终在 2032 年偿还融资及银行借款本息后，仍有 46,827.45 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求，期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。该项目可用于资金平衡的预期收益覆盖融资本息情况详见下表：

表 11：项目收益覆盖融资本息情况表

（单位：万元）

融资形式	融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	15,000.00	5,370.00	20,370.00	108,227.95
银行借款	41,000.00	2,989.00	43,989.00	
融资合计	56,000.00	8,359.00	64,359.00	
覆盖倍数				1.68

六、项目风险与效益分析

（一）风险分析

1、与项目建设相关的风险

项目实施过程中，一旦某个环节出现问题，如施工条件、环境条件等发生变化，将会直接或间接地对整个项目的进度产生影响，导致项目延期竣工。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、与项目收益相关的风险

销售规模的不确定性。该项目各年生产规模是根据企业现状，并参考市场预测情况确定的。基础资料如社会经济、城市人口分布等是否准确可靠、城市规模的实现年度是否按规划设想等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

（二）社会效益

济南市莱芜区方下总部经济园区基础配套设施建设项目，完善了项目区的基础设施。工程有利于改善项目区环境和投资环境，并可加快整个规划区的开发建设速度，明显提升该组团的区位优势，挖掘规划区内土地增值的潜力。因此，该项目的建设是十分必要的。

项目社会效益明显，国民经济效益良好。对扩大当地居民就业机会、提高当地居民卫生条件、繁荣地方经济都有积极的作用。建设带来的少量负面影响，可通过采取有效的措施，尽量减少并妥善解决。综观全局，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设。项目的建设，有利于地方经济的可持续发展，社会效益显著，社会风险较小。



营业执照

(副本)

编号 320200666202102250022

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

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、许可、监管信息。



名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日
合伙期限 2013年09月18日至*****

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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；会计咨询、税务咨询、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)



主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12日

证书序号：0001561

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：

二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100000012
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: 2008年 09月 30日
Date of Issuance

姓名: 李广兴

性别: 男

出生日期: 1970-08-23

工作单位: 江苏公正天业会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

身份证号: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

身份证号码: 370111197008235215

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

更名: 王元海
(特殊普通合伙) 事务所
事务所
CPAs

2019年8月1日

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

2019年8月1日

王元海
男
1972-08-27
江苏公证天业会计师事务所
特殊普通合伙 山东分所
370122720027443

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.




年度检验
Annual General Registration

2018年
注册会计师
年检合格专用章

2015年
注册会计师
年检合格专用章

2019年
注册会计师
年检合格专用章

证书编号: 370100360210
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