

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(四期) -2022 年山东省政府专项债券 (十四期)
济宁市曲阜开发区产业园及配套基础设施项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字(2022)第 060074 号


 和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所

二〇二二年二月十六日



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券

(四期) -2022 年山东省政府专项债券 (十四期)

济宁市曲阜开发区产业园及配套基础设施项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060074 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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (四期) -2022 年山东省政府专项债券 (十四期) 济宁市曲阜开发区产业园及配套基础设施项目 (以下简称“本期债券”) 的审计机构, 对济宁市曲阜开发区产业园及配套基础设施项目专项债券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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (四期) -2022 年山东省政府专项债券 (十四期) 济宁市曲



阜开发区产业园及配套基础设施项目之目的使用，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. 项目名称：曲阜开发区产业园及配套基础设施项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目区位：本项目建设地点分南区和北区二区，南区位于京台高速以东、春秋路以南、磐联路以北、信息路南延以西；北区位于创业西路以东、新竹路以南、桃园路以北、山东海根生物技术有限公司以西。
3. 项目建设规模和建设内容：本项目总规划用地面积 155989.27 平方米（约 233.98 亩），其中，南区用地 102297.6 平方米（约 153.44 亩），北区用地面积 53691.67 平方米（约 80.54 亩）；总建筑面积为 195234.67 平方米，其中：南区：规划总建筑面积 117483.0 平方米，包括 1#车间综合楼建筑面积 21290 平方米、2#宿舍及食堂建筑面积 3800 平方米、3#自行车棚建筑面积 725 平方米、4#活动中心及宿舍建筑面积 8848 平方米、5#自行车棚建筑面积 550 平方米、6#厂房建筑面积 28572 平方米、7#厂房建筑面积 12322 平方米、8#厂房建筑面积 28752 平方米、



9#厂房建筑面积 12322 平方米、10#门卫建筑面积 108 平方米；园区道路、排污、热力管道等综合配套。容积率 1.15，建筑密度 55.4%，绿地率 14.9%，机动车停车位 312 个。

北区：规划总建筑面积 77945.67 平方米，地上总建筑面积 77364.88 平方米，计容总建筑面积 80458.62 平方米，包括车间办公楼建筑面积 4208.9 平方米、1#车间 16984.5 平方米，2#仓库 2493.74 平方米，3#后勤综合楼 2244.21 平方米，4#车间 26242.65 平方米，5#车间 24383.39 平方米，110KV 输电线路基础设施 15.90km，热交换站 75.6 平方米，调压站 75.6 平方米，门卫 56.29 平方米；地下建筑面积 580.79 平方米；园区道路、排污、热力管道等综合配套。容积率 1.44，建筑密度 56.39%，绿地率 14.85%，停车位 35 个。以上新建办公楼不使用债券资金。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 39 个月，具体时间为 2020 年 4 月至 2023 年 6 月；

债券期限内，项目运营期为 2023 年 7 月至 2043 年 12 月。

（二）项目实施单位

本项目实施单位：山东恒基开发区运营有限公司，最终控制方为曲阜市国有资产服务中心，占股 100%。

（三）项目批复文件

2020 年 2 月 20 日，曲阜经济开发区规划建设局出具了《关于曲阜开发区产



业园及配套基础设施建设项目的规划选址意见》（曲开规字〔2020〕1号），经审查，本项目用地符合曲阜经济开发区综合发展规划（2018-2035）等相关规划。

2020年2月29日，曲阜市行政审批服务局出具了《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目用地预审的意见》（曲审服字〔2020〕13号），经审查，本项目用地符合曲阜市土地利用总体规划。

2020年2月29日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（曲审政投〔2020〕28号）、2022年2月11日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目变更可行性研究报告批复的函》（曲审函〔2022〕4号），对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。

2020年3月1日，曲阜市行政审批服务局为项目实施单位颁发了中华人民共和国建筑工程施工许可证（编号：3708812020030101），根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2020年3月2日，项目实施单位进行了建设项目环境影响登记表备案，备案号为202037088100000039。

（四）投资估算

本项目总投资为80,000.00万元，其中：建筑工程费用40,925.00万元，设备购置费4,330.00万元，安装工程费20,560.00万元，基本预备费3,031.00万元，其他费用（含建设期利息）11,154.00万元。



（五）资金筹措方式

本项目总投资为 80,000.00 万元，其中，项目资本金 28,000.00 万元，占总投资 35%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 52,000.00 万元，占总投资 65%。

根据项目单位提供的实施方案，本项目计划分期发行专项债券 52,000.00 万元，2020 年 9 月已发行 2,000.00 万元；2020 年度由其他项目调整至本项目专项债券 5,000.00 万元，为双创中心产业园基础设施建设项目 2020 年 1 月已发行的 2020 年山东省政府城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（四期）-2020 年山东省政府专项债券（四期）；本期发行 5,100.00 万元，2022 年下半年拟发行专项债券 27,900.00 万元，2023 年上半年拟发行 12,000.00 万元，后续发行债券金额不代表后续发行承诺，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

金额单位：人民币万元

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
曲阜开发区产业园及配套基础设施项目	80,000.00	28,000.00	52,000.00	7,000.00	5,100.00	39,900.00

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) 项目运营收入分析

根据项目单位提供的《曲阜开发区产业园及配套基础设施项目专项债券项目实施方案》和项目可行性研究报告, 本项目运营收入为厂房及辅助用房租赁收入、物业费收入和广告牌收入。

1. 租赁收入

本项目主要厂房及辅助用房租赁收入, 参考济宁市各县市厂房租赁价格, 租赁费按 365 元/平方米/年计算, 可出租面积 192627.68 平方米, 运营期第一年预计出租 80%, 第二年预计出租 90%, 第三年满负荷运营, 租金每五年上涨 5%。

2. 物业费收入

对于出租的部分收取物业服务费, 参照周边相近规模产业园收费情况和运营情况, 并结合自身实际运营模式, 物业按 1.00 元/平方米·月计, 并考虑每五年阶段性增长。



3. 广告牌收入

产业园区沿道路边设立广告牌，约 30 个，每个年收费约 10.00 万元，年广告牌收入为 300.00 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	厂房租赁收入	物业费收入	广告牌收入	合计
2023 年	2,812.36	92.46	150.00	3,054.82
2024 年	6,327.82	208.04	300.00	6,835.85
2025 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2026 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2027 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2028 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2029 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2030 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2031 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2032 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2033 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2034 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2035 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2036 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2037 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2038 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.03
2039 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2040 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2041 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2042 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2043 年	4,273.06	140.48	182.33	4,595.87
合计	150,871.92	4,960.12	6,497.53	162,329.57

（二）项目运营成本预测



本项目运营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

1. 外购燃料及动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，年消耗电力 24.66 万 kWh，单价 0.70 元/kWh；消耗水资源 10,626.00m³，单价 3.40 元/m³，经计算，年外购燃料及动力费用为 20.88 万元。

2. 工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，以平均 48000 元 / 人 · 年计算，福利按工资额的 14% 计算，年工资及福利为 164.16 万元。工资及福利费每五年均增长 5%。

3. 修理费

本项目修理费按固定资产原值的 0.3% 计算，则年修理费为 219.61 万元。

4. 其他费用

包括办公经费等，按年销售收入的 1% 计算，正常年度每年为 75.62 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	10.44	82.08	109.81	30.55	232.88
2024 年	20.88	164.16	219.61	68.36	473.01
2025 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27
2026 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27
2027 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27



年度	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2028 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2029 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2030 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2031 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2032 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2033 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2034 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2035 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2036 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2037 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2038 年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2039 年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2040 年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2041 年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2042 年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2043 年	20.88	99.77	109.81	45.96	276.42
合计	428.04	3,555.49	4,392.21	1,623.28	9,999.02

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。增值税税率为 9%（6%）。城市维护建设税税率为增值税的 5%，教育费附加税率为增值税的 3%，地方教育费附加税率为增值税的 2%。

（四）债券应付本息情况

1. 债券发行期限和债券利率

本项目 2020 年 9 月已发行 2020 年山东省政府交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（七期）-2020 年山东省政府专项债券（五十一期）



2,000.00 万元，发行期限为 20 年，实际利率为 3.90%；2020 年调整至本项目专项债券 5,000.00 万元，为双创中心产业园基础设施建设项目 2020 年 1 月已发行的 2020 年山东省政府城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（四期）-2020 年山东省政府专项债券（四期），发行期限为 20 年，实际利率为 3.67%；本期及后续发行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，按年利率 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 52,000.00 万元。

4. 发行方式

本项目计划分期发行专项债券 52,000.00 万元，2020 年 9 月已发行 2,000.00 万元，2020 年调整至本项目 5,000.00 万元，本期发行 5,100.00 万元，后续发行 39,900.00 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。

本项目 2020 年 9 月已发行 2,000.00 万元, 期限 20 年, 利率 3.90%; 2020 年调整至本项目 5,000.00 万元, 期限 20 年, 利率 3.67%; 本期拟发行专项债券 5,100.00 万元, 2022 年度后续拟发行 27,900.00 万元, 2023 年度拟发行发行 12,000.00 万元, 期限 20 年, 假设 2022 年 2 月发行成功, 利率 4.20%, 债券存续期应还本付息情况如下表所示:

表 4-1: 债券存续期还本付息测算表-汇总 (单位: 万元)

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		7,000.00		7,000.00		
2021 年	7,000.00			7,000.00	261.50	261.50
2022 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	368.60	368.60
2023 年	40,000.00	12,000.00		52,000.00	1,899.50	1,899.50
2024 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2025 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2026 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2027 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2028 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2029 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2030 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2031 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2032 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2033 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2034 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2035 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2036 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2037 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2038 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2039 年	52,000.00			52,000.00	2,151.50	2,151.50
2040 年	52,000.00		7,000.00	45,000.00	2,151.50	9,151.50
2041 年	45,000.00			45,000.00	1,890.00	1,890.00
2042 年	45,000.00		33,000.00	12,000.00	1,782.90	34,782.90
2043 年	12,000.00		12,000.00		252.00	12,252.00
合计		52,000.00	52,000.00		43,030.00	95,030.00

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-2020 年 9 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.90%		-
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.90%	78.00	78.00
2040 年	2,000.00		2,000.00	-	3.90%	78.00	2,078.00
合计		2,000.00		2,000.00	3.90%	1,560.00	3,560.00

表 4-3：债券存续期还本付息测算表-2020 年 11 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		5,000.00		5,000.00	3.67%		-
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2035 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.67%	183.50	183.50
2040 年	5,000.00		5,000.00	-	3.67%	183.50	5,183.50
合计		5,000.00	5,000.00			3,670.00	8,670.00



表 4-4：债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		5,100.00		5,100.00	4.20%	107.10	107.10
	5,100.00	27,900.00		33,000.00	4.20%		
2023 年	33,000.00	12,000.00		45,000.00	4.20%	1,638.00	1,638.00
2024 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2025 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2026 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2027 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2029 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2030 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2031 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2032 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2033 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2034 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2035 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2036 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2037 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2038 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2039 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2040 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2041 年	45,000.00			45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
2042 年	45,000.00		5,100.00	39,900.00	4.20%	1,782.90	34,782.90
	39,900.00		27,900.00	12,000.00			
2043 年	12,000.00		12,000.00		4.20%	252.00	12,252.00
合计		45,000.00		45,000.00	4.20%	37,800.00	82,800.00

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。

（五）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	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	3,054.82	6,835.85	7,562.06	7,562.06	7,562.06	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	8,337.17
营业成本	232.88	473.01	480.27	480.27	480.27	492.26	492.26	492.26	492.26	492.26	504.85
税金及附加						83.75	83.75	83.75	83.75	83.75	87.93
息税折旧及摊销前利润	2,821.94	6,362.84	7,081.79	7,081.79	7,081.79	7,364.16	7,364.16	7,364.16	7,364.16	7,364.16	7,744.38
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,456.58	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16
息税前利润	1,365.36	3,449.68	4,168.63	4,168.63	4,168.63	4,451.00	4,451.00	4,451.00	4,451.00	4,451.00	4,831.22
三、财务费用											
利息支出	1,899.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50
总财务费用	1,899.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50
税前利润	-534.14	1,298.18	2,017.13	2,017.13	2,017.13	2,299.50	2,299.50	2,299.50	2,299.50	2,299.50	2,679.72
四、所得税		282.81	462.54	462.54	462.54	533.94	533.94	533.94	533.94	533.94	628.99
所得税费用											
五、净利润	-534.14	1,015.38	1,554.58	1,554.58	1,554.58	1,765.56	1,765.56	1,765.56	1,765.56	1,765.56	2,050.73



(续) 表 5: 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	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,754.03	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	4,595.87
营业成本	504.85	504.85	504.85	504.85	518.07	518.07	518.07	518.07	518.07	276.42
税金及附加	87.93	87.93	87.93	87.93	92.33	92.33	92.33	92.33	92.33	45.88
息税折旧及摊销前利润	7,744.38	7,744.38	7,744.38	7,744.38	8,143.63	8,143.64	8,143.64	8,143.64	8,143.64	4,273.57
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	2,913.16	1,456.58
息税前利润	4,831.22	4,831.22	4,831.22	4,831.22	5,230.47	5,230.48	5,230.48	5,230.48	5,230.48	2,816.99
三、财务费用										
利息支出	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	1,890.00	1,782.90	252.00
总财务费用	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	1,890.00	1,782.90	252.00
税前利润	2,679.72	2,679.72	2,679.72	2,679.72	3,078.97	3,078.98	3,078.98	3,340.48	3,447.58	2,564.99
四、所得税	628.99	628.99	628.99	628.99	728.81	728.81	728.81	794.18	820.96	620.78
所得税费用										
五、净利润	2,050.73	2,050.73	2,050.73	2,050.73	2,350.17	2,350.17	2,350.17	2,546.29	2,626.62	1,944.21

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1 2020 年	2 2021 年	3 2022 年	4 2023 年	5 2024 年	6 2025 年	7 2026 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	162,329.57				3,054.82	6,835.85	7,562.06	7,562.06
经营活动支出	9,999.02				232.88	473.01	480.27	480.27
支付的各项税费	24,656.10					282.81	462.54	462.54
经营活动产生的现金净额	127,674.45				2,821.94	6,080.04	6,619.25	6,619.25
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	80,000.00	8,000.00	1,750.00	51,000.00	19,250.00			
流动资金支出								
投资活动产生的现金净额	-80,000.00	-8,000.00	-1,750.00	-51,000.00	-19,250.00			
三、融资活动产生的现金								
资本金	28,000.00	1,000.00	1,750.00	18,000.00	7,250.00			
专项债券	52,000.00	7,000.00		33,000.00	12,000.00			
银行借款								
偿还债券本金	52,000.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	42,399.90				1,899.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-14,399.90	8,000.00	1,750.00	51,000.00	17,350.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50
四、期末现金	33,274.55				922.44	3,928.54	4,467.75	4,467.75
五、累计盈余					922.44	4,850.98	9,318.72	13,786.47

注：运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付，包含在“二、投资活动产生的现金----建设成本支出”中。



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8 2027 年	9 2028 年	10 2029 年	11 2030 年	12 2031 年	13 2032 年	14 2033 年	15 2034 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	7,562.06	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	8,337.17	8,337.17
经营活动支出	480.27	492.26	492.26	492.26	492.26	492.26	504.85	504.85
支付的各项税费	462.54	1,315.56	1,315.56	1,315.56	1,315.56	1,315.56	1,449.71	1,449.71
经营活动产生的现金净额	6,619.25	6,132.34	6,132.34	6,132.34	6,132.34	6,132.34	6,382.61	6,382.61
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
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								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50
四、期末现金	4,467.75	3,980.84	3,980.84	3,980.84	3,980.84	3,980.84	4,231.11	4,231.11
五、累计盈余	18,254.21	22,235.05	26,215.90	30,196.74	34,177.58	38,158.42	42,389.53	46,620.65

(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	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	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,754.03	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	4,595.87
经营活动支出	504.85	504.85	504.85	518.07	518.07	518.07	518.07	518.07	276.42
支付的各项税费	1,449.71	1,449.71	1,449.71	1,590.56	1,590.56	1,590.56	1,655.93	1,682.71	1,049.00
经营活动产生的现金净额	6,382.61	6,382.61	6,382.61	6,645.41	6,645.41	6,645.41	6,580.04	6,553.26	3,270.45
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
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						7,000.00		33,000.00	12,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	2,151.50	1,890.00	1,782.90	252.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-2,151.50	-9,151.50	-1,890.00	-34,782.90	-12,252.00
四、期末现金	4,231.11	4,231.11	4,231.11	4,493.91	4,493.91	-2,506.09	4,690.04	-28,229.64	-8,981.55
五、累计盈余	50,851.76	55,082.87	59,313.98	63,807.88	68,301.79	65,795.70	70,485.74	42,256.10	33,274.55



（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是厂房及辅助用房租赁收入、物业费收入和广告牌收入，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，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 127,674.45 万元，融资本息合计为 95,030.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 7：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	52,000.00	43,030.00	95,030.00	
融资合计	52,000.00	43,030.00	95,030.00	127,674.45
覆盖倍数				1.34

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 8：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 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）	122,804.56
1.1	经营活动产生的现金流入	157,459.69



序号	项目	收入下降 3%
1.2	经营活动产生的现金流出	34,655.12
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)	-80,000.00
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	80,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-14,399.90
3.1	融资活动产生的现金流入	80,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	94,399.90
四	累计可用于还本付息的净现金流入	122,804.56
五	资金覆盖倍数	1.29

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 122,804.56 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 95,030.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.29 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：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)	126,634.80
1.1	经营活动产生的现金流入	162,329.57
1.2	经营活动产生的现金流出	35,694.78
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)	-80,000.00
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	80,000.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-14,399.90



序号	项目	成本上升 3%
3.1	融资活动产生的现金流入	80,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	94,399.90
四	累计可用于还本付息的净现金流入	126,634.80
五	资金覆盖倍数	1.33

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 126,634.80 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 95,030.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.33 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 1.34 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，项目单位和曲阜市财政拟通过增加项目资本金、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 060074 号专项评价报告签字页）



中国注册会计师：

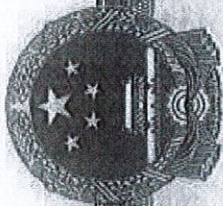


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
即可查询企业信用信息



名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所	成立日期	2013年07月15日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月15日至2033年04月23日
负责人	陈慧	营业场所	山东省济宁市供销路41号

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）



登记机关

2019年08月08日

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

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: 山东鲁财政厅

2019 年 08 月 09 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书



和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济宁分所

陈慧

山东省济宁市供销路41号

名称:

负责人:

办公场所:

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

18



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



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 to be transferred out

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree to be transferred in

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 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 to be transferred out

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree to be transferred in

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 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 to be transferred out

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree to be transferred in

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 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 to be transferred out

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree to be transferred in

事务所
CPA's

特准执业签字
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日