

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券
(二期)-2022 年山东省政府专项债券(七期)
潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]013 号



中准会计师事务所(特殊普通合伙)

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府农林水利及民生社会
事业发展专项债券(二期)-2022年山
东省政府专项债券(七期)潍坊市坊子
区中心城区雨污分流建设工程项目项目
收益与融资平衡专项评价报告

报告文号: 中准鲁专字[2022]013号

客户名称: 潍坊市财政局

报告日期: 2022-01-17

签字注册会计师: 申友良 (CPA: 370900020007)
王霞 (CPA: 370100540002)



0105312022011710755634

报告文号: 中准鲁专字[2022]013号

事务所名称: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所

事务所电话: 13361079075

传真: 0531-55556014

通讯地址: 济南市历下区华能路38号汇源大厦190
9-1

电子邮件: zhongzhunsd@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.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）-2022 年山东省政府专项债券（七期）

潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

中准鲁专字[2022]013 号

我们接受委托，对潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目之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。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求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自求平衡情况的分析，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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其他融资
潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目	68,500.00	14,500.00	54,000.00	-

（续表）

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目	54,000.00	161,604.39	84,492.00	1.91

备注：项目计划发行地方政府专项债券 54,000.00 万元，2021 年 11 月已发行 24,000.00 万元，发行利率 3.47%，发行期限 15 年；2022 年 1 月发行 12,300.00 万元（本期发行），2023 年上半年计划发行 17,700.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.0% 估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

金额单位：人民币万元

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (3.47%)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2021 年	24,000.00		-			-	-
2022 年	-		832.80	12,300.00		246.00	1,078.80
2023 年			832.80	17,700.00		846.00	1,678.80
2024 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2025 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2026 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2027 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2028 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2029 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2030 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2031 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2032 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2033 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2034 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2035 年			832.80			1,200.00	2,032.80
2036 年		24,000.00	832.80			1,200.00	26,032.80
2037 年			-		12,300.00	954.00	13,254.00
2038 年			-		17,700.00	354.00	18,054.00
合计	24,000.00	24,000.00	12,492.00	30,000.00	30,000.00	18,000.00	84,492.00

根据前述对潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 15 年产生的可用于还付本息金额的净现金流入

能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目收益与融资自求平衡
专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

附件：

潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

该项目拟在凤凰街道内沿主干道及周围支路新建雨污主管网 29.26km，支管网 27.0km；在坊城街道内沿主干道及周围支路新建雨污主管网 98.22km，支管网 94.559km，并同步铺设 9 孔弱电通信管束 127.48km。

（二）项目实施单位

潍坊九龙建设开发有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于坊子区凤凰街道及坊城街道内。

（四）可研批复

2021 年 09 月 25 日，潍坊市坊子区行政审批服务局发布《关于潍坊九龙建设开发有限公司坊子区中心城区雨污分流 建设个工程可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2021〕230 号，项目总投资 68,500.00 万元，项目代码-2109-370704-04-01-574735

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为 2 年，于 2021 年 10 月份开工建设，到 2023 年 12 月全部竣工。

二、财务评价假设

根据财预〔2018〕161 号文《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》（以下简称“《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）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 文）规定，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，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。

（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执行；

（6）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；

（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率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前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

该项目建设总投资 68,500.00 万元,其中建设投资 64,180.00 万元,建设期利息 4,320.00 万元。建设投资中,建安工程费 60,125.00 万元,其他费用 2,000.00 万元,预备费 2,055.00 万元。

(二) 资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中,项目资本金 14,500.00 万元,由项目单位自筹解决,资本金比例 21.17%;发行地方政府专项债券 54,000.00 万元,期限 15 年,利息每半年支付一次,到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

项目建成后，主要收益来源为污水管网及弱电管束租赁收益。

项目实施单位潍坊九龙建设开发有限公司与山东绿洁城市服务集团有限公司签订了《污水管网租赁意向协议》，租赁长度为 249039 米的污水管网，租赁单价为 480 元/米；与山东广电网络有限公司潍坊分公司签订了《弱电通信管束租赁意向协议》，租赁长度为 127480 米的弱电通信管束，租赁单价为 150 元/米。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
污水管网租赁收入				11,953.87	11,953.87
管网长度 (m)	-	-	-	249,039.00	249,039.00
租赁单价 (元/m)	-	-	-	480.00	480.00
弱电管束租赁收入	-	-	-	1,912.20	1,912.20
管网长度 (m)	-	-	-	127,480.00	127,480.00
租赁单价 (元/m)	-	-	-	150.00	150.00
现金流入合计	-	-	-	13,866.07	13,866.07

(续表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
污水管网租赁收入	11,953.87	11,953.87	11,953.87	11,953.87	11,953.87
管网长度 (m)	249,039.00	249,039.00	249,039.00	249,039.00	249,039.00
租赁单价 (元/m)	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
弱电管束租赁收入	1,912.20	1,912.20	1,912.20	1,912.20	1,912.20
管网长度 (m)	127,480.00	127,480.00	127,480.00	127,480.00	127,480.00
租赁单价 (元/m)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
现金流入合计	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
污水管网租赁收入	11,953.87	11,953.87	11,953.87	11,953.87	11,953.87

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
管网长度 (m)	249,039.00	249,039.00	249,039.00	249,039.00	249,039.00
租赁单价 (元/m)	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
弱电管束租赁收入	1,912.20	1,912.20	1,912.20	1,912.20	1,912.20
管网长度 (m)	127,480.00	127,480.00	127,480.00	127,480.00	127,480.00
租赁单价 (元/m)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
现金流入合计	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07

(续表)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	合计
污水管网租赁收入	11,953.87	11,953.87	11,953.87	179,308.08
管网长度 (m)	249,039.00	249,039.00	249,039.00	-
租赁单价 (元/m)	480.00	480.00	480.00	-
弱电管束租赁收入	1,912.20	1,912.20	1,912.20	28,683.00
管网长度 (m)	127,480.00	127,480.00	127,480.00	-
租赁单价 (元/m)	150.00	150.00	150.00	-
现金流入合计	13,866.07	13,866.07	13,866.07	207,991.05

(二) 项目运营现金流出预测

1、工资及福利费

该项目所需工作人员约 20 人，人均工资及福利按 5 万元计，逐年按照 3% 递增。

2、修理费

该项目中产生的维修费用按折旧费用的 5% 计取。固定资产房屋建筑物原值 60,125.00 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年，月折旧额为 2,855.94 万元；其他固定资产原值 8,375.00 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年，月折旧额为 397.81 万元。

3、其他费用

该项目其他费用包括运营费、管理费及其他费用，按经营收入的 2% 计取。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	员工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	100.00	162.69	277.32	540.01
2025 年	103.00	162.69	277.32	543.01
2026 年	106.09	162.69	277.32	546.10
2027 年	109.27	162.69	277.32	549.28
2028 年	112.55	162.69	277.32	552.56
2029 年	115.93	162.69	277.32	555.94
2030 年	119.41	162.69	277.32	559.41
2031 年	122.99	162.69	277.32	563.00
2032 年	126.68	162.69	277.32	566.69
2033 年	130.48	162.69	277.32	570.49
2034 年	134.39	162.69	277.32	574.40
2035 年	138.42	162.69	277.32	578.43
2036 年	142.58	162.69	277.32	582.58
2037 年	146.85	162.69	277.32	586.86
2038 年	151.26	162.69	277.32	591.27
合计	1,859.89	2,440.31	4,159.82	8,460.02

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	1,042.85	-	-	-	1,042.85
2025 年	1,731.50	-	-	-	1,731.50
2026 年	1,730.73	-	-	-	1,730.73
2027 年	1,729.94	-	-	-	1,729.94
2028 年	1,729.12	-	-	-	1,729.12
2029 年	1,696.80	1,006.98	-	125.87	2,829.66
2030 年	1,692.70	1,110.49	-	138.81	2,942.00
2031 年	1,691.81	1,110.49	-	138.81	2,941.11
2032 年	1,690.88	1,110.49	-	138.81	2,940.19
2033 年	1,689.93	1,110.49	-	138.81	2,939.24
2034 年	1,688.95	1,110.49	-	138.81	2,938.26
2035 年	1,687.95	1,110.49	-	138.81	2,937.25
2036 年	1,686.91	1,110.49	-	138.81	2,936.21
2037 年	1,955.54	1,110.49	-	138.81	3,204.84
2038 年	2,104.44	1,110.49	-	138.81	3,353.74
合计	25,550.06	11,001.40	-	1,375.18	37,926.64

（四）项目净现金流量

经营期现金流入 207,991.05 万元，扣除相关运营成本现金流出 8,460.02 万元，税费现金流出 37,926.64 万元，项目净现金流量为 161,604.39 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	13,866.07	540.01	1,042.85	12,283.21
2025 年	13,866.07	543.01	1,731.50	11,591.56
2026 年	13,866.07	546.10	1,730.73	11,589.24

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2027 年	13,866.07	549.28	1,729.94	11,586.85
2028 年	13,866.07	552.56	1,729.12	11,584.39
2029 年	13,866.07	555.94	2,829.66	10,480.47
2030 年	13,866.07	559.41	2,942.00	10,364.65
2031 年	13,866.07	563.00	2,941.11	10,361.97
2032 年	13,866.07	566.69	2,940.19	10,359.20
2033 年	13,866.07	570.49	2,939.24	10,356.35
2034 年	13,866.07	574.40	2,938.26	10,353.41
2035 年	13,866.07	578.43	2,937.25	10,350.39
2036 年	13,866.07	582.58	2,936.21	10,347.27
2037 年	13,866.07	586.86	3,204.84	10,074.37
2038 年	13,866.07	591.27	3,353.74	9,921.06
合计	207,991.05	8,460.02	37,926.64	161,604.39

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 161,604.39 万元，对应本项目融资到期本息总计 84,492.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.91，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	1,611.11	6,444.44	6,444.44	0.00	0.00
债券资金流入	24,000.00	12,300.00	17,700.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	0.00	0.00	0.00	13,866.07	13,866.07
现金流入总额	25,611.11	18,744.44	24,144.44	13,866.07	13,866.07
建设期资金流出	7,131.11	28,524.44	28,524.44	0.00	0.00
运营期现金流出	0.00	0.00	0.00	1,582.86	2,274.51

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
债券还本付息及发行费	0.00	1,078.80	1,678.80	2,032.80	2,032.80
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	7,131.11	29,603.24	30,203.24	3,615.66	4,307.31
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	18,480.00	-10,858.80	-6,058.80	10,250.41	9,558.76
期末项目累计现金结存额	18,480.00	7,621.20	1,562.40	11,812.81	21,371.56

(续表)

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07
现金流入总额	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	2,276.83	2,279.22	2,281.68	3,385.60	3,501.42
债券还本付息及发行费	2,032.80	2,032.80	2,032.80	2,032.80	2,032.80
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	4,309.63	4,312.02	4,314.48	5,418.40	5,534.22
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	9,556.44	9,554.05	9,551.59	8,447.67	8,331.85
期末项目累计现金结存额	30,928.00	40,482.05	50,033.65	58,481.32	66,813.17

(续表)

现金流模拟测算表	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07
现金流入总额	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07	13,866.07

现金流模拟测算表	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流出	3,504.10	3,506.87	3,509.72	3,512.66	3,515.68
债券还本付息及发行费	2,032.80	2,032.80	2,032.80	2,032.80	2,032.80
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	5,536.90	5,539.67	5,542.52	5,545.46	5,548.48
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	8,329.17	8,326.40	8,323.55	8,320.61	8,317.59
期末项目累计现金结存额	75,142.34	83,468.73	91,792.28	100,112.90	108,430.48

(续表)

现金流模拟测算表	2036 年	2037 年	2038 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	0.00	0.00	0.00	14,500.00
债券资金流入	0.00	0.00	0.00	54,000.00
借款资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
运营期现金流入	13,866.07	13,866.07	13,866.07	207,991.05
现金流入总额	13,866.07	13,866.07	13,866.07	276,491.05
建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	64,180.00
运营期现金流出	3,518.80	3,791.70	3,945.01	46,386.66
债券还本付息及发行费	26,032.80	13,254.00	18,054.00	84,492.00
借款还本付息及发行费	0.00	0.00	0.00	0.00
自有资金收回	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	29,551.60	17,045.70	21,999.01	195,058.66
现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00
当年项目现金净流入	-15,685.53	-3,179.63	-8,132.94	81,432.39
期末项目累计现金结存额	92,744.96	89,565.33	81,432.39	

(六) 总体评价

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。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市坊子区中心城区雨污分流建设工程项目	54,000.00	161,604.39	84,492.00	1.91

综上，我们认为本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、项目风险

（一）风险因素及识别

项目的社会风险是对可能影响项目的各种社会因素进行识别和排序，选择影响面大、持续时间长、并容易导致较大矛盾的社会因素进行预测。对该项目而言，建设单位扎扎实实的作好各项工作，处理好各种关系，项目的建设不会引起当地社会的矛盾。

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、生产和运营的全过程。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、系统风险

（1）政治风险：随着中国改革开放的深入进行，国家出台了大量新的政

策法规，并在不断地修订和完善。企业的生产经营及收益会随着中国政治和社会环境的变动而变动。而且随着中国在国际市场的竞争力的提升，完善各项基础设施，快速发展各项产业经济，是符合中国经济发展的根本利益的。目前，中国的政治稳定，故不存在政治方面的风险。

（2）经济风险：经济风险是指项目在建设期间或在运作期间，由于项目所处的经济环境和经济条件的变化，致使实际的经济效益与预测经济效益发生差异。对经济环境与经济条件的考察，应从宏观和微观两方面进行考虑。宏观经济环境和条件的变化是指国家经济制度的变革、经济法规和经济政策的变更、产业政策得调整、通货膨胀、外汇风险和利率的变化、税收制度、财政制度、金融制度、价格机制、经济管理体制等，这些对投资项目的经济效益起着决定性的作用。由于以上不确定因素，本项目有一定的经济风险。

（3）法律风险：本项目的建设符合国家政策，中国正在建立健全法律体系。与项目有关的现有法律的不完善，会对公司产生不可预料的影响。

2、市场风险

市场风险主要有价格风险、竞争风险和需求风险。在信息瞬息万变的现代社会，国家政策、行业环境等诸多因素的变化，增加了市场的不确定性。本项目为定向出租，故本项目不存在市场风险。

3、技术风险

生产条件风险主要有资源风险，技术风险，运营过程中的安全风险，这些都是生产所必需的要素。本项目在生产过程中有一定的运营条件风险，企业应落实安全投入，保障安全质量标准化工作的顺利开展。最终实现运营过程。全

方位的安全质量标准化。

4、经营管理风险

本项目中运营过程中无需原辅材料，因此本项目不存在原料供应风险。

5、项目投资的不确定性风险

(1) 投资项目是一个将来的投资计划，未来很多因素是不确定的。社会发展、技术进步及市场开发的未来过程，特别是项目的社会经济环境，总是给与项目建设经营以各种的影响。这些未来发生的事件几乎无法准确地加以预测。

(2) 价格的变动。在市场经济条件下，由于价值规律的作用，货币的价值随着时间的推移而降低，即物价总的趋势是上涨的。项目的收入价格是影响经济效益得最基本因素。它通过投资费用、生产成本和营收收入反映到经济效益指标上来。投资项目寿命一般在 20-30 年之间，在这一时期里，各种产品价格也难免会发生变动，因此，价格的变动成了项目分析最重要的不确定因素。

(3) 投资费用的变化。如果在投资估算时，项目的总投资额没有给予充分估计，或者是由于其他原因而延长了建设期，都将引起项目投资费用的变化，导致项目的投资规模、总成本费用和利润总额等经济指标的变化。

以上任何一项因素都将直接影响到项目的有效实施。

6、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。

(1) 投资及时性风险：本项目的资金是否能及时到位，资金的运用是否

合理，对项目能否顺利实施有影响。

(2) 建筑规模产生的风险：固定资产的投资应依据设计的生产能力而定，考虑投资费用和运行费用的经济合理性。

项目在建设上的风险主要就是项目实施过程中与政府相关职能机构的协调与沟通，以及资金能否及时到位，这是项目建设的主要风险因素。

7、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。

项目经营业务的扩大有赖于资本的大量投入，在自有资金不足的情况下，需通过融资解决资金问题。能否按计划获得发展资金及得到有关管理部门的批准，这些都存在不确定性因素。本次分析报告是从项目本身和合作期限为出发点，能够在偿还了投资方的资金后取得盈余，但项目的融资数额较大，故项目存在一定的财务、融资风险。

8、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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

9、外部协作条件风险

交通运输、供水、供暖、供电等外部配套设施和技术成果的供求关系发生重大变化，给项目建设、服务和运营带来困难。

10、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。

11、不可抗拒的自然灾害风险

在企业发展过程中，遇到的诸如地震、洪灾，台风等不可抗拒的自然灾害可能对企业的经营造成巨大破坏

（二）、风险防范对策

项目在开展过程中会面临很多的风险，这些风险都将直接或间接地威胁到项目开展的结果。在项目的建设和营运过程中，充分认识相关风险，并在实施过程中加以控制，大部分风险是可以降低和防范的。

1、为了有效控制项目的投资风险，建议建设单位在今后的设计、施工中优先考虑选用具有相应资质的设计和施工单位，以降低投资风险。

2、项目融资的风险控制是通过各种经济、技术手段将风险化小、分散和转嫁的过程。风险控制是项目风险识别和估计的最终目的，采取各种措施减少风险实现的概率及经济损失的程度；

3、加强项目投资管理，增强抵御经营风险能力，加快项目建设进度，节约项目投资，优质高效建好项目；加强项目经营管理，增强其投资回收能力；加强项目财务收支管理，增强其投资回收能力，通过增加财务收入，节约财务支出，实现经营现金净流量最大化，以达到尽快回收项目投资目的，从而有利于防范经营风险。

4、企业在营运过程中，制定严格的规章制度，将工作中出现的责任落实到个人，并结合相关的奖惩机制，将人为原因造成的失误降到最低。对于可能出现问题的地方，应制订专门的审核制度，将操作流程进行标准化处理。



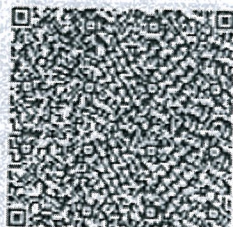
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至 年 月 日
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,出具有关的报告,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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或执业许可注销的, 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:

2018

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路88号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章



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

姓名: 申友良

性别: 男

出生日期: 1975/04/03

工作单位: 德正正达有限责任会计师事务所

身份证号码: 371323750403815





姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after



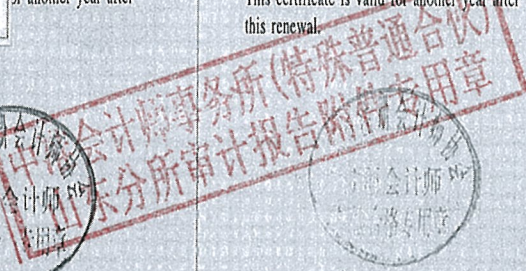
2006 年 3 月 31 日

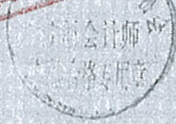
8

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.





2007 年 3 月 31 日

2012年度任职资格检查合格

9

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.			
姓名: 王霞 Full name: 王霞 Sex: 女 Date of birth: 1970-03-03 Working unit: 山东德永会计师事务所有限公司 Identity card No.: 370102197003033736		山东省注册会计师协会 2017年 注册会计师 年检合格专用章	
2017年03月02日 年 月 日 y m d		9	

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.			
姓名: 王霞 证书编号: 370100540002		记 ration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
山东省注册会计师协会 2015年 注册会计师 年检合格专用章		山东省注册会计师协会 2017年 注册会计师 年检合格专用章	
2015年 3月 年 月 日 y m d		山东分所审计报告附件专用章 2017年03月02日 年 月 日 y m d	
8		9	