

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（二期）——
2022年山东省政府专项债券（十二期）泰安市肥城高新区园区基础设施
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014号

客户名称：肥城市高新资产经营有限公司

报告日期：2022-02-16

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



0105382022021610765051

报告文号：鲁东岳所专审字【2022】第014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。



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十二期）

泰安市肥城高新区园区基础设施建设

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（二期）

——2022 年山东省政府专项债券（十二期）

泰安市肥城高新区园区基础设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳专审字【2022】第 014 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（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十二期）泰安市肥城高新区园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。

本总体评价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（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十二期）泰安市肥城高新区园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。



经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。总体评价结果如下：

1. 本期债券应付本息情况

发行人所建肥城高新区园区基础设施建设项目为新材料产业园标准车间建设、道路提升以及 6000 米企业污水主管网建设。经估算，建设项目总投资 5 亿元，其中：现拟申请发行政府专项债券 2.4 亿元（已发行 3,000 万元，本期发行 3,000 万元，后续计划 2022 年 6 月份发行 3,000 万元，2023 年 2 月份发行 15,000 万元）；剩余资金 2.6 亿元单位自筹（自有资金）。

本项目已发行债券 3,000 万元，债券票面利率 3.21%，期限 10 年；本次发行政府专项债券 3,000 万元，后续计划发行 18,000 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：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	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第二年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第三年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第四年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第五年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第六年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第七年	3000.00		3,000.00	4.00%	120

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
第八年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第九年	3000.00		3,000.00	4.00%	120
第十年	3000.00	3000.00		4.00%	120
本期债券合计	3000.00	3000.00		4.00%	1200.00
已发行债券	3000.00	3000.00		3.21%	963.00
后续拟发债券	18000.00	18000.00		4%	7200.00
合计	24,000.00	24,000.00			9,363.00

2. 项目产生的净现金流入

本项目产生的净现金流入来源包括土地收益及场地租赁收益，具体如下：

(1) 土地收益

根据当地政府出具的以土地收益为债券还款来源的相关说明及自然资源规划部门出具的平衡地块明细信息，本期债券募集资金投资项目现金流入部分通过项目规划范围周边地块土地出让实现。相应土地全部位于肥城市高新区园区内，经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自2019年至今，筛选肥城市辖区内共出让土地约16宗，本期项目共涉及出让地块1宗，基准地价参考上述出让土地价格。

肥城市2018—2020年全市生产总值（GDP）同比平均增速6.1%，2021年GDP目标增速为6%，此次预测按照近三年平均增速与2021年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速6%。

假设本期债券募集资金投资项目所涉及地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，根据预测，分别以2021年



GDP 目标增速（6%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年上市挂牌交易的现金流入，考虑土地成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益等的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目位置	2021 年 GDP 目标增速（6%） 100%	2021 年 GDP 目标增速（6%） 90%	2021 年 GDP 目标增速（6%） 80%
1	创业路以南，康王西路以北，小财源街以西，白云山北街以东	31711.79	30333.54	29002.23
	合计	31711.79	30333.54	29002.23

（2）运营项目净现金流入

本项目运营产生净收益总额为 12,053.67 万元。来源自项目单位建设肥城高新区园区标准厂房项目场地出租收入经营收益。

3. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和项目运营净收益，其中土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，《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）及山东省关于专项债券发行等相关政策，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，按债券存续期第七年全部出售完土地，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：

按 2021 年肥城 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，土地净收益连同项目运营收益共计 43,765.46 万元，本息覆盖倍数为 1.31；按 2021 年肥城 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，土地净收益连同项目运营收益共计 42,387.21 万元，本息覆盖倍数

为 1.27；按 2021 年肥城 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，土地净收益连同项目运营收益共计 41,055.90 万元，本息覆盖倍数为 1.23。

（注：因项目收益已考虑年递增率，故不需按 GDP 目标增速重复测算）

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为泰安市肥城高新区园区基础设施建设项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为肥城市产业园区基础设施建设提供足够的资金支持，保证建设项目的顺利施工。同时，项目运营及土地挂牌出让做为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）——2022 年山东省政府专项债券（十二期）泰安市肥城高新区园区基础设施建设项目专项债券还本付息要求。

附：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：张峰



中国注册会计师：张峰



2022 年 2 月 26 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

肥城高新区始建于 1992 年，是 1995 年经省政府批准设立的省级高新技术产业开发区。2003 年 5 月份，高新区中心西移与王瓜店镇实行“区镇合一”，合署办公。目前，高新区下辖 10 个行政村，建设面积 24 平方公里，拥有市级管理权限。随着肥城市高新技术产业开发区内规划范围的扩大、工业的发展和人口的增加，园区内企业对园区基础设施的要求不断提高。为适应经济发展的要求，以增强园区基础设施配套水平，提升招商引资的竞争力，把肥城市高新技术产业开发区内建成配套设施完善、技术先进、经济发达、环境优美的现代化经济开发区，肥城市高新资产经营有限公司计划实施肥城高新区园区基础设施建设项目。

本项目位于位于肥城市高新技术产业开发区内。

本项目主要建设新兴产园区标准化车间 5 万平方米，配套建设产业园道路、给排水、道路照明等工程；对园区内创业路、康王西路等 13 条道路，共计 34.03 公里，进行维修改造、绿化提升、路灯改造、燃气改造，建设 6000 米企业污水主管网。

项目的建设将改善和提升肥城市基础设施条件，有利于改善肥城市高新技术产业开发区投资环境，提升肥城市城市形象，更好的带动沿线土地增值，增加就业机会，并提高群众生活质量。



2、批复文件

2020年3月3日，肥城市自然资源和规划局签发《关于肥城高新区园区基础设施建设项目选址情况的说明》对项目选址用地出具符合总体规划说明；

2020年3月3日，肥城市发改局下发《关于肥城高新区园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》肥发改行审字【2020】9号文，对项目建设地点、规模和投资估算等进行批复；

2020年3月4日，项目单位填报的《建设项目环境影响登记表》完成备案，备案号2020370983000093。

（二）项目实施单位

单位名称：肥城市高新资产经营有限公司

统一社会信用代码：913709836859387037

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：司玉霞

注册资本：1200 万人民币

成立日期：2009 年 3 月 19 日

住所：肥城市高新技术产业开发区（高新技术创业服务中心办公楼）

经营范围：政府授权范围的城市资产经营（包括土地资产经营、基础设施经营、公用事业资产经营、国家法律规定需前置审批的项目除外）；高新技术项目研发；园林绿化；建材销售；种植、养殖基地开发建设。（凭资质经营或审定的范围经营）（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）。

（三）投资估算与资金筹措方式



该项目总投资 50,000.00 万元，其中：工程费用 46,561.81 万元，工程建设其他费用 1,981.88 万元，预备费 1,456.31 万元。

项目建设所需资金其中申请政府专项债券 24,000 万元（其中已发行 3,000 万元，本次发行 3,000 万元，后续计划 2022 年 6 月份发债 3000 万元，2023 年 2 月份发债 1.5 亿元），建设单位自筹 26,000 万元。

二、项目收益及现金流入预测编制基础

1、项目的建设对优化完善园区基础设施，促进区域经济社会经济发展等具有重要作用，项目完成后，区域内交通状况改善，将对土地价格产生较大影响，本次土地收益预测以园区建设项目直接影响较大的四块土地储备预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2021 年 GDP 的目标增速、基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目土地收益预测表（2021 年 GDP（6%）目标增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

2、运营收入预测以肥城市高新资产经营有限公司项目运营预期收益为基础，结合京延工程咨询有限公司编制的《项目可行性研究报告》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

本项目收入来源为土地出让收益及向园区企业收取的场地出租收入。

(一)土地净收益

(1)土地出让价格预测



①土地市场情况

经查询肥城市土地交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取肥城市辖区出让城镇住宅、商服周边地块 3 宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测。

②项目区土地出让价格预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及肥城市国土资源和房屋管理局文件，结合土地价格增长率为 2021 年 GDP (6%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

序号	名称	规划用途	土地单价 (元/m ²) 2022 年	2023 年 (元/m ²)	2024 年 (元/m ²)	2025 年 (元/m ²)	2026 年 (元/m ²)	2027 年 (元/m ²)	2028 年 (元/m ²)	2029 年 (元/m ²)
1	高新区 地块	商住混合	1680.00	1780.80	1887.65	2000.91	2120.96	2248.22	2383.11	2526.10

(2) 土地出让预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2021 年肥城市 GDP 目标增速（6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让情况如下（以下表格金额单位均为万元）：

测算表一：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增幅（6%）的 100%

项目土地出让预测表

序号	名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块	200001	33600	35616	37753	40018	42419	44964	47662	50522

测算表二：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 90%，即增幅 5.4%。



项目土地出让预测表

序号	名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块	200001	33600	35414	37326	39342	41466	43705	46065	48553

测算表三：预计土地价格增速为2021年肥城市GDP目标增速6%的80%，即增幅4.8%。

项目土地出让预测表

序号	名称	可出让土地 面积 (平方米)	2022年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	高新区地块	200001	33600	35213	36903	38674	40530	42475	44514	46651

(3) 用于项目净现金流—土地出让收益预测

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易，（以下金额表格单位均为万元）：

测算表四：预计土地价格增速为2021年肥城市GDP目标增速6%的100%，即增幅6.0%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块
一	土地总价款	50522
二	各项基金	14318.42
三	征收及处置土地发生的费用	4491.79
四	土地净收益	31711.79

算表五：预计土地价格增速为2021年肥城市GDP目标增速6%的90%，即增幅5.4%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块二
一	土地总价款	48553
二	各项基金	13727.78
三	征收及处置土地发生的费用	4491.68
四	土地净收益	30333.54

测算表六：预计土地价格增速为 2021 年肥城市 GDP 目标增速 6% 的 80%，即增幅 4.8%。

土地出让收益测算表

序号	项目	高新区地块二
一	土地总价款	46651
二	各项基金	13157.21
三	征收及处置土地发生的费用	4491.56
四	土地净收益	29002.23

（二）租金收入

1、运营收益期预测说明

根据可行性研究报告，本项目建设期 2 年，自 2020 年 4 月开始前期筹备，2022 年 3 月竣工验收。现根据项目实际，预计延期至 2022 年 12 月完成，故本项目运营收益期测算自 2023 年 1 月开始，至 2032 年 1 月止，收益测算期 9 年。

2、收入指标说明

本项目将建设新兴产业园区标准化车间 5 万平方米，配套建设产业园道



路、给排水、道路照明等工程，该工程建成后可出租给园区企业，收取场地租赁费。根据建设规模，本项目可供出租面积 50000 平方米，出租率 95%，按照现行市场行情一般工业厂为 25 元/平方米·月，租金每年递增 5%。

3、运营收益及现金流入

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	1425.00	1425.00
第三年	1496.25	1496.25
第四年	1571.06	1571.06
第五年	1649.62	1649.62
第六年	1732.10	1732.10
第七年	1818.70	1818.70
第八年	1909.64	1909.64
第九年	2005.12	2005.12
第十年	2105.37	2105.37
合计	15712.85	15712.85

4、项目运营成本及现金流出预测

（1）成本费用指标基本信息

项目公司车间出租非其主营业务，且较为单一，无须专门团队管理运营，故租金对应的成本费用项目仅考虑个别人工工资福利费用、修理费用和折旧费用：

根据当地工资水平，确定项目职工年工资及福利为 3 万元/人，项目新配



备相关人员设定为 3 人, 工资附加及福利按 62%计。年工资薪金 14.58 元。按每年增长 3%测算。

修理费用：修理费用按照出租固定资产投资购置费用的 0.5%估算。本项目形成固定资产 17500.01 万元，年修理费用 87.5 万元。

折旧费：本项目固定资产折旧按平均年限法计算，房屋建筑折旧年限按照 40 年，残值率 5%，年折旧额 415.62 万元。

利息费用：十年期利率 4%。（不应由出租收入全部承担，鉴于不影响现金流，不分摊），总发债券额 2.4 亿，计提年息 960 万元。

上述成本费用第一年发生额 1,477.7 万元。

（2）税金及附加

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：不动产租赁业按小规模纳税人执行 5%的增值税税率，不抵扣进项税；房产税 12%；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%）。

（3）运营支出预测

综上，本项目债券存续期运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	1477.70	247.00	1724.70
第三年	1478.14	259.35	1737.49
第四年	1478.59	272.32	1750.91
第五年	1479.05	285.93	1764.99



项目	经营成本	税金	运营支出合计
第六年	1479.53	300.23	1779.76
第七年	1480.02	315.24	1795.26
第八年	1480.53	331.00	1811.53
第九年	1481.05	347.55	1828.61
第十年	1481.59	364.93	1846.52
合计	13316.20	2,723.56	16,039.76

5、项目净现金流运营结余预测表

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：非付现债务利息费用	用于资金平衡现金结余
第一年						
第二年	1425.00	1724.70	-299.70	415.62	960.00	1075.92
第三年	1496.25	1737.49	-241.24	415.62	960.00	1134.38
第四年	1571.06	1750.91	-179.84	415.62	960.00	1195.78
第五年	1649.62	1764.99	-115.37	415.62	960.00	1260.25
第六年	1732.10	1779.76	-47.66	415.62	960.00	1327.96
第七年	1818.70	1795.26	23.44	415.62	960.00	1399.06
第八年	1909.64	1811.53	98.10	415.62	960.00	1473.72
第九年	2005.12	1828.61	176.51	415.62	960.00	1552.13
第十年	2105.37	1846.52	258.85	415.62	960.00	1634.47
合计	15712.85	16,039.76	-326.91	3740.58	8640.00	12053.67

五、项目收益本息覆盖本息情况说明

因项目收益已考虑年递增率，故不需按 GDP 目标增速重复测算。

表 1—1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的增长情况下、连同运营收益的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	31711.79	1,399.06	33,110.85
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			
已发行债券	3,000	963	3,963			
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	31,711.79	12,053.67	43,765.46
本息覆盖倍数	1.31					

表 2-1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	30333.54	1,399.06	31,732.60
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			
已发行债券	3,000	963	3,963			
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	30333.54	12,053.67	42,387.21
本息覆盖倍数	1.27					

表 3-1：按 2021 年 GDP 目标增速 6% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第一年		120	120			
第二年		120	120		1,075.92	1,075.92
第三年		120	120		1,134.38	1,134.38

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	运营净收益	小计
第四年		120	120		1,195.78	1,195.78
第五年		120	120		1,260.25	1,260.25
第六年		120	120		1,327.96	1,327.96
第七年		120	120	29002.23	1,399.06	30,401.29
第八年		120	120		1,473.72	1,473.72
第九年		120	120		1,552.13	1,552.13
第十年	3,000	120	3,120		1,634.47	1,634.47
本期债券	3,000	1200	4,200			
已发行债券	3,000	963	3,963			
预期拟发行债券	18,000	7,200	25,200			
合计	24,000	9,363	33,363	29002.23	12,053.67	41,055.90
本息覆盖倍数	1.23					

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肥城高新区园区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以 2021 年 GDP 增速 (6%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，连同项目收益，本息覆盖倍数分别为 1.31、1.27 和 1.23。预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目运营收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、结论

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

认为肥城高新区园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。

七、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。

八、使用限制

本评价报告出具的意见，是对肥城高新区园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

二〇二一年十二月十六日



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

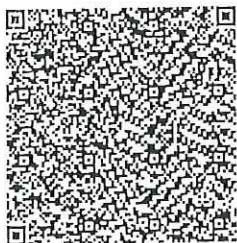
主要经营场所 山东省泰安市泰山区岱宗大街338-1号办公楼

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



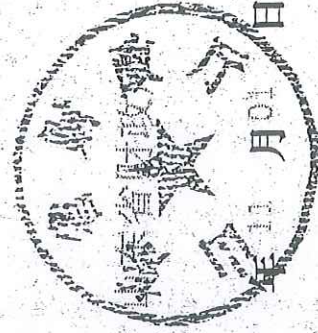
<http://218.56.144.173/pubcredit>

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)58号

批准设立日期: 1998-11-01





姓名	张峰
Sex	男
Date of birth	1980-09-14
Working unit	山东东岳会计师事务所
Identity card No.	370923800914031



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.



2015年 03 月 28 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.



2016年 03 月 03 日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

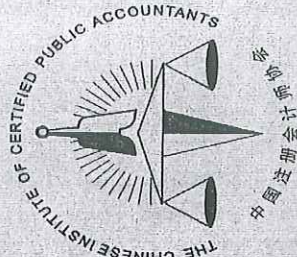
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年 02 月 21 日

年 月 日
/y /m /d





姓名	冀凤
Sex	女
Date of birth	1974-05-07
Working unit	山东东岳联合会计师事务所
Identity card No.	379005197405070828



山东省注册会计师协会
2018年
年度检验登记注册会计师
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.

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

山东省注册会计师协会
2015年
注册会计师
年检合格专用章

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.

山东省注册会计师协会
2016年
注册会计师
年检合格专用章

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.

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02月23日

年 月 日