

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十二期) —2022 年山东省政府专项债券 (三十六期) 济
南市莱芜区山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业
城基础设施配套建设项目收益与融资平衡专项评价报告**

容诚专字[2022]251Z0186 号

**容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京**

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：项目情况介绍	3-5
3	附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况	6-7
4	附件 3：项目收益及现金流入评价说明	8-19

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十二期）—2022 年山东省政府专项债券（三十六期）济南市莱芜区山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目收益与融资平衡专项评价报告

容诚专字[2022]251Z0186 号

我们接受济南市财政局委托，对山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目收益与融资资金平衡情况进行评价并出具评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）。

我们审核的依据是《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》。相关实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目的预期净收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

附件 1：项目情况介绍

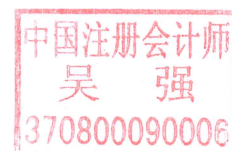
附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文，为济南市财政局容诚专字[2022]251Z0186 号之签章页)



中国注册会计师: 吴强
吴强



中国注册会计师: 刘佳明
刘佳明



2022 年 6 月 20 日

附件 1：项目情况介绍

一、项目名称

山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目

二、项目单位

本项目的项目单位为山东赢昊城市建设投资集团有限公司。经查询国家企业信用信息公示系统，山东赢昊城市建设投资集团有限公司统一社会信用代码：913712025677089233，公司类型：有限责任公司(国有独资)；注册资本：106600.00 万；股东：济南市莱芜区财政局，法定代表人：秦立奉；住所：山东省济南市莱芜区鹏泉西大街 99 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、项目主要批准文件

1、2019 年 9 月 19 日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为 2019-371202-48-03-060623。

2、山东赢昊城市建设投资集团有限公司已取得鲁（2021）济南市不动产权第 0031066 号《不动产权证书》，坐落：莱芜区西起规划珠海路、东至规划龙马河西路，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：公路用地，面积 91641.00 平方米。

山东赢昊城市建设投资集团有限公司已取得鲁（2021）济南市不动产权第 0031004 号《不动产权证书》，坐落：莱芜区东起鲁矿大道交叉口、西至规划珠海路交叉口，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：公路用地，面积：110419.00 平方米。

山东赢昊城市建设投资集团有限公司已取得鲁（2021）济南市不动产权第0032983号《不动产权证书》，坐落：莱芜区北起银安路、南至规划龙马河西路，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，用途：公路用地，面积：169487.00平方米。

四、项目建设内容

根据项目备案证明，项目位于汇河大道以南，瓦日铁路线以东，鲁中西大街以北，龙马河、方下河以西及两河以东部分区域，占地面积约30.5平方公里。新建、改造道路69条，共计129764米，建设给排水管线161105米、再生水管线64736米、雨水管线173947米、污水管线166741米、电力管线100104米、电信管线100104米、燃气管线108491米、热力管线70907米、排水沟12681米。

五、项目建设期限

本项目建设期36个月，预计工期为2020年1月至2022年12月。

六、项目基本情况

山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目专项债券本次发行总额为35,000.00万元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的专项债券为10年期，债券到期后一次性偿还本金并支付最后一次利息。

拟发行的山东重工·中国重汽百万整车整机绿色 智造产业城基础设施配套建设项目专项债券概况

债券名称	山东重工·中国重汽百万整车整机绿色 智造产业城基础设施配套建设项目专项债券
发行规模	人民币35,000.00万元
债券期限	10年期
债券利率	按4.00%测算
付息方式	利息每半年支付，最后一期利息随本金一起支付

此次发行的专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目。本次山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目项目偿债来源为城市基础设施配套费补贴收入和指定地块土地出让收益。

本次发行项目的资金结构如下：

单位：人民币万元

资金结构	金额	占总投资比例
总投资	626,547.15	100.00%
一、资本金	140,447.15	22.42%
其中：1.自筹资本金	140,447.15	
二、债务资金	176,100.00	28.10%
其中：1.拟发专项债券	35,000.00	
2.专项债券（已发行）	141,100.00	
三、银行借款	310,000.00	49.48%
其中：1.拟向银行贷款	250,000.00	
2.已有银行贷款	60,000.00	

附件 2：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：山东省山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以山东省山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城基础设施配套建设项目的城市基础设施配套费补贴收入和指定地块土地出让收益为基础，结合项目的建设资金，包含项目通过对项目收入及相关运营成本的估算，测试得出在满足假设条件的前提下，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 1,082,239.72 万元，融资本息合计 658,116.84 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额达到 1.64 倍。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

（一）一般假设

- 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等无重大变化；
- 3、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、本项目符合区域经济社会发展、行业及地区的规划，发行人编制的项目投资估算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 2、项目可用于偿还债务的经营活动现金流量净额按计划全部用于归还债券本息。

三、资金平衡测算说明

1、运营收入

本项目收入主要来源为城市基础设施配套费补贴收入和指定地块土地出让收益。

2、债券还本及贷款本金

本项目通过发行政府专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括前期已发行的债券需偿还的本金（如有）、本期拟发行债券需偿还本金、预计未来发行的债券需偿还本金（如有）以及拟向银行贷款需偿还的本金（如有）。

3、债券及银行贷款付息

本期债券所列项目需偿还的债券利息及银行贷款利息，包括前期已发行债券需偿还利息（如有）、本期拟发行债券需偿还利息、预计未来发行的债券需偿还的利息（如有）以及拟向银行贷款的利息（如有）。

4、本息覆盖倍数=经营性净现金流入/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度本项目运营收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度本项目运营收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

一、应付本息情况

本项目计划于本期发行专项债券 35,000.00 万元，债券融资的利率按 4.00% 计算；本项目 2020 年 1 月已发行专项债券 30,000.00 万元，期限 10 年，年利率 3.34%；2020 年 5 月已发行专项债券 40,000.00 万元，期限 10 年，年利率 2.93%；2021 年 6 月发行专项债券 20,000.00 万元，期限 10 年，年利率 3.37%；2021 年 8 月发行专项债券 20,000.00 万元，期限 10 年，年利率 3.11%；2021 年 9 月发行专项债券 15,500.00 万元，期限 10 年，年利率 3.11%；2021 年 9 月由济阳区富阳家园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改造项目）调整至本项目专项债券资金 5,600.00 万元，期限 7 年，年利率 3.10%；2022 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，期限 10 年，年利率 2.97%；按照债券发行要求，上述债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金。银行借款共 310,000.00 万元，其中已有银行借款 60,000.00 万元，年利率 6.50%；计划向银行借款 250,000.00 万元，假设年利率 6.50%，资金充裕时偿还部分本金。还本付息情况测算如下：

本期拟发行债券还本付息情况

单位：人民币万元

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		35,000.00		35,000.00	4.00%	700.00	700.00
2023 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2024 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2025 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2032 年	35,000.00		35,000.00		4.00%	700.00	35,700.00
合计		35,000.00	35,000.00			14,000.00	49,000.00

已发行债券还本付息情况（2020年1月30,000.00万元）

单位：人民币万元

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
2020 年		30,000.00		30,000.00	3.34%	501.00	501.00
2021 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2022 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2023 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2024 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2025 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2026 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2027 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2028 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2029 年	30,000.00			30,000.00	3.34%	1,002.00	1,002.00
2030 年	30,000.00		30,000.00		3.34%	501.00	30,501.00
合计		30,000.00	30,000.00			10,020.00	40,020.00

已发行债券还本付息情况测算（2020 年 5 月 40,000.00 万元）

单位：人民币万元

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
2020 年		40,000.00		40,000.00	2.93%	586.00	586.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	2.93%	1,172.00	1,172.00
2030 年	40,000.00		40,000.00		2.93%	586.00	40,586.00
合计		40,000.00	40,000.00			11,720.00	51,720.00

已发行债券还本付息情况（2021 年 6 月 20,000.00 万元）

单位：人民币万元

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		20,000.00		20,000.00	3.37%	337.00	337.00

6 月							
2022 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.37%	674.00	674.00
2031 年	20,000.00		20,000.00		3.37%	337.00	20,337.00
合计		20,000.00	20,000.00			6,740.00	26,740.00

已发行债券还本付息情况（2021 年 8 月 20,000.00 万元）

单位：人民币万元

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 8 月		20,000.00		20,000.00	3.11%		
2022 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	3.11%	622.00	622.00
2031 年 8 月	20,000.00		20,000.00		3.11%	622.00	20,622.00
合计		20,000.00	20,000.00			6,220.00	26,220.00

已发行债券还本付息情况（2021 年 9 月 15,500.00 万元）

单位：人民币万元

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 9 月		15,500.00		15,500.00	3.11%	0.00	0.00
2022 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2023 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05

2024 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2025 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2026 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2027 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2028 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2029 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2030 年	15,500.00			15,500.00	3.11%	482.05	482.05
2031 年	15,500.00		15,500.00		3.11%	482.05	15,982.05
合计		15,500.00	15,500.00			4820.5	20,320.50

已发行债券还本付息情况（2021 年 9 月由济阳区富阳家园项目（济阳街道办事处金家居等城中村改项目）调整至本项目 5,600.00 万元）

单位：人民币万元

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 9 月		5,600.00		5,600.00	3.10%		
2022 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2023 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2024 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2025 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2026 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2027 年	5,600.00			5,600.00	3.10%	173.60	173.60
2028 年	5,600.00		5,600.00		3.10%	173.60	5,773.60
合计		5,600.00	5,600.00			1,215.20	6,815.20

已发行债券还本付息情况（2022 年 1 月 10,000.00 万元）

单位：人民币万元

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		10,000.00		10,000.00	2.97%	148.50	148.50
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.97%	297.00	297.00

2032 年	10,000.00		10,000.00		2.97%	148.50	10,148.50
合计		10,000.00	10,000.00			2,970.00	12,970.00

已有银行借款还本付息情况

单位：人民币万元

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		60,000.00		60,000.00	6.50%	1,950.00	1,950.00
2022 年	60,000.00			60,000.00	6.50%	3,900.00	3,900.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	6.50%	3,900.00	3,900.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	6.50%	3,900.00	3,900.00
2025 年	60,000.00		1,000.00	59,000.00	6.50%	3,899.11	4,899.11
2026 年	59,000.00		59,000.00	-	6.50%	42.03	59,042.03
合计		60,000.00	60,000.00			17,591.14	77,591.14

拟向银行借款还本付息情况

单位：人民币万元

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		250,000.00		250,000.00	6.50%	8,125.00	8,125.00
2023 年	250,000.00		20,000.00	230,000.00	6.50%	15,600.00	35,600.00
2024 年	230,000.00		20,000.00	210,000.00	6.50%	14,300.00	34,300.00
2025 年	210,000.00		22,000.00	188,000.00	6.50%	12,935.00	34,935.00
2026 年	188,000.00		20,000.00	168,000.00	6.50%	11,570.00	31,570.00
2027 年	168,000.00		20,000.00	148,000.00	6.50%	10,270.00	30,270.00
2028 年	148,000.00		20,000.00	128,000.00	6.50%	8,970.00	28,970.00
2029 年	128,000.00		20,000.00	108,000.00	6.50%	7,670.00	27,670.00
2030 年	108,000.00		50,000.00	58,000.00	6.50%	5,395.00	55,395.00
2031 年	58,000.00		58,000.00	-	6.50%	1,885.00	59,885.00
合计		250,000.00	250,000.00	-		96,720.00	346,720.00

二、项目运营收入预测

本项目预期收入主要来源包括城市基础设施配套费补贴收入和指定地块土地出让收益。运营期各年收入预测如下：

经营活动收入预测表

单位：人民币万元

年度	城市基础设施配套费补贴收入	指定地块土地出让收益	收入合计
2022 年	8,954.40		8,954.40

2023 年	17,908.80	117,671.60	135,580.40
2024 年	21,094.50	125,167.28	146,261.78
2025 年	23,677.50	133,140.44	156,817.94
2026 年	11,623.50	141,621.48	153,244.98
2027 年	7,749.00	241,028.43	248,777.43
2028 年	7,017.15	224,334.20	231,351.35
2029 年	6,285.30		6,285.30
2030 年	3,960.60		3,960.60
2031 年	1,937.25		1,937.25
合计	110,208.00	982,963.43	1,093,171.43

收入预测方法说明：

1、城市基础设施配套费补贴收入

根据《济南市城市基础设施配套费征收使用管理办法》（济政发〔2018〕33 号）文件规定，“城市基础设施配套费按照房屋建设项目总建筑面积计收，征收标准为 246.00 元/平方米……驻济高等学校、中等学校、中小学和幼儿园的教学设施；其教职工公寓、学生宿舍、食堂等后勤服务设施项目减半缴纳”。

本项目作为绿色智造产业城基础设施配套建设项目，产业城总占地面积 44,950.00 亩，其中居住用地约 1,200.00 亩，住宅等总建筑面积 200.00 万平方米；商业用地约 900.00 亩，商业综合体等总建筑面积 180.00 万平方米；工业用地约 23,790.00 亩，厂房总建筑面积 800.00 万平方米；其他用地约 19,060.00 亩，总建筑面积 200.00 万平方米。根据产业城总体规划目标，产业城预计 10 年内全部建成，具体每年建设面积见下表：：

① 建筑面积表（单位：万 m²）

名称	占地 (亩)	总建筑面积 (万 m ²)	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
住宅	1,200.00	200.00	10.00	20.00	20.00	30.00	35.00	20.00	25.00	20.00	15.00	5.00
商业综合体	900.00	180.00	9.00	18.00	30.00	40.00	40.00	15.00	9.00	8.00	6.00	5.00
厂房等	23,790.00	800.00	80.00	160.00	180.00	190.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00	10.00
其他建筑	19,060.00	200.00	10.00	20.00	30.00	30.00	40.00	30.00	15.00	10.00	10.00	5.00
合计	44,950.00	1,380.00	109.00	218.00	260.00	290.00	155.00	105.00	89.00	78.00	51.00	25.00

住宅、商业综合体、厂房等按照 246 元/平方米计算城市基础设施配套费，其他建筑按照 246 元/平方米减半计算城市基础设施配套费。城市基础设施配套费合计 314,880.00 万元，详细见下表：

城市基础设施配套费表										单位：人民币万元	
项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
住宅	2,460.00	4,920.00	4,920.00	7,380.00	8,610.00	4,920.00	6,150.00	4,920.00	3,690.00	1,230.00	49,200.00
商业综合体	2,214.00	4,428.00	7,380.00	9,840.00	9,840.00	3,690.00	2,214.00	1,968.00	1,476.00	1,230.00	44,280.00
工业厂房等	19,680.00	39,360.00	44,280.00	46,740.00	9,840.00	9,840.00	9,840.00	9,840.00	4,920.00	2,460.00	196,800.00
其他建筑	1,230.00	2,460.00	3,690.00	3,690.00	4,920.00	3,690.00	1,845.00	1,230.00	1,230.00	615.00	24,600.00
合计	25,584.00	51,168.00	60,270.00	67,650.00	33,210.00	22,140.00	20,049.00	17,958.00	11,316.00	5,535.00	314,880.00

按照城市基础设施配套费金额的 35%计算，本项目预计城市基础设施配套费补贴收入 110,208.00 万元。

2、指定地块土地出让收益

本项目作为山东重工·中国重汽百万整车整机绿色智造产业城的配套项目，产业城建设发展的腾空土地出让金将优先用于本项目的建设成本支出，优先偿还本项目的借款及利息。保守估算产业城腾空商业土地 3500 亩，参照周边 2021 年土地成交价约为 260 万/亩的价格，后期土地单价暂按 6.37%涨幅增长，本项目按照政府土地出让金金额的 80%确认土地出让金返还收入，将获得政府土地出让收益 982,963.43 万元，明细如下：

单位：人民币万元							
项目/年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
出让面积	500.00	500.00	500.00	500.00	800.00	700.00	3,500.00
单价	294.18	312.92	332.85	354.05	376.61	400.60	
土地出让总额	147,089.50	156,459.10	166,425.55	177,026.85	301,285.54	280,417.75	1,228,704.29
土地出让基金	29,417.90	31,291.82	33,285.11	35,405.37	60,257.11	56,083.55	245,740.86
土地出让收益	117,671.60	125,167.28	133,140.44	141,621.48	241,028.43	224,334.20	982,963.43

三、运营成本预测

本项目运营成本包括燃料及动力、职工工资及福利、修理费用、其他费用。

运营期各年支出如下：

运营成本估算表（付现）

单位：人民币万元

年度	燃料和动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2022 年	8.95	35.82	26.86	17.91	89.54
2023 年	135.58	542.32	406.74	271.16	1,355.80
2024 年	146.26	585.05	438.79	292.52	1,462.62
2025 年	156.82	627.27	470.45	313.64	1,568.18
2026 年	153.24	612.98	459.73	306.49	1,532.45
2027 年	248.78	995.11	746.33	497.55	2,487.77
2028 年	231.35	925.41	694.05	462.70	2,313.51
2029 年	6.29	25.14	18.86	12.57	62.85
2030 年	3.96	15.84	11.88	7.92	39.61
2031 年	1.94	7.75	5.81	3.87	19.37
合计	1,093.17	4,372.69	3,279.51	2,186.34	10,931.71

经营成本预测方法说明：

1、燃料及动力

燃料及动力费按照运营收入的 0.1%来进行估算。

2、工资及福利：工资及福利费按照运营收入的 0.4%来进行估算。

3、修理费用：修理费按照运营收入的 0.3%来进行估算。

4、其他费用：其他费用包括办公费、业务招待费等费用，按照营业收入的 0.2%计算。

5、折旧摊销：按照直线法计提折旧。

四、项目运营损益表

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、收入/成本/税金												
营业收入	8,954.40	135,580.40	146,261.78	156,817.94	153,244.98	248,777.43	231,351.35	6,285.30	3,960.60	1,937.25	-	1,093,171.43
营业成本	89.54	1,355.80	1,462.62	1,568.18	1,532.45	2,487.77	2,313.51	62.85	39.61	19.37	-	10,931.71
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	8,864.86	134,224.60	144,799.16	155,249.76	151,712.53	246,289.66	229,037.84	6,222.45	3,920.99	1,917.88	-	1,082,239.72
二、折旧和摊销												-
总折旧和摊销	-	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	29,760.99	14,880.50	282,729.41
息税前利润	8,864.86	104,463.61	115,038.17	125,488.77	121,951.54	216,528.67	199,276.85	-23,538.54	-25,840.00	-27,843.11	-14,880.50	799,510.31
三、财务费用												-
利息支出		25,322.65	24,022.65	22,656.76	17,434.68	16,092.65	14,792.65	13,319.05	9,957.05	5,023.05	848.50	149,469.69
总财务费用	-	25,322.65	24,022.65	22,656.76	17,434.68	16,092.65	14,792.65	13,319.05	9,957.05	5,023.05	848.50	149,469.69
税前利润	8,864.86	79,140.96	91,015.52	102,832.01	104,516.86	200,436.02	184,484.20	-36,857.59	-35,797.05	-32,866.16	-15,729.00	650,040.62
四、所得税												-
所得税费用												-
五、净利润	8,864.86	79,140.96	91,015.52	102,832.01	104,516.86	200,436.02	184,484.20	-36,857.59	-35,797.05	-32,866.16	-15,729.00	650,040.62

五、项目资金测算平衡表

单位：人民币万元

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	-	-	8,954.40	135,580.40	146,261.78	156,817.94	153,244.98
经营活动支出	-	-	89.54	1,355.80	1,462.62	1,568.18	1,532.45
支付的各项税费			-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	-	-	8,864.86	134,224.60	144,799.16	155,249.76	151,712.53
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	100,000.00	163,650.00	340,350.00				
投资活动产生的现金净额	-100,000.00	-163,650.00	-340,350.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金	31,087.00	47,011.00	62,349.15				
专项债券	70,000.00	61,100.00	45,000.00				
银行借款		60,000.00	250,000.00				
偿还债券本金							
偿还银行借款本金				20,000.00	20,000.00	23,000.00	79,000.00
支付债券利息	1,087.00	2,511.00	4,974.15	5,822.65	5,822.65	5,822.65	5,822.65
支付银行借款利息	-	1,950.00	12,025.00	19,500.00	18,200.00	16,834.11	11,612.03
融资活动产生的现金净额	100,000.00	163,650.00	340,350.00	-45,322.65	-44,022.65	-45,656.76	-96,434.68
四、期初现金	-	-	-	8,864.86	97,766.80	198,543.31	308,136.31
期内现金变动	-	-	8,864.86	88,901.95	100,776.51	109,593.00	55,277.86
五、期末现金	-	-	8,864.86	97,766.80	198,543.31	308,136.31	363,414.17

接上表

	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	248,777.43	231,351.35	6,285.30	3,960.60	1,937.25	-	1,093,171.43
经营活动支出	2,487.77	2,313.51	62.85	39.61	19.37	-	10,931.71
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	246,289.66	229,037.84	6,222.45	3,920.99	1,917.88	-	1,082,239.72
二、投资活动产生的现金							-
建设成本支出							604,000.00
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-604,000.00
三、融资活动产生的现金							-
资本金							140,447.15
专项债券							176,100.00
银行借款							310,000.00
偿还债券本金		5,600.00		70,000.00	55,500.00	45,000.00	176,100.00
偿还银行借款本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	50,000.00	58,000.00		310,000.00
支付债券利息	5,822.65	5,822.65	5,649.05	4,562.05	3,138.05	848.50	57,705.70
支付银行借款利息	10,270.00	8,970.00	7,670.00	5,395.00	1,885.00		114,311.14
融资活动产生的现金净额	-36,092.65	-40,392.65	-33,319.05	-129,957.05	-118,523.05	-45,848.50	-31,569.69
四、期初现金	363,414.17	573,611.18	762,256.36	735,159.76	609,123.70	492,518.53	-
期内现金变动	210,197.01	188,645.19	-27,096.60	-126,036.06	-116,605.17	-45,848.50	446,670.03
五、期末现金	573,611.18	762,256.36	735,159.76	609,123.70	492,518.53	446,670.03	446,670.03

六、利息保障倍数

经上述测算，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 1,082,239.72 万元，融资本息合计为 658,116.84 万元，项目收益覆盖应偿还项目所有融资本息总额为 1.64 倍。

融资方式	融资本息支付			项目收益（万元）
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	
本次债券	35,000.00	14,000.00	49,000.00	1,082,239.72
已发行债券	141,100.00	43,705.70	184,805.70	
已向银行借款	60,000.00	17,591.14	77,591.14	
拟向银行借款	250,000.00	96,720.00	346,720.00	
融资合计	486,100.00	172,016.84	658,116.84	
覆盖倍数				1.64



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

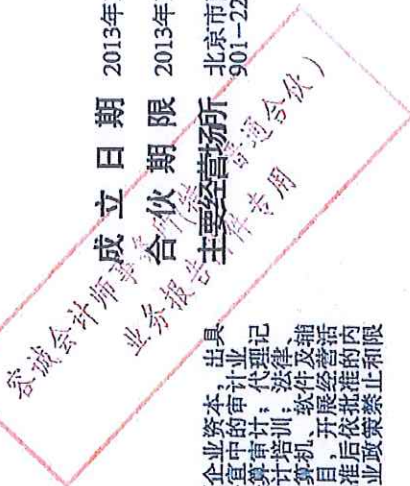
法定代表人 肖厚发

经营范围

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26



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、增资减资、清算、债务重组等事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；软件及辅助设备开发；销售计算机、软件及辅助设备；开展经营的业务；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；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；依法须经批准的项目，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

登记机关

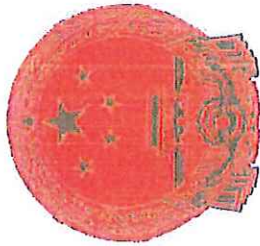
2021 年 12 月 17 日



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



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11010032

批准执业文号 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期 2013年10月25日

证书序号：0011869

说明

《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。

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：北京市财政局
二〇一九年六月一日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 吴强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-04-12
工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
身份证号码 Identity Card No. 370923670412031



证书编号: 370800080006
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: 1996 年 03 月 13 日
Date of issuance



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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 7 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 7 月 17 日



姓名: 刘佳明
 Full name: 刘佳明
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-04-22
 Date of birth: 1988-04-22
 工作单位: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 Working unit: 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
 身份证号码: 371202188804224910
 Identity card No.: 371202188804224910



证书编号: 110100323821
 No. of Certificate: 110100323821

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

有效期至: 2014 年 12 月 10 日
 Date of expiry: 2014 / 12 / 10



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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
 (特殊普通合伙)山东分所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 7 月 17 日
 /y /m /d



2015 年 3 月 1 日
 /y /m /d