

2020 年山东省（济南市章丘区刁镇中小企业创业创新园项目）

城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中天运[2020]核字第 90046 号



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2020年山东省(济南市章丘区刁镇中小企业创业创新园项目)城乡市政基础设施及产业园建设专项债券(一期)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 中天运[2020]核字第90046号

客户名称: 济南市财政局

报告时间: 2020-02-14

签字注册会计师: 张松旺 (CPA: 370100130016)
胡占友 (CPA: 110002043805)



011092020021407269398
报告文号: 中天运[2020]核字第90046号

事务所名称: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 0531-66590389

传真:

通讯地址:

电子邮件: jontensd2014@163.com

防伪查询网址: <http://sdcpacpvfw.cn>(防伪报备栏目)查询



目 录

一、 专项评价报告	1-6
二、 附件	
项目预期收益、成本及融资平衡说明.....	7-20



**2020 年山东省（济南市章丘区刁镇中小企业创业创新园项目）
城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

中天运[2020]核字第 90046 号

山东省财政厅：

我们接受委托，对济南拓航置业有限公司 2020 年刁镇中小企业创业创新园（以下简称“本项目”）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。

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》。发行人对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。

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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资自求平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目申请专项债券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。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库[2015]83 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

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. 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。

（二）特殊假设

1. 本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. 项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

二、应付本息情况

按照本项目资金筹集计划，拟发行 10,000.00 万元地方政府专项债券，其他方式融资 37,000.00 万元，以满足项目资金需求。

1. 专项债券

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 10,000.00 万元，年利率按照 4.00% 计算，按照债券发行要求，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本次拟发行债券还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	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		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

2. 其他方式融资

本项目计划采用其他方式筹集资金 37,000.00 万元，年利率按照 4.90% 计算，其他方式融资应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金 额	本期借入本 金	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		37,000.00		37,000.00	4.90%	1,510.83	1,510.83
2021 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2022 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2023 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2024 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00



2025 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2026 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2027 年	37,000.00		18,000.00	19,000.00	4.90%	1,078.00	19,078.00
2028 年	19,000.00		18,000.00	1,000.00	4.90%	196.00	18,196.00
2029 年	1,000.00		1,000.00		4.90%	8.17	1,008.17
合计		37,000.00	37,000.00			13,671.00	50,671.00

三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对本项目净收益预测的审核，通过对运营期不动产的出租及出售收入、相关营运成本及税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 71,558.30 万元。

测算结果详见后附“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

本次融资项目收入为不动产的出租及出售收入，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息前净现金流量为 71,558.30 万元，融资本息合计为 64,671.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.11 倍。

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年		400.00	400.00	
第六年		400.00	400.00	
第七年		400.00	400.00	
第八年		400.00	400.00	
第九年		400.00	400.00	



第十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	10,000.00	4,000.00	14,000.00	
其他方式融资	37,000.00	13,671.00	50,671.00	
融资合计			64,671.00	71,558.30
覆盖倍数	1.11			

五、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。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. 风险控制措施

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

1. 运营收入的不确定性

运营期收入的实现与可出租、出售面积以及单位面积的租金、售价等因素相关，而上述这些因素都具有一定的不确定性。

2. 风险控制措施：

广泛搜集数据，科学选取样本，采用科学、可靠且适合于具体项目的预测模型，密切关注周边租售行情，争取精准可靠的预测结果；提升管理服务水平，创造良好口碑，增强吸引力。

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



（此页无正文）

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二〇年二月十四日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、项目基本情况

刁镇中小企业创业创新园，由山东明水国开实业开发有限公司进行规划建设，山东明水国开实业开发有限公司与济南拓航置业有限公司签订的项目建设协议约定：刁镇中小企业创业创新园由济南拓航置业有限公司代为建设，并以济南拓航置业有限公司名义办理与建设相关的各项手续，最终经审计部门审计后，实现资产移交。

（一）项目名称

刁镇中小企业创业创新园

（二）项目单位

本项目立项登记主体为山东中电建核电地产投资有限公司，后经济南市章丘区发展和改革委员会以《关于同意刁镇中小企业创业创新园项目变更建设单位的意见》同意项目建设单位由山东中电建核电地产投资有限公司变更为济南拓航置业有限公司。济南拓航置业有限公司为山东中电建核电地产投资有限公司的全资子公司。

（三）项目规划审批

2018年5月2日，济南市章丘区国土资源局出具《济南市章丘区国土资源局关于章丘区刁镇周贾村地块土地规划审查意见的函》（章国土函字[2018]36号），认为该地块在章丘区土地利用总体规划图中为允许建设用地区中的城镇建设用地。2018年7月16日，济南市章丘区发展和改革委员会以章发改投资备（2018）59号，对刁镇中小企业创业创新园项目进行了登记备案。2018年8月6日，该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为201837018100002505。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于章丘区刁镇周贾村，刁镇北外环路以北，西外环以东。根据建设规划，项目占地面积 207,661.00 m²，建筑面积 133,881.29 m²，新建 1#-6#厂房、科研中心及配套、餐厅及活动中心，同时建设其他配套设施。

（五）项目建设期限

本项目于 2018 年 7 月开工建设，建设期 24 个月，预计 2020 年 6 月竣工并开始试运营。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

- （1）《山东省建筑安装工程消耗量定额》
- （2）《山东省建筑工程概算定额》
- （3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- （4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）
- （5）类似工程建设经济指标
- （6）设备及材料按现行市场价格估算
- （7）建设单位提供的其他资料

2. 估算总额

本项目工程估算总额为 91,579.33 万元，建设期投资构成如下：

（1）建筑安装工程费用 77,008.92 万元。其中建安工程 61,632.33 万元，配套工程费用 15,376.59 万元。

（2）工程建设其他费用 9,626.42 万元。其中土地费用 7,327.20 万元，其他费用 2,299.22 万元。

(3) 基本预备费 4,339.66 万元。

(4) 建设期利息 604.33 万元。

(二) 资金筹措方案

本项目预计筹资 91,579.33 万元，资金来源为：

1. 项目资本金 44,579.33 万元，占建设期投资的 48.68%，由项目单位自筹解决。

2. 本次发行 10 年期政府专项债券 10,000.00 万元。

3. 其他方式融资 37,000.00 万元。计划向母公司山东中电建核电地产投资有限公司借款 37,000.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 出租收入

根据章丘区市场行情和项目地理位置，参照周边地区类似项目出租价格，确定本项目厂房市场的出租价格为 0.60 元/m²·天，科研中心及配套、餐厅及活动中心市场的出租价格为 0.98 元/m²·天。厂房出租面积为 117,266.37 m²，科研中心及配套、餐厅及活动中心出租面积为 16,614.92 m²。预计 2020 年出租率为 80%，之后年度出租率为 100%。

正常年厂房出租收入： $0.60 \times 117,266.37 \times 365 = 2,568.13$ 万元

正常年科研中心及配套、餐厅及活动中心出租收入：

$0.98 \times 16,614.92 \times 365 = 594.32$ 万元

表 1：出租收入预测表（单位：万元）

年限	厂房出租收入	科研中心及配套、餐厅及活动中心出租收入	合计
2020 年	1,024.44	237.08	1,261.52

2021 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2022 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2023 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2024 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2025 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2026 年	2,568.13	594.32	3,162.45
2027 年	2,054.51	475.45	2,529.96
2028 年	1,540.88	356.59	1,897.47
2029 年	1,027.25	237.73	1,264.98
2030 年 1-2 月	171.21	39.62	210.83
合计	21,227.07	4,912.39	26,139.46

2. 出售收入

根据章丘区市场行情和项目地理位置，参照周边地区类似项目销售价格，目前厂房市场的出售价格 4,500.00 元/m²，科研中心及配套、餐厅及活动中心市场的出售价格 5,000.00 元/m²。预计项目运营期最后三年出卖 60%，按照当前出售价格的 150% 计算出售收入。其中厂房出售面积 70,359.81 m²；科研中心及配套、餐厅及活动中心出售面积 9,968.94 m²。厂房出售收入共计 47,492.88 万元，科研中心及配套、餐厅及活动中心出售收入共计 7,476.72 万元。

表 2：出售收入预测表（单位：万元）

年度	厂房出售收入	科研中心及配套、餐厅及活动中心出售收入	合计
2027 年	15,830.96	2,492.24	18,323.20
2028 年	15,830.96	2,492.24	18,323.20
2029 年	15,830.96	2,492.24	18,323.20
合计	47,492.88	7,476.72	54,969.60

表 3：经营活动收入预测表（单位：万元）

年限	出租收入	出售收入	合计
2020 年	1,261.52		1,261.52
2021 年	3,162.45		3,162.45

年限	出租收入	出售收入	合计
2022 年	3,162.45		3,162.45
2023 年	3,162.45		3,162.45
2024 年	3,162.45		3,162.45
2025 年	3,162.45		3,162.45
2026 年	3,162.45		3,162.45
2027 年	2,529.96	18,323.20	20,853.16
2028 年	1,897.47	18,323.20	20,220.67
2029 年	1,264.98	18,323.20	19,588.18
2030 年 1-2 月	210.83		210.83
合计	26,139.46	54,969.60	81,109.06

（二）运营成本预测

项目的运营成本主要包括经营成本、折旧费用、出售成本、相关税费及利息支出等。

1. 经营成本

（1）工资及福利费

工资构成如下：普通工人 27 人，人均年工资 3 万元；管理及技术人员 7 人，人均年工资 4 万元；职工福利费按工资总额的 14% 计取，合计约为 124.26 万元。工资及福利费每年按照 10% 增长。

（2）管理费用及其他费用

其他费用包括修理费及其他费用，按出租收入的 0.5% 计取，约 20 万。

（3）销售费用

按照出售收入的 1% 计算。

表 4：经营活动支出汇总表（单位：万元）

年限	工资福利费	管理费用及其它	销售费用	合计
2020 年	62.13	10.00		72.13
2021 年	124.26	20.00		144.26

年限	工资福利费	管理费用及其它	销售费用	合计
2022 年	136.69	20.00		156.69
2023 年	149.11	20.00		169.11
2024 年	161.54	20.00		181.54
2025 年	173.96	20.00		193.96
2026 年	186.39	20.00		206.39
2027 年	198.82	20.00	183.23	402.05
2028 年	211.24	20.00	183.23	414.47
2029 年	223.67	20.00	183.23	426.90
2030 年 1-2 月	37.28	3.33		40.61
合计	1,665.09	193.33	549.69	2,408.11

2. 折旧费用

固定资产折旧=固定资产原值*（1-5%）/20 年。

3. 出售成本

固定资产出售成本=（固定资产原值-出售前累计折旧）*出售比例。

4. 相关税费

（1）增值税

本项目综合考虑建设期及运营期间增值税进项税额及销项税额，建设期间增值税进项税额按照工程投资的 9%计算，运营期间修理费进项税额按照 13%计算，按照收入的 9%计算增值税销项税额。预计计算期内无需缴纳增值税。

（2）房产税

按照租赁收入的 12%计算。

（3）土地使用税

每年每平方米按照 12.8 元计算。

（4）土地增值税

按照出售收入的 3% 计算。

（5）企业所得税

企业所得税税率 25%。

5. 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 10,000.00 万元，年利率按照 4.00% 计算，按照债券发行要求，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。根据债券发行计划及利率计算利息费用。其他方式融资 37,000.00 万元，利率按 4.9% 测算。应还本付息测算如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期发行金额	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		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

表 6：其他融资方式还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期借入本金	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		37,000.00		37,000.00	4.90%	1,510.83	1,510.83
2021 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00



年度	期初本金金额	本期借入本金	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	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2023 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2024 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2025 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2026 年	37,000.00			37,000.00	4.90%	1,813.00	1,813.00
2027 年	37,000.00		18,000.00	19,000.00	4.90%	1,078.00	19,078.00
2028 年	19,000.00		18,000.00	1,000.00	4.90%	196.00	18,196.00
2029 年	1,000.00		1,000.00		4.90%	8.17	1,008.17
合计		37,000.00	37,000.00			13,671.00	50,671.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目运营损益表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月
一、营业收入/成本/税金											
营业收入	1,157.36	2,901.33	2,901.33	2,901.33	2,901.33	2,901.33	2,901.33	19,131.34	18,551.07	17,970.81	193.42
营业成本	70.98	141.96	154.39	166.81	179.24	191.66	204.09	13,930.59	13,073.01	12,389.44	40.23
税金及附加	417.19	645.30	645.30	645.30	645.30	645.30	645.30	1,065.94	936.88	807.82	43.02
息税折旧及摊销前利润	669.19	2,114.07	2,101.64	2,089.22	2,076.79	2,064.37	2,051.94	4,134.81	4,541.18	4,773.55	110.17
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	2,175.01	4,350.02	4,350.02	4,350.02	4,350.02	4,350.02	4,350.02	3,480.01	2,610.01	1,740.01	145.00
息税前利润	-1,505.82	-2,235.95	-2,248.38	-2,260.80	-2,273.23	-2,285.65	-2,298.08	654.80	1,931.17	3,033.54	-34.83
三、财务费用											
利息支出	1,106.50	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	1,478.00	596.00	408.17	200.00
总财务费用	1,106.50	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	2,213.00	1,478.00	596.00	408.17	200.00
税前利润	-2,612.32	-4,448.95	-4,461.38	-4,473.80	-4,486.23	-4,498.65	-4,511.08	-823.20	1,335.17	2,625.37	-234.83
四、企业所得税											
所得税											
五、净利润	-2,612.32	-4,448.95	-4,461.38	-4,473.80	-4,486.23	-4,498.65	-4,511.08	-823.20	1,335.17	2,625.37	-234.83



表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月	合计
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	1,261.52	3,162.45	3,162.45	3,162.45	3,162.45	3,162.45	3,162.45	20,853.16	20,220.67	19,588.18	210.83	81,109.06
经营活动支出	72.13	144.26	156.69	169.11	181.54	193.96	206.39	218.82	231.24	243.67	40.61	1,858.42
支付的各项税费	417.19	645.30	645.30	645.30	645.30	645.30	645.30	1,249.17	1,120.11	991.05	43.02	7,692.34
经营活动现金净流量	772.20	2,372.89	2,360.46	2,348.04	2,335.61	2,323.19	2,310.76	19,385.17	18,869.32	18,353.46	127.20	71,558.30
二、投资活动产生的现金												
建设投资	90,975.00											90,975.00
投资活动现金净流量	-90,975.00											-90,975.00
三、融资活动产生的现金												
资本金流入	44,913.63											44,913.63
债券融资款	10,000.00											10,000.00
其他融资	37,000.00											37,000.00
偿还债券本金											10,000.00	10,000.00



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）JONTEN CPAS

项目/年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年 1-2 月	合计
支付债券利息	200.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	200.00	4,000.00
偿还其他融资本金								18,000.00	18,000.00	1,000.00		37,000.00
支付其他融资利息	1,510.83	1,813.00	1,813.00	1,813.00	1,813.00	1,813.00	1,813.00	1,078.00	196.00	8.17		13,671.00
融资活动现金净流量	90,202.80	-2,213.00	-2,213.00	-2,213.00	-2,213.00	-2,213.00	-2,213.00	-19,478.00	-18,596.00	-1,408.17	-10,200.00	27,242.63
四、期初现金			159.89	307.35	442.39	565.00	675.19	772.95	680.12	953.44	17,898.73	
当年现金变动		159.89	147.46	135.04	122.61	110.19	97.76	-92.83	273.32	16,945.29	-10,072.80	
五、期末现金		159.89	307.35	442.39	565.00	675.19	772.95	680.12	953.44	17,898.73	7,825.93	7,825.93



（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，以发行债券 10,000.00 万元、其他方式融资 37,000.00 万元为基础，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.11 倍。

项目收益覆盖项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		400.00	400.00	
第二年		400.00	400.00	
第三年		400.00	400.00	
第四年		400.00	400.00	
第五年		400.00	400.00	
第六年		400.00	400.00	
第七年		400.00	400.00	
第八年		400.00	400.00	
第九年		400.00	400.00	
第十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计	10,000.00	4,000.00	14,000.00	
其他方式融资	37,000.00	13,671.00	50,671.00	
融资合计			64,671.00	71,558.30
覆盖倍数	1.11			

以项目收入为基础，本项目发行 10,000.00 万元专项债券，债券期限 10 年，每半年付息一次，2030 年 2 月偿还债券本金。偿还债券及其他融资本息后，将有 7,825.93 万元的现金结余。

四、项目风险及效益分析

（一）社会效益分析

1. 项目建设符合济南市和章丘区城市总体规划，符合章丘区“十

三五”经济社会发展规划，对改善区域环境面貌，促进制造业智能化发展和服务型企业发展，保证城市化建设进程，实现城市发展总体目标，具有积极意义。

2. 项目建成后，有利于提升章丘工业地产相对落后的现状，加大、加快步伐追赶甚至超越先进城市工业地产的经营。

3. 项目建设及投入使用后，可带动项目周边如超市、餐饮、物流等相关行业发展，并可为社会提供相当数量的就业岗位，能缓解部分劳动力的就业压力，增加群众收入，具有一定的社会效益

（二）项目风险及对策分析

本项目属于工业地产项目，有利于提高章丘工业地产密集化、智能化发展的客观需求，并可带动相关行业尤其是服务业、物流业、金融业的发展，具有良好的社会效益，不会对社会造成负面影响。

为保证项目顺利实施，规避各种风险，对项目实施过程中可能涉及的各种风险因素提出主要措施方案如下：

1. 严格按照基本建设程序和房地产开发的有关规定，做好项目立项、规划、设计、环保、建设等工作。

2. 认真贯彻落实项目法人责任制、招投标制和工程监理制，申报单位要切实履行项目法人的责任，通过招标选择设计、施工和监理单位，委托专业监理单位对工程建设实施有效的监控，把好项目质量、进度、投资控制关，确保建设目标的顺利实现。

3. 进一步优化设计，进行多方案比选，设计、建设出适应企业发展的产业园项目。

4. 科学合理的安排施工计划，根据工程进度，加强现场调度和管理，保证项目工期目标和质量目标的如期实现。

5. 切实落实好建设资金，确保项目建设按期完成。
6. 积极积累工业地产建设的经验，为章丘未来工业地产项目的开发提供可借鉴、可复制、可推广的建设模式。



统一社会信用代码

91110102089661664J

营业执照

(副本) (11-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解登记、监
管、许可、监
管信息

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 祝卫

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

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；资产评估；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2019年12月13日

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。
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名 赫天运会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙 祝卫

主任会计师:

经 营 场 所: 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701
-704

组 织 形 式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000204

批准执业文号:

批准执业日期: 京财会许可〔2013〕0079号

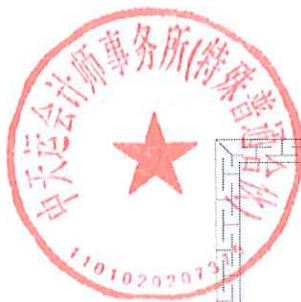


证书序号: 0000004

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: 北京市财政局
二〇一三年三月十四日
中华人民共和国财政部制



证书序号: 000355

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中天运会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 2012年12月21日

证书有效期至: 2015年12月21日



年度检验合格
Annual Renewal of Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月1日



姓名: 张松旺
Full name: 张松旺
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1972-10-16
Date of birth: 1972-10-16
工作单位: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)威海分所
Working unit: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)威海分所
身份证号码: 370103197210166413
Identity card No: 370103197210166413

注册号: 370100130018

会计师事务所: 山东注册会计师协会
Accounting firm: 山东注册会计师协会
发证日期: 2001年10月23日
Date of issue: 2001年10月23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.



2017年03月03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

同意转出
Agree to transfer to be transferred to

转出
CPA

转出注册会计师
Transfer CPA
姓名: 张松旺
Name: 张松旺

同意转入
Agree to be transferred to

转入
CPA

转入注册会计师
Transfer CPA
姓名: 张松旺
Name: 张松旺

年度检验登记 2019年

Annual Renewal Registration 2019

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08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

同意转出
Agree to transfer to be transferred to

转出
CPA

转出注册会计师
Transfer CPA
姓名: 张松旺
Name: 张松旺

同意转入
Agree to be transferred to

转入
CPA

转入注册会计师
Transfer CPA
姓名: 张松旺
Name: 张松旺



姓名	胡占友
Full name	胡占友
性别	男
Sex	男
出生日期	1983-01-03
Date of birth	1983-01-03
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
Work unit	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号	37052119830103181X
Identity card No.	37052119830103181X



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.

证书编号:
No. of Certificate 10002043803

批准注册协会:
Authorized Institute 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2018 年 05 月 19 日



2017年03月03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.

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.



年 月 日
By Mo At

年 月 日
By Mo At