

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）--2022 年山东省政府专项债券（三十二期）
泰安高新区园区基础设施更新改造提升工程项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】041 号

山东致信联合会计师事务所

二〇二二年五月

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2022】041号

山东致信联合会计师事务所（普通合伙企业）作为2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）——2022年山东省政府专项债券（三十二期）泰安高新区园区基础设施更新改造提升工程项目（以下简称“本期债券”）的审计评价机构，对本期债券项目实施方案及募集资金投资项目的项目收益与融资平衡情况进行审核并做出总体评价。

我所就专项评价报告是否在所有重大方面按照《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）等相关文件的规定，及相关格式的要求编制，以及对本期债券总体方案及募集资金投资项目项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价意见。

我们的评价依据是《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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体实施方案中披露。

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：由于在编制项目收益与融资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。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目的项目收益与融资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规模，实现项目收益和融资的自求平衡。

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《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；

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、发行人预测的项目收入能够顺利执行；

6、项目收入和支付预测数据均以收付实现制为基础；

7、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；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、项目概况

（一）项目相关文件

2021 年 10 月，济南华鲁中交公路设计有限公司编制了《泰安高新区园区基础设施更新改造提升工程项目申请报告》。

2022 年 1 月 9 日，泰安高新技术产业开发区管理委员会下发了《关于泰安高新区园区基础设施更新改造提升工程项目申请报告的核准意见》（泰高项核字【2022】1 号）。

2022 年 1 月 10 日，该项目完成环境影响登记备案，备案号：202237090001000000001。

2021 年 10 月 31 日，泰安市自然资源和规划局高新区分局通过了该项目建设用地的审查意见。

（二）项目建设内容

1、道路更新改造工程：对龙潭路、龙潭南路、龙泉路、康城东路等四条道路进行更新改造，全长 17.258 公里。

2、污水扩容改造工程：对正阳门大街、龙腾路、北天门大街—长城路—东天门大街—龙泉路沿线、龙泉路、渠西路进行污水扩容改造，全长 14 公里，建设污水提升泵站一座，位于中天门大街东段，占地面积 660 平方米，日提升能力 1 万吨，配套压力管线 5 公里。

3、雨水扩容改造工程：对龙潭路北段、东天门大街下穿长城路桥涵、正阳门大街下穿长城路桥涵、南天门大街下穿长城路桥涵、龙泉路、渠西路进行雨水扩容改造，全长 8 公里。

4、城市停车场建设工程：建设停车场 23 处，停车位约 16900 个。

5、对园区内厂房进行改造。

(三) 项目投资估算及资金筹措

本项目估算总投资 117543.49 万元,其中:工程费用 101658.17 万元,工程建设其它费用 7135.66 万元,预备费 8749.66 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券进行融资 58700 万元,占比 49.94%,剩余 58843.49 万元由项目单位自筹解决。

三、应付本息情况

本项目 2022 年计划发行专项债券 58700 万元,其中 2 月份发行 3000 万元,本期发行 1200 万元,2022 年下半年计划发行 54500 万元,假设债券发行期限为 20 年,年利率为 4.2%,按照债券发行要求,专项债券每半年付一次债券利息,到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见下表:

表 3: 专项债券还本付息测算表

金额单位:人民币万元

债券存续期	期初本金金额	一期已发行	本期发行	下半年待发行	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2022 年	0	3000	1200	54500		58700	76.65	76.65	第一期债券年利率 3.43%;本期及后续专项债券年利率按 4.2%计算
2023 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2024 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2025 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2026 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2027 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2028 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2029 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2030 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2031 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2032 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2033 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2034 年	58700					58700	2442.3	2442.3	

债券存续期	期初本金金额	一期已发行	本期发行	下半年待发行	本期偿还金额	期末本金金额	应付利息	应付本息和	备注
2035 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2036 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2037 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2038 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2039 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2040 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2041 年	58700					58700	2442.3	2442.3	
2042 年	58700				58700	0	2365.65	61065.65	
合计		3000	1200	54500	58700		48846	107546	

四、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，通过对停车场收入、厂房租赁收入及污水管网及泵站收益和相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 140541.54 万元。

（一）项目运营收入预测

该项目建成后，主要项目收入为停车场收入、厂房租赁收入及污水管网及泵站收益。

1. 停车场收入

根据项目申请报告，项目建设停车场 23 处，停车位约 16900 个。预计停车场 2022 年建设完成，停车位可对外开放 10000 个，停车费收取标准按照 20 元/辆/天，停车位使用率按照第一年 30%、第二年 50%、第三年起按 60% 计算，收费标准每五年上涨 10%。

2. 厂房租赁收入

标准化厂房对外出租按 0.8 元/m²·天，项目建成完成后，用于出租的厂房面积为 15 万 m²，出租率按照建成后第一年 50%、第二年起按 80% 计算，并保持稳定。目前租金水平为 0.8 元/m²·天，租金每五年上涨 10%。

3. 污水管网及泵站收益

根据项目申请报告，项目建成后，污水管网及泵站处理污水量达到 1 万 m³/日，结合同类污水管道使用收费水平，每年污水处理管网及泵站使用费按照 0.5 元/m³，污水管网及泵站使用收益约 182.5 万元/年。

（二）项目运营成本预测

该项目运营成本主要有停车场运营成本、厂房租赁成本及污水管网维护成本。

1. 停车场运营成本

停车场运营成本包括人员管理成本、停车场管理费用、运营维护成本。

（1）人员管理成本：劳动定员按照 100 人计算，每年薪酬及福利费用约 5 万元/人，人员管理成本约 500 万元/年，每五年上涨 10%。

（2）停车场管理费用：按照停车场收入的 5% 估算。

（3）运营维护成本：根据调查同类行业的运营情况，按照停车场项目建设的 1% 估算。

2. 厂房租赁成本

厂房租赁成本按照租赁收入的 15% 估算。

3. 污水管网维护成本

污水管网维护成本按照污水管网项目运营收入的 50% 计取。

（三）项目收益预测

通过测算，项目总运营收益为 140541.54 万元，测算结果详见后附“项目实施方案”。

五、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入来源主要为停车场收入、厂房租赁收入及污水管网及泵站收益，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目停车场收入、厂房租赁收入及污水管网及泵站收益和相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量 140541.54 万元，融资本息合计为 107546 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.30 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以本项目收入来源主要为停车场收入、厂房租赁收入及污水管网及泵站收益等各项收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

六、风险分析

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，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

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，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务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。

2、项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运行后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

附件：项目实施方案



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 5 月 31 日



统一社会信用代码
91370902796195121E

(副本)

名称	山东致诚会计师事务所	成立日期	2006年12月12日
类型	普通合伙企业	合伙期限	2006年12月12日至年月日
执行事务合伙人	陈文涛	主要经营场所	山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

市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、清算等审计业务,出具相关审计报告,基本建设专项审计,代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训,经批准从事代理记账业务。(有效期以许可证为准)



登记机关

2021年 04月 22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

通过扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、诚信信息。

证书序号: 0013559

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所

首席合伙人: 陈文海

主任会计师: 330606028

经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中大大厦5楼509

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 3708002411

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日





姓名 陈文 男
 Full name 男
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1971-01-19
 Date of birth 1971-01-19
 工作单位 泰安致信联合会计师事务所
 Working unit 泰安致信联合会计师事务所
 身份证号码 370911197101194089
 Identity card No. 370911197101194089



证书编号:
 No. of Certificate

370800030005

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

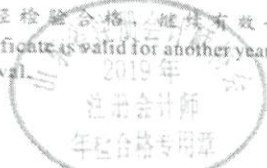
发证日期: 1998 年 12 月 23 日
 Date of Issuance /y /m /d



2015年 3月 18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 月 日
/y /m /d

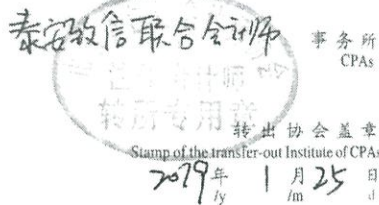
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

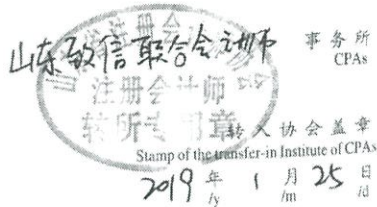
年 月 日
/y /m /d

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



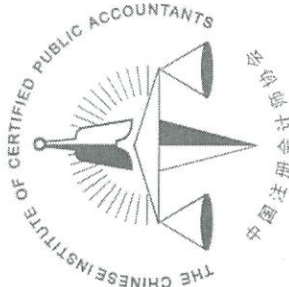
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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
年 月 日
/y /m /d



周凤丽

姓名 周凤丽
Full name 周凤丽
性别 女
Sex 女
出生日期 1988-09-03
Date of birth 1988-09-03
工作单位 泰安致信联合会计师事务所
Working unit 泰安致信联合会计师事务所
身份证号码 371502198809033829
Identity card No. 371502198809033829



年度检验注册
Annual Renewal Registration

注册会计师
注册会计师

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 370800210005

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

发证日期:
Date of Issuance 2012 年 07 月 23 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.



年 月 日
/y /m /d

6

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
/y /m /d

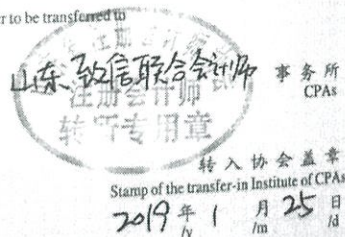
7

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



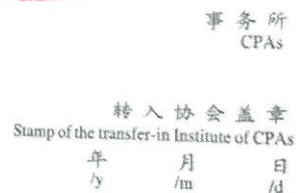
10

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11