

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）

泰安市宁阳县双创园区配套基础设施建设项目

收益与融资平衡

## 专项评价报告

宁万和咨字[2022]第 009 号

宁阳万和有限责任会计师事务所

2022 年 5 月



**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）  
泰安市宁阳县双创园区配套基础设施建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告**

宁万和咨字[2022]第 009 号

我们接受宁阳县财政局委托，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（十九期）—2022 年山东省政府专项债券（三十二期）泰安市宁阳县双创园区配套基础设施建设项目收益与融资平衡情况进行审核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，并非对预测数据承担保证责任。

本总体评价仅供发行人本次发行本项目专项债券的项目收益与融资平衡财务评价之目的使用，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 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）泰安市宁阳县双创园区配套基础设施建设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、发行人根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预〔2021〕50 号）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、项目收入和支出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和地区的规划，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。

2、项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

3、项目可用于偿还债券的息前经营现金流量按计划全部用于归还债券本息。

## 二、应付本息情况

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目预计总投资 39700 万元，项目计划发行地方政府专项债券 19000 万元，其中：本期拟发行 3900 万元，2022 年 5 月 26 日已发行 12900 万元，剩余额度 2200 万元计划于 2023 年 1 月初完成发行。

### （一）本期专项债券应付本息情况

本期拟发行专项债券 3900 万元，假设债券票面利率 4.0%，期限 20 年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 存续期   | 期初本金余额   | 本期新增本金   | 本期偿还本金 | 期末本金余额   | 利率    | 应付利息   |
|-------|----------|----------|--------|----------|-------|--------|
| 第 1 年 |          | 3,900.00 |        | 3,900.00 | 4.00% | 156.00 |
| 第 2 年 | 3,900.00 |          |        | 3,900.00 | 4.00% | 156.00 |

|      |          |          |          |          |       |          |
|------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|
| 第3年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第4年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第5年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第6年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第7年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第8年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第9年  | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第10年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第11年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第12年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第13年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第14年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第15年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第16年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第17年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第18年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第19年 | 3,900.00 |          |          | 3,900.00 | 4.00% | 156.00   |
| 第20年 | 3,900.00 |          | 3,900.00 | 0.00     | 4.00% | 156.00   |
| 合计   |          | 3,900.00 | 3,900.00 | -        |       | 3,120.00 |

## (二) 已发行专项债券应付本息情况

2022年5月26日已发行地方政府专项债券12900万元，假设债券票面利率3.28%，期限20年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 存续期  | 期初本金余额    | 本期新增本金    | 本期偿还本金 | 期末本金余额    | 利率    | 应付利息   |
|------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|--------|
| 第1年  |           | 12,900.00 |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第2年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第3年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第4年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第5年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第6年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第7年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第8年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第9年  | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第10年 | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第11年 | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第12年 | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第13年 | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |
| 第14年 | 12,900.00 |           |        | 12,900.00 | 3.28% | 423.12 |

|        |           |           |           |           |       |          |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 第 15 年 | 12,900.00 |           |           | 12,900.00 | 3.28% | 423.12   |
| 第 16 年 | 12,900.00 |           |           | 12,900.00 | 3.28% | 423.12   |
| 第 17 年 | 12,900.00 |           |           | 12,900.00 | 3.28% | 423.12   |
| 第 18 年 | 12,900.00 |           |           | 12,900.00 | 3.28% | 423.12   |
| 第 19 年 | 12,900.00 |           |           | 12,900.00 | 3.28% | 423.12   |
| 第 20 年 | 12,900.00 |           | 12,900.00 | 0.00      | 3.28% | 423.12   |
| 合计     |           | 12,900.00 | 12,900.00 | -         |       | 8,462.40 |

### （三）后续发行专项债券应付本息情况

计划 2023 年 1 月初发行地方政府专项债券 2200 万元，假设债券票面利率 4.0%，期限 20 年，在债券存续期间每半年支付利息，到期后一次偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 存续期    | 期初本金余额   | 本期新增本金   | 本期偿还本金   | 期末本金余额   | 利率    | 应付利息     |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|
| 第 1 年  |          | 2,200.00 |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 2 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 3 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 4 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 5 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 6 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 7 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 8 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 9 年  | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 10 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 11 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 12 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 13 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 14 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 15 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 16 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 17 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 18 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 19 年 | 2,200.00 |          |          | 2,200.00 | 4.00% | 88.00    |
| 第 20 年 | 2,200.00 |          | 2,200.00 | 0.00     | 4.00% | 88.00    |
| 合计     |          | 2,200.00 | 2,200.00 | -        |       | 1,760.00 |

### 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，通过对收入和相关运营成本费用的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 46910.27 万元。

测算结果详见后附“项目收益与融资平衡专项测算说明”。

#### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本项目收入主要为厂房租赁收入、物业管理收入等。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：本息覆盖倍数 1.45。

| 项目名称              | 拟发行额度    | 期限（年） | 净现金流入测算  | 债券本息测算   | 本息覆盖倍数 |
|-------------------|----------|-------|----------|----------|--------|
| 宁阳县双创园区配套基础设施建设项目 | 19000.00 | 20    | 46910.27 | 32342.40 | 1.45   |

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，认为本项目通过发行专项债券的方式，可以以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。同时，项目实施完成后产生的收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

宁阳万和有限责任会计师事务所

山东宁阳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2022 年 05 月 31 日

# 项目收益与融资平衡

## 专项测算说明

### 一、项目基本情况

#### （一）项目管理单位

本项目管理单位为宁阳县高新技术产业开发区管理委员会，负责项目协调督导工作；项目法人单位为宁阳环城实业有限公司，负责项目的具体建设和管理。

宁阳环城实业有限公司，成立日期：2016 年 6 月 14 日。统一社会信用代码：91370921MA3CC57E1F；法定代表人：周利华；注册资本：10000 万人民币；住所位于山东省泰安市宁阳县华阳大街 1069 号办公楼三楼；公司经营范围：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；物业管理；科技中介服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备租赁；面料纺织加工；服装制造；服装服饰零售；纸制品制造；纸制品销售；电线、电缆经营； 建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目： 各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

#### （二）项目建设的必要性

双创产业园是集聚总部经济、科创基地、孵化基地、金融信息、电子商务、工业制造、仓储物流等为一体的综合型园区，根本目的是服务于实体经济发展，实现经营人才聚集、创业项目聚集、高科技成果聚集、风险资本聚集和创业服务机构聚集等，推动创新体系建设、推动区域经济快速发展、为新旧动能转化“赋能”，打造新旧动能转换新高地。

双创产业园建设既顾及长远使项目拎包入驻、节约时间、节省资金、提高效率，迅速投产，快速形成税收和就业；又短平快使项目产生利润。项目建成后，可极大增强产业园招商引资、基础设施配套能力，也将成为创业者的天堂，园区招商引资的名片窗口，全县承载水平能力的代言人，将建设成为集工业制造、仓储物流、工业研发为一体的综合型园区，山东省一流的双创产业园。

随着双创产业园内规划范围的扩大、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，把双创产业园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。

综上所述，本项目实施是完善园区基础设施的必要手段，是改善宁阳县双创园区内基础环境的重要途径。

### （三）项目基本情况

#### 1、项目建设地点

项目的选址确定在宁阳县七贤路以东、文庙东路以西。

#### 2、项目建设内容及规模

宁阳县双创园区配套基础设施建设项目占地 280 亩，建设内容包括：高标准多层厂房 9 万平方米、科研中心、孵化创业基地 4.6 万平方米等，配套建设振兴街（振兴桥）、兴业街（兴业桥）、文庙东路及区内场地硬化、绿化、给排水、供电、供气等管网工程。打造阿里巴巴创业孵化中心、阿里巴巴菜鸟物流园、食品及包装科技产业示范区、总部经济区四个主体功能区，建筑面积约 14 万平方米。

本项目预计工期为 3 年，实际于 2021 年 9 月开工建设，预计 2024 年 8 月完工。

#### 3、项目规划审批情况

2021 年 2 月 10 日完成投资项目登记备案，项目代码：2102-370921-04-01-778287。

## 二、财务评价假设

### （一）一般假设

1、发行人根据《山东省财政厅山东省发展和改革委员会转发〈财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于梳理 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知〉的通知》（鲁财预〔2021〕50 号）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、项目收入和支出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和地区的规划，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经营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

#### 1、文件依据

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》；
- （3）设计文本、图纸和相关的技术资料；
- （4）委托方提供的有关资料；
- （5）类似工程造价指标。

#### 2、投资估算指标采用及参考

- （1）参考泰安市近年来的同类工程预、决算资料。
- （2）主要材料估算价格按当地现行价格计算，设备按厂家报价加运杂费计算。

#### 2、估算说明

本项目工程投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用，基本预备费、建设期利息。本项目估算总投资 39700 万元，其中：工程费用 34180 万元，工程建设其他费用 1927.75 万元，基本预备费用 1312.25 万元，建设期利息 2280 万元。

### （二）资金筹措方案

本项目估算总投资 39700 万元，计划拟发行专项债券 19000 万元，占项目总投资的 47.86%，自有资金 20700 万元，占项目总投资的 52.14%。其中：本次拟发行专项债券 3900 万元，2022 年 5 月 26 日发行专项债券 12900 万元，剩余额度 2200 万元计划于 2023 年 1 月初发行完毕；其余资金由项目单位自筹解决。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）现金流入基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入主要包括厂房租赁收入、物业管理收入等。

#### 1、厂房租赁收入

结合本项目厂房设施的建设标准及未来发展预期，参照可研报告和项目实施方案，初步确定厂房租金价格按 0.45 元/m<sup>2</sup>.天，运营期前 8 年每年递增 6%，自 2032 年起每年递增 5%，每年按 365 天测算。本项目建成后厂房出租面积为 136000 m<sup>2</sup>，运营期前三年厂房利用率按 70%，80%，90%估算。

## 2、物业管理收入

参考宁阳地区的相关物业费收费标准，本项目物业管理费收入运营期第 1-3 年按现行价格 6 元/m<sup>2</sup>.年，第 4-8 年上涨 20%，即 7.2 元/m<sup>2</sup>.年；第 8 年上涨 20%即 8.64 元/m<sup>2</sup>.年，以后各年维持不变。

### （二）现金流出基本假设条件及依据

项目运营期内现金流出项目主要包括外购原材料、外购燃料及动力、职工薪酬、维护费、其他费用、支付的各项税金及利息支出。参照项目可研报告及实施方案，各项流出内容及数据预测如下：

1. 外购原材料主要为日常管理、物业服务等耗用材料，按照营业收入的 2%估算；
2. 外购燃料及动力费，包括园区管理办公、公共景观照明、绿化、物业管理等用水和电，新鲜水按 2.5 元/吨，外购电按 0.81 元/度估算；年燃料及动力费按 30 万元估算；
3. 职工薪酬，本项目新增劳动定员 6 人，人均工资福利费用按 6 万元/年，每年递增 3%估算；
4. 维护费用按固定资产投资额的 0.8%估算；
5. 其他费用包括推广费、办公费、营业费用等，按营业收入的 1%估算；
6. 资产折旧及摊销费，采用平均年限法计算，折旧和摊销年限按 30 年估算，残值率 5%。
7. 财务费用：2022 年 5 月 26 日已发行 12900 万元，年利率 3.28%，期限 20 年；本期拟发行地方政府专项债券 3900 万元，剩余额度 2200 万元计划于 2023 年 1 月初完成发行，假设年利率 4%，期限 20 年，每半年付息，到期一次性偿还本金，每年需支付利息 667.12 万元。



项目债券存续期年成本预测表

金额单位：人民币万元

| 项目       | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年     | 2033 年    |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-----------|
| 外购原材料    | 10.81    | 39.19    | 46.65    | 55.17    | 58.36    | 61.74    | 65.33    | 69.13    | 72.89      | 76.41     |
| 外购燃料动力费  | 10.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00      | 30.00     |
| 人员薪酬     | 12.00    | 37.08    | 38.19    | 39.34    | 40.52    | 41.73    | 42.99    | 44.28    | 45.60      | 46.97     |
| 维护费      | 105.87   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60     | 317.60    |
| 其他费用     | 5.40     | 19.60    | 23.32    | 27.58    | 29.18    | 30.87    | 32.67    | 34.57    | 36.44      | 38.21     |
| 资产折旧及摊销费 | 419.06   | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17   | 1,257.17  |
| 财务费用     | 222.37   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12     | 667.12    |
| 合计       | 785.50   | 2,367.75 | 2,380.05 | 2,393.98 | 2,399.95 | 2,406.24 | 2,412.87 | 2,419.86 | 2,426.82   | 2,433.48  |
| 其中：经营成本  | 144.07   | 443.47   | 455.76   | 469.69   | 475.66   | 481.95   | 488.58   | 495.58   | 502.53     | 509.19    |
| 项目       | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   | 2042 年 6 月 | 合计        |
| 外购原材料    | 80.11    | 84.00    | 88.09    | 92.37    | 96.87    | 101.60   | 106.56   | 111.77   | 117.24     | 1,434.31  |
| 外购燃料动力费  | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00    | 30.00      | 550.00    |
| 人员薪酬     | 48.38    | 49.83    | 51.33    | 52.87    | 54.45    | 56.09    | 57.77    | 59.50    | 61.29      | 880.21    |
| 维护费      | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60   | 317.60     | 5,822.67  |
| 其他费用     | 40.06    | 42.00    | 44.04    | 46.19    | 48.44    | 50.80    | 53.28    | 55.89    | 58.62      | 717.16    |
| 资产折旧及摊销费 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17 | 1,257.17   | 23,048.06 |
| 财务费用     | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 324.05     | 11,887.47 |
| 合计       | 2,440.44 | 2,447.72 | 2,455.34 | 2,463.31 | 2,471.65 | 2,480.37 | 2,489.50 | 2,499.05 | 2,165.98   | 44,339.86 |
| 其中：经营成本  | 516.15   | 523.44   | 531.06   | 539.03   | 547.36   | 556.09   | 565.21   | 574.76   | 584.75     | 9,404.34  |

（三）相关税费

本项目涉及税费主要为增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、企业所得税。

按照现行有关税收政策规定，本项目增值税不动产租赁按照营业收入（不含税）的 9%，物业管理服务和其他服务按营业收入（不含税）的 6%计算；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为增值税的 5%，3%，2%；本项目房产税按不动产租赁收入和 12%的税率计算缴纳；土地使用税按县城一级地 6.4 元/m². 年，企业所得税税率为 25%。

金额单位：人民币万元

| 年度     | 应交增值税    | 附加税    | 房产税      | 土地使用税    | 企业所得税    | 合计        |
|--------|----------|--------|----------|----------|----------|-----------|
| 2024 年 |          |        | 57.38    | 119.47   |          | 176.85    |
| 2025 年 | -        | -      | 208.54   | 119.47   |          | 328.01    |
| 2026 年 | -        | -      | 248.69   | 119.47   |          | 368.15    |
| 2027 年 | -        | -      | 292.90   | 119.47   |          | 412.36    |
| 2028 年 | -        | -      | 310.47   | 119.47   |          | 429.94    |
| 2029 年 | -        | -      | 329.10   | 119.47   |          | 448.57    |
| 2030 年 | -        | -      | 348.85   | 119.47   |          | 468.31    |
| 2031 年 | -        | -      | 369.78   | 119.47   |          | 489.24    |
| 2032 年 | -        | -      | 388.27   | 119.47   | 24.42    | 532.15    |
| 2033 年 | -        | -      | 407.68   | 119.47   | 146.43   | 673.58    |
| 2034 年 | -        | -      | 428.06   | 119.47   | 182.18   | 729.70    |
| 2035 年 | -        | -      | 449.47   | 119.47   | 219.71   | 788.65    |
| 2036 年 | -        | -      | 471.94   | 119.47   | 259.14   | 850.54    |
| 2037 年 | -        | -      | 495.54   | 119.47   | 300.54   | 915.54    |
| 2038 年 | 265.57   | 26.56  | 520.31   | 119.47   | 337.38   | 1,269.28  |
| 2039 年 | 375.11   | 37.51  | 546.33   | 119.47   | 380.30   | 1,458.72  |
| 2040 年 | 394.99   | 39.50  | 573.65   | 119.47   | 427.76   | 1,555.35  |
| 2041 年 | 415.85   | 41.59  | 602.33   | 119.47   | 477.59   | 1,656.82  |
| 2042 年 | 437.76   | 43.78  | 632.44   | 119.47   | 615.70   | 1,849.14  |
| 合计     | 1,889.29 | 188.93 | 7,681.72 | 2,269.84 | 3,371.13 | 15,400.91 |

注：因工程建设产生的进项税额抵扣，运营初期无应交增值税。

（四）项目收益与融资平衡性评价

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的筹资活动、投资活动、经营活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。经测算，本项目 2021-2042 年现金流量情况如下表：

项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

| 项目/年份        | 建设期       |            |            |           |          | 运营期      |          |          |          |          |          |  |
|--------------|-----------|------------|------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
|              | 2021 年    | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年    | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年   | 2031 年   |  |
| 一、经营活动产生的现金流 |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 1、经营活动产生的现金  |           |            |            | 540.26    | 1,959.54 | 2,332.35 | 2,758.41 | 2,918.04 | 3,087.25 | 3,266.61 | 3,456.73 |  |
| 2、经营活动支付的现金  |           |            |            | 144.07    | 443.47   | 455.76   | 469.69   | 475.66   | 481.95   | 488.58   | 495.58   |  |
| 3、经营税金及附加    | -         | -          |            | 176.85    | 328.01   | 368.15   | 412.36   | 429.94   | 448.57   | 468.31   | 489.24   |  |
| 经营活动产生的现金流小计 | -         | -          | -          | 219.34    | 1,188.07 | 1,508.43 | 1,876.36 | 2,012.44 | 2,156.73 | 2,309.71 | 2,471.91 |  |
| 二、投资活动产生的现金流 |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 1、支付项目建设资金   | 1,800.00  | 18,256.93  | 10,052.88  | 7,310.19  |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 投资活动产生的现金流小计 | -1,800.00 | -18,256.93 | -10,052.88 | -7,310.19 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |  |
| 三、融资活动产生的现金流 |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 1、项目资本金      | 1,800.00  | 1,800.00   | 8,520.00   | 8,580.00  |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 2、债券融资款      |           | 16,800.00  | 2,200.00   |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 3、债券发行费      |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 4、偿还债券本金     |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 5、支付债券利息     |           | 343.07     | 667.12     | 667.12    | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   | 667.12   |  |
| 融资活动产生的现金流合计 | 1,800.00  | 18,256.93  | 10,052.88  | 7,912.88  | -667.12  | -667.12  | -667.12  | -667.12  | -667.12  | -667.12  | -667.12  |  |
| 四、现金流总计      |           |            |            |           |          |          |          |          |          |          |          |  |
| 1、期初现金       |           | -          | -          | -         | 822.03   | 1,342.98 | 2,184.29 | 3,393.53 | 4,738.85 | 6,228.47 | 7,871.06 |  |
| 2、期内现金变动     | -         | -          | -          | 822.03    | 520.95   | 841.31   | 1,209.24 | 1,345.32 | 1,489.61 | 1,642.59 | 1,804.79 |  |
| 3、期末现金       | -         | -          | -          | 822.03    | 1,342.98 | 2,184.29 | 3,393.53 | 4,738.85 | 6,228.47 | 7,871.06 | 9,675.85 |  |

续:

| 项目/年份        | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 合计         |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|              | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年    | 2041 年    | 2042 年     |            |
| 一、经营活动产生的现金流 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| 1、经营活动产生的现金  | 3,644.25  | 3,820.59  | 4,005.75  | 4,200.16  | 4,404.29  | 4,618.63  | 4,843.69  | 5,080.00  | 5,328.12  | 5,588.65  | 5,862.21   | 71,715.52  |
| 2、经营活动支付的现金  | 502.53    | 509.19    | 516.15    | 523.44    | 531.06    | 539.03    | 547.36    | 556.09    | 565.21    | 574.76    | 584.75     | 9,404.34   |
| 3、经营税金及附加    | 532.15    | 673.58    | 729.70    | 788.65    | 850.54    | 915.54    | 1,269.28  | 1,458.72  | 1,555.35  | 1,656.82  | 1,849.14   | 15,400.91  |
| 经营活动产生的现金流小计 | 2,609.58  | 2,637.83  | 2,759.89  | 2,888.07  | 3,022.69  | 3,164.06  | 3,027.04  | 3,065.19  | 3,207.55  | 3,357.06  | 3,428.31   | 46,910.27  |
| 二、投资活动产生的现金流 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| 1、支付项目建设资金   |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 37,420.00  |
| 投资活动产生的现金流小计 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -37,420.00 |
| 三、融资活动产生的现金流 |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| 1、项目资本金      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 20,700.00  |
| 2、债券融资款      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | 19,000.00  |
| 3、债券发行费      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            | -          |
| 4、偿还债券本金     |           |           |           |           |           |           |           |           | -         |           | 19,000.00  | 19,000.00  |
| 5、支付债券利息     | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 667.12    | 324.05     | 13,342.40  |
| 融资活动产生的现金流合计 | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -667.12   | -19,324.05 | 7,357.60   |
| 四、现金流总计      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |
| 1、期初现金       | 9,675.85  | 11,618.30 | 13,589.01 | 15,681.78 | 17,902.73 | 20,258.30 | 22,755.25 | 25,115.16 | 27,513.23 | 30,053.67 | 32,743.61  |            |
| 2、期内现金变动     | 1,942.46  | 1,970.71  | 2,092.77  | 2,220.95  | 2,355.57  | 2,496.94  | 2,359.92  | 2,398.07  | 2,540.43  | 2,689.94  | -15,895.75 | 16,847.87  |
| 3、期末现金       | 11,618.30 | 13,589.01 | 15,681.78 | 17,902.73 | 20,258.30 | 22,755.25 | 25,115.16 | 27,513.23 | 30,053.67 | 32,743.61 | 16,847.87  |            |
| 本息覆盖倍数       | 1.45      |           |           |           |           |           |           |           |           |           |            |            |

注：项目建设期间利息由项目单位运营资金承担；运营期其他年度期末现金若出现负数，由运营单位其他项目收益补足。

上述表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均 $\geq 0$ ，项目产生收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 2、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 46910.27 万元，能够覆盖债券本息金额 32342.40 万元，债务本息偿付保障倍数 1.45 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

## （五）总体评价

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，认为该项目在发债周期内，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。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

## 五、风险分析

### （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；

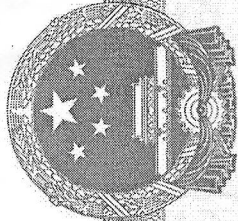
2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

#### 三、使用限制

1、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，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、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。



# 营业执照

统一社会信用代码  
913709217207507823

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、监  
管信息



(副本)

1-1

名称 宁阳万和有限责任会计师事务所  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宋现军  
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：工程管理服务；招投标代理服务；工程造价咨询业  
务；财务咨询；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营  
业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日至 年 月 日

住所 宁阳县东城街201号



登记机关

2021年11月26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

证书序号: NO.005821

明  
说

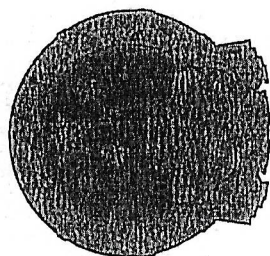
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:山东省财政厅

一九九九年二月五日

中华人民共和国财政部制



會計師事務所



名称： 宁阳万和有限责任公司会计师事务所

主任会计师:

办公场所:

组织形式:

会计师事务所编号:

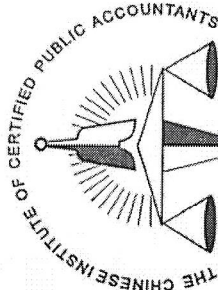
注册资本(出资额):

批准设立文号:

批准设立日期:

鲁财协字[1999]190号

1999-12-25



中国注册会计师协会

姓名 宋现军

Full name 宋现军

性别 男

Sex 男

出生日期 1963-02-06

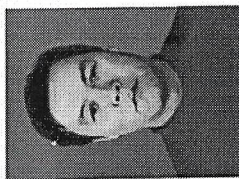
Date of birth 1963-02-06

工作单位 宁阳万和有限责任会计师事务所

Working unit 宁阳万和有限责任会计师事务所

身份证号码 370921630206001

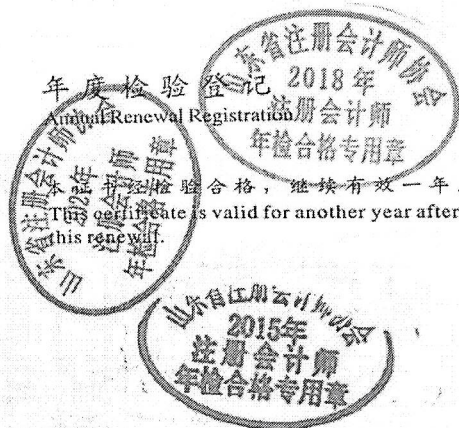
Identity card No. 370921630206001



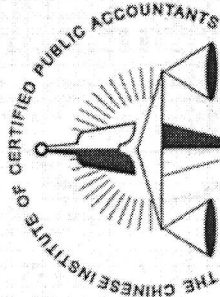
证书编号: 370800030001  
No. of Certificate

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

发证日期: 1999 年 10 月 28 日  
Date of Issuance



2015年 3月 18日



姓名: 刘静  
 Full name: 刘静  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1980-03-10  
 Date of birth: 1980-03-10  
 身份证号: 370902198002100948  
 Identity card No.: 370902198002100948

山东和信会计师事务所  
 Shandong Hixin Accounting Firm  
 注册会计师 刘静  
 Certified Public Accountant Liu Jing  
 执业证书编号: 370902198002100948  
 Certificate No.: 370902198002100948

复 印 无 效  
 Copy is invalid

年度检验登记



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

2012年度任职资格检查合格

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记



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 3月 8日