



0510202205003426
报告文号：苏公W[2022]E6136号

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十七期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十期)
济南市市本级中欧碳谷产业园区基础设施配套项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2022]E6136 号

公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)

二〇二二年六月一日





公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi . Jiangsu . China

Telephone: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (十七期) — 2022 年山东省政府专项债券 (三十期) 济南市市本级中欧碳谷产业园区基础设施配套项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

苏公 W[2022]E6136 号

致: 山东省财政厅

我们接受委托,对中欧碳谷产业园区基础设施配套项目收益与融资平衡情况进行财务评价并出具专项评价报告。

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》。项目实施单位对债券存续期内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。

经专项评价,我们认为,在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的中欧碳谷产业园区基础设施配套项目,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、项目概算总投资及资金来源情况

1、中欧碳谷产业园区基础设施配套项目,投资概(估)算总额 85,466.00 万元,包



括工程费用 71,365.00 万元，工程建设其他费用 6,241.00 万元，基本预备费 7,660.00 万元，建设期利息 200.00 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	71,365.00
二	工程建设其它费用	6,241.00
三	基本预备费	7,660.00
四	建设期利息	200.00
	合计	85,466.00

2、本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元（占总投资的 5.85%），剩余部分资金来源：资本金 17,466.00 万元（占总投资的 20.44%），后续资金 63,000.00 万元（占总投资的 73.71%）由企业自筹解决或继续申请专项债解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺）。出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2:

单位：万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项 债券资金	其他 资金
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金额		
中欧碳谷产业园区基础设施配套项目	85,466.00	17,466.00			5,000.00	63,000.00
合 计	85,466.00	17,466.00			5,000.00	63,000.00

二、应付融资本息情况

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

后续资金 63,000.00 万元，由企业自筹解决或继续申请专项债解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设年利率 4.90%，资金充裕时偿还部分本金。该项目还本付息预测如下：



(1) 专项债券还本付息测算表

表 3:

单位: 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		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00	-		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00	-		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

(2) 后续资金还本付息测算表

表 4:

单位: 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		63,000.00		63,000.00	4.90%		
2023 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2024 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2025 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2026 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2027 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2028 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2029 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2030 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2031 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2032 年	63,000.00		63,000.00		4.90%	3,087.00	66,087.00
合计		63,000.00	63,000.00			30,870.00	93,870.00



三、可用于资金平衡的项目净收益

根据对该项目净收益预测的审核，通过对运营期广告牌收入、土地出让收入以及相关运营成本的估算，测算得出该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 175,324.19 万元。

测算过程详见后附：“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

该项目预期产生的现金流入主要为广告牌收入及土地出让收入。建设资金包含项目资本金、专项债券及其他融资。根据项目收益与融资平衡分析，该项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 175,324.19 万元，还本付息总额为 100,870.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.74 倍，预期项目产生的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资平衡。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 5：

单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	5,000.00	2,000.00	7,000.00	175,324.19
企业自筹资金	63,000.00	30,870.00	93,870.00	
融资合计	68,000.00	32,870.00	100,870.00	
覆盖倍数				1.74



(此页无正文，为苏公 W[2022]E6136 号专项报告签字盖章页)

附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年6月1日

项目预期收益、成本及融资平衡说明

一、编制基础

《中华人民共和国预算法》、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）。我们结合中欧碳谷产业园区基础设施配套项目的相关批复文件、可研报告及其他相关资料，并遵循会计核算的一般原则，编制项目收益与融资自求平衡专项评价报告。

二、基本假设

- 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无重大变化。
- 3、项目建设内容和投资总额与可研报告确定的内容不发生重大变化。
- 4、项目实施资金来源能按预计方式实现，专项债券利率与假设利率无重大变化。
- 5、项目建成后形成的收入模式与现有的预测不存在重大变化。
- 6、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。
- 7、地方 GDP 增速与预计增速无重大变化，土地出让价格在正常范围内变动。
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目名称

中欧碳谷产业园区基础设施配套项目。

（二）项目单位

济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心是该项目的立项主体。

济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心位于济南市历下区新泺大街 1666 号齐盛广场 1 号楼，负责牵头《高新区财政性投资项目建设计划》编制；负责市政道路（市交通局实施之外的及路灯、交通设施、道

路绿化等附属设施建设；负责农村公路、县乡道路建设；负责夜景亮化设施建设；负责城市污水处理设施建设；负责安置房等安居工程及学校、幼儿园等配套教育设施建设协调推进；负责电力管沟、线路迁改工程建设，协调市、区供电公司（供电部）配合项目临电、正式电建设；负责中心区市政道路、雨污水管线、路灯、交通设施、绿化及夜景亮化设施养护维护；负责中心区道路相关的公厕建设及维护，道路及城市家具保洁；负责 PPP 项目策划、入库及协调推进；负责铁塔等杆线布点审核；负责项目单位代建学校、幼儿园、道路建设协调推进；负责对接市城乡交通运输局，配合主干道和部分次干道、跨区道路建设；负责对接市公交公司，协调公交候车亭、公交场站建设及公交线路开设等工作。主要设立规划策划办公室、项目推进办公室、养护管理办公室。

（三）项目规划审批

1、为实施该项目，编制了《济南高新区烯谷国际周边市政道路项目可行性研究报告》《济南高新区加速器产业园周边市政道路项目可行性研究报告》《济南高新区赛石项目周边市政道路项目可行性研究报告》。

2、2022 年 2 月 12 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具《济南高新区管委会关于中欧碳谷产业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复》济高审服字（2022）7 号，同意实施中欧碳谷产业园区基础设施配套项目，项目代码：2202-370171-04-01-459678。

3、2022 年 4 月 19 日，济南高新技术产业开发区管理委员会出具济高管字[2022]23 号《关于同意发行地方政府专项债券解决中欧碳谷产业园区基础设施配套项目资金需求的批复》，同意该项目 2022 年度资金需求 68000 万元通过发行专项债券方式予以解决。该专项债券以后优先使用项目自身收益偿还年度本息，不足部分由大正路以西、经十东路以北等 14 宗地块土地出让收益弥补。

4、2021 年 1 月 26 日，济南市自然资源和规划局核发用字第 370101202100018 号《建设项目用地预审与选址意见书》。

5、2021 年 1 月 26 日，济南市自然资源和规划局核发用字第 370101202100013 号《建设项目用地预审与选址意见书》。

6、2021 年 2 月 19 日，济南市自然资源和规划局核发用字第 370101202100023 号《建设项目用地预审与选址意见书》。

7、2021 年 5 月 26 日，济南市自然资源和规划局核发地字第 370101202100162 号《建设用地规划许可证》。

（四）项目规模与主要建设内容

1、科教路（33 号路）三期：项目西起大正路，东至春园路，道路全长约 874 米，规划红线宽 35 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、热力、燃气、通信、中水等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 29 个月。

2、科教路（33 号路）东段：项目西起春芬路，东至春明路，道路全长约 584 米，规划红线宽 35 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、燃气、通信、中水等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 29 个月。

3、科甲路（青啤北路）东延：项目西起春园路，东至春明路，道路全长约 1159 米，规划红线宽 24 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力沟、燃气、通信、中水等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 29 个月。

4、春芬路东侧规划路：项目北起世纪大道，南至科创路，道路全长约 1092 米，规划红线宽 20 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、热力、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 29 个月。

5、春明路（35 号路）南延中段：项目北起世纪大道，南至科创路东延，道路全长约 1050 米，规划红线宽 50 米，两侧绿线宽 15 米，为城市主干路。主

要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力沟、燃气、通信、中水等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 29 个月。

6、加速器科技园北侧规划路：项目西起春意路以西，东至春晖路，道路全长约 1760 米，规划红线宽 30 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、热力、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

7、吉利北路西延：项目西起杨家河东侧规划路，东至现状吉利北路，道路全长约 486 米，规划红线宽 30 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、电力沟、燃气等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

8、劝学里西侧规划路：项目北起劝学里北侧规划路，南至飞跃大道，道路全长约 400 米，规划红线宽 35 米，东侧绿线宽 7.5 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力沟、燃气等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

9、春意路北延：项目北起加速器科技园北侧规划路，南至吉利北路西延，道路全长约 740 米，规划红线宽 40 米，两侧绿线宽 15 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

10、华科东侧规划路：项目北起加速器科技园北侧规划路，南至科嘉路，道路全长约 491 米，规划红线宽 30 米，为城市次干路。主要建设内容包括新建

道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全、公交站台等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

11、吉利北路：项目西起吉利北路西延，东至春晖路，项目主要对吉利北路进行道路改造，道路全长 1135 米，道路红线 30 米,为城市次干路。主要改造内容包括人行道路面拆除及改造 13620 平方米，同步进行交通安全等设施改造。项目计划建设周期 17 个月。

12、烯谷国际横一路：项目西起春秀路，东至科创路，道路全长约 472 米，规划红线宽 15 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

13、烯谷国际横二路：项目西起春秀路，东至科创路，道路全长约 490 米，规划红线宽 25 米，两侧绿线宽 5 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、电力沟、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

14、烯谷国际横三路：项目西起春秀路，东至科创路，道路全长约 499 米，规划红线宽 12 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

15、烯谷国际纵一路：项目南起科航路，北至烯谷国际横三路，道路全长约 298 米，规划红线宽 12 米，为城市支路。主要建设内容包括新建道路及道路附属设施，配套进行雨水、污水、给水、燃气、通信等土建工程以及绿化、照明、交通安全等设施建设，道路设计须符合国家城市道路工程设计规范有关要求。项目计划建设周期 17 个月。

（五）项目建设期限—项目进展

该项目建设期约 17 个月，计划 2021 年 7 月开工建设，2022 年 12 月竣工。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

- （1）《投资项目可行性研究报告指南》
- （2）《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013 年版）》
- （3）《市政工程可行性研究投资估算编制办法》
- （4）《全国市政工程投资估算指标》
- （5）《建设项目经济评价方法与参数》
- （6）《济南市城市总体规划(2011—2020 年)》
- （7）《济南市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （8）《济南市城市综合交通规划》
- （9）《2019 年济南市国民经济和社会发展统计公报》
- （10）《2019 济南统计年鉴》
- （11）济南市规划部门提供的相关规划资料
- （12）济南市勘察测绘研究院提供的部分道路 1：2000 地形图和地下管线物探；周边项目的岩土工程勘察报告等
- （13）给水、电力、热力、燃气、弱电等专业管线主管单位提供的建设需求
- （14）国家现行相关技术规范、规程及标准
- （15）项目可行性研究报告
- （16）项目实施方案

2、估算总额

项目估算总投资 85,466.00 万元，包括工程费用 71,365.00 万元，工程建设其他费用 6,241.00 万元，基本预备费 7,660.00 万元，建设期利息 200.00 万元。明细如下：

表 1

单位：万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	71,365.00
二	工程建设其它费用	6,241.00
三	基本预备费	7,660.00
四	建设期利息	200.00
合计		85,466.00

（二）资金筹措方案

本期拟申请专项债券资金 5,000.00 万元（占总投资的 5.85%），剩余部分资金来源：资本金 17,466.00 万元（占总投资的 20.44%），后续资金 63,000.00 万元（占总投资的 73.71%）由企业自筹解决或继续申请专项债解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），出于风险谨慎原则考虑，该部分融资成本暂按照 4.90%进行测算。项目资金来源情况如下：

表 2:

单位：万元

项目名称	项目概算 总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项 债券资金	其他 资金
			已申请发行的省 政府专项债券资 金金额	其他融资金 额		
中欧碳谷产业园区 基础设施配套项目	85,466.00	17,466.00			5,000.00	63,000.00
合 计	85,466.00	17,466.00			5,000.00	63,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1、广告牌收入

园区户外广告牌预计设置 110 个，每个广告牌按照 1.2 万元/年收费，预计每三年递增 10%。

表 3

项目名称	道路名称	道路长度（米）	拟设广告牌数量
烯谷周边	横一路	472.00	4.00
	横二路	490.00	4.00
	横三路	499.00	4.00
	纵一路	298.00	2.00
加速器产业园	春意路	740.00	8.00
	华科东侧	491.00	4.00
	加速园北侧	1,760.00	18.00
	吉利北路	486.00	4.00
	劝学路西侧	400.00	4.00
	吉利北路	1,135.00	12.00
赛石项目	科教路	874.00	8.00
	科教路东段	584.00	6.00
	春芬路	1,092.00	10.00
	科甲路	1,159.00	12.00
	春明路	1,050.00	10.00
合计		11,530.00	110.00

2、指定土地出让收益

根据济南高新技术产业开发区管理委员会出具《济南高新区管委会关于同意发行地方政府专项债券解决中欧碳谷产业园区基础设施配套项目资金需要的批复》，同意该项目专项债券本息优先从自身项目收益中偿还，不足部分由大正路以西、经十东路以北等地块 14 个地块的土地出让收益进行弥补，14 个地块的明细如下：

（1）大正路以西、经十东路以北居住用地；（2）科创路以北、世纪大道以南地块居住用地；（3）北区 1 号路西侧，2 号路北侧综保 JD-8 号地块；（4）北区围网内 7 号路北侧，6 号路西侧综保 JD-3 号地块；（5）北区围网内一号路西侧，8 号路南侧综保 JD-4 号地块（6）北区 2 号路北侧，机场北路东侧，五号路南侧综保 JD-7 号地块；（7）北区围网内规划 2 号路以南，航天大道以北，6 号路以西综保 JD-10 号地块；（8）北区 6 号路以东，1 号路以西综保 JD-16 号地块；（9）世纪大道以南、春博路以东居住地块；（10）北区围网内 5 号路北侧，6 号路西侧综保 JD-5 号地块；（11）经十东路以南、大正路以西地块；

(12) 港兴一路以东，港源五路以北综保 JD-19 号地块；(13) 北区围网内 1 号路以东，2 号路以南，10 号路以西综保 JD-11 号地块；(14) 北区围网内 1 号路以东，北侧巡逻道以南综保 JD-15 号地块。

表 4：运营收入估算表（单位：万元）

序号	地块	用途	可出让面积(亩)	亩单价(万元/亩)	出让金(亿元)	区级收益(亿元)	出让时间
1	大正路以西、经十东路以北地块	居住用地	91.00	400.00	36,400.00	21,500.00	2022 年
2	科创路以北、世纪大道以南地块	居住用地	194.00	400.00	77,600.00	45,600.00	2023 年
3	北区 1 号路西侧，2 号路北侧综保 JD-8 号地块	工业用地	157.00	34.00	5,338.00	5,000.00	2023 年
4	北区围网内 7 号路北侧，6 号路西侧综保 JD-3 号地块	仓储物流用地	170.00	34.00	5,780.00	5,400.00	2023 年
5	北区围网内一号路西侧，8 号路南侧综保 JD-4 号地块	仓储物流用地	179.00	34.00	6,086.00	5,700.00	2024 年
6	北区 2 号路北侧，机场北路东侧，五号路南侧综保 JD-7 号地块	工业用地	320.00	34.00	10,880.00	10,200.00	2025 年
7	北区围网内规划 2 号路以南，航天大道以北，6 号路以西综保 JD-10 号地块	工业用地	290.00	34.00	9,860.00	9,300.00	2025
8	北区 6 号路以东，1 号路以西综保 JD-16 号地块	工业用地	165.00	34.00	5,610.00	5,300.00	2026 年
9	世纪大道以南、春博路以东居住地块	居住用地	67.00	560.00	37,520.00	31,500.00	2026 年
10	北区围网内 5 号路北侧，6 号路西侧综保 JD-5 号地块	仓储物流用地	190.00	34.00	6,460.00	6,100.00	2027 年
11	经十东路以南、大正路以西地块	商业用地	81.00	240.00	19,440.00	11,400.00	2028 年
12	港兴一路以东，港源五路以北综保 JD-19 号地块	工业用地	189.00	50.00	9,450.00	8,900.00	2029 年
13	北区围网内 1 号路以东，2 号路以南，10 号路以西综保 JD-11 号地块	仓储物流用地	188.00	34.00	6,392.00	6,000.00	2030 年
14	北区围网内 1 号路以东，北侧巡逻道以南综保 JD-15 号地块	工业用地	258.00	34.00	8,772.00	8,200.00	2030 年
合计			2,539.00	1,956.00	245,588.00	180,100.00	

（二）运营成本预测

该项目总成本费用主要道路养护、运营管理费用、折旧费用以及利息支出，运营成本是指项目总成本扣除折旧费用、利息支出后的成本费用。年度运营支出预测如下：

表 5：运营支出估算表（单位：万元）

年度	修理维护费	养护费	运营成本合计
2023 年	217.00		217.00
2024 年	227.85		227.85
2025 年	239.24		239.24
2026 年	251.21		251.21
2027 年	263.77		263.77
2028 年	276.95		276.95
2029 年	290.80		290.80
2030 年	305.34		305.34
2031 年	320.61		320.61
2032 年	336.64	3,366.40	3,703.04
合计	2,729.42	3,366.40	6,095.81

成本预测方法说明：

1、修理维护费

参考现有项目区域道路养护费用的投入及管理费用情况，拟建工程养护管理费按 5.8 元/平方米计算。每十年大修一次，大修费用为当年养护费用的 10 倍。随着交通量的逐年增长，道路的破损程度也将逐年加大。因此，道路每年所需的养护管理费用亦将同时增加，按年增长速度 5.0%考虑。

2、折旧费

固定资产按 20 年进行折旧，残值率为 5%。

3、税金及附加

该项目业主单位为济南高新技术产业开发区管理委员会财政性投资项目推进中心，暂不考虑企业所得税、增值税及附加税等税费。

4、利息支出

根据项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，假设年利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

后续资金 63,000.00 万元，由企业自筹解决或继续申请专项债解决（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），出于风险谨慎性考虑，该部分融资成本暂按 4.90%进行测算，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。该项目还本付息预测如下：

（1）专项债券还本付息测算表

表 6:

单位：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		5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00		4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

（2）后续资金还本付息测算表

表 7:

单位：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		63,000.00		63,000.00	4.90%		-
2023 年	63,000.00	-		63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2024 年	63,000.00	-		63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2025 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2026 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2027 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2028 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00

2029 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2030 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2031 年	63,000.00			63,000.00	4.90%	3,087.00	3,087.00
2032 年	63,000.00		63,000.00	-	4.90%	3,087.00	66,087.00
合计		63,000.00	63,000.00			30,870.00	93,870.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表

单位：万元

年度	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	21,500.00	56,132.00	5,832.00	19,632.00	36,932.00	6,232.00	11,532.00	9,032.00	14,332.00	132.00	132.00
营业成本		217.00	227.85	239.24	251.21	263.77	276.95	290.80	305.34	320.61	3,703.04
税金及附加											
息税折旧及摊销前利润	21,500.00	55,915.00	5,604.15	19,392.76	36,680.79	5,968.23	11,255.05	8,741.20	14,026.66	-188.61	-3,571.04
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	-	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64	4,059.64
息税前利润	21,500.00	51,855.36	1,544.51	15,333.12	32,621.15	1,908.59	7,195.41	4,681.56	9,967.02	-4,248.25	-7,630.68
三、财务费用											
利息支出	100.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,187.00
总财务费用	100.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,287.00	3,187.00
税前利润	21,400.00	48,568.36	-1,742.49	12,046.12	29,334.15	-1,378.41	3,908.41	1,394.56	6,680.02	-7,535.25	-10,817.68
四、所得税											
所得税费用											
五、净利润	21,400.00	48,568.36	-1,742.49	12,046.12	29,334.15	-1,378.41	3,908.41	1,394.56	6,680.02	-7,535.25	-10,817.68

表 9：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期		运营期			
		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	181,420.00		21,500.00	56,132.00	5,832.00	19,632.00	36,932.00
经营活动支出	6,095.81			217.00	227.85	239.24	251.21
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	175,324.19		21,500.00	55,915.00	5,604.15	19,392.76	36,680.79
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	85,466.00	5,822.00	79,644.00				
投资活动产生的现金净额	85,466.00	5,822.00	79,644.00				
三、融资活动产生的现金							
资本金	17,466.00	5,822.00	11,644.00				
专项债券	5,000.00		5,000.00				
企业自筹资金	63,000.00		63,000.00				
偿还债券本金	5,000.00						
偿还企业自筹本金	63,000.00						
支付债券利息	2,000.00		100.00	200.00	200.00	200.00	200.00
支付企业自筹资金利息	30,870.00			3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00
融资活动产生的现金净额	-15,404.00	5,822.00	79,544.00	-3,287.00	-3,287.00	-3,287.00	-3,287.00
四、期初现金				21,400.00	74,028.00	76,345.15	92,450.91
期内现金变动			21,400.00	52,628.00	2,317.15	16,105.76	33,393.79
五、期末现金	74,454.19		21,400.00	74,028.00	76,345.15	92,450.91	125,844.70

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	6,232.00	11,532.00	9,032.00	14,332.00	132.00	132.00
经营活动支出	263.77	276.95	290.80	305.34	320.61	3,703.04
支付的各项税费						
经营活动产生的现金净额	5,968.23	11,255.05	8,741.20	14,026.66	-188.61	-3,571.04
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
资本金						
专项债券						
企业自筹资金						
偿还债券本金						5,000.00
偿还企业自筹本金						63,000.00
支付债券利息	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	100.00
支付企业自筹资金利息	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00	3,087.00
融资活动产生的现金净额	-3,287.00	-3,287.00	-3,287.00	-3,287.00	-3,287.00	-71,187.00
四、期初现金	125,844.70	128,525.93	136,493.98	141,948.18	152,687.84	149,212.23
期内现金变动	2,681.23	7,968.05	5,454.20	10,739.66	-3,475.61	-74,758.04
五、期末现金	128,525.93	136,493.98	141,948.18	152,687.84	149,212.23	74,454.19

（五）总体评价

根据资金测算平衡分析，在满足假设条件的前提下，该项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 175,324.19 万元，还本付息总额为 100,870.00 元，本息资金覆盖率可达到 1.74 倍，最终在 2032 年到期偿还专项债券及企业自筹资金本息后，仍有 74,454.19 万元现金结余，能够满足偿债资金充足性的要求。期间不存在资金缺口，资金稳定性可以得到保证。现金流覆盖融资本息情况详见下表：

表 10:

单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	5,000.00	2,000.00	7,000.00	175,324.19
企业自筹资金	63,000.00	30,870.00	93,870.00	
融资合计	68,000.00	32,870.00	100,870.00	
覆盖倍数				1.74

六、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、施工过程中产生的噪声、扬尘等的污染受到社会舆论和附近居民的抵制。

2、自然条件风险

自然条件风险主要表现在两个方面，一是由于自然条件的复杂多变，容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响。二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

3、该项目从设计到施工有一定的周期，涉及的环节也较多，在此期间，如果出现一些人力不可抗拒的意外事件，或某个环节出现问题，或整个宏观经济形势发生较大变化，都将会影响项目的进展。

4、外部环境风险

外部的自然环境、社会环境、经济环境和政府的相关政策等因素的变化也可能引发风险。例如如果出现通货膨胀，使建设成本加大。

（二）与项目收益相关的风险

1、出租率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对出租率较为敏感，如果市场

供需态势发生较大变化，出租面积、数量减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、经营管理风险

主要投资者因经营管理不善而导致预期收益不能实现，取决于投资者及职员自身素质，包括对市场的预测能力和在设计、施工、营销、服务等环节的经营管理水平。



编号 320200666202201200028

营业执照

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

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。



(副本)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月18日至*****

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动。(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)



登记机关

2022

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

张彩斌

主任会计师:

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

320200028

批准执业文号:

苏财会[2013]36号

批准执业日期:

2013年09月12日

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:



中华人民共和国财政部制

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



姓名 李广兴
Sex 男
出生日期 1970-08-23
Date of birth
工作单位 江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Working unit
身份证号码 370111197008235215
Identity card No.



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 370100500012

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

发证日期:
Date of Issuance 2008年 05月 30日
/y /m /d



证书编号: 370100360010
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 Issue: /y /m /d



姓名	张元海
Sex	男
Date of birth	1972-08-27
Working unit	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙) 山东分所
Identity card No.	370122720827443



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10日

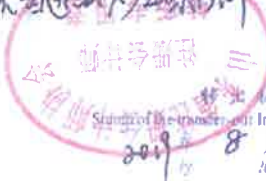
年 月 日
/y /m /d

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

更名: 张元海 张元海
(特殊普通合伙) 山东分所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d