

2022 年(肥城市东部片区产城融合创新基地  
建设项目（二期）基础设施提升工程)  
(调整)  
项目收益与融资平衡专项评价报告

山东鼎泰会计师事务所有限公司



# 目录

专项评价报告正文 .....	1
附件：项目收益及现金流入预测说明 .....	11

# 2022 年(肥城市东部片区产城融合创新基地 建设项目（二期）基础设施提升工程）专项 债券（调整） 收益与融资自求平衡 专项财务评价报告

鲁鼎泰专审字[2022]098 号

我们接受委托 2022 年山东省（肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程）专项债券（调整）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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。

需要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的假设，而预期事项通常并非预期那样发生，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行合理性、有效性的评价，而并非对预测数据提供保证。

2022 年 6 月 28 日，山东省发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十三期）—2022 年山东省政府专项债券（三十七期），其中肥城市国家数字农业创新应用基地建设项目（小麦品种）项目发行金额为 6,700.00 万元。但上述项目进入施工收尾阶段，经项目单位测算，该项目将会产生 3,500.00 万元的资金结余。

2022 年 6 月 27 日，山东省发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）—2022 年山东省政府专项债券（三十八期），其中山东泰山经济开发区新旧动能转换产业示范园配套基础设施工程项目发行金额为 4,700.00 万元；彩山水库增容工程发行金额为 1,200.00 万元。但上述项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求。

2022 年 1 月 25 日，山东省发行 2022 年山东省政府农林水利及民生社会事业发展专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（七期），其中泰安市引黄入泰工程发行金额 22,000.00 万元。但上述项目进入施工收尾阶段，经项目单位测算，该项目将会产生 300.00 万元的资金结余。

2022 年 2 月 24 日，山东省发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（十四期），其中上高街道凤台学校附设幼儿园项目发行金额为 1,000.00 万元；上高街道小井学校保教楼项目发行金额为 1,500.00

万元。但上述项目实施过程中发生重大变化，确无专项债券资金需求。

根据山东省财政厅和山东省发展和改革委员会下发的《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92 号）文件精神。经泰安市财政局下发的《关于调整 2022 年专项债券资金项目用途及年度新增专项债务限额的通知》泰财债〔2022〕35 号，分别将原用于肥城市国家数字农业创新应用基地建设项目（小麦品种）项目、山东泰山经济开发区新旧动能转换产业示范园配套基础设施工程项目、彩山水库增容工程、泰安市引黄入泰工程、上高街道凤台学校附设幼儿园项目、上高街道小井学校保教楼项目的 3,500.00 万元、500 万元、1,200.00 万元、2,300.00 万元、1,000.00 万元、1,500.00 万元债券资金调整至肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程项目。

经专项审核，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，本次评价的肥城市健康驿站（集中隔离点）建设项目，预期项目收益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。总体评价如下：

以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	融资额度	融资本息合计	预计净现金流量	本息覆盖倍数
肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程	16,600.00	25,442.75	64,699.11	2.54
其中：前次发行债券金额	6,600.00	9,807.60		
本次拟接收调整债券金额	10,000.00	15,635.15		-

1. 前次债券发行情况如下：

发行人已就肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程，于 2022 年 6 月成功发行地方政府专项债券，已发行金额 6,600.00 万元，融资利率为 3.24%，期限为 15 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息测算表 （金额单位：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		6,600.00		6,600.00	3.24%	106.92	106.92
2023 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2024 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2025 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2026 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2027 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2028 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2029 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2030 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2031 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2032 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2033 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2034 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2035 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2036 年	6,600.00			6,600.00	3.24%	213.84	213.84
2037 年	6,600.00		6,600.00	6,600.00	3.24%	106.92	6,706.92
合计		6,600.00	6,600.00			3,207.60	9,807.60

## 2. 本次调整地方政府债券情况如下

发行人本次拟就肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程项目，拟接收调整发行金额共计 10,000.00 万元。拟接收调整发行情况见下表：

项目名称	用途调整金额	融资利率	还本日期	发行年限	本息偿还总额
泰安市引黄入泰工程	2,300.00	3.19%	2037/1/26	15 年	3,400.55
彩山水库增容工程	1,200.00	3.29%	2042/6/28	20 年	1,989.60
上高街道凤台学校附设幼儿园项目	1,000.00	3.43%	2042/2/25	20 年	1,686.00
上高街道小井学校保教楼项目	1,500.00	3.43%	2042/2/25	20 年	2,529.00
山东泰山经济开发区新旧动能转换产业示范园配套基础设施工程项目	500.00	3.29%	2042/6/28	20 年	829.00
肥城市国家数字农业创新应用基地建设项目（小麦品种）	3,500.00	3.24%	2037/6/28	15 年	5,201.00
合计					15,635.15

## 3. 项目收益覆盖本金和利息的情况

基于对肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程未来数据的合理预测，发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在专项债券发行期间共产生可用于还本付息金额的净现金流 64,699.11 万元，能够覆盖债券本息金额 25,442.75 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.54 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东鼎泰会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2022 年 08 月 05 日



附件：

# 项目收入及现金流入评价说明

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程

### （二）项目实施单位

1、项目实施单位：肥城城资投资发展有限公司

2、项目实施单位情况

（三）肥城城资投资发展有限公司注册资本 10000 万元人民币，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；规划设计管理；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；农业机械服务；对外承包工程；企业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务；停车位服务；城市绿化管理。

（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：房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；地质灾害治理工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计；工程造价咨询业务；施工专业作业；城市生活垃圾经营性服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

#### （四）项目优势

##### 1、符合产业政策要求

该项目为园区基础设施建设项目，属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“鼓励类”第二十二项“城市基础设施”第 4 条“城市道路及智能交通体系建设”、第 20 条“城市供水、排水、燃气塑料管道应用工程”的范畴，符合国家产业政策。

项目的建设符合国家、山东省、泰安市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第十一章 建设现代化基础设施体系”、“第一节加快建设新型基础设施”中指出：统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设高速泛在、天地一体、集成互联、安全高效的信息基础设施，增强数据感知、传输、存储和运算能力。加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设。发挥市场主导作用，打通多元化投资渠道，构建新型基础设施标准体系。

《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第十六章建设新型基础设施”中提出：发展融合型基础设施，加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在

感知、终端联网、智能调度体系建设。

《泰安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》“第五篇坚持扩大内需促进开放积极融入新发展格局”、“第三章扩大精准高效投资”中指出：围绕新型城镇化，实施…批城镇基础设施和公共服务设施项目，提升城市功能。围绕环境治理，加强重点河道清淤和城区雨污分流等项目建设，推进大汶河、东平湖等重要河流湖泊的综合治理。

项目的建设符合国家、省、市“十四五”发展规划中关于“完善现代基础设施”的相关内容，项目的实施是落实各级“十四五”规划内容的具体体现。

《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7号）中指出：提升开发区基础设施水平。开发区基础设施建设要整体规划，配套电力、燃气、供热、供水、通信、道路、消防、防汛、人防、治污等设施，并将为企业服务的公共信息、技术、物流等服务平台和必要的社会事业建设项目统…纳入整体规划。推进海绵型开发区建设，增强防涝能力。开发区新建道路要按规划同步建设地下综合管廊，加快实施既有路面城市电网、通信网络架空线入地工程。推进实施“互联网+”行动，建设智慧、智能园区。积极利用专项建设基金，鼓励政策性、开发性、商业性金融机构创新金融产品和服务，支持开发区基础设施建设。

《山东省人民政府办公厅关于促进开发区改革和创新发展的实施意见》（鲁政办发〔2017〕58号）中指出：打造深化改革开放的

先行区。率先复制推广国家自主创新示范区、自由贸易试验区改革 创新成果，推动开发区体制机制改革创新，激发新时期开发区创新 发展的动力和活力。强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区 运营模式，在构建开放型经济新体制中继续充当探路者，不断提高 开发区对外开放水平。

《中共泰安市委泰安市人民政府关于突破园区转型发展实现 新旧动能转换的意见》（泰发〔2017〕14 号）中指出：推进产城— 体化融合发展。将园区建设与城市建设统筹协调，按照产城融合的 思路，优化园区及周边地区规划，统筹规划建设教育、医疗、商业、公 交、社区服务等配套设施。探索建立政府主导、市场运作、社会参与 的市政公用事业多元化投入体制、鼓励社会资金参与园区基础设施， 公租房及其他营利性配套设施建设和运营。鼓励泰安高新区、泰安旅 游经济开发区、泰安高铁新区、泰山经济开发区、岱岳经济开发区向 城市综合功能区转型，加快园区基础设施与周边区域互联互通建设步 伐。

《肥城市新旧动能转换重大工程实施规划》（肥政发〔2018〕 8 号）中指出：营造一流基础设施。以交通、能源、水利、信息基础 设施为重点，突出智能化、网络化、现代化，建设功能完善、便捷 高 效、安全坚固的综合基础设施支撑体系。

肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目(二期)的建设可 以完善肥城市东部片区园区基础设施，符合国家、省、市各级政策

中关于推进开发区及园区基础设施建设的相关意见要求。

## 2、是促进当地经济发展的需要

基础设施是涉及到工业园区投资环境、招商引资、经济增长和社会可持续发展的基础性产业。基础设施的状况如何,决定着工业园区经济结构的优劣,进而决定其经济发展的水平和速度。

### a. 基础设施在工业园区开发建设中的纽带和载体作用。

工业园区基础设施是连接园区与城市之间的物质纽带,也是对外交流的载体。根据工业园区的空间特征,可以很清楚地看到园区要发挥其城市功能,实现经济发展,必须与城市之间发生信息交流和物质交流,那么道路交通、通信等基础设施就成为了园区与城市、园区与外界交流的载体。园区基础设施水平越高,与外界的交流能力越强就能更好的与外界合作,从而推动自身的发展。基础设施为工业园区拓宽发展空间,带动周边地区发展,实现配套协作区的发展战略提供了坚实的基础。根据城市经济学关于区域经济发展的原理,工业园区的发展具有集聚效应。具体说,工业园区的发展优势将会渗透拓展到周边的农村,周边农村就会顺势向园区靠拢发展,在这一过程中,基础设施就会起到桥梁和纽带作用。

### b, 基础设施在工业园区招商引资和项目建设中的作用。

基础设施是工业园区招商引资、改善投资环境和项目建设的必备硬件。工业园区的发展必须贯彻以招商引资和项目建设为主,基础设施先行的原则和方针。工业园区需要有适宜的生产、生活和健全的基础设施。随着经济全球化,投资者对投资环境的要求越来越高,首当其冲的是基础设施的配套水平。加快基础设施建设,进一步完善投

资硬环境是园区招商引资和项目建设的主要举措之一。良好的投资环境能够带来密集的资金、技术和人才，优化经济发展环境，美化人们的生活环境，也能够实现经济和社会的协调发展,从而实现园区从依靠政策优势向依靠投资环境综合优势的转变。

### C. 基础设施在工业园区城市化进程方面的作用。

工业园区基础设施是实现城市功能的保障。工业园区作为一个地区主要的经济增长点，作为一个与国际相接轨的现代化区域，依据其总体规划配套有工业生产、行政办公、商业贸易、文化教育、体育休闲、购物娱乐、观赏休息、居住的功能。例如，为了美化城市景观，给人们提供一个优美舒适的生存空间，就必须在园区内建设供人们交流的中心商务区，为了实现文化教育和体育休闲,就必须在园区内建设相应的文体娱乐场所。

因此,工业园区要加快经济发展，就必须注重基础设施的建设，发挥基础设施的作用。

### 3、为后续发展创造条件

近几年肥城的建安产业取得了快速发展，在肥城主城区东部的祥山大街与肥桃路交汇处集聚了一大批的本土建安企业总部，初步形成了一个的独特建安产业集群，建立了良好的建安产业发展基础。肥城市政高度重视建安产业发展，提出了面向未来，建设国家级的肥城建安总部经济区，打造建安新城，进一步发展和提升肥城建安产业的战略决策。

2020 年 11 月，经市委研究决定，要更加注重整合公共资源，通

过实施法律援助、人才引进、营造营商环境等一系列措施，引导建安企业进驻总部，进一步实施“总部经济”战略，围绕企业所需，为企业提供全方位、专业化、更高端的服务，为企业长期健康发展保驾护航，助推建安企业快速提档升级，向高质高端化发展。

随着济微高速，肥城高铁站，肥城通用机场等大型交通枢纽设施的建设，极大牵引肥城的城市空间向东向南发展。

肥城市东部新区（建安总部经济区）处在肥城主城区的东部，与主城区、西北部的高新产业集聚区共同组成肥城三大城区，以康王河、龙山河为两条蓝绿纽带，形成东部建安、中部主城、西部高新的城市功能格局。

#### 4、有利于肥城市的招商引资

通过基础设施建设，起到了“筑巢引凤”的作用，搭建起招商引资的平台；通过培育主导产业，做强行业龙头，可以带动成品发展，成为招商引资的载体。

随着项目的规划建设，为产业发展创造了广阔的平台，项目增长迅速，迫切需要配套电力、蒸汽及水等能源动力设施。发展和完善东部片区的市政基础设施，是优化招商引资环境和提高东部片区竞争力的迫切需要。综上所述，项目的建设符合国家、地方国民经济和社会发展规划和 2035 年远景目标纲要的要求，项目的实施有助于加快东部片区产城融合创新基地基础设施建设，有利于促进当地经济的又好又快发展。

#### （五）主要建设内容及规模

### 1、主要建设内容

肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程主要包括公共服务设施、设施农业、田园综合体、智慧农业等项目；园区配套基础设施、东部新区配套道路设施（祥山东、西街、龙山中路等道路）建设；康王河、龙山河上游等水域综合生态治理工程三部分构成。

（1）项目主要建设东部新区产城融合创新工业园、人工智能与大数据科技研发、智能化公交基地、党员提升基地、生物医药工程、市企业家培训基地、建安总部经济综合体、技术标准厂房建设及改造提升、土地平整、建安中心公园、高新技能保障性租赁住房项目、职业教育基地、康养文旅基地、市政公用设施数字化改造工程、设施农业、田园综合体、智慧农业、仓储物流园、东城医院（二期等项目，总占地面积约 1000 亩，总建筑面积 88 万平方米。

（2）园区配套基础设施、东部新区配套道路设施（祥山东、西街、龙山中路、吉山大街等道路）建设，总长度约 20 千米总占地约 600 亩、雨污水管道工程 30 千米、园区路灯工程 1500 盏等。

（3）康王河、龙山河上游等水域综合生态治理工程，该配套工程约 130 万平方米，总占地约 1900 亩。

2、建设总工期：本项目建设期 36 个月，预计工期为 2022 年 1 月至 2024 年 12 月。产业园已正常运营，二期建设不影响产业园正常运营。

### 3、项目规划审批

项目单位于 2021 年 11 月 02 日进行山东省建设项目备案，项目



代码为(2111-370983-04-01-374175)。

其余手续正在办理中。

## 二、项目资金筹措

### (一) 项目投资估算

#### 1、编制依据

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《投资项目经济咨询评估指南》；
- (3) 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》；
- (4) 2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；
- (5) 2020 年《山东省建筑工程价目表》；
- (6) 2020 年《山东省安装工程价目表》；
- (7) 肥城市材料预算价格；
- (8) 邻近地区类似工程造价；
- (9) 现行建筑工程投资估算的有关规定；
- (10) 建设单位提供的有关基础资料。

#### 2. 估算总额总额

本项目估算总投资 520,000.00 万元，其中，建安工程费 271,800.00 万元，工程建设其他费用 193,590.00 万元，建设期利息 25,900.00 万元，基本预备费 28,710.00 万元。

首期估算总投资 30,000.00 万元，其中，建安工程费 15,680.00 万元，工程建设其他费用 11,168.00 万元，基本预备费 3,152.00 万元。

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

### 2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

资金来源分布表（金额单位：万元）

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	30,000.00	100%	
一、资本金	13,400.00	44.67%	
自有资金	13,400.00	44.67%	
二、债务资金	16,600.00	55.33%	
前次发行专项债券	6,600.00		
本次拟接收调整债券	10,000.00		

## 三、项目预期收益与融资平衡

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程预期收益为基础，结合肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程可行性分析报告、说明等资料、对预测期间项目运营产生收益等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测

说明。

## （二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，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等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目可行性研究报告部分相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；
11. 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

## （三）、项目现金流入预测编制说明

### （1） 计算期的确定

本项目建设工期为 36 个月，计算期 15 年，项目一期已投入建设运营，二期建设不影响一期运营，第一年至第十六年为债券存续期间的经营期。

## **（2）运营收入核算**

本项目预期收入主要来源于污水管网收集污水后与污水处理厂的分成收入、广告收入、租赁收入、停车位收入、物业费收入、智能化公交基地收入、康养收入、农作物收入、垃圾清运费收入等。经测算，达产后项目债券存续期间正常年营业收入为 71,110.09 万元。债券存续期内实现运营收入详见下表；

## 运营收入估算表

（金额单位：万元）

年度	停车场收入	污水管网收集后与污水处理厂的分成	广告收入	租赁收入	智能化公交基地收入	康养基地收入	厂房租赁收入	物业费收入	垃圾清运收入	总合计
2022 年	36.15	190.28	808.50	120.47	140.80	443.52	13.20	58.08	532.40	2,343.40
2023 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2024 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2025 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2026 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2027 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2028 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2029 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2030 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2031 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2032 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2033 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2034 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2035 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2036 年	72.27	376.64	1,617.00	240.90	281.60	891.00	26.40	116.16	1,064.80	4,686.77
2037 年	36.15	186.56	1,617.00	124.21	140.80	443.52	13.20	58.08	532.40	3,151.92
总合计	1,084.07	5,649.80	25,063.50	3,617.28	4,224.00	13,361.04	396.00	1,742.40	15,972.00	71,110.09

收入预测方法说明：

污水管网收集污水后与污水处理厂的分成收入=每年处理污水（万 m<sup>2</sup>）\*单价（元/m<sup>2</sup>）；

广告收入=广告位（个）\*租金（万元）；

租赁费=租赁面积（m<sup>2</sup>）\*单价（元/ m<sup>2</sup>）；

停车费=停车位（个）\*单价（元/个）；

智能化公交基地收入=车辆（辆）\*单价（元/辆）；

康养收入=人数\*单价（元/ m<sup>2</sup>）

农产品收入=产量（万斤）\*单价（元/斤）

物业费=面积（m<sup>2</sup>）\*单价（元/ m<sup>2</sup>）；

垃圾清运费=面积（m<sup>2</sup>）\*单价（元/ m<sup>2</sup>）

## 1. 数量

（1）项目建设污水管网 30 公里，污水收集辐射肥城市东部片区 产城融合创新基地，每年收集污水约 32,243.75 万立方,处理效率按 80% 计约为 25795 万 m<sup>2</sup>；

（2）项目区域内增设 6675 个广告位；

（3）场地租赁面积约为 200000m<sup>2</sup>；

（4）智能生态停车位 8250 个；

（5）公交车辆 400 辆；

（6）康养文旅基地年服务人员约 10000 人；

（7）标准化厂房 400000 平方米；

（8）物业管理面积 1760000m<sup>2</sup>；

（9）垃圾清运面积 4 万 m<sup>2</sup>

## 2. 单价

根据可行性研究报告数据，同时参考市场价格，单价如下：

- (1) 污水处理厂分成 0.75 元；
- (2) 每个广告位每年租金 20 万元；
- (3) 场地租赁费 1.32 元/m<sup>2</sup>/天；
- (4) 智能生态停车位 6 元/个/天；
- (5) 智能化公交基地收入包括车票收入、公交运营补贴、老年 乘车补助、节能与新能源补助等，约为 32 万元/辆/年；
- (6) 康养文旅基地按照每人 1500 元/月收取服务费；
- (7) 周边厂房租赁金额为 0.8 元/平方米/年，本项目按 0.66 元/平方米/年测算。
- (8) 物业费 2.32 元/m<sup>2</sup>/月；
- (9) 垃圾清运费 22 元/m<sup>2</sup>/月。

#### (四) 项目现金流出预测编制说明

本项目总成本费用包括人员工资及福利、燃料动力费、折旧费用、修理费、其他管理费、利息支出等。预测项目债券存续期内运营成本总额 15,140.78 万元. 年度运营成本预测如下表。

年度运营成本表

(金额单位：万元)

年度	人员工资福利	燃料动力费	修理费	其他费用	合计
2022 年	11.21	19.46	46.07	29.06	105.8
2023 年	22.41	38.92	92.14	58.12	211.59
2024 年	22.41	38.92	92.14	58.12	211.59
2025 年	22.41	38.92	92.14	58.12	211.59
2026 年	22.41	38.92	92.14	58.12	211.59
2027 年	22.41	38.92	92.14	58.12	211.59

2028 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2029 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2030 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2031 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2032 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2033 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2034 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2035 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2036 年	22. 41	38. 92	92. 14	58. 12	211. 59
2037 年	11. 21	19. 46	46. 07	39. 08	115. 82
合计	336. 20	583. 82	1, 382. 15	881. 77	3, 183. 94

#### 1、成本预测方法说明：

公用工程消耗单价（含税）

新鲜水按 2.5 元/吨，外购电按 0. 81 元/度计取；

固定资产折旧年限为 30 年、净残值率为 0；

本项目定员人均工资按 50, 000. 00 元/人•年考虑；

其他费用按营业收入的 1. 24%估算；

维护修理费：按固定资产原值（扣除建设期利息）的 0. 84%计算。

#### 2、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：1 税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	二程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	



教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

### （六）项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量，详见附表 1：

### （七）资金的稳定性

在债券的存续期内，还本付息的资金主要来源于运营收入，现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于零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。经过详细估算，本专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目资金稳定性较可靠，用于还本付息资金的充足性得到保障。

### （八）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，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 64,699.11 万元，能够覆盖债券本息金额 25,442.75 万元，项目收益覆盖本息倍数为 2.54 倍。

### （九）敏感性（压力测试）分析

鉴于项目运营收入受政府法律法规、财政政策、市场需求等因素影响，有必要在运营收入一定的变化幅度内对专项债券的资金覆盖率进行敏感性（压力测试）分析评估。依据当前的市场状况及数据，

对未来十年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来运营收入对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对运营收入波动进行敏感性分析。

#### **四、项目风险提示**

##### **1、项目施工风险和危害**

（1）本项目施工风险主要来自建筑企业水平，其中包含承揽项目的建筑队伍人员素质、装备能力、施工期间的成本控制及质量管理等。

（2）主要危害为工程质量不合格、工期拖延、工程造价突破预算、出现大的安全事故等，造成工程不能如期投入使用，导致项目不能正常运行，造成经济损失和负面影响。

##### **（3）项目管理风险和危害**

本项目管理风险是指在项目提供服务和管理过程中，由于管理者的行为疏忽或管理不善，不能满足社会安全稳定的需要。

造成上述风险的主要因素包括管理者的业务素质、职业道德水平和管理制度等。

##### **（4）项目资金风险和危害**

项目实施期间，物价上涨、建筑材料价格调整、设计变更、配套资金不落实，项目实施过程中管理办法和管理制度不完善、执行不严，造成工程计量超合同、材料超供应等方面的不确定性。造成危害主要是工程费用的增加和资金成本的加大。

#### **五、结论**

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在全部债券存续期间内，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项目融资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，我们认为肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目（二期）基础设施提升工程项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

## **六、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风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

二零二二年八月二十九

附表 1：现金流量表（金额单位：万元）

项 目	计算期										
	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一、经营活动产生的现金流量											
1、经营活动收到的现金	71,110.09										
2、经营活动支付的现金	3,183.94	2,343.40	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77
3、经营活动支付的税费	3,123.00	105.80	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59
经营活动产生的现金流量小计	64,699.11	104.10	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20
二、投资活动产生的现金流量	30,000.00	2,133.50	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98
1、支付的项目建设资金											
2、支付的其他投资金		25,000.00	5,000.00								
投资活动产生的现金流量小计											
三、筹资活动产生的现金流量		25,000.00	5,000.00								
1、项目资本金出资	13,400.00										
2、专项债券筹资	16,600.00	13,400.00									
3、其他方式融资		16,600.00									
4、支付专项债利息及本金	25,442.75										
5、支付其他方式融资利息及本金		435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37
筹资活动产生的现金流量小计	4,557.25										
四、现金流量小计		29,564.63	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37
1、期初现金											
2、期内现金变动		0.00	6,698.13	5,529.74	9,361.35	13,192.96	17,024.57	20,856.18	24,687.79	28,519.40	32,351.01
3、期末现金	39,256.36	6,698.13	-1,168.39	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61

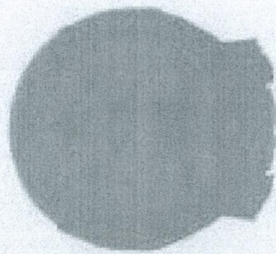
续表：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项 目	计算期					
	11	12	13	14	15	16
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	4,686.77	3,151.92
2、经营活动支付的现金	211.59	211.59	211.59	211.59	211.59	115.82
3、经营活动支付的税费	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20	208.20
经营活动产生的现金流量小计	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	4,266.98	2,827.90
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资金						
投资活动产生的现金流量小计						
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	435.37	435.37	435.37	435.37	435.37	18,912.20
5、支付其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-435.37	-18,912.20
四、现金流量小计						
1、期初现金	36,182.62	40,014.23	43,845.84	47,677.45	51,509.06	55,340.67
2、期内现金变动	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	3,831.61	-16,084.30
3、期末现金	40,014.23	43,845.84	47,677.45	51,509.06	55,340.67	39,256.36

附表 2：压力测试表（金额单位：万元）

敏感性分析	敏感性变化比率						
	85%	90%	95%	0%	105%	110%	115%
偿债资金合计	54,994.25	58,229.20	61,464.16	64,699.11	67,934.07	71,169.03	74,403.98
债券还本付息额	25,442.75	25,442.75	25,442.75	25,442.75	25,442.75	25,442.75	25,442.75
债券利息总额	4,908.60	4,908.60	4,908.60	8,842.75	4,908.60	4,908.60	4,908.60
债券本金	10,100.00	10,100.00	10,100.00	16,600.00	10,100.00	10,100.00	10,100.00
债券本息覆盖率	2.16	2.29	2.42	2.54	2.67	2.80	2.92





# 会计师事务所 执业证书

名称：山东鼎泰会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：汪培来

经营场所：泰安市东岳大街164-3号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37030007

批准执业文号：鲁财会协字[2000]71号

批准执业日期：2000年07月19日

证书序号：0015788

## 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》。



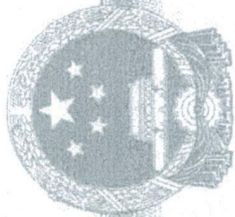
机关：

二〇〇一年九月十七日

山东鼎泰会计师事务所有限公司  
报告附件专用章  
(复印无效)

中华人民共和国财政部制





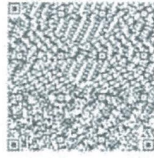
# 营业执照

(副本)

2-2

统一社会信用代码  
91370902725406585C

扫描二维码  
“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 山东鼎泰会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 汪培来

经营范围 审查企业会计报表；验证企业资本；会计顾问、咨询；企业清算事宜；经济案件鉴定；代理记账；基建工程预结算审计及工程标底编制；税务服务；受托开展政府财政支出、财政预算、政府采购绩效、考核评价服务业务。（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）。

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年09月30日

营业期限 2000年09月30日至 年 月 日

住

所 烟台市东岳大街164-3号

山东鼎泰会计师事务所有限公司  
报告附件专用章  
(复印无效)



关

2021年08月20日





姓名	张耀东
Sex	男
Date of birth	1958-08-10
Working unit	山东鼎泰会计师事务所有限公司
Identity card No.	3709241580824001



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

山东省注册会计师协会  
2018年  
注册会计师  
年检合格专用章

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: 370800080008  
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: 2002 年 12 月 26 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d








THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

山东鼎泰会计师事务所有限公司  
报告附件专用章  
(03-18 09:18:30)

姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.



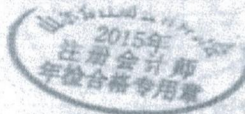
证书编号: 370800060003  
No. of Certificate

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


发证日期: 2007 年 11 月 09 日  
Date of Issuance

年度检验合格 2018 年  
Annual Renewal Registration  
注册会计师  
年检合格专用章


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



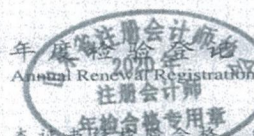
2015 年 3 月 18 日



2016 年 03 月 03 日



2016 年 03 月 03 日



2017 年 02 月 21 日

2017 年 02 月 21 日