

**2020 年山东省（淄博市博山区智能制造
产业园项目）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**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	3-12

2020 年山东省（淄博市博山区智能制造产业园项目）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

致同专字(2020)第 371ZC0943 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2020 年山东省（淄博市博山区智能制造产业园项目）城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。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，包括有关未来事项的推测性假设，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。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限 20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆 盖倍数
博山智能制造产业园 (一、二期) 建设项目	12,100.00	25,760.56	21,780.00	1.18

根据前述对博山智能制造产业园（一、二期）建设项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 20 年内预计产生用于还本付息金额的净现金流入 25,760.56 万元，能够覆盖债券本息金额 21,780.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.18 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。2020 年拟申请发行专项债券 12,100.00 万元，其中：本次拟申请发行 7,600.00 万元，拟继续申请发行 4,500.00 万元。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。



中国注册会计师

魏倩婷



中国注册会计师

崔晓丽



中国·北京

二〇二〇年二月十三日

附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示:本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概况

(一) 博山智能制造产业园（一、二期）建设项目基本情况

博山智能制造产业园（一期）建设项目位于淄博市博山区，占地面积约 16 亩。本项目建设目标明确，功能定位合理，建设内容及规模符合淄博市博山区发展要求，也满足淄博市博山区发展规划。建设地点位于北工路以东，华成路以北，创业大道以南，规划北京路以西。博山智能制造产业园（一期）建设项目的实施对于淄博博山区新旧动能转换将起到积极推动作用。

博山智能制造产业园（二期）建设项目总占地面积约 53 亩，建设地点位于九州路以北，汪溪旧村以东，规划北京路以西。本项目建设目标明确，功能定位合理，建设内容及规模符合淄博市博山区发展要求，也满足淄博市博山区发展规划。博山智能制造产业园（二期）建设项目的实施对于淄博博山区新旧动能转换将起到积极推动作用。

(二) 项目建设内容及规模

博山智能制造产业园（一期）建设项目位于淄博市博山区，该项目占地面积 10,667 平方米（折合约 16 亩），建筑面积 15,334 平方米，将建设三层厂房 2 栋，配套建设绿化、道路及其他配套工程。

博山智能制造产业园（二期）建设项目位于淄博市博山区，该项目占地面积 35,333 平方米（约 53 亩），建筑面积 37,745 平方米，将建设综合服务及研发中心，配套建设绿化、道路及其他配套工程。

(三) 项目总投资及资金来源

博山智能制造产业园（一期）建设项目总投资估算 4,200.00 万元，项目自有资金 1,100.00 万元，拟发行债券 3,100.00 万元。

博山智能制造产业园（二期）建设项目总投资估算 11,703.00 万元，项目自有资金 2,703.00 万元，拟发行债券 9,000.00 万元。

博山智能制造产业园（一、二期）建设项目对可行性研究报告参数中的资本金比例及资金来源进行了修正。目前项目正在建设中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

（四）建设期

该项目建设周期为 2 年。

（五）项目审批情况

2019 年 9 月 26 日取得《关于博山智能制造产业园建设项目可行性研究报告的批复》，项目总投资 80,000.00 万元。项目分三期进行，其中一期项目总投资 4,200.00 万元，本次发债项目为博山智能制造产业园（一期）建设项目。

2019 年 9 月 26 日取得《关于博山智能制造产业园建设项目可行性研究报告的批复》，项目总投资 80,000.00 万元。项目分三期进行，其中二期项目总投资 11,703.00 万元，本次发债项目为博山智能制造产业园（二期）建设项目。

二、项目建设单位基本情况

淄博市博山区国有资产经营有限公司是于 1993 年 3 月成立的国有独资公司，承担着当地主要的城市基础设施建设、农村基础设施建设等任务。公司法定代表人王晓森。经营范围：区政府授权的国有资产调剂、划转、变卖、租赁、投资、参股；政府授权范围内的城建项目投资和城市基础设施建设、农村基础设施建设、交通设施建设项目、水利设施建设项目投资。

淄博博开创业投资有限公司成立于 2016 年 3 月 14 日，由博山经济开发区管理委员会出资建立，住所位于山东省淄博市博山区西过境路北首，注册资本为 1 亿元人民币，企业类型为有限责任公司（国有独资），法定代表人宋文豪。经营范围包括：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的投资业务；城市建设项目的开发建设；户外广告设计、制作；电脑图文设计与制作；市政公用设施建设、经营；水源及供水设施工程施工；河湖治理及防洪设施工程施工；园林绿化工程；旅游资源开发、经营；餐饮服务与管理；土地开发整理；物业管

理；房地产开发；汽车租赁；会议、会展服务；文化艺术策划；文化交流活动；教育信息咨询；企业策划；售电服务；不动产租赁；工业园区开发。

三、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。

3、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；

四、发行计划

博山智能制造产业园（一、二期）建设项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 12,100.00 万元，期限 20 年。其中本次申请地方政府专项债券 7,600.00 万元，拟继续申请地方政府专项债券 4,500.00 万元。

2020 年发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2020	12,100.00	20 年期

五、评价内容

2017年财政部公布财预[2017]89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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。博山智能制造产业园（一、二期）建设项目建成后能产生较为稳定的收入。根据《通知》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

1、项目收入预测：

博山智能制造产业园（一、二期）建设项目，未来预期收入来自办公楼、厂房、配套设施对外出租收入及物业费收入。

参考项目周边收费标准及《博山智能制造产业园建设项目可行性研究报告》，按以下进行测算。

博山智能制造产业园（一期）建设项目：

（1）厂房出租收入

厂房可出租面积为 15,334.00 平方米。本项目按市场价格确定租赁价格，拟定租赁价格 0.8 元/平方米/天。

（2）物业费

项目可出租建筑面积 15,334.00 平方米，本项目按市价确定物业价格，拟定价格 0.05 元/平方米/天。

博山智能制造产业园（二期）建设项目：

（1）办公楼出租收入



办公楼可出租面积为 37,745 平方米。本项目按市场价格确定租赁价格，拟定租赁价格 1 元/平方米/天。

(2) 物业费

项目可出租建筑面积 37,745 平方米，本项目按市价确定物业价格，拟定价格 0.1 元/平方米/天。

2、项目运营成本预测

项目运营成本主要包括管理费（含人工费、办公费等）、修理费、其他费用。

博山智能制造产业园（一期）建设项目：

(1) 修理费

修理费按年折旧费的 20% 进行预测。

(2) 工资及福利费

工资及福利费按 4.104 万元/人等进行预测。

(3) 固定资产折旧测算

固定资产折旧采用分类直线折旧方法计算，本项目建筑原值 3396.93 万元，按 20 年计算，项目预计残值率为 5%，则年折旧费为 161.35 万元。

(4) 无形资产摊销测算

本项目无形资产为项目土地使用费，其原值为 346.28 万元，按照 20 年摊销，则年摊销费用为 17.31 万元。

博山智能制造产业园（二期）建设项目：

(1) 修理费

修理费按年折旧费的 20% 进行预测。

(2) 工资及福利费

工资及福利费按 4.104 万元/人等进行预测。

(3) 固定资产折旧测算

固定资产折旧按分类直线折旧方法计算，本项目建筑原值 9,330.49 万元，按 20 年计算，项目预计残值率为 5%，则年折旧费为 443.20 万元。

(4) 无形资产摊销测算

本项目无形资产为项目土地使用费，其原值为 1,147.05 万元，按照 20 年摊销，则年摊销费用为 57.35 万元。

3、财务费用测算

博山智能制造产业园（一、二期）建设项目拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 12,100.00 万元，期限 20 年。债券计划在 2020 年发行，发行期限 20 年，年利率按照 4.00% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。专项债券按半年付息，到期一次偿还本金。则财务费用为每年债券利息 484.00 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性预测

1、平衡方案现金流预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表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。考虑工程质量保证金等因素，建设资金流出时间较建设期时间长。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2019 年至 2040 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	现金流入总额	现金流出总额	当年项目现金净流入	期末项目累计现金结存额
2019 年	1,100.00	1,100.00	-	0.00
2020 年	12,803.00	12,496.10	306.90	306.90
2021 年	2,475.74	2,689.65	-213.92	92.98
2022 年	1,763.88	1,377.35	386.53	479.52
2023 年	1,991.20	1,112.98	878.22	1,357.74

年度	现金流入总额	现金流出总额	当年项目现金净流入	期末项目累计现金结存额
2024年	1,991.20	909.98	1,081.22	2,438.96
2025年	1,991.20	914.29	1,076.91	3,515.87
2026年	1,991.20	957.13	1,034.07	4,549.94
2027年	1,991.20	970.45	1,020.75	5,570.69
2028年	1,991.20	970.45	1,020.75	6,591.43
2029年	1,991.20	970.45	1,020.75	7,612.18
2030年	1,991.20	1,145.57	845.63	8,457.81
2031年	1,991.20	1,145.57	845.63	9,303.43
2032年	1,991.20	1,145.57	845.63	10,149.06
2033年	1,991.20	1,145.57	845.63	10,994.69
2034年	1,991.20	1,145.57	845.63	11,840.32
2035年	1,991.20	1,145.57	845.63	12,685.95
2036年	1,991.20	1,145.57	845.63	13,531.57
2037年	1,991.20	1,145.57	845.63	14,377.20
2038年	1,991.20	1,145.57	845.63	15,222.83
2039年	1,991.20	1,145.57	845.63	16,068.46
2040年	-	12,100.00	-12,100.00	3,968.46
合计	51,993.00	48,024.54	3,968.46	

(续) 单位: 万元

年度	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	现金流入总额
2019年	1,100.00	-	-	1,100.00
2020年	703.00	12,100.00	-	12,803.00
2021年	2,000.00	-	475.74	2,475.74
2022年	-	-	1,763.88	1,763.88
2023年	-	-	1,991.20	1,991.20
2024年	-	-	1,991.20	1,991.20
2025年	-	-	1,991.20	1,991.20
2026年	-	-	1,991.20	1,991.20

年度	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	现金流入总额
2027年	-	-	1,991.20	1,991.20
2028年	-	-	1,991.20	1,991.20
2029年	-	-	1,991.20	1,991.20
2030年	-	-	1,991.20	1,991.20
2031年	-	-	1,991.20	1,991.20
2032年	-	-	1,991.20	1,991.20
2033年	-	-	1,991.20	1,991.20
2034年	-	-	1,991.20	1,991.20
2035年	-	-	1,991.20	1,991.20
2036年	-	-	1,991.20	1,991.20
2037年	-	-	1,991.20	1,991.20
2038年	-	-	1,991.20	1,991.20
2039年	-	-	1,991.20	1,991.20
合计	3,803.00	12,100.00	36,090.00	51,993.00

(续)

年度	建设期资金流出	运营期现金流出	债券发行相关成本	债券偿还利息	债券还本	现金流出总额
2019年	1,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,100.00
2020年	12,000.00	0.00	12.10	484.00	0.00	12,496.10
2021年	2,100.00	105.65	0.00	484.00	0.00	2,689.65
2022年	500.00	393.35	0.00	484.00	0.00	1,377.35
2023年	203.00	425.98	0.00	484.00	0.00	1,112.98
2024年	0.00	425.98	0.00	484.00	0.00	909.98
2025年	0.00	430.29	0.00	484.00	0.00	914.29
2026年	0.00	473.13	0.00	484.00	0.00	957.13
2027年	0.00	486.45	0.00	484.00	0.00	970.45
2028年	0.00	486.45	0.00	484.00	0.00	970.45
2029年	0.00	486.45	0.00	484.00	0.00	970.45
2030年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57

年度	建设期资金流出	运营期现金流出	债券发行相关成本	债券偿还利息	债券还本	现金流出总额
2031年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2032年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2033年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2034年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2035年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2036年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2037年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2038年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2039年	0.00	661.57	0.00	484.00	0.00	1,145.57
2040年	0.00	0.00	0.00	0.00	12,100.00	12,100.00
合计	15,903.00	10,329.44	12.10	9,680.00	12,100.00	48,024.54

本息保障倍数能够进一步说明项目本身产生的现金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期内，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 25,760.56 万元，能够覆盖债券本息金额 21,780.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.18 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

2、对可行性研究报告参数的修正

本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了部分修正，按现行税法对税费进行了修正。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，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，认为该项目在全部债券存续期内，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，博山智能制造产业园（一、二期）建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡债券的方式完成资金筹措。



七、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对博山智能制造产业园（一、二期）建设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的注册会计师无关。

此件仅用于业务报
告专用，复印无
效。



证书序号：000487

会计师事务所

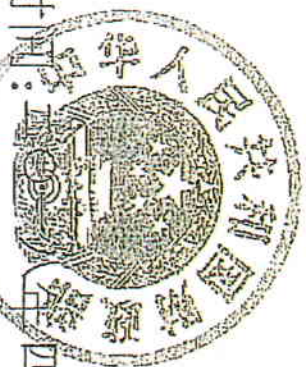
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

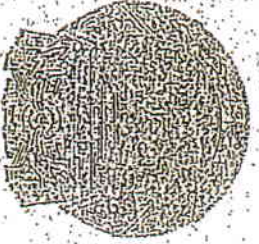
首席合伙人：徐华



证书号：11

发证时间：二〇一〇年四月

证书有效期至：二〇二〇年四月



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号: NO. 019877

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 德华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层



组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 50000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]10130号

批准设立日期: 2011-12-13

发证机关

北京市财政局

二〇一一年三月十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 370100010085

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

年度检验登
Annual Renewal Regis

本证书经检验合
This certificate is valid for another year after
证书编号: 370100010065

姓名: 魏倩婷



年 月 日

姓名	魏倩婷
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1972-11-27
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通 合伙) 山东分所
Working unit	
身份证号码	372421197211275727
Identity card No.	



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

魏倩婷

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 5月 8日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

魏倩婷

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 6月 28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

同意调出

Agree the holder to be transferred from ...

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

19年 8月 1日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章

19年 8月 2日

10

证书编号: 110101300388
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: 2014年 10月 28日
Date of Issuance

年 月 日

2016年03月09日



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

姓名 崔晓丽
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-11-30
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通
Working unit 合伙)山东分所
身份证号码 37070310311304881
Identity card No.