

2023 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）

——2023 年山东省政府专项债券（五期）

威海市文登区文登经济开发区化工园区基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2023]第 3A0003 号

2023 年 1 月



目 录

<u>内容</u>	<u>页码</u>
一、专项评价报告	1-9
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2
三、签字注册会计师资格证书	1-2



2023 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）

——2023 年山东省政府专项债券（五期）

威海市文登区文登经济开发区化工园区基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2023]第 3A0003 号

我们接受威海市财政局委托，对本项目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》及相关部门提供的资料，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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）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）项目情况简介

1、项目名称

文登经济开发区化工园区基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位为文登金滩投资管理有限公司。文登金滩投资管理有限公司成立于 2007 年 5 月 29 日，位于山东省威海市文登经济开发区广州路 46 号，注册资本 8,500.00 万人民币，法定代表人：连黎泉。业务范围：企业投资管理；企业宣传策划；商务信息咨询服务（不含消费储值或类似业务）；对基础设施、水利设施、园林绿化及配套建设项目的建设、管理维护和投资；土地开发、管理和经营。（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）。

3、项目规划审批

- （1）《文登经济开发区化工园区基础设施建设项目山东省建设项目备案证明》；
- （2）威海市文登区自然资源局《关于不需要出具用地预审意见的证明》；
- （3）《建设项目环境影响登记表》（202237108100000002）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设规模主要包括项目架设管廊 13239 米，安装供热管道 13200 米，安装 DN350 生产污水排污管道 16490 米。道路改造 23262 米。其中：道路罩面 6440 米；改建道路 16742 米；铺设雨水管道 26152 米；铺设生活污水管网 16742 米；铺设燃气管道 16742 米；铺设通信电缆 16742 米；铺设自来水管管道 16742 米；铺设地下电缆 16742 米；铺设地下供热管道 8520 米；道路绿化 200900 平方米。建设绿谷新材孵化器一座，建筑用地面积 130788 平方米，总建筑面积 50803.71 平方米，其中：新建 35803.71 平方米，改造 15000 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目总投资 101,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 50,500.00 万元，已发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟发行专项债券 28,000.00 万元，后续拟发行专项债券 20,500.00 万元。



表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	101,000.00	100.00%	
一、资本金	50,500.00	50.00%	
（一）自有资金	50,500.00	50.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	50,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	2,000.00	1.98%	
（二）本期拟发行专项债券	28,000.00	27.72%	
（三）后续拟发行专项债券	20,500.00	20.30%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于孵化器管理费与管廊管理费。项目运营期第一年按正常年收入的 60% 计算，运营期第二年按正常年收入的 80% 计算，运营期第三年及以后年度按正常年收入的 100% 计算。

1、孵化器管理费

孵化器出租面积为 5 万平方米，威海区域范围内目前有文登化工园区、南海新区化工园区、临港区塑料助剂化工园区等三个经省批准的化工园区，目前只有文登化工园区拟建设标准厂房作为孵化器对外出租，使用费价格缺少参照物。威海区域目前标准厂房对外出租价格大约在 300-1000 元/平方米/年，而化工园区厂房层高是一般标准厂房的 1.5 倍，价格要高于一般标准厂房，考虑本项目主要为中小企业提供创业、创新场所，运营期前五年取 300 元/年/平方米，以后取 600 元/年/平方米，考虑物价因素在 600 元/年/平方米的基础上每 5 年上涨 5%。

2、管廊管理费

为防止化工园区污染地下水环境，山东省政府要求化工园区必须配备架空管廊，主要用于区内化工企业架设污水管道及蒸汽管道，文登化工园区管廊建设是文登经济开发区管委及区



政府同意建设的，根据谁建设谁受益原则，收费额由管廊建设单位与管廊使用单位协商确定。目前国内管廊按管道投影面积计费（管道投影面积，由管道外径(含保温)加二侧相邻管道间距的各一半为占用宽度，乘以所租用管廊的长度，即为投影面积），项目架设管廊 13239 米，每米的投影面积计为 13.5 平方米。由于威海区域化工园区没有正式投入运营的架空管廊，文登经济开发区相关部门领导曾到过架空管廊正式运行的山东潍坊化工园区，并就管廊使用费进行过咨询，目前潍坊化工园区管廊使用费 400 元/年/平方米。参照潍坊化工园区管廊使用费，考虑当地实际，并适当留有余地，按 350 元/年/平方米计算，考虑物价因素每 5 年上涨 5%。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用、相关税费。

1、工资及福利费

按劳动定员 12 人计算，人均工资及福利按 4.86 万元/年计算，年工资及福利费为 58.32 万元，考虑物价因素每五年工资及福利费增长 10.00%。

2、修理费

按折旧（每年 3,401.28 万元）的 10%计，正常年修理费为 340.13 万元。

3、其他费用

其他费用按工资及福利费的 10%计算。

4、相关税费

项目增值税按收入的 9.00%计算，城市建设维护费按增值税的 7.00%计算，教育费附加按增值税的 3.00%计算，地方教育附加 2.00%，所得税按利润总额的 25%计算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，利率 3.26%。本期拟发行专项债券 28,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；2023 年下半年拟发行专项债券 20,500.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：



表 2-1 本项目已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2022 年		2,000.00		2,000.00	3.26%	32.60	32.60
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2031 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2032 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2033 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2034 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2035 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2036 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2037 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2038 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2039 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2040 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2041 年	2,000.00			2,000.00	3.26%	65.20	65.20
2042 年	2,000.00		2,000.00		3.26%	32.60	2,032.60
合计		2,000.00	2,000.00			1,304.00	3,304.00

表 2-2 本项目本期及后续专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2023 年		48,500.00		48,500.00	4.20%	588.00	588.00
2024 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2025 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2026 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2027 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2028 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2029 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2030 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2031 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2032 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2033 年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00



债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2034年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2035年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2036年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2037年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2038年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2039年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2040年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2041年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2042年	48,500.00			48,500.00	4.20%	2,037.00	2,037.00
2043年	48,500.00		48,500.00		4.20%	1,449.00	49,949.00
合计		48,500.00	48,500.00			40,740.00	89,240.00

(四) 项目资金平衡测算表



表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	—											
经营活动收入	A	184,943.19			4,653.26	6,204.34	7,755.43	7,755.43	7,755.43	9,568.20	9,568.20	9,568.20
经营活动支出	B	7,920.90			404.28	404.28	404.28	404.28	404.28	410.70	410.70	410.70
支付的各项税费	C	26,160.33			430.32	573.75	717.20	717.20	717.20	884.83	987.29	1,316.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	150,861.96			3,818.66	5,226.31	6,633.95	6,633.95	6,633.95	8,272.67	8,170.21	7,840.64
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	100,314.20	47,427.40	52,886.80								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-100,314.20	-47,427.40	-52,886.80								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H	50,500.00	45,460.00	5,040.00								
专项债券	I	50,500.00	2,000.00	48,500.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	50,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	42,044.00	32.60	653.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	8,456.00	47,427.40	52,886.80	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20
四、期初现金	P					1,716.46	4,840.57	9,372.32	13,904.07	18,435.82	24,606.29	30,674.30
期内现金变动	Q=D+G+O	59,003.76			1,716.46	3,124.11	4,531.75	4,531.75	4,531.75	6,170.47	6,068.01	5,738.44
五、期末现金	R=P+Q	59,003.76			1,716.46	4,840.57	9,372.32	13,904.07	18,435.82	24,606.29	30,674.30	36,412.74

（续）



项目/年度	公式	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	9,568.20	9,568.20	10,046.70	10,046.70	10,046.70	10,046.70	10,046.70	10,548.96	10,548.96	10,548.96	10,548.96	10,548.96
经营活动支出	B	410.70	410.70	417.76	417.76	417.76	417.76	417.76	425.52	425.52	425.52	240.32	240.32
支付的各项税费	C	1,316.86	1,316.86	1,467.90	1,467.90	1,467.90	1,467.90	1,467.90	1,626.37	1,626.37	1,626.37	2,404.10	2,559.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,840.64	7,840.64	8,161.04	8,161.04	8,161.04	8,161.04	8,161.04	8,497.07	8,497.07	8,497.07	7,904.54	7,749.39
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E												
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F												
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H												
专项债券	I												
银行借款	J												
偿还债券本金	K											2,000.00	48,500.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,102.20	2,069.60	1,449.00
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-2,102.20	-4,069.60	-49,949.00
四、期初现金	P	36,412.74	42,151.18	47,889.62	53,948.46	60,007.30	66,066.14	72,124.98	78,183.82	84,578.69	90,973.56	97,368.43	101,203.37
期内现金变动	Q=D+G+O	5,738.44	5,738.44	6,058.84	6,058.84	6,058.84	6,058.84	6,058.84	6,394.87	6,394.87	6,394.87	3,834.94	-42,199.61
五、期末现金	R=P+Q	42,151.18	47,889.62	53,948.46	60,007.30	66,066.14	72,124.98	78,183.82	84,578.69	90,973.56	97,368.43	101,203.37	59,003.76



(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	28,000.00	23,520.00	51,520.00	150,861.96
已发行债券	2,000.00	1,304.00	3,304.00	
后续拟发行债券	20,500.00	17,220.00	37,720.00	
银行贷款				
融资合计	50,500.00	42,044.00	92,544.00	
覆盖倍数	1.63			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 150,861.96 万元, 融资本息合计 92,544.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.63。

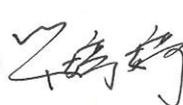
五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

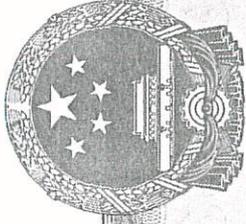


山东·威海

中国注册会计师:  

中国注册会计师:  

二〇二三年一月十八日



营业执照

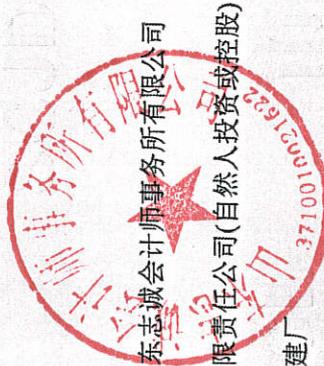
(副本) 1-1

统一社会信用代码
913710821668648885



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

名称 山东志诚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 侯建厂



注册资本 壹佰零捌万元整
 成立日期 1999年12月14日
 营业期限 1999年12月14日至 年 月 日
 住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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，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：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）



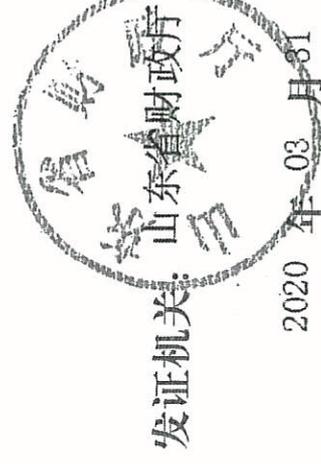
登记机关

2021年12月17日

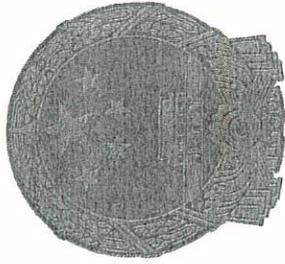
证书序号: 0011625

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: 山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人: 侯建厂

主任会计师: 侯建厂

经营场所: 荣成市成山大道78号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 3710C003

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期: 1999-11-16



姓名 王帅 女
Sex 女
出生日期 1987-01-03
Date of birth
工作单位 山东志诚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 37100219870103606X
Identity card No.



证书编号: 371000030019
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: 2016 年 05 月 13 日
Date of Issuance

山东省注册会计师协会
Annual Renewal Registration
2020年
注册会计师
年检合格专用章
This certificate is valid for another year after this renewal.

山东省注册会计师协会
2017年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章
2022年 12月 14日
年 月 日



姓名 Full name 毕婷婷
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1993-01-22
 工作单位 Working unit 山东志诚会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 371081199301224029



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2021年
 山东省注册会计师协会
 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.

山东省注册会计师协会
 2022年
 注册会计师
 年检合格专用章

证书编号:
 No. of Certificate 371000030026

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 2020 年 /y 08 /m 31 /d