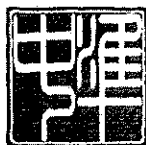


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）

潍坊市寒亭区新能源职业学校建设项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告



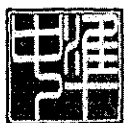
中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

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）
潍坊市寒亭区新能源职业学校建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]027 号

我们接受委托，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

潍坊市新能源职业学校建设项目

2、立项单位

山东滨投教育发展有限公司

山东滨投教育发展有限公司成立于 2021-03-09, 法定代表人为孙华山, 注册资本为 5000 万元人民币, 统一社会信用代码为 91370703MA3WBCHM2A, 企业地址位于山东省潍坊市寒亭区东外环路 5888 号嘉实孵化产业园 32 号楼 16 层 1601 室, 所属行业为教育, 经营范围包含: 一般项目: 教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动); 企业管理; 组织文化艺术

交流活动;招生辅助服务;计算机软硬件及辅助设备批发;计算机软硬件及辅助设备零售;办公设备销售;自费出国留学中介服务;教育教学检测和评价活动;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;自然科学研究和试验发展;以自有资金从事投资活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);互联网数据服务;软件开发;会议及展览服务。(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)。山东滨投教育发展有限公司目前的经营状态为在营(开业)企业。

3、项目规划审批

2022年11月2日,潍坊市寒亭区发展和改革局发布《关于对山东滨投教育发展有限公司潍坊市新能源职业学校建设项目可行性研究报告的批复》寒发改审批〔2022〕1号,项目总投资60,000.00万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于寒亭区东环路富亭街交叉口南侧,项目占地面积80亩,建筑面积106,667.00平方米,项目建设教学楼、实训中心、图书馆、餐厅、体育场、学生公寓等,项目建成后,可容纳在校生约2000人。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年3月至2025年3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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 37,000.00 万元，发行专项债券 23,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 23,000.00 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	60,000.00	100%	
一、资本金	37,000.00	61.67%	
（一）自有资金	37,000.00		
（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）	23,000.00	38.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	23,000.00		
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

（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出租收入。

本项目建成后，以市场化租赁的方式，整体租赁给潍坊市新能源职业学校经营与管理。潍坊市新能源职业学校以经营收入支付租金。

本项目总建筑面积 106,667.00 平方米,通过 58 同城房网、安居客等相关网站调查潍坊市寒亭区附近办公楼、商铺租赁如图所示。显示潍坊市寒亭区附近办公楼租赁单价约 1.33 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$, 商铺租赁单价约 1.54 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ 。参考当地市场价格并综合考虑项目特殊性,租赁单价按 1.50 元/平方米·天计,项目正常年租赁收入为 5,840.02 万元。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位:(万元)

年份	出租收入	现金流入合计
2023 年	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00
2025 年	4,380.01	4,380.01
2026 年	5,840.02	5,840.02
2027 年	5,840.02	5,840.02
2028 年	5,840.02	5,840.02
2029 年	5,840.02	5,840.02
2030 年	5,840.02	5,840.02
2031 年	5,840.02	5,840.02
2032 年	5,840.02	5,840.02
2033 年	5,840.02	5,840.02
2034 年	5,840.02	5,840.02
2035 年	5,840.02	5,840.02
2036 年	5,840.02	5,840.02
2037 年	5,840.02	5,840.02
2038 年	5,840.02	5,840.02
2039 年	5,840.02	5,840.02
2040 年	5,840.02	5,840.02
2041 年	5,840.02	5,840.02
2042 年	5,840.02	5,840.02
2043 年	2,920.01	2,920.01
合计	106,580.36	106,580.36

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、职工工资福利

本项目定员 10 人，人均年度工资及福利约 6.84 万元，基于谨慎性原则，每年递增 5%。

2、修理费

本项目修理费按折旧费估算的 5% 计。该项目按分类折旧，年折旧费 2,263.13 万元，其中建构筑物原值为 29,684.03 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%；设备原值为 9,281.25 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%；其他固定资产原值为 8,679.54 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%。

3、其他费用

该项目其他费用按照经营收入的 1% 计。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	51.30	84.87	43.80	179.97
2026 年	71.82	113.16	58.40	243.38
2027 年	75.41	113.16	58.40	246.97
2028 年	79.18	113.16	58.40	250.74
2029 年	83.14	113.16	58.40	254.70
2030 年	87.30	113.16	58.40	258.86
2031 年	91.66	113.16	58.40	263.22
2032 年	96.25	113.16	58.40	267.81
2033 年	101.06	113.16	58.40	272.62

2034 年	106.11	113.16	58.40	277.67
2035 年	111.42	113.16	58.40	282.98
2036 年	116.99	113.16	58.40	288.55
2037 年	122.84	113.16	58.40	294.40
2038 年	128.98	113.16	58.40	300.54
2039 年	135.43	113.16	58.40	306.99
2040 年	142.20	113.16	58.40	313.76
2041 年	149.31	113.16	58.40	320.87
2042 年	156.77	113.16	58.40	328.33
2043 年	82.31	56.58	29.20	168.09
合计	1,989.48	2,065.17	1,065.80	5,120.45

(三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 6%、9%、13%，房产税 12%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

表 4 本项目相关税费估算表 单位：（万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	482.20	-	482.20
2026 年	58.24	-	642.94	-	701.18
2027 年	262.02	-	642.94	-	904.96
2028 年	261.08	-	642.94	-	904.01
2029 年	260.09	-	642.94	-	903.02
2030 年	259.05	-	642.94	-	901.98
2031 年	257.96	-	642.94	-	900.89
2032 年	256.81	-	642.94	-	899.75
2033 年	255.61	-	642.94	-	898.54
2034 年	254.34	-	642.94	-	897.28
2035 年	251.39	54.08	642.94	6.49	954.90
2036 年	237.65	465.88	642.94	55.91	1,402.37
2037 年	236.19	465.88	642.94	55.91	1,400.91

2038 年	234.65	465.88	642.94	55.91	1,399.37
2039 年	233.04	465.88	642.94	55.91	1,397.76
2040 年	231.35	465.88	642.94	55.91	1,396.07
2041 年	229.57	465.88	642.94	55.91	1,394.29
2042 年	227.70	465.88	642.94	55.91	1,392.43
2043 年	112.87	232.94	321.47	27.95	695.23
合计	4,119.57	3,548.18	11,733.62	425.78	19,827.15

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 1 月本期拟发行专项债券 23,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%，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 5 本项目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		23,000.00		23,000.00	4.00%	460.00	460.00
2024 年	23,000.00	-		23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2025 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2026 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00

2040 年	23,000.00			23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2041 年	23,000.00		-	23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2042 年	23,000.00		-	23,000.00	4.00%	920.00	920.00
2043 年	23,000.00		23,000.00	-	4.00%	460.00	23,460.00
合计		23,000.00	23,000.00			18,400.00	41,400.00

(五) 项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	0.00	0.00	4,380.01	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02
经营活动支出	0.00	0.00	179.97	243.38	246.97	250.74	254.70	258.86
支付的各项税费	0.00	0.00	482.20	701.18	904.96	904.02	903.03	901.99
经营活动现金净流量	0	0	3,717.84	4,895.46	4,688.09	4,685.26	4,682.29	4,679.17
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	36,415.00	14,072.50	7,212.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金								
投资活动现金净流量	-36,415.00	-14,072.50	-7,212.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金								
资本金流入	13,875.00	18,500.00	4,625.00					
债券融资款	23,000.00	0.00	0.00					
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	460.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	36,415.00	17,580.00	3,705.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00
四、期初现金	0.00	0.00	3,507.50	3,717.84	7,693.29	11,461.39	15,226.65	18,988.95
当年现金变动	0.00	3,507.50	210.34	3,975.46	3,768.09	3,765.26	3,762.29	3,759.17
五、期末现金	0.00	3,507.50	3,717.84	7,693.29	11,461.39	15,226.65	18,988.95	22,748.12

(续表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02
经营活动支出	263.22	267.81	272.62	277.67	282.98	288.55	294.40
支付的各项税费	900.90	899.75	898.55	897.28	954.90	1,402.37	1,400.91
经营活动现金净流量	4,675.90	4,672.46	4,668.85	4,665.07	4,602.14	4,149.10	4,144.71
二、投资活动产生的现金							
建设投资支出	0.00	0.00					
流动资金							
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
资本金流入							
债券融资款							
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00
四、期初现金	22,748.12	26,504.02	30,256.49	34,005.34	37,750.41	41,432.54	44,661.64
当年现金变动	3,755.90	3,752.46	3,748.85	3,745.07	3,682.14	3,229.10	3,224.71
五、期末现金	26,504.02	30,256.49	34,005.34	37,750.41	41,432.54	44,661.64	47,886.35

(续表)

项目/年度	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	合计
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	5,840.02	2,920.01	106,580.36
经营活动支出	300.54	306.99	313.76	320.87	328.33	168.09	5,120.45
支付的各项税费	1,399.37	1,397.76	1,396.07	1,394.29	1,392.43	695.23	19,827.18
经营活动现金净流量	4,140.11	4,135.27	4,130.19	4,124.86	4,119.26	2,056.69	81,632.73
二、投资活动产生的现金							
建设投资支出							57,700.00
流动资金							0.00
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-57,700.00
三、融资活动产生的现金							0.00
资本金流入							37,000.00
债券融资款							23,000.00
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00			23,000.00	23,000.00
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00				0.00
支付债券利息	920.00	920.00	920.00	920.00	920.00	460.00	18,400.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
融资活动现金净流量	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-920.00	-23,460.00	18,600.00
四、期初现金	47,886.35	51,106.46	54,321.73	57,531.92	60,736.78	63,936.04	
当年现金变动	3,220.11	3,215.27	3,210.19	3,204.86	3,199.26	-21,403.31	42,532.73
五、期末现金	51,106.46	54,321.73	57,531.92	60,736.78	63,936.04	42,532.73	

（六）本息覆盖倍数

表 7 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	23,000.00	18,400.00	41,400.00	81,632.76
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	23,000.00	18,400.00	41,400.00	
覆盖倍数	1.97			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 81,632.76 万元，融资本息合计 41,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.97。

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。

(本页无正文)

中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年一月十八日

主题词：专项评价报告

地址：山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

邮编：250100

电话：(0531)55556014

Add: Huiyuan Building, 38 Huaneng Road, Lixia District, Ji'nan, Shandong 1909-1 Postal code: 250100 Tel:0531-55556014



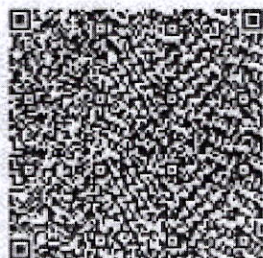
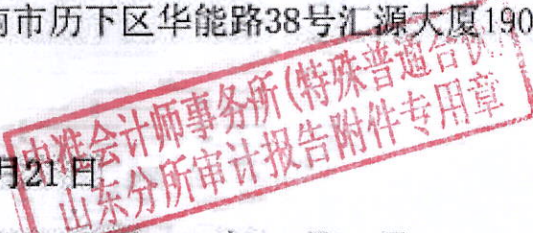
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦1909-1
负责人 申友良
成立日期 2013年11月21日
营业期限 2013年11月21日至 年 月 日
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,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

证书序号: 5000838

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中准会计师事务所
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

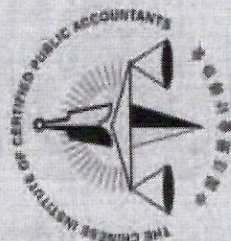
批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

发证机关:



中华人民共和国财政部制



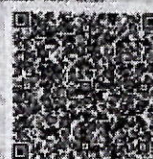
中友良
男
1975/04/03
山东省注册会计师协会
371333750400315



中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章



2014年
注册会计师
年检合格专用章



中友良


2020年3月31日

2010年度注册会计师年检合格

2014年度注册会计师年检合格

王霞 女 1970-03-03 山东德源永金会会计师事务所有限公司 3701021970030303730

姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号 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.

山东省注册会计师协会
2017年
注册会计师
年检合格专用章

2017年03月02日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016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.

2016年03月

2011年度任职资格检查合格

年 月 日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格。
This certificate is valid for this renewal.

王霞

2012年度任职资格检查合格

年 月 日