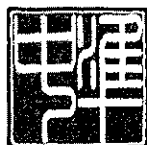


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）

潍坊市高新区常令公山公益性公墓二期项目

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）
潍坊市高新区常令公山公益性公墓二期项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]019 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

潍坊市高新区常令公山公益性公墓二期项目

2、立项单位

潍坊高新区国有资本运营管理有限公司

潍坊高新区国有资本运营管理有限公司成立于 2016-05-24, 法定代表人为王建利, 注册资本为 10000 万元人民币, 统一社会信用代码为 91370700MA3CB2C80D, 企业地址位于山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以北、潍安路以西创新大厦 1507 室, 所属行业为其他金融业, 经营范围包含: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 创业投资(限投资

未上市企业);以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动);自有资金投资的资产管理服务;企业管理咨询;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务;计算机及通讯设备租赁;企业总部管理;企业管理;酒店管理;餐饮管理;物业管理;单位后勤管理服务;医院管理;公共事业管理服务;园区管理服务;商业综合体管理服务;殡葬服务;殡仪用品销售;殡葬设施经营;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);会议及展览服务;非融资担保服务;融资咨询服务;森林经营和管护;停车场服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);养老服务;护理机构服务(不含医疗服务)。(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)许可项目:房地产开发经营;对金融企业进行股权投资;金融资产管理服务;金融企业不良资产批量收购处置业务;企业集团财务公司服务;住宿服务。(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)。潍坊高新区国有资本运营管理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

2021年09月27日,潍坊市高新技术产业开发区经济发展局出具《关于潍坊高新区国有资本运营管理有限公司潍坊高

新区常令公山公益性公墓二期项目可行性研究报告的批复》淮高经改〔2021〕66号，投资总额 15,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于穆响路以北，高六路以东；穆响路以南，朝阳路以西；占地面积 44,666 平方米，规划建设公墓及相应配套附属用房。构建高新区殡葬服务体系。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 11 月至 2023 年 6 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 3,000.00 万元，发行专项债券 12,000.00 万元，其中：已发行专项债券 10,900.00 万元，本期拟发行专项债券 1,100.00 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	15,000.00	100%	
一、资本金	3,000.00	20%	
（一）自有资金	3,000.00		
（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）	12,000.00	80%	

(一) 已发行专项债券	10,900.00		
(二) 本期拟发行专项债券	1,100.00		
(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,项目建成后,主要营业收入来源于墓穴收入、骨灰存放格位收入、管理维护费收入。

参照当地同类公墓市场价格,以及项目定位、项目工程建设成本等因素,进行综合定价。其中,墓穴、骨灰存放格位收费,为一次性收费,使用年限为 20 年;管理维护费收费,为按年收费。项目周边同类公墓中,墓穴销售价格约为 40000-50000 元/个,骨灰格存放格位价格约为 800-1200 元/个,管理维护费约为 100-260 元/个/年。

(1) 墓穴收入

项目共设置 7735 个墓穴,销售单价按 45000 元/个;项目建成后第 1 年预计可销售总墓穴的 7%,第 2 年预计可销售总墓穴的 8%,第 3 年至第 19 年均按可销售总墓穴的 5%计,直至建成后第 19 年全部销售完成。

(2) 骨灰存放格位收入

项目共设置 16500 个骨灰存放格位,销售单价按 900 元/

个；项目建成后第1年预计可销售总骨灰存放格位的7%，第2年预计可销售骨灰存放格位的8%，第3年至第19年均按可销售骨灰存放格位的5%计，直至建成后第19年全部销售完成。

(3) 管理维护费收入

项目建成后，墓穴、骨灰存放格位管理维护费按150元/个/年。

表2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：(万元)

年份	墓穴收入	骨灰存放格位收入	管理维护费收入	现金流入合计
2021年				
2022年				
2023年	2,425.50	103.95	25.41	2,554.86
2024年	2,776.50	118.80	54.47	2,949.77
2025年	1,741.50	74.25	72.65	1,888.40
2026年	1,741.50	74.25	90.83	1,906.58
2027年	1,741.50	74.25	109.01	1,924.76
2028年	1,741.50	74.25	127.19	1,942.94
2029年	1,741.50	74.25	145.37	1,961.12
2030年	1,741.50	74.25	163.55	1,979.30
2031年	1,741.50	74.25	181.73	1,997.48
2032年	1,741.50	74.25	199.91	2,015.66
2033年	1,741.50	74.25	218.09	2,033.84
2034年	1,741.50	74.25	236.27	2,052.02
2035年	1,741.50	74.25	254.45	2,070.20
2036年	1,741.50	74.25	272.63	2,088.38
2037年	1,741.50	74.25	290.81	2,106.56
2038年	1,741.50	74.25	308.99	2,124.74
2039年	1,741.50	74.25	327.17	2,142.92
2040年	1,741.50	74.25	345.35	2,161.10
2041年	1,741.50	74.25	363.53	2,179.28
2042年			363.53	363.53
2043年			181.76	181.76

合计	34,807.50	1,485.00	4,332.61	40,625.11
----	-----------	----------	----------	-----------

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、燃动力费

该项目正常年燃动力费 16.72 万元。其中，年耗电 20.9 万 kWh，按 0.8 元/kWh，年电费 16.72 万元。基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%。

2、工资及福利费

该项目需要配备日常管理人员 8 人，职工工资及福利年平均 5 万元/人，共计 40.00 万元。基于谨慎性原则，项目运营期内工人工资均在上年度基础上上涨 3%进行预测。

3、修理费

该项目修理费按折旧费的 2%计。项目固定资产按分类折旧，其中房屋建筑物原值为 12705 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%，折旧费每年为 603.49 万元；其他固定资产原值为 2295 万元，折旧年限为 15 年，残值率为 5%，每年折旧费为 145.35 万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括营售费、管理费及其他费用，按营业收入的 1%计取。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

年份	燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出 合计
2021 年					
2022 年					
2023 年	16.72	40.00	14.98	25.55	97.25
2024 年	17.22	41.20	14.98	29.50	102.90
2025 年	17.74	42.44	14.98	18.88	94.03
2026 年	18.27	43.71	14.98	19.07	96.03
2027 年	18.82	45.02	14.98	19.25	98.07
2028 年	19.38	46.37	14.98	19.43	100.16
2029 年	19.96	47.76	14.98	19.61	102.32
2030 年	20.56	49.19	14.98	19.79	104.53
2031 年	21.18	50.67	14.98	19.97	106.80
2032 年	21.82	52.19	14.98	20.16	109.15
2033 年	22.47	53.76	14.98	20.34	111.55
2034 年	23.14	55.37	14.98	20.52	114.01
2035 年	23.84	57.03	14.98	20.70	116.55
2036 年	24.55	58.74	14.98	20.88	119.16
2037 年	25.29	60.50	14.98	21.07	121.84
2038 年	26.05	62.32	12.07	21.25	121.69
2039 年	26.83	64.19	12.07	21.43	124.52
2040 年	27.64	66.11	12.07	21.61	127.43
2041 年	28.46	68.10	12.07	21.79	130.42
2042 年	29.32	70.14	12.07	3.64	115.17
2043 年	15.10	36.12	6.03	1.82	59.07
合计	464.37	1,110.94	291.08	406.26	2,272.65

（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%，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
2021 年					
2022 年					
2023 年	217.78				217.78
2024 年	363.07				363.07
2025 年	121.84				121.84
2026 年	125.64				125.64
2027 年	129.44				129.44
2028 年	133.22				133.22
2029 年	136.99				136.99
2030 年	140.75				140.75
2031 年	144.49				144.49
2032 年	148.21				148.21
2033 年	151.92				151.92
2034 年	155.61				155.61
2035 年	159.29				159.29
2036 年	162.95				162.95
2037 年	166.59				166.59
2038 年	207.19				207.19
2039 年	210.80				210.80
2040 年	214.38				214.38
2041 年	217.95				217.95
2042 年					
2043 年					
合计	3,308.08				3,308.08

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 11 月已发行专项债券 3,600.00 万元，期限 20 年，利率 3.50%；2022 年 1 月已发行专项债券 3,500.00 万元，期限 20 年，利率 3.26%，2022 年 5 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 20 年，利率 3.28%；2022 年 6 月已发行专项债券 2,300.00 万元，期限 20 年，利率 3.29%；2023 年 1

月本期发行专项债券 1,100.00 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）

年度	已发行			计划发行			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (3.5%)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.00%)	合计
2021 年	3,600.00						
2022 年	7,300.00		245.49				245.49
2023 年			364.97	1,100.00		22.00	386.97
2024 年			364.97			44.00	408.97
2025 年			364.97			44.00	408.97
2026 年			364.97			44.00	408.97
2027 年			364.97			44.00	408.97
2028 年			364.97			44.00	408.97
2029 年			364.97			44.00	408.97
2030 年			364.97			44.00	408.97
2031 年			364.97			44.00	408.97
2032 年			364.97			44.00	408.97
2033 年			364.97			44.00	408.97
2034 年			364.97			44.00	408.97
2035 年			364.97			44.00	408.97
2036 年			364.97			44.00	408.97
2037 年			364.97			44.00	408.97
2038 年			364.97			44.00	408.97
2039 年			364.97			44.00	408.97
2040 年			364.97			44.00	408.97
2041 年		3,600.00	364.97			44.00	4,008.97
2042 年		7,300.00	119.49			44.00	7,463.49
2043 年					1,100.00	22.00	1,122.00
合计	10,900.00	10,900.00	7,299.40	1,100.00	1,100.00	880.00	20,179.40

（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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入			2,554.86	2,949.77	1,888.40	1,906.58	1,924.76	1,942.94
经营活动支出			97.25	102.90	94.03	96.03	98.07	100.16
支付的各项税费			217.78	363.07	121.84	125.64	129.44	133.22
经营活动现金净流量			2,239.83	2,483.79	1,672.52	1,684.90	1,697.25	1,709.55
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	756.19	9,074.24	4,537.12					
流动资金								
投资活动现金净流量	-756.19	-9,074.24	-4,537.12					
三、融资活动产生的现金								
资本金流入	157.89	1,894.74	947.37					
债券融资款	3,600.00	7,300.00	1,100.00					
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息		245.49	386.97	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	3,757.89	8,949.25	1,660.40	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97
四、期初现金		3,001.71	2,876.72	2,239.83	4,314.66	5,578.21	6,854.14	8,142.42
当年现金变动	3,001.71	-124.99	-636.89	2,074.82	1,263.55	1,275.93	1,288.28	1,300.58
五、期末现金	3,001.71	2,876.72	2,239.83	4,314.66	5,578.21	6,854.14	8,142.42	9,443.00

(续表)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,961.12	1,979.30	1,997.48	2,015.66	2,033.84	2,052.02	2,070.20	2,088.38
经营活动支出	102.32	104.53	106.80	109.15	111.55	114.01	116.55	119.16
支付的各项税费	136.99	140.75	144.49	148.21	151.92	155.61	159.29	162.95
经营活动现金净流量	1,721.81	1,734.02	1,746.19	1,758.30	1,770.37	1,782.39	1,794.36	1,806.27
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出								
流动资金								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金流入								
债券融资款								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97
四、期初现金	9,443.00	10,755.83	12,080.88	13,418.10	14,767.43	16,128.83	17,502.26	18,887.64
当年现金变动	1,312.84	1,325.05	1,337.22	1,349.33	1,361.40	1,373.42	1,385.39	1,397.30
五、期末现金	10,755.83	12,080.88	13,418.10	14,767.43	16,128.83	17,502.26	18,887.64	20,284.95

(续表)

项目/年度	2037 年	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	2,106.56	2,124.74	2,142.92	2,161.10	2,179.28	363.53	181.76	40,625.11
经营活动支出	121.84	121.69	124.52	127.43	130.42	115.17	59.07	2,272.65
支付的各项税费	166.59	207.19	210.80	214.38	217.95	0.00	0.00	3,308.08
经营活动现金净流量	1,818.13	1,795.86	1,807.60	1,819.29	1,830.91	248.36	122.69	35,044.38
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出								14,367.55
流动资金								
投资活动现金净流量								-14,367.55
三、融资活动产生的现金								
资本金流入								3,000.00
债券融资款								12,000.00
银行借款								
偿还债券本金					3,600.00	7,300.00	1,100.00	12,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	408.97	408.97	408.97	408.97	408.97	163.49	22.00	8,179.40
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-408.97	-408.97	-408.97	-408.97	-4,008.97	-7,463.49	-1,122.00	-5,179.40
四、期初现金	20,284.95	21,694.10	23,080.99	24,479.62	25,889.94	23,711.87	16,496.74	
当年现金变动	1,409.16	1,386.89	1,398.63	1,410.32	-2,178.06	-7,215.13	-999.31	15,497.44
五、期末现金	21,694.10	23,080.99	24,479.62	25,889.94	23,711.87	16,496.74	15,497.44	

（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	1,100.00	880.00	1,980.00	35,044.38
已发行债券	10,900.00	7,299.40	18,199.40	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	12,000.00	8,179.40	20,179.40	
覆盖倍数	1.74			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,044.38 万元，融资本息合计 20,179.40 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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，为 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）潍坊市高新区常令公山公益性公墓二期项目项目收益与融资平衡专项评价报告盖章页）

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

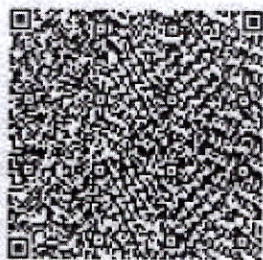
(副本)

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)

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

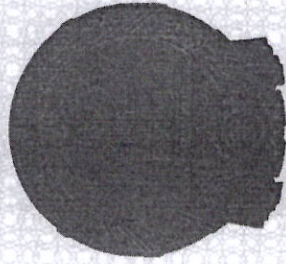


登记机关



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个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



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

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。
- 会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告附件专用章
- 应当将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》。



发证机关：

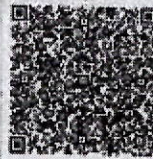
中华人民共和国财政部制



姓名: 申友良
性别: 男
出生日期: 1978/04/03
工作单位: 德勤正达有限责任会计师事务所
身份证号: 37152319780403015



新审计报告附件专用章
(分) 会计师事务所



申友良

2010 年度任职资格检查合格

2014 年度任职资格检查合格

姓名	王霞	性别	女	出生日期	1970-03-03	工作单位	山东德永会计师事务所有限公司	身份证号码	370102197003033726
----	----	----	---	------	------------	------	----------------	-------	--------------------

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.

2017年03月02日

年 月 日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
 山东分所审计报告附件

年度检验合格
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

2011年度任职资格检查合格

年 月 日

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