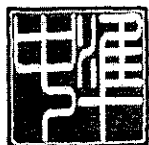


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项  
债券（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）

潍坊市寿光市高新技术产业园区基础设施项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告



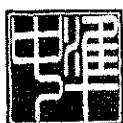
中准会计师事务所（特殊普通合伙）

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（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）  
潍坊市寿光市高新技术产业园区基础设施项目  
项目收益与融资平衡  
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]033 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

潍坊市寿光市高新技术产业园区基础设施项目

##### 2、立项单位

寿光高新区投资开发集团有限公司

建设单位：寿光高新区投资开发集团有限公司

成立日期：2020年11月20日

注册法人：杨洋

注册资本：10,000万元

注册地址：山东省潍坊市寿光市高新技术产业开发区特钢路与洛前街路口东。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；住房租赁；土地整治服务；规划设计管理；会议及展览服务；企业管理；财务咨询；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；工程管理服务。（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：建设工程施工。（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）

### 3、项目规划审批

2021 年 01 月 27 日，寿光高新区投资开发集团有限公司在山东省建设项目备案证明，项目代码 2101-370783-04-01-129389，同意潍坊市寿光高新技术产业园区基础设施项目建设，项目总投资 50,000.00 万元。

### 4、项目规模与主要建设内容

该项目位于寿光市高新区，建设创业孵化、研发创新、技术转化及产业化等标准厂房、园区内敷设的道路、给水、电力、排水、热力、电信、燃气等基础配套设施。

### 5、项目建设期限

根据项目情况，项目建设期为 36 个月。2021 年 6 月开始建设，至 2022 年 12 月一期工程完工，二期项目自 2023 年 1 月开始建设，2024 年 6 月完成建设。

## （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 25,000.00 万元，发行专项债券 25,000.00 万元，其中：已发行专项债券 14,100.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后期拟发行专项债券 6,900.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	25,000.00	50.00%	
（一）自有资金	25,000.00	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）	25,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	14,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	6,900.00		
（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为建筑物对外租赁收入。

收入来源主要为建筑对外租赁，一期建筑面积为 68640.8 m<sup>2</sup>，二期建筑面积为 94053.32 m<sup>2</sup>，根据项目实施单位寿光高新区投资开发集团有限公司（甲方）与寿光国发高分子材料有限公司（乙方）签订的《寿光高新技术产业园区入园合同》，对外租赁单价按每平方米 292.00 元/年，每年上调 3%计。第 3 年起，一期项目投入使用，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%；二期第 4 年初完成建设，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。

具体见下表。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	建筑对外(一期)租赁收入	建筑对外二期)租赁收入	现金流入合计
2021年	0.00	0.00	0.00
2022年	0.00	0.00	0.00
2023年	1,503.23	0.00	1,503.23
2024年	1,754.77	1,029.88	2,784.66
2025年	2,020.06	2,404.44	4,424.49
2026年	2,080.66	2,767.93	4,848.59
2027年	2,143.08	2,850.97	4,994.04
2028年	2,207.37	2,936.50	5,143.87
2029年	2,273.59	3,024.59	5,298.18
2030年	2,341.80	3,115.33	5,457.13
2031年	2,412.05	3,208.79	5,620.84
2032年	2,484.41	3,305.05	5,789.47
2033年	2,558.95	3,404.20	5,963.15
2034年	2,635.71	3,506.33	6,142.04
2035年	2,714.79	3,611.52	6,326.31
2036年	2,796.23	3,719.87	6,516.09

年份	建筑对外(一期)租赁收入	建筑对外二期)租赁收入	现金流入合计
2037年	2,880.12	3,831.46	6,711.58
2038年	2,966.52	3,946.41	6,912.92
2039年	1,527.76	2,032.40	3,560.16
合计	39,301.08	48,695.66	87,996.75

## (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、原辅材料费

参考同类项目并结合实际情况，预计年采购办公用品 20 万元，辅助材料 600 万元，合计 620 万元。

### 2、燃料及动力费

水 2 万立方米，水价 3 元，电 100.55 万 kwh，电价 0.73 元。合计 79.40 万元。本项目为建设高新技术产业园区基础设施项目，主要对建筑对外租赁，参照类似项目并结合实际情况估算。燃料及动力费用由租赁方承担，因此，本项目正常年仅承担公共部分燃料及动力费用，约为 79.40 万元，每年考虑 3% 增长。

### 3、工资及福利费

设施维护保洁人员计 10 人，工资为 30000 元/人/年，电工 13 人，60000 元每年，管理人员 5 人，工资 50000 元每年，年工资总额 133 万元，福利费为工资总额的 14%，年工资及福

利费总计 151.62 万元，考虑每年递增 3%。

#### 4 、维修理费

年度修理费为年折旧费的 20%，年折旧费为 1763.85 万元。折旧费的计算是房屋折旧（1133.44 万元）加机器折旧（630.42 万元），房屋折旧 30 年折完，残值率 5%，机器折旧 20 年折完，无残值率，修理费为 352.77 万元，考虑每年 3% 增长。

#### 5 、其他费用

其他费用为折旧与营业收入的 1%。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

年份	人员工资 与福利费	原材料 费	燃料动 力费	维修费 用	其他费 用	运营成本现金 流出合计
2021年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	151.62	614.00	26.93	352.77	15.03	1,160.35
2024年	156.17	620.00	66.35	363.35	38.14	1,244.01
2025年	160.85	638.60	79.40	374.25	61.88	1,314.99
2026年	165.68	657.76	81.78	385.48	66.12	1,356.83
2027年	170.65	677.49	84.24	397.05	67.58	1,397.00
2028年	175.77	697.82	86.76	408.96	69.08	1,438.38
2029年	181.04	718.75	89.37	421.23	70.62	1,481.00
2030年	186.47	740.31	92.05	433.86	72.21	1,524.91
2031年	192.07	762.52	94.81	446.88	73.85	1,570.12
2032年	197.83	785.40	97.65	460.29	75.53	1,616.70
2033年	203.76	808.96	100.58	474.09	77.27	1,664.67
2034年	209.88	833.23	103.60	488.32	79.06	1,714.08
2035年	216.17	858.22	106.71	502.97	80.90	1,764.97
2036年	222.66	883.97	109.91	518.06	82.80	1,817.39
2037年	229.34	910.49	113.21	533.60	84.75	1,871.39
2038年	236.22	937.81	116.60	549.61	86.77	1,927.00



年份	人员工资与福利费	原材料费	燃料动力费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2039年	121.65	482.97	60.05	283.05	53.24	1,000.96
合计	3,177.84	12,628.30	1,509.98	7,393.81	1,154.84	25,864.76

### (三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.00%（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。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	165.49	0.00	165.49
2024 年	0.00	0.00	306.57	0.00	306.57
2025 年	0.00	0.00	487.10	0.00	487.10
2026 年	0.00	0.00	533.79	0.00	533.79
2027 年	0.00	0.00	549.80	0.00	549.80
2028 年	0.00	0.00	566.30	0.00	566.30
2029 年	0.00	0.00	583.29	0.00	583.29
2030 年	0.00	0.00	600.78	0.00	600.78
2031 年	0.00	0.00	618.81	0.00	618.81
2032 年	0.00	0.00	637.37	0.00	637.37
2033 年	0.00	0.00	656.49	0.00	656.49
2034 年	0.00	0.00	676.19	0.00	676.19
2035 年	210.67	0.00	696.47	0.00	907.14
2036 年	219.35	0.00	717.37	0.00	936.72
2037 年	331.29	17.58	738.89	2.11	1,089.87
2038 年	392.74	381.35	761.06	45.76	1,580.91
2039 年	0.00	195.91	391.94	23.51	611.36
合计	1,154.05	594.84	9,687.71	71.38	11,507.98

#### (四) 应付本息情况

##### 1、专项债券

项目计划发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，2021 年 5 月份已发行 3,000.00 万元，发行利率 3.71%，发行期限 15 年；2021 年 8 月已发行 2,000.00 万元，利率为 3.44%，期限为 15 年；2021 年 10 月已发行 1,500.00 万元，发行利率为 3.59%，发行期限为 15 年；2021 年 12 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 3.47%，发行年限 15 年；2022 年 1 月已发行 1,500.00 万元，发行利率 3.19%，发行年限 15 年；2022 年 2 月已发行 4,100.00 万元，发行利率 3.37%，发行年限 15 年；2023 年 1 月本期发行 4,000.00 万元，2024 年拟发行专项债券 6,900.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券及后期债券年利率按照 4.2% 估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

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 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.20%)	合计
2021 年	8,500.00		55.65	-		-	55.65
2022 年	5,600.00		396.36			-	396.36
2023 年			489.37	4,000.00		84.00	573.37
2024 年			489.37	6,900.00		312.90	802.27
2025 年			489.37			457.80	947.17
2026 年			489.37			457.80	947.17

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 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.20%)	合计
2027 年			489.37			457.80	947.17
2028 年			489.37			457.80	947.17
2029 年			489.37			457.80	947.17
2030 年			489.37			457.80	947.17
2031 年			489.37			457.80	947.17
2032 年			489.37			457.80	947.17
2033 年			489.37			457.80	947.17
2034 年			489.37			457.80	947.17
2035 年			489.37			457.80	947.17
2036 年		8,500.00	433.72		-	457.80	9,391.52
2037 年		5,600.00	93.01		-	457.80	6,150.81
2038 年			-		4,000.00	373.80	4,373.80
2039 年			-		6,900.00	144.90	7,044.90
合计	14,100.00	14,100.0	7,340.55	10,900.00	10,900.00	6,867.00	39,207.55

(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	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	0.00	0.00	1,503.23	2,784.66	4,424.49	4,848.59	4,994.04	5,143.87	5,298.18	5,457.13
经营活动支出	0.00	0.00	1,160.35	1,244.01	1,314.99	1,356.83	1,397.00	1,438.38	1,481.00	1,524.91
支付的各项税费	0.00	0.00	165.49	306.57	487.10	533.79	549.80	566.30	583.29	600.78
经营活动现金净流量	0.00	0.00	177.39	1,234.08	2,622.40	2,957.97	3,047.24	3,139.18	3,233.89	3,331.44
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出	12,068.81	13,355.49	13,355.49	9,392.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金										
投资活动现金净流量	-12,068.81	-13,355.49	-13,355.49	-9,392.56	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	4,861.11	8,333.33	8,333.33	3,472.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券融资款	8,500.00	5,600.00	4,000.00	6,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	55.65	396.36	573.37	802.27	947.17	947.17	947.17	947.17	947.17	947.17
支付银行借款利息	0.00	0.00	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	13,305.46	13,536.97	11,759.96	9,569.95	-947.17	-947.17	-947.17	-947.17	-947.17	-947.17
四、期初现金	0.00	1,236.66	1,418.14	0.00	1,411.47	3,086.70	5,097.50	7,197.57	9,389.59	11,676.30
当年现金变动	1,236.66	181.48	-1,418.14	1,411.47	1,675.23	2,010.80	2,100.07	2,192.01	2,286.72	2,384.27
五、期末现金	1,236.66	1,418.14	0.00	1,411.47	3,086.70	5,097.50	7,197.57	9,389.59	11,676.30	14,060.57

(续表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	5,620.84	5,789.47	5,963.15	6,142.04	6,326.31	6,516.09	6,711.58	6,912.92	3,560.16	87,996.75
经营活动支出	1,570.12	1,616.70	1,664.67	1,714.08	1,764.97	1,817.39	1,871.39	1,927.00	1,000.96	25,864.76
支付的各项税费	618.81	637.37	656.49	676.19	907.14	936.72	1,089.87	1,580.91	611.36	11,507.98
经营活动现金净流量	3,431.91	3,535.40	3,641.99	3,751.77	3,654.19	3,761.98	3,750.32	3,405.02	1,947.84	50,624.01
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	48,172.35
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	0.00	0.00	0.00	-48,172.35
三、融资活动产生的现金										
资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00
债券融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00
银行借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金						8,500.00	5,600.00	4,000.00	6,900.00	25,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	947.17	947.17	947.17	947.17	947.17	891.52	550.81	373.80	144.90	14,207.55
支付银行借款利息	0.00	0.00	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	-947.17	-947.17	-947.17	-947.17	-947.17	-9,391.52	-6,150.81	-4,373.80	-7,044.90	10,792.45
四、期初现金	14,060.57	16,545.31	19,133.54	21,828.36	24,632.96	27,339.98	21,710.44	19,309.95	18,341.17	
当年现金变动	2,484.74	2,588.23	2,694.82	2,804.60	2,707.02	-5,629.54	-2,400.49	-968.78	-5,097.06	13,244.11
五、期末现金	16,545.31	19,133.54	21,828.36	24,632.96	27,339.98	21,710.44	19,309.95	18,341.17	13,244.11	

## （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	4,000.00	2,520.00	6,520.00	50,624.01
已发行债券	14,100.00	7,340.55	21,440.55	
后续拟发行债券	6,900.00	4,347.00	11,247.00	
银行贷款				
融资合计	25,000.00	14,207.55	39,207.55	
覆盖倍数				1.29

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 50,624.01 万元，融资本息合计 39,207.55 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

## 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:HuiyuanBuilding,38HuanengRoad,LixiaDistrict,Ji'nan,Shandong1909-1Postalcode:250100Tel:0531-55556014





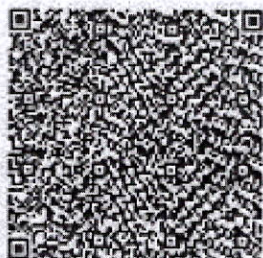
# 营业执照

(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个工作日内需要向社会公示(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, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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》。

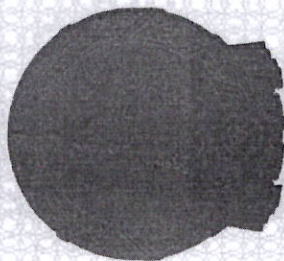
中准会计师事务所(特殊普通合伙)  
山东分所审计报告附件专用章



发证机关:

2018

中华人民共和国财政部制



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

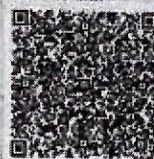
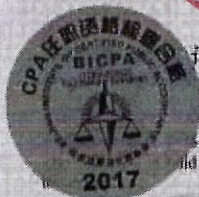




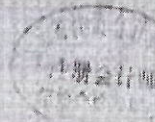
姓名: 申友良  
性别: 男  
出生日期: 1975/04/03  
身份证号: 3713237504030215  
工作单位: 德州市达有德源会计师事务所  
执业证书号: 3713237504030215



（特别提示：本证书为注册证书，不得用于其他用途）



申友良



2010年3月11日

2014年3月31日


2010年度在职资格检查合格

2014年度在职资格检查合格

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03  
山东德永会计师事务所有限公司 37010210700303726

姓名 Name: 王霞  
性别 Sex: 女  
出生日期 Date of Birth: 1970-03-03  
工作单位 Working Unit: 山东德永会计师事务所有限公司  
身份证号码 Identity Card No.: 37010210700303726



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

山东注册会计师协会(特殊普通合伙)  
山东分所审计报告盖章专用章

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

王霞 女 1970-03-03  
山东德永会计师事务所有限公司 37010210700303726

姓名 Name: 王霞  
性别 Sex: 女  
出生日期 Date of Birth: 1970-03-03  
工作单位 Working Unit: 山东德永会计师事务所有限公司  
身份证号码 Identity Card No.: 37010210700303726



2016年03月02日

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，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

王霞

2012年度任职资格检查合格

年 月 日