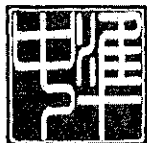


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）

潍坊市高新区潍柴国际配套产业园新钢园区项目

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）
潍坊市高新区潍柴国际配套产业园新钢园区项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]023 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

潍坊市高新区潍柴国际配套产业园新钢园区项目

2、立项单位

山东高创动力科技园建设运营有限公司

法人代表：任建功

联系人：宗培通

联系电话：18753626903

地址：潍坊高新区清池街道府东社区高二路 517 号潍坊智慧产业园 1 号科研楼 403。

山东高创动力科技园建设运营有限公司成立于 2019 年 06

月 12 日，注册地位于山东省潍坊高新区清池街道府东社区高二路 517 号潍坊智慧产业园 1 号科研楼 403，法定代表人为任建功。经营范围包括：园区管理服务；软件开发、销售；新能源技术推广服务；新材料技术推广服务；氢能新兴能源技术研发；研发、制造、销售：机械设备、氢能新兴能源装备、新能源汽车储能装置、新能源汽车（不含低速电动车）及相关设备（制造地址为：山东省潍坊高新区汶泉发展区樱前街与高七路交叉口东北角潍柴配套产业园）；销售：电子产品、计算机、计算机软件及辅助设备。

3、项目规划审批

2020 年 6 月 10 号，山东高创动力科技园建设运营有限公司在山东省建设项目备案证明《潍柴国际配套产业园新钢园区》（项目代码 2020-370791-47-03-053036）。

4、项目规模与主要建设内容

项目用地面积 768649 m²，计容建筑面积 785600 m²，建设车间厂房，立体停车库和相应配套用房等，整合优质资源，打造生产研发一体、配套设施一流、生态环境优美的绿色高端园区。

5、项目建设期限

该项目建设期为 2 年，计划于 2021 年 7 月份开工建设，预计 2023 年 6 月全部竣工并投入运营。

（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、发行专项债券及银行贷款方式。其中，项目单位自有资金 226,700.00 万元，发行专项债券 206,800.00 万元，其中：已发行专项债券 46,000.00 万元，本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，后期拟发行专项债券 144,800.00 万元；已通过银行融资 20,000.00 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	453,500.00	100.00%	
一、资本金	226,700.00	49.99%	
（一）自有资金	226,700.00	49.99%	
（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）	226,800.00	50.01%	
（一）已发行专项债券	46,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	16,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	144,800.00		
（四）银行融资	20,000.00		

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厂房租赁收入、配套楼租赁收

入、车位租赁收入以及物业管理费。

根据项目实施单位山东高创动力科技园建设运营有限公司(甲方)与潍坊高诚物业运营管理有限公司签订的《潍柴国际配套产业园新钢园区招商运营委托协议》。

(1) 厂房租赁收入

车间建筑面积为 432172 m²，租赁面积按照 410,563.40 m²，运营期第一年出租单价按 1.8 元/m²·日计，考虑通货膨胀，物价上涨等因素，之后每年上涨 5%，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

(2) 配套楼租赁收入

配套楼建筑面积为 76255 m²，租赁面积按照 72,442.25 m²，运营期第一年出租单价按 1.2 元/m²·日计，考虑通货膨胀，物价上涨等因素，之后每年上涨 5%，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

(3) 车位租赁收入

该项目共设置停车位 2107 处，停车位出租价格按 300 元/月/处计算，谨慎起见，不考虑增长，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

(4) 物业管理费

物业管理费按 1.0 元/m²·月计，谨慎起见，不考虑增长，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 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	厂房租赁收入（万元/年）	配套楼租赁收入（万元/年）	车位租赁收入（万元/年）	物业管理费（万元/年）	现金流入合计
2021年					
2022年					
2023年	10,142.97	1,193.12	284.45	184.75	11,805.29
2024年	22,927.91	2,697.02	644.74	418.77	26,688.44
2025年	26,906.58	3,165.04	720.59	468.04	31,260.25
2026年	28,251.91	3,323.29	720.59	468.04	32,763.83
2027年	29,664.50	3,489.45	720.59	468.04	34,342.58
2028年	31,147.73	3,663.93	720.59	468.04	36,000.29
2029年	32,705.12	3,847.12	720.59	468.04	37,740.87
2030年	34,340.37	4,039.48	720.59	468.04	39,568.48
2031年	36,057.39	4,241.45	720.59	468.04	41,487.47
2032年	37,860.26	4,453.53	720.59	468.04	43,502.42
2033年	39,753.27	4,676.20	720.59	468.04	45,618.10
2034年	41,740.94	4,910.01	720.59	468.04	47,839.58
2035年	43,827.98	5,155.51	720.59	468.04	50,172.12
2036年	46,019.38	5,413.29	720.59	468.04	52,621.30
2037年	48,320.35	5,683.95	720.59	468.04	55,192.93
2038年	50,736.37	5,968.15	720.59	468.04	57,893.15
合计	560,403.03	65,920.54	11,017.45	7,156.08	644,497.10

（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）燃动力

本项目年用电量 274.5 万 kWh，电价 0.8 元/kWh，项目年均燃动力费用为 220 万元。

（2）员工工资及福利

本项目所配备日常管理及维护人员 10 人，人均工资及福利按 5 万元/年计，则项目年工资及福利费用 50 万元，每年 3% 递增。

(3) 修理费

本项目修理费用主要指在经营期内进行必要的修理所发生的费用，按折旧费用的 5% 计，年修理费用 1040 万元。

(4) 其他费用

其他费用按收入的 6% 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	职工工资及福利	燃动力费	维修费	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年					
2022 年					
2023 年	25.00	110.00	520.00	708.32	1,363.32
2024 年	50.00	220.00	1,040.00	1,601.31	2,911.31
2025 年	51.50	220.00	1,040.00	1,875.62	3,187.12
2026 年	53.05	220.00	1,040.00	1,965.83	3,278.87
2027 年	54.64	220.00	1,040.00	2,060.55	3,375.19
2028 年	56.28	220.00	1,040.00	2,160.02	3,476.29
2029 年	57.96	220.00	1,040.00	2,264.45	3,582.42
2030 年	59.70	220.00	1,040.00	2,374.11	3,693.81
2031 年	61.49	220.00	1,040.00	2,489.25	3,810.74
2032 年	63.34	220.00	1,040.00	2,610.15	3,933.48
2033 年	65.24	220.00	1,040.00	2,737.09	4,062.32
2034 年	67.20	220.00	1,040.00	2,870.37	4,197.57
2035 年	69.21	220.00	1,040.00	3,010.33	4,339.54
2036 年	71.29	220.00	1,040.00	3,157.28	4,488.57
2037 年	73.43	220.00	1,040.00	3,311.58	4,645.00
2038 年	75.63	220.00	1,040.00	3,473.59	4,809.22
合计	954.95	3,410.00	16,120.00	38,669.83	59,154.77

(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					
2022 年					
2023 年			1,248.01		1,248.01
2024 年			2,821.09		2,821.09
2025 年			3,310.64		3,310.64
2026 年			3,476.17		3,476.17
2027 年			3,649.98		3,649.98
2028 年			3,832.48		3,832.48
2029 年			4,024.10		4,024.10
2030 年			4,225.30		4,225.30
2031 年			4,436.57		4,436.57
2032 年			4,658.40		4,658.40
2033 年			4,891.32		4,891.32
2034 年			5,135.88		5,135.88
2035 年			5,392.68		5,392.68
2036 年		2,509.82	5,662.31	301.18	8,473.31
2037 年		4,212.66	5,945.43	505.52	10,663.60
2038 年		4,426.44	6,242.70	531.17	11,200.31
合计		11,148.92	68,953.05	1,337.87	81,439.85

(四) 应付本息情况

1、专项债券

项目计划发行地方专项债券 206,800.00 万元，其中 2021 年 5 月已发行 16,000.00 万元，发行利率 3.71%，发行期限为 15 年；2021 年 10 月已发行 12,000.00 万元，发行利率为 3.59%，发行期限为 15 年，2022 年 2 月已发行 17,400.00 万元，其中 2022 年 6 月通过专项债券资金用途调出 6,800.00 万元，发行利率为 3.37%，发行期限为 15 年，2022 年 6 月已发行 5,900.00 万元，发行利率为 3.24%，发行利率为发行期限为 15 年，2022 年 10 月已发行 1,500.00 万元，发行利率为 2.99%，发行期限为 15 年；2023 年 1 月本期发行金额 16,000.00 万元，2023 年年内计划发行 144,800.00 万元，发行期限为 15 年，从审慎角度出发，本期及后续发行债券年利率按照 4.20% 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 (4.2%)	合计
2021 年	28,000.00		296.80			-	296.80
2022 年	18,000.00		1,298.59			-	1,298.59
2023 年			1,617.63	160,800.00		3,376.80	4,994.43
2024 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2025 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2026 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2027 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2028 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2029 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23

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 (4.2%)	合计
2030 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2031 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2032 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2033 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2034 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2035 年			1,617.63			6,753.60	8,371.23
2036 年		28,000.00	1,320.83			6,753.60	36,074.43
2037 年		18,000.00	319.04			6,753.60	25,072.64
2038 年					160,800.00	3,376.80	164,176.80
合计	46,000.00	46,000.00	24,264.45	160,800.00	160,800.00	101,304.00	332,368.45

2、银行贷款

在中信银行潍坊分行取得贷款金额 2 亿元，期限为 2022 年 4 月 29 日至 2036 年 12 月 29 日，贷款年利率 6.5%。

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	6.50%	876.16	876.16
2023 年	20,000.00			20,000.00	6.50%	1,300.00	1,300.00
2024 年	20,000.00		666.67	19,333.33	6.50%	1,278.39	1,945.06
2025 年	19,333.33		800.00	18,533.33	6.50%	1,230.74	2,030.74
2026 年	18,533.33		933.33	17,600.00	6.50%	1,174.42	2,107.75
2027 年	17,600.00		1,066.67	16,533.33	6.50%	1,109.43	2,176.09
2028 年	16,533.33		1,200.00	15,333.33	6.50%	1,035.77	2,235.77
2029 年	15,333.33		1,333.33	14,000.00	6.50%	953.45	2,286.79
2030 年	14,000.00		1,466.67	12,533.33	6.50%	862.46	2,329.13
2031 年	12,533.33		1,600.00	10,933.33	6.50%	762.81	2,362.81
2032 年	10,933.33		1,733.33	9,200.00	6.50%	654.49	2,387.82
2033 年	9,200.00		1,866.67	7,333.33	6.50%	537.50	2,404.17
2034 年	7,333.33		2,000.00	5,333.33	6.50%	411.84	2,411.84
2035 年	5,333.33		2,133.33	3,200.00	6.50%	277.52	2,410.86
2036 年	3,200.00		3,200.00		6.50%	104.28	3,304.28
合计		20,000.00	20,000.00			12,569.28	32,569.28

(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			11,805.29	26,688.44	31,260.25	32,763.83	34,342.58	36,000.29	37,740.87	39,568.48
经营活动支出			1,363.32	2,911.31	3,187.12	3,278.87	3,375.19	3,476.29	3,582.42	3,693.81
支付的各项税费			1,248.01	2,821.09	3,310.64	3,476.17	3,649.98	3,832.48	4,024.10	4,225.30
经营活动现金净流量			9,193.96	20,956.04	24,762.50	26,008.79	27,317.41	28,691.52	30,134.35	31,649.36
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出	84,378.20	149,175.24	211,180.57							
流动资金										
投资活动现金净流量	-84,378.20	-149,175.24	-211,180.57							
三、融资活动产生的现金										
资本金流入	56,675.00	113,350.00	56,675.00							
债券融资款	28,000.00	18,000.00	160,800.00							
银行借款		20,000.00								
偿还债券本金										
偿还银行借款本金				666.67	800.00	933.33	1,066.67	1,200.00	1,333.33	1,466.67
支付债券利息	296.80	1,298.59	4,994.43	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23
支付银行借款利息	0.00	876.16	1,300.00	1,278.39	1,230.74	1,174.42	1,109.43	1,035.77	953.45	862.46
融资活动现金净流量	84,378.20	149,175.25	211,180.57	-10,316.29	-10,401.97	-10,478.98	-10,547.32	-10,607.00	-10,658.02	-10,700.36
四、期初现金				9,193.96	19,833.71	34,194.24	49,724.05	66,494.14	84,578.66	104,054.99
当年现金变动			9,193.96	10,639.75	14,360.53	15,529.81	16,770.09	18,084.52	19,476.34	20,949.00
五、期末现金			9,193.96	19,833.71	34,194.24	49,724.05	66,494.14	84,578.66	104,054.99	125,004.00

(续表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	41,487.47	43,502.42	45,618.10	47,839.58	50,172.12	52,621.30	55,192.93	57,893.15	644,497.10
经营活动支出	3,810.74	3,933.48	4,062.32	4,197.57	4,339.54	4,488.57	4,645.00	4,809.22	59,154.77
支付的各项税费	4,436.57	4,658.40	4,891.32	5,135.88	5,392.68	8,473.31	10,663.60	11,200.31	81,439.85
经营活动现金净流量	33,240.16	34,910.54	36,664.46	38,506.12	40,439.90	39,659.42	39,884.32	41,883.62	503,902.48
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									444,734.02
流动资金									
投资活动现金净流量									-444,734.02
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									226,700.00
债券融资款									206,800.00
银行借款									20,000.00
偿还债券本金									206,800.00
偿还银行借款本金	1,600.00	1,733.33	1,866.67	2,000.00	2,133.33	3,200.00			20,000.00
支付债券利息	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,371.23	8,074.43	7,072.64	3,376.80	125,568.45
支付银行借款利息	762.81	654.49	537.50	411.84	277.52	104.28			12,569.28
融资活动现金净流量	-10,734.04	-10,759.05	-10,775.40	-10,783.07	-10,782.09	-39,378.71	-25,072.64	-164,176.80	88,562.27
四、期初现金	125,004.00	147,510.12	171,661.60	197,550.66	225,273.72	254,931.53	255,212.24	270,023.92	
当年现金变动	22,506.12	24,151.49	25,889.06	27,723.05	29,657.82	280.71	14,811.68	-122,293.18	147,730.74
五、期末现金	147,510.12	171,661.60	197,550.66	225,273.72	254,931.53	255,212.24	270,023.92	147,730.74	

（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	16,000.00	10,080.00	26,080.00	503,902.48
已发行债券	46,000.00	24,264.45	70,264.45	
后续拟发行债券	144,800.00	91,224.00	236,024.00	
银行贷款	20,000.00	12,569.28	32,569.28	
融资合计	226,800.00	138,137.73	364,937.73	
覆盖倍数				1.38

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 503,902.48 万元，融资本息合计 364,937.73 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.38。

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（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）潍坊市高新区潍柴国际配套产业园新钢园区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·济南

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



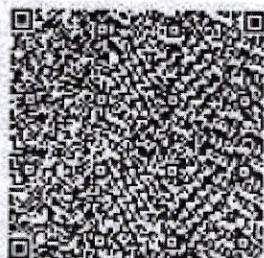
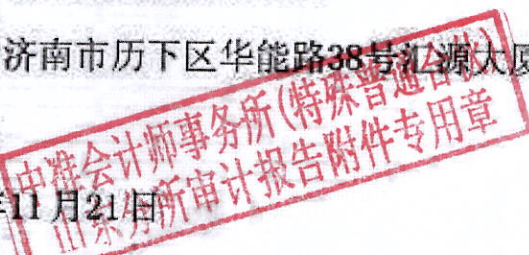
营业执照

(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)

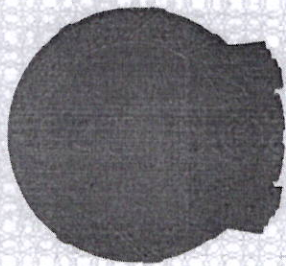


登记机关



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)。



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(2003) 57号

批准执业日期：2008-12-03

证书序号：5000838

说明

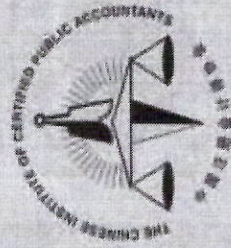
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



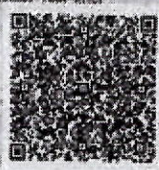
姓名: 申友良
性别: 男
出生日期: 1975/04/03
身份证号: 371333780400815
工作单位: 烟台正达有限责任会计师事务所
执业证书号: 371333780400815



(特殊普通合伙)
烟台正达有限责任会计师事务所
附件专用章



2014年
注册会计师
年检合格章



申友良



2010 年 3 月 31 日


2014 年 3 月 31 日

2010 年度任职资格检查合格

2014 年度任职资格检查合格

王霞 女 1970-03-03 山东德永永会计师事务所有限公司 370102197003033726

姓名 Sex 出生日期 Date of Birth 工作单位 Working unit 身份证号码 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

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
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

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