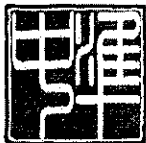


2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）
潍坊市奎文区泛泰华城科技产业园基础设施建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告



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）
潍坊市奎文区泛泰华城科技产业园基础设施建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2023]029 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

泛泰华城科技产业园基础设施建设项目

2、立项单位

潍坊创新投资集团有限公司

潍坊创新投资集团有限公司是奎文区政府直属的国有独资企业，注册资金1亿元。自2014年10月成立以来，公司在区政府和各部门的指导下，借助区域发展机遇及自身优势，承接了奎文门美食文化街的管理运营，启动打造了山东互联网金融中心，设立了3亿元的中小企业缓释基金，公司现已参股、控股、接转6家公司，成为具有一定影响力的重点项目投资、

建设、运营的企业。

3、项目规划审批

2022年8月5日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2208-370705-04-01-679807，项目总投资额 380,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于胜利街以北、北官街以南、白浪河以东、四平路以西，占地 1175 亩，总建筑面积约 89 万平方米，规划建设集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园。配套建设园区内排水管道 8 公里，给水管道 8 公里，电力管道 4 公里，燃气管道 4 公里，热力管道 4 公里，更新道路 6 公里等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2025 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 190,000.00 万元，发行专项债券 190,000.00 万元，其中：本期拟发行专项债券 35,000.00 万元，后续拟发行专项债券 155,000.00 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	380,000.00	100%	
一、资本金	190,000.00	50%	
(一) 自有资金	190,000.00		
(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)	190,000.00	50%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	35,000.00		
(三) 后续拟发行专项债券	155,000.00		
(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租赁收入、物业费收入。

1、租赁收入

该项目建筑面积为 890,000 m², 租赁面积按照 845,500 m² 计算, 前十年租赁单价为 0.80 元/m²/d, 考虑物价增长、通货膨胀等因素, 谨慎性考虑, 每十年租赁单价增长 5%, 第一年租赁比例为 60%, 从第一年到第四年, 每年的租赁比例增长 10%, 从第五年开始, 往后每年的租赁比例保持在 95%。

2、物业费收入

该项目租赁面积为 845,500 m²，前十年物业费单价为 0.40 元/m²/d，考虑物价增长、通货膨胀等因素，谨慎性考虑，每十年物业费收费单价递增 5%，第一年租赁比例为 60%，从第一年到第四年，每年的租赁比例增长 10%，从第五年开始，往后每年的租赁比例保持在 95%。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：(万元)

年份	租赁收入	物业费收入	现金流入合计
2023 年	0	0	0.00
2024 年	0	0	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	14,813.16	7,406.58	22,219.74
2027 年	17,282.02	8,641.01	25,923.03
2028 年	19,750.88	9,875.44	29,626.32
2029 年	22,219.74	11,109.87	33,329.61
2030 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2031 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2032 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2033 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2034 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2035 年	23,454.17	11,727.09	35,181.26
2036 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2037 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2038 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2039 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2040 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2041 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2042 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2043 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2044 年	24,626.88	12,313.44	36,940.32
2045 年	12,313.44	6,156.72	18,470.16
合计	448,746.18	224,373.12	673,119.30

(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、工资及福利费

该项目定员 20 人，年工资福利 7.5 万元/人，基于谨慎性原则，年工资福利费每年增加 5%。

2、修理费

该项目年修理费按折旧费 5%计。正常年度折旧费为 7,214.05 万元，修理费为 360.70 万元。

3、其他费用

其他费用按当年营收的 1.5%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	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	150.00	360.70	333.30	844.00
2027 年	157.60	360.70	388.85	907.15
2028 年	165.40	360.70	444.39	970.49
2029 年	173.60	360.70	499.94	1,034.24
2030 年	182.20	360.70	527.72	1,070.62
2031 年	191.40	360.70	527.72	1,079.82
2032 年	201.00	360.70	527.72	1,089.42
2033 年	211.00	360.70	527.72	1,099.42
2034 年	221.60	360.70	527.72	1,110.02
2035 年	232.60	360.70	527.72	1,121.02
2036 年	244.20	360.70	554.10	1,159.00
2037 年	256.40	360.70	554.10	1,171.20
2038 年	269.20	360.70	554.10	1,184.00
2039 年	282.60	360.70	554.10	1,197.40

2040 年	296.80	360.70	554.10	1,211.60
2041 年	311.60	360.70	554.10	1,226.40
2042 年	327.20	360.70	554.10	1,242.00
2043 年	343.60	360.70	554.10	1,258.40
2044 年	360.80	360.70	554.10	1,275.60
2045 年	189.40	180.35	277.05	646.80
合计	4,768.20	7,033.65	10,096.75	21,898.60

(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	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	1,630.81	-	1,630.81
2027 年	-	-	1,902.61	-	1,902.61
2028 年	2,216.68	-	2,174.41	-	4,391.08
2029 年	3,088.23	-	2,446.21	-	5,534.44
2030 年	3,470.24	-	2,582.11	-	6,052.35
2031 年	3,467.94	-	2,582.11	-	6,050.05
2032 年	3,465.54	-	2,582.11	-	6,047.65
2033 年	3,463.04	-	2,582.11	-	6,045.15
2034 年	3,460.39	-	2,582.11	-	6,042.50
2035 年	3,457.64	-	2,582.11	-	6,039.75
2036 年	3,819.70	-	2,711.22	-	6,530.92
2037 年	3,801.88	492.35	2,711.22	59.08	7,064.53
2038 年	3,724.13	2,977.26	2,711.22	357.27	9,769.88
2039 年	3,720.78	2,977.26	2,711.22	357.27	9,766.53
2040 年	3,715.05	3,050.12	2,711.22	366.01	9,842.40
2041 年	3,677.54	4,176.91	2,711.22	501.23	11,066.90

2042 年	3,709.63	2,977.26	2,711.22	357.27	9,755.38
2043 年	3,880.53	2,977.26	2,711.22	357.27	9,926.28
2044 年	4,451.23	2,977.26	2,711.22	357.27	10,496.98
2045 年	2,423.37	1,488.63	1,355.61	178.64	5,446.24
合计	63,013.54	24,094.31	49,403.25	2,891.32	139,402.41

(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 35,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%；2024 年拟发行专项债券 80,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4%；2025 年拟发行专项债券 75,000.00 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）

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
2023 年		35,000.00		35,000.00	4.00%	700.00	700.00
2024 年	35,000.00	80,000.00		115,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
2025 年	115,000.00	75,000.00		190,000.00	4.00%	6,100.00	6,100.00
2026 年	190,000.00	-		190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2027 年	190,000.00	-		190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2028 年	190,000.00	-		190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2029 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2030 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2031 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2032 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2033 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2034 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2035 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2036 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2037 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2038 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00

2039 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2040 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2041 年	190,000.00			190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2042 年	190,000.00		-	190,000.00	4.00%	7,600.00	7,600.00
2043 年	190,000.00		35,000.00	155,000.00	4.00%	6,900.00	41,900.00
2044 年	155,000.00		80,000.00	75,000.00	4.00%	4,600.00	84,600.00
2045 年	75,000.00		75,000.00	-	4.00%	1,500.00	76,500.00
合计		190,000.00	190,000.00			152,000.00	342,000.00

(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	0.00	22,219.74	25,923.03	29,626.32	33,329.61	35,181.26
经营活动支出	0.00	0.00	0.00	844.00	907.15	970.49	1,034.24	1,070.62
支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	1,630.81	1,902.61	4,391.08	5,534.44	6,052.35
经营活动现金净流量	0	0	0.00	19,744.93	23,113.27	24,264.75	26,760.93	28,058.29
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出	94,014.28	126,925.71	149,260.00		0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金								
投资活动现金净流量	-94,014.28	-126,925.71	-149,260.00	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	59,714.29	65,142.86	65,142.86	0.00				
债券融资款	35,000.00	80,000.00	75,000.00	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	700.00	3,000.00	6,100.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
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	94,014.29	142,142.86	134,042.86	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00
四、期初现金	0.00	0.00	15,217.15	0.00	12,144.93	27,658.21	44,322.95	63,483.88
当年现金变动	0.00	15,217.14	-15,217.15	12,144.93	15,513.27	16,664.75	19,160.93	20,458.29
五、期末现金	0.00	15,217.15	0.00	12,144.93	27,658.21	44,322.95	63,483.88	83,942.17

(续表)

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	35,181.26	35,181.26	35,181.26	35,181.26	35,181.26	36,940.32	36,940.32	36,940.32
经营活动支出	1,079.82	1,089.42	1,099.42	1,110.02	1,121.02	1,159.00	1,171.20	1,184.00
支付的各项税费	6,050.05	6,047.65	6,045.15	6,042.50	6,039.75	6,530.92	7,064.53	9,769.88
经营活动现金净流量	28,051.39	28,044.19	28,036.69	28,028.74	28,020.49	29,250.40	28,704.59	25,986.44
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	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	0.00
偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0.00
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	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00
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	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00
四、期初现金	83,942.17	104,393.56	124,837.75	145,274.44	165,703.18	186,123.67	207,774.07	228,878.66
当年现金变动	20,451.39	20,444.19	20,436.69	20,428.74	20,420.49	21,650.40	21,104.59	18,386.44
五、期末现金	104,393.56	124,837.75	145,274.44	165,703.18	186,123.67	207,774.07	228,878.66	247,265.10

(续表)

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	36,940.32	36,940.32	36,940.32	36,940.32	36,940.32	36,940.32	18,470.16	673,119.30
经营活动支出	1,197.40	1,211.60	1,226.40	1,242.00	1,258.40	1,275.60	646.80	21,898.60
支付的各项税费	9,766.53	9,842.40	11,066.90	9,755.38	9,926.28	10,496.98	5,446.24	139,402.41
经营活动现金净流量	25,976.39	25,886.32	24,647.02	25,942.94	25,755.64	25,167.74	12,377.12	511,818.29
二、投资活动产生的现金								
建设投资支出								370,200.00
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	0.00	-370,200.00
三、融资活动产生的现金								0.00
资本金流入								190,000.00
债券融资款								190,000.00
银行借款	0.00	0.00	0.00					0.00
偿还债券本金	0.00				35,000.00	80,000.00	75,000.00	190,000.00
偿还银行借款本金	0.00	0.00	0.00					0.00
支付债券利息	7,600.00	7,600.00	7,600.00	7,600.00	6,900.00	4,600.00	1,500.00	152,000.00
支付银行借款利息	0.00	0.00	0.00					0.00
融资活动现金净流量	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-7,600.00	-41,900.00	-84,600.00	-76,500.00	38,000.00
四、期初现金	247,265.10	265,641.50	283,927.82	300,974.84	319,317.78	303,173.43	243,741.17	
当年现金变动	18,376.39	18,286.32	17,047.02	18,342.94	-16,144.36	-59,432.26	-64,122.88	179,618.29
五、期末现金	265,641.50	283,927.82	300,974.84	319,317.78	303,173.43	243,741.17	179,618.29	

（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	35,000.00	28,000.00	63,000.00	511,818.29
已发行债券				
后续拟发行债券	155,000.00	124,000.00	279,000.00	
银行贷款				
融资合计	190,000.00	152,000.00	342,000.00	
覆盖倍数	1.50			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 511,818.29 万元，融资本息合计 342,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.50。

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

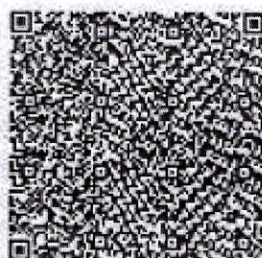
(副本)

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)

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)。

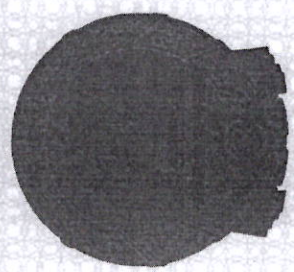
证书序号: 5000838

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》。

发证机关: 山东省财政厅
2018年7月11日

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

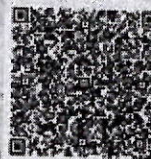
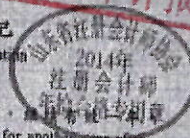
中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章



姓名: 申友良
性别: 男
出生日期: 1975/04/03
工作单位: 中准会计师事务所
身份证号: 371325197504030215
执业证书号: 3713251504030215



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



申友良


2013年3月31日

2010年度年检合格

2014年度年检合格

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

姓名 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.



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注

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.

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