

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）

东阿县产业研究孵化中心基础设施建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

二〇二三年一月

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

东阿县产业研究孵化中心基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位名称：山东兴远建设发展有限公司

项目单位简介：山东兴远建设发展有限公司成立于 2019 年 12 月 13 日，注册地位于山东省聊城市东阿县经济开发区鱼山路东阳光路南党群服务中心 201 室，法定代表人为陈玉新。经营范围包括城市基础设施的建设及改造；标准化厂房及其配套设施的建设及运营；房屋拆除服务（不含爆破）；房屋建筑工程、管道工程、园林绿化工程、土木工程施工；房地产开发经营；会议服务；展览展示服务；酒店管理；旅游景区管理；景区基础设施及配套设施建设；以自有资金投资基础设施建设项目。

3、项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2022 年 8 月，该项目已取得山东省建设项目备案证明，立项审批文号：2208-371524-04-01-288738；

2022 年 8 月，取得《东阿县行政审批服务局关于东阿县

产业研究孵化中心基础设施建设项目规划选址意见》东行审规划字〔2022〕9号；

2022年9月，出具的《不单独进行节能审查的固定资产投资项 目能耗说明和节能承诺》；

2022年9月，该项目已完成环境影响登记表备案，备案号：202237152400000343；

2022年10月，该项目已取得由山东智建工程咨询有限公司编制的可行性研究报告。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于东阿县经济开发区阳光路以北，卓江路以东；项目占地70亩，总建筑面积约6万平方米，建设内容包括标准化厂房约3万平方米、物流仓库约1.5万平方米、研发中心约5000平方米、孵化中心约5000平方米、创新创业中心及电商直播基地约5000平方米；规划铺设供水管网约3公里，供电管网约3公里，雨水管网约3公里，污水管网约3公里。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2022年12月至2025年11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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金20,600.00万元，本期拟发行专项债券17,400.00万元，后续拟发行专项债券3200.00万元。

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 | 41,200.00 | | |
| 一、资本金 | 20,600.00 | 50% | |
| （一）自有资金 | 20,600.00 | 50% | |
| （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） | 20,600.00 | 50% | |
| （一）已发行专项债券 | | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 17,400.00 | 42.23% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 3,200.00 | 7.77% | |
| （四）银行融资 | | | |

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（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标准化厂房、物流仓储、研发中心、孵化中心、创新创业中心及电商直播基地租赁现金流入、管网租赁现金流入、广告现金流入及停车位现金流入等。

1、标准化厂房租赁现金流入

本项目标准化厂房出租面积 30000m²，预计年租金价格为

511 元/m²。

2、物流仓储租赁租赁现金流入

本项目物流仓储出租面积 15000m²，预计年租金价格为 438 元/m²。

3、研发中心、孵化中心、创新创业中心及电商直播基地租赁现金流入

本项目研发中心、孵化中心、创新创业中心及电商直播基地出租面积共计 15000m²，预计年租金价格为 547.5 元/m²。

4、管网出租现金流入

项目修复、新建管网 12000 米，类比同类型项目，预计管网年租赁费为 800 元/米。

5、广告现金流入

项目区域内设置广告牌，共计 700 个，收费按每年 1.5 万元/个计取。

6、停车位现金流入

项目区域内设置停车位 1000 个，自建成后开始进行收费管理，停车位营业时间为 24 小时，机动车停车费按 2 元/小时（1 小时以内免费）计算，工作日为 365 天。机动车位按计算，停车率按照 50%。

备注：项目建成后按照第一年出租率 80%，第二年出租率 90%，第三年出租率 95%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、管理人员工资及福利费、其他管理费用、折旧费及摊销费、维护修理费、相关税费等。

1、燃料及动力费：因本项目采取租赁的形式进行运营，因此在进行财务评价时，不考虑入驻企业的燃料动力费，只计园区工作人员的燃料动力费。所需水、电均按现行市场价格计算。经测算，该项目费用正常年支出约为 4.5 万元。

2、管理人员工资及福利费：本项目劳动定员为 6 人，平均工资为 5 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算正常年工资福利总额为 34.2 万元。（每 5 年增长率为 3%）

3、其他管理费用：按年工资总额的 20% 计算。

4、折旧费及摊销费

按平均折旧法计算，园区工程费用按 20 年进行折旧，残值率 5%。

5、维护修理费：按折旧费的 5% 计算。

6、相关税费

外购原辅材料费、动力费、修理费增值税税率 13%，工程类费用、租赁费收入增值税税率 9%，其他服务类费用增值税税率 6%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 17,400.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.2%；后续拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.2%，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 2 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 | | 17,400.00 | | 17,400.00 | 4.2% | 365.40 | 365.40 |
| 2024 年 | 17,400.00 | 3,200.00 | | 20,600.00 | 4.2% | 798.00 | 798.00 |
| 2025 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2026 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2027 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2028 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2029 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2030 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2031 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2032 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2033 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2034 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2035 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2036 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2037 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2038 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2039 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2040 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2041 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2042 年 | 20,600.00 | | | 20,600.00 | 4.2% | 865.20 | 865.20 |
| 2043 年 | 20,600.00 | | 17,400.00 | 3,200.00 | 4.2% | 499.80 | 17,899.80 |

| | | | | | | | |
|--------|----------|--|----------|------|------|-----------|-----------|
| 2044 年 | 3,200.00 | | 3,200.00 | 0.00 | 4.2% | 67.20 | 3,267.20 |
| 合计 | | | | | | 17,304.00 | 37,904.00 |

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|-------------|-----------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 94,061.18 | | | | 4,717.80 | 5,307.53 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 |
| 经营活动支出 | B | 1,910.26 | | | | 111.08 | 111.08 | 111.08 | 111.08 | 111.08 | 112.08 |
| 支付的各项税费 | C | 21,558.81 | | | | 930.27 | 1,118.61 | 1,212.77 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 70,592.11 | | | | 3,676.45 | 4,077.84 | 4,278.54 | 4,184.37 | 4,184.37 | 4,183.37 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 39,171.40 | 24,322.88 | 9,057.86 | 5,790.66 | | | | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | -39,171.40 | -24,322.88 | -9,057.86 | -5,790.66 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 20,600.00 | 7,288.28 | 6,655.86 | 6,655.86 | | | | | | |
| 专项债券 | I | 20,600.00 | 17,400.00 | 3,200.00 | | | | | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 20,600.00 | | | | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 17,304.00 | 365.40 | 798.00 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 |
| 支付银行借款利息 | N | | | | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | 3,296.00 | 24,322.88 | 9,057.86 | 5,790.66 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 |
| 四、期初现金 | P | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,811.25 | 6,023.89 | 9,437.23 | 12,756.40 | 16,075.57 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 34,716.71 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,811.25 | 3,212.64 | 3,413.34 | 3,319.17 | 3,319.17 | 3,318.17 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 34,716.71 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,811.25 | 6,023.89 | 9,437.23 | 12,756.40 | 16,075.57 | 19,393.74 |

项目资金平衡测算表（单位：万元）（续表）

| 项目/年 度 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|-------|
| 一、经营 活动产生 的现金 | | | | | | | | | | | | | |
| 经营活动 收入 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | 5,602.39 | | |
| 经营活动 支出 | 112.08 | 112.08 | 112.08 | 112.08 | 113.18 | 113.18 | 113.18 | 113.18 | 113.18 | 114.28 | 114.28 | | |
| 支付的各 项税费 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | 1,306.94 | | |
| 经营活动 现金净流 量 | 4,183.37 | 4,183.37 | 4,183.37 | 4,183.37 | 4,182.27 | 4,182.27 | 4,182.27 | 4,182.27 | 4,182.27 | 4,181.17 | 4,181.17 | | |
| 二、投资 活动产生 的现金 | | | | | | | | | | | | | |
| 建设成本 支出 | | | | | | | | | | | | | |
| 流动资金 支出 | | | | | | | | | | | | | |
| 投资活动 现金净流 量 | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|-------|
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3,200.00 | |
| 支付债券利息 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 865.20 | 499.80 | 67.20 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -865.20 | -17,899.80 | |
| 四、期初现金 | 19,393.74 | 22,711.91 | 26,030.08 | 29,348.25 | 32,666.42 | 35,983.49 | 39,300.56 | 42,617.63 | 45,934.70 | 49,251.77 | 52,567.74 | 55,883.71 | | | | | | | | |
| 期内现金变动 | 3,318.17 | 3,318.17 | 3,318.17 | 3,318.17 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,317.07 | 3,315.97 | 3,315.97 | 3,315.97 | 3,315.97 | 3,315.97 | 3,315.97 | 3,315.97 | -17,899.80 | |
| 五、期末现金 | 22,711.91 | 26,030.08 | 29,348.25 | 32,666.42 | 35,983.49 | 39,300.56 | 42,617.63 | 45,934.70 | 49,251.77 | 52,567.74 | 55,883.71 | 37,983.91 | | | | | | | | |

(五) 本息覆盖倍数

表 5 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 | 17,400.00 | 14,616.00 | 32,016.00 | 70,592.11 |
| 已发行债券 | | | | |
| 后续拟发行债券 | 3,200.00 | 2,688.00 | 5,888.00 | |
| 银行贷款 | | | | |
| 融资合计 | 20,600.00 | 17,304.00 | 37,904.00 | |
| 覆盖倍数 | 1.86 | | | |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 70,592.11 万元,融资本息合计 37,904.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.86。

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。

聊城正原有限责任公司会计师事务所



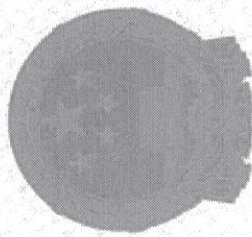
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023 年 1 月 18 日



会计师事务所 执业证书



名称： 豫城市柳国路142号
主任会计师： 袁长云
办公场所： 金紫荆商厦5018室

组织形式： 有限责任

会计师事务所编号： 37130005

注册资本(出资额)： 50万元

批准设立文号： 鲁财会协字(1999)268号

批准设立日期： 1999-12-30

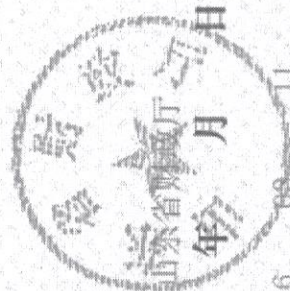


说明

证书序号：NO. 023797

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



2016 11

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371500742409040E

名称 聊城正原有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司

住所 聊城柳店街路西金紫荆大厦

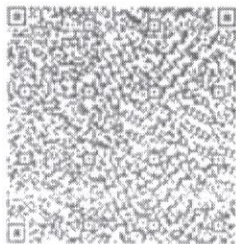
法定代表人 袁长云

注册资本 伍拾万元整

成立日期 2000年01月26日

营业期限 2000年01月26日至 年 月 日

经营范围 会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财会人员培训。(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

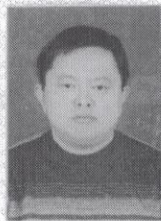
2018年 04月 23日

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)。

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



姓名 李子峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-01-15
Date of birth
工作单位 聊城正原有限责任公司
Working unit
身份证号码 372523710113471
Identity card No.



再复印无效

年度检验 2021年

Annual Renewal Registration

年检合格专用章

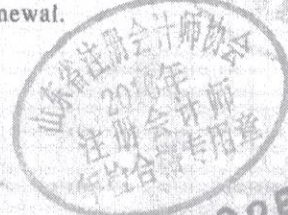
本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

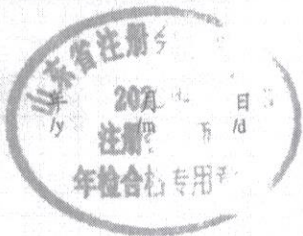
证书编号: 120000090659
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 14 日
Date of Issuance



2016年03月1日





姓名 袁长云
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1954-07-19
Date of birth
工作单位 聊城正原有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 372501195407190347
Identity card No.



再复印无效

年度检验登记 2019年
Annual Renewal Registration



山东省注册会计师协会
2020年
注册会计师
年检合格专用章
This certificate is valid for another year after this.

证书编号: 371300050006
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 10 月 28 日
Date of Issuance

