

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）

枣庄市高新区东欣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

2023 年 1 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，项目够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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。

（八）参考《枣庄市高新区东欣产业园基础设施建设项目可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的

设计能力；

(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

东欣产业园基础设施建设项目项目

2、立项单位

枣庄高新投资集团有限公司，成立于 2003 年 07 月 02 日，注册地位于山东省枣庄高新区光明西路 1677 号浙商大厦 19 层东区，法定代表人为张忠良。经营范围包括以自有资金对外投资；物业管理；会议及展览展示服务；仓储服务（不含危险化学品）；房屋租赁；企业管理；股权投资；城市基础设施建设；室内装饰装修、园林绿化工程、市政工程、桩基工程、建筑安装工程、土石方工程、防水工程、机电安装工程施工；工程机械设备维修、楼宇清洗、外墙粉刷；电子产品科研研发。（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。

3、项目规划审批

本项目已于 2022 年 8 月 22 日经枣庄高新技术开发区行政审批局下发的《枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目核准的批复》（枣高行审[2022]78 号）批准立项，项目代码为 2208-370491-89-01-771948。

本项目已于 2022 年 6 月 22 日经枣庄市生态环境局高新分局下发的《关于枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目环评情况说明》同意，不纳入建设项目环境影响评价管理。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20223704000100000036，该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第 146 城市(镇)管网及管廊建设(不含给水管道；不含光纤；不含 1.6 兆帕及以下的天然气管道)项中其他。

本项目已于 2022 年 6 月 22 日经枣庄市高新区国土住建局下发的《关于东欣产业园基础设施建设项目用地情况的说明》同意该项目用地。

4、项目规模与主要建设内容

本项目占地 1000 亩（666700m²），规划新增建筑面积 83.5 万 m²、计容建筑面积 190.7 万 m²，主要建设 16 座生产车间、两座辅助用房，配套建设消防与给排水工程、电气工程、暖通以及室外道路等配套设施。。

5、项目建设期限

本项目拟于 2022 年 6 月至 2024 年 5 月完成，项目建设周期为 2 年。

（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 120,000.00 万元，本期拟发行专项债 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 40,000.00 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	20,000.00	100%	
一、资本金	120,000.00	60%	
（一）自有资金	120,000.00	60%	

(二) 专项债券	0.00	0%	
1、已发行专项债券	0.00	0%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	80,000.00	40%	
(一) 已发行专项债券	0.00	0%	
(二) 本期拟发行专项债券	40,000.00	20%	
(三) 后续拟发行专项债券	40,000.00	20%	
(四) 银行融资	0.00	0%	

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

参考《枣庄市高新区东欣产业园基础设施建设项目可行性研究报告》进行测算，预计项目未来预期现金流入主要为标准厂房出租现金流入、配套用房出租现金流入、物业管理现金流入。出租单价参照当前市场价格及以后增长趋势。最后一年按照 4 个月计算现金流入与成本。

1、标准厂房出租现金流入

标准厂房建筑面积共计 722799.00 平方米，出租单价 0.6 元/平方米·日，项目出租年现金流入 15,829.30 万元。

2、1#配套用房出租

项目建成后 1#配套用房出租进行出租，正常年平均租金按 1 元/平方米·日计算，1#配套用房出租面积为 9,800.00 平方米，则项目年租金现金流入为 357.70 万元。

3、2#配套用房出租

项目建成后 2#配套用房出租进行对外出租，正常年平均租金按 1.2 元/平方米·日计算，2#配套用房出租建筑面积为 24,000.00 平方米，则项目年租金现金流入为 1,051.20 万元。

4、物业管理费现金流入

参考枣庄地区的相关物业费收费标准，物业管理费定为 0.5 元/平方米·月，物业面积按 756,599.00 平方米计算，则年物业管理费现金流入 453.96 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要为水电费、工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费、其他费用等。

参照《枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目可行性研究报告》：

1、水电费：该项目动力及燃料费主要是水费及电费，公用水电消耗费用为 216.10 万元/年。考虑到 CPI 上涨因素每年按 5%递增。

2、工资及福利费：本项目需要水电工人、保洁人员、招商及管理人员计 30 人，运营期内人员工资及福利费用为 248.52 万元/年。考虑到 CPI 上涨因素每年按 5%递增工资及福利费。

3、大修理费：按折旧额的 5%计取，项目年修理费为 256.73 万元。

4、其他费用：本项目其他管理费用按照工资福利的 10%计，则本项目年其他费用为 24.85 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 40,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%，在债券存续期半年支付债券利息，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		80,000.00		80,000.00	4.20%	1,680.00	1,680.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2040 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2041 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2042 年	80,000.00			80,000.00	4.20%	3,360.00	3,360.00
2043 年	80,000.00		80,000.00		4.20%	1,680.00	81,680.00
合计	80,000.00		80,000.00			67,200.00	147,200.00

（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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	320,739.12			14,153.73	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	19,886.18			801.65	826.14	851.84
支付的各项税费	C	86,107.83			1,915.23	4,936.02	4,929.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	214,745.11			11,436.85	11,930.00	11,910.73
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	200,000.00	100,000.00	90,000.00	10,000.00		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=E-F	-200,000.00	-100,000.00	-90,000.00	-10,000.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	120,000.00	120,000.00				
专项债券	I	80,000.00	80,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	80,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	67,200.00	1,680.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
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	52,800.00	198,320.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P			98,320.00	4,960.00	3,036.85	11,606.85
期内现金变动	Q=D+G+O		98,320.00	-93,360.00	-1,923.15	8,570.00	8,550.73
五、期末现金	R=P+Q		98,320.00	4,960.00	3,036.85	11,606.85	20,157.58

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	878.82	907.16	936.90	968.14	1,000.93	1,035.37
支付的各项税费	C	4,922.85	4,915.76	4,908.33	4,900.52	4,892.32	4,883.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,890.49	11,869.24	11,846.93	11,823.50	11,798.91	11,773.08
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
支付银行借款利息	N						
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P	20,157.58	28,688.07	37,197.31	45,684.24	54,147.74	62,586.65
期内现金变动	Q=D+G+O	8,530.49	8,509.24	8,486.93	8,463.50	8,438.91	8,413.08
五、期末现金	R=P+Q	28,688.07	37,197.31	45,684.24	54,147.74	62,586.65	70,999.73

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	1,071.53	1,109.49	1,149.36	1,191.21	1,235.16	1,281.31
支付的各项税费	C	4,874.67	4,865.18	4,855.21	4,844.75	4,833.76	4,822.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,745.96	11,717.49	11,687.59	11,656.20	11,623.24	11,588.63
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F						
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
支付银行借款利息	N	—	—	—	—	—	—
融资活动现金净流量	O=I+J+K-L-M-N	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P	70,999.73	79,385.69	87,743.18	96,070.77	104,366.97	112,630.21
期内现金变动	Q=D+G+O	8,385.96	8,357.49	8,327.59	8,296.20	8,263.24	8,228.63
五、期末现金	R=P+Q	79,385.69	87,743.18	96,070.77	104,366.97	112,630.21	120,858.84

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	5,818.67
经营活动支出	B	1,329.76	1,380.63	1,434.06	496.72
支付的各项税费	C	4,810.11	4,797.39	4,784.04	1,416.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,552.29	11,514.14	11,474.06	3,905.78
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E				
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F				
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H				
专项债券	I				
银行借款	J				
偿还债券本金	K			80,000.00	
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	3,360.00	3,360.00	3,360.00	1,680.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-81,680.00
四、期初现金	P	120,858.84	129,051.13	137,205.27	145,319.33
期内现金变动	Q=D+G+O	8,192.29	8,154.14	8,114.06	-77,774.22
五、期末现金	R=P+Q	129,051.13	137,205.27	145,319.33	67,545.11

(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	40,000.00	33,600.00	73,600.00	214,745.11
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	40,000.00	33,600.00	73,600.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	80,000.00	67,200.00	147,200.00	
覆盖倍数	1.46			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 214,745.11 万元,融资本息合计 147,200.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价,并非对预测数据承担保证责任。

2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2023 年山东省政府专项债券之目的使用,不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(此页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



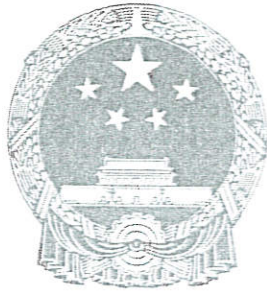
中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2023 年 1 月 18 日



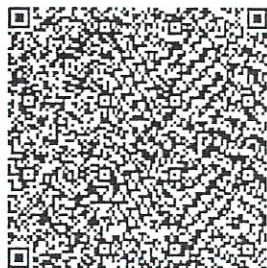
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
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经十路13777号中润世纪广场18栋3层东
负责人 刘元锁
成立日期 2016年09月30日
营业期限 2016年09月30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；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

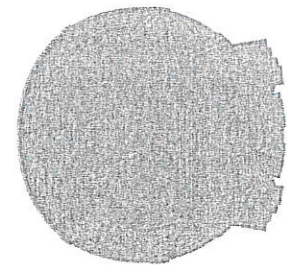


登记机关



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: NO. 505367

会计师事务所分所 执业证书

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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 330000143701

批准设立文号: 鲁财会(2016) 43号

批准设立日期: 2016-11-30

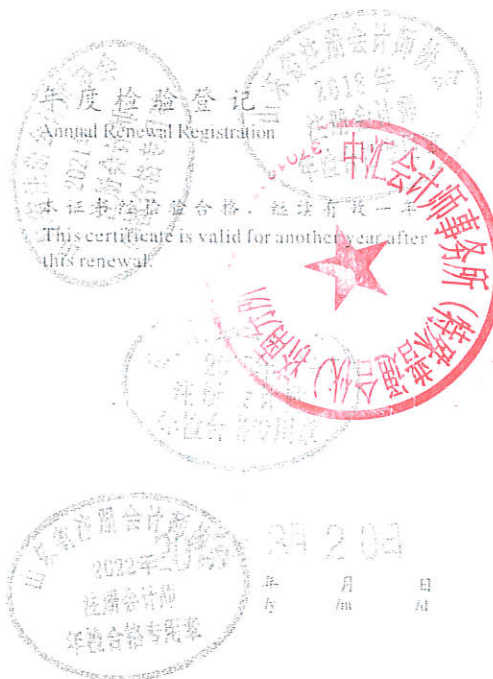
发证机关:



中华人民共和国财政部制



姓名	沈大智
Sex	男
Date of Birth	1973-07-30
Working Unit	山东和信会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No.	370103730730003



证书编号: 110C01580013
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 05 月 12 日
Date of Issuance

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.

2016030909

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.



20170509

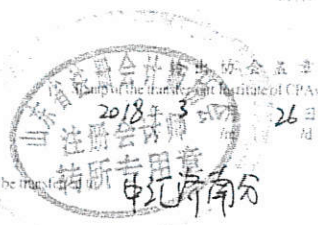
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

山东和信

事务所
CPAs



同意调入

Agree the holder to be transferred to

中汇济南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 3 月 26 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中汇会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



姓名	高凌飞
性别	女
出生日期	1984-12-31
工作单位	中汇会计师事务所(特殊普 通合伙)济南分所
身份证号	370105198412312527



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000140126
No. of Certificate:

授权注册会计师协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: Shandong Association of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 29 日
Date of Issuance:





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.

年 月 日
/m /d

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.



年 月 日
/m /d