



**2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十八期)**

——2023 年山东省政府专项债券 (二十二期)

济南市莱芜区莱芜医药产业园三期

收益与融资平衡专项评价报告

华兴专字[2023]23000620812 号

华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)



华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（十八期）

——2023 年山东省政府专项债券（二十二期）

济南市莱芜区莱芜医药产业园三期

收益与融资平衡专项评价报告

2023 年 4 月





2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十八期)

——2023 年山东省政府专项债券(二十二期)

济南市莱芜区莱芜医药产业园三期

收益与融资平衡专项评价报告

华兴专字[2023]23000620812 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

莱芜医药产业园三期。

2、立项单位

项目立项单位名称：山东赢城控股集团有限公司。项目单位股权结构如下：山东赢城产业发展集团有限公司持股 100%，股权穿透后由山东济莱控股集团有限公司实际控制，山东济莱控股集团有限公司的股东为济南市莱芜区财政局持股 100%。

山东赢城控股集团有限公司成立于 2013 年 9 月 13 日，法定代表人为李良，注册资本为 5000 万，经营期限为 2013 年 9 月 13 日至无固定期限，公司类型为有限责任公司，注册地为山东省济南市莱芜区口镇街道办事处澳门南路中段(赢城集团大厦)，统一社会信用代码为 91371202077986584K。主要从事：





城市基础设施、市政工程、公用设施投资、建设及运营管理；水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河道治理；旅游开发；旧城改造；城镇化建设；新农村建设；政府授权范围内国有资产经营及产业投资（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）；项目投资策划及咨询；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（贵金属除外）的批发零售；汽车租赁；机械设备租赁；物业管理；新能源发电站项目开发、建设、维护、运营管理及技术咨询；太阳能设备、光伏发电设备销售及安装。（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）

3、项目规划审批

项目已取得的规划审批文件如下：

2021年8月12日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2108-371202-04-01-616504；

2022年1月2日，本项目取得不动产证《鲁（2022）济南市不动产权第0229292号》；

2022年11月11日，本项目取得济南市自然资源和规划局颁布的《中华人民共和国建设工程规划许可证建字第370116202200767号》。

4、项目规模与主要建设内容





项目位于莱城大道以西、汇河大道以南，占地面积约 100 亩，总建筑面积 10 万平方米，主要建设 10 幢标准车间及配套设施，用于医学医药研发及孵化。

5、项目建设期限

项目于 2021 年 8 月开工建设，计划于 2023 年 12 月底完工。

(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。本项目估算总投资 35,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 21,000.00 万元，已发行专项债券 8,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 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	35,000.00	100.00%	
一、资本金	21,000.00	60.00%	
（一）自有资金	21,000.00	60.00%	
（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）	14,000.00	40.00%	
（一）已发行专项债券	8,000.00	22.86%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	17.14%	





(三) 后续拟发行专项债券			
(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

租金收入：前 3 年租金收入估算为 350 元/平方米/年，考虑通货膨胀因素，后续每 3 年按 5% 的固定比例递增。

(二) 项目成本预测

项目总成本费用包括维修费、折旧费及税费等，成本预测方法说明。

1、修理费前 3 年按固定资产原值的 2% 估算，后续每 3 年按 15% 的比例递增。

2、折旧及摊销按平均年限法计算，期限按 50 年，残值率 5%。

3、相关税费：

结合该项目涉及的行业性质，测算其适用的主要税种税率如下：

(1) 租金收入增值税税率按照 9% 计算。

(2) 税金及附加：城市维护建设税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育附加税率为 2%。

(3) 企业所得税：税率为 25%。

(4) 房产税：出租收入的 12%。





(三) 应付本息情况

1、专项债券

莱芜医药产业园三期项目于 2022 年 1 月，本项目发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，利率 3.26%；2022 年 6 月，发行 20 年期专项债券 3,000.00 万元，利率 3.27%；本次申报发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

专项债券应付本息情况如下：

表 2 2022 年 1 月专项债券融资还本付息情况

(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
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.26%	81.50	81.50
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00





2035 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2040 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2041 年	5,000.00			5,000.00	3.26%	163.00	163.00
2042 年	5,000.00		5,000.00		3.26%	81.50	5,081.50
合计		5,000.00	5,000.00			3,260.00	8,260.00

表 3 2022 年 6 月专项债券融资还本付息情况
(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
2022 年		3,000.00		3,000.00	3.27%	49.05	49.05
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10





2036 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.27%	98.10	98.10
2042 年	3,000.00		3,000.00		3.27%	49.05	3,049.05
合计		3,000.00	3,000.00			1,962.00	4,962.00

表 4 本项目本次拟发行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		6,000.00		6,000.00	4.50%	135.00	135.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2027 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00





2039 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2040 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2041 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2042 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2043 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2044 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2045 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2046 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2047 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2048 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2049 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2050 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2051 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2052 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2053 年	6,000.00		6,000.00		4.50%	135.00	6,135.00
合计		6,000.00	6,000.00			8,100.00	14,100.00

表 5 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
2022 年		8,000.00		8,000.00		130.55	130.55
2023 年	8,000.00	6,000.00		14,000.00		396.10	396.10
2024 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2025 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2026 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2027 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10





2028 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2029 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2030 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2031 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2032 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2033 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2034 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2035 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2036 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2037 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2038 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2039 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2040 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2041 年	14,000.00			14,000.00		531.10	531.10
2042 年	14,000.00		8,000.00	6,000.00		400.55	8,400.55
2043 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2044 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2045 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2046 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2047 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00





2048 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2049 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2050 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2051 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2052 年	6,000.00			6,000.00		270.00	270.00
2053 年	6,000.00		6,000.00			135.00	6,135.00
合计		14,000.00				13,322.00	27,322.00

(四) 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	公式	合计	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	A	128,448.11				3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,675.00	3,675.00	3,675.00	3,858.75
经营活动支出	B	40,996.13				700.00	700.00	700.00	805.00	805.00	805.00	925.75
支付的各项税费	C	33,754.07				845.37	977.03	977.03	1,018.56	1,018.56	1,018.56	1,058.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,697.91				1,954.63	1,822.97	1,822.97	1,851.44	1,851.44	1,851.44	1,874.16
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	34,434.98	98.71	10,901.29	23,434.98							
流动资金支出	F	38.37			38.37							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-34,473.35	-98.71	-10,901.29	-23,473.35	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	21,000.00	98.71	3,031.84	17,869.45							
专项债券	I	14,000.00		8,000.00	6,000.00							
银行借款	J	-										
偿还债券本金	K	14,000.00										
偿还银行借款本金	L	-										
支付债券利息	M	13,322.00		130.55	396.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10
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	7,678.00	98.71	10,901.29	23,473.35	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10
四、期初现金	P	-			-	-	1,423.53	2,715.40	4,007.27	5,327.61	6,647.94	7,968.28
期内现金变动	Q=D+G+O	26,902.56		-	-	1,423.53	1,291.87	1,291.87	1,320.34	1,320.34	1,320.34	1,343.06
五、期末现金	R=P+Q	26,902.56		-	-	1,423.53	2,715.40	4,007.27	5,327.61	6,647.94	7,968.28	9,311.34





(续) 表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,858.75	3,858.75	4,051.69	4,051.69	4,051.69	4,254.27	4,254.27	4,254.27	4,466.99	4,466.99	4,466.99
经营活动支出	B	925.75	925.75	1,064.61	1,064.61	1,064.61	1,224.30	1,224.30	1,224.30	1,407.95	1,407.95	1,407.95
支付的各项税费	C	1,058.84	1,058.84	1,097.28	1,097.28	1,097.28	1,133.23	1,133.23	1,133.23	1,165.89	1,165.89	1,165.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,874.16	1,874.16	1,889.80	1,889.80	1,889.80	1,896.74	1,896.74	1,896.74	1,893.14	1,893.14	1,893.14
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	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10	531.10
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	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10	-531.10
四、期初现金	P	9,311.34	10,654.41	11,997.47	13,356.17	14,714.87	16,073.56	17,439.20	18,804.85	20,170.49	21,532.53	22,894.57
期内现金变动	Q=D+G+O	1,343.06	1,343.06	1,358.70	1,358.70	1,358.70	1,365.64	1,365.64	1,365.64	1,362.04	1,362.04	1,362.04
五、期末现金	R=P+Q	10,654.41	11,997.47	13,356.17	14,714.87	16,073.56	17,439.20	18,804.85	20,170.49	21,532.53	22,894.57	24,256.62





(续) 表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	4,690.33	4,690.33	4,690.33	4,924.85	4,924.85	4,924.85	5,171.09	5,171.09	5,171.09	5,429.65	5,429.65	1,809.88
经营活动支出	B	1,619.14	1,619.14	1,619.14	1,862.01	1,862.01	1,862.01	2,141.32	2,141.32	2,141.32	2,462.51	2,462.51	820.84
支付的各项税费	C	1,226.99	1,259.62	1,259.62	1,282.78	1,282.78	1,282.78	1,299.38	1,299.38	1,299.38	1,307.91	1,307.91	424.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,844.21	1,811.57	1,811.57	1,780.05	1,780.05	1,780.05	1,730.40	1,730.40	1,730.40	1,659.22	1,659.22	564.32
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	8,000.00											6,000.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	400.55	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	135.00
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	-8,400.55	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-6,135.00
四、期初现金	P	24,256.62	17,700.28	19,241.85	20,783.42	22,293.47	23,803.52	25,313.58	26,773.98	28,234.38	29,694.79	31,084.01	32,473.23
期内现金变动	Q=D+G+O	-6,556.34	1,541.57	1,541.57	1,510.05	1,510.05	1,510.05	1,460.40	1,460.40	1,460.40	1,389.22	1,389.22	-5,570.68
五、期末现金	R=P+Q	17,700.28	19,241.85	20,783.42	22,293.47	23,803.52	25,313.58	26,773.98	28,234.38	29,694.79	31,084.01	32,473.23	26,902.56





(五) 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	6,000.00	8,100.00	14,100.00	53,697.91
已发行债券	8,000.00	5,222.00	13,222.00	
后续拟发行债券				
融资合计	14,000.00	13,322.00	27,322.00	
覆盖倍数	1.97			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,697.91 万元, 融资本息合计 27,322.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.97。

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。

华兴会计师事务所



中国注册会计师

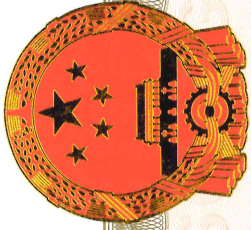
勤郑
印永

中国注册会计师

王萍

二〇二三年四月九日





营业执照

统一社会信用代码

91350100084343026U

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期 2013年12月09日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月09日至 长期

执行事务合伙人 林宝明

主要经营场所

福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表、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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；
代理记账；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

2022 年 7 月 15 日





会计师事务所 执业证书

名称:	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人:	林宝明
主任会计师:	福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 6-9 楼
组织形式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	35010001
批准执业文号:	闽财会（2013）46 号
批准执业日期:	2013 年 11 月 29 日



证书序号:0001939

说明

- 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一三年十二月二十五日
(福州)

中华人民共和国财政部制