

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券(三期)-2022 年山东省政府专项债券(三期)烟台市蓬莱区万华(蓬莱)新材料低碳产业园基础设施项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 鲁浩正专评字【2022】第001号

客户名称: 蓬莱城发实业集团有限公司

报告日期: 2022-01-17

签字注册会计师: 由同福 (CPA: 370500020014)
雷艳萍 (CPA: 370500360006)



0105352022011710753028

报告文号: 鲁浩正专评字【2022】第001号

事务所名称: 山东浩正会计师事务所有限公司

事务所电话: 0535-5637866

传真: 0535-5833688

通讯地址: 山东省蓬莱区登州街道富民路98号

电子邮件: haozheng_cpa@163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;
2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。



联系电话: 0535-5637866
传 真: 0535-5833688
邮 箱: haozheng_cpa@163.com

山东浩正会计师事务所有限公司

SHANDONG HAOZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD.

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项 债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期） 烟台市蓬莱区万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鲁浩正专评字[2022]第 001 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）烟台市蓬莱区万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项

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。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。

经专项审核，认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的山东省烟台市蓬莱区万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目建成后，项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

发行人本次拟发行专项债券 12,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息和
2022 年			12,200.00	4.50%	274.50	274.50
2023 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2024 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2025 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2026 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2027 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2028 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2029 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2030 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2031 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2032 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2033 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2034 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2035 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2036 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2037 年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00

2038年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2039年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2040年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2041年	12,200.00		12,200.00	4.50%	549.00	549.00
2042年	12,200.00	12,200.00		4.50%	274.50	12,474.50
合计		12,200.00			10,980.00	23,180.00

2、后续发债应付本息情况

发行人拟后续发行项目专项债券 157,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，发债期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息和
2022年			157,800.00	4.50%		
2023年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2024年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2025年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2026年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2027年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2028年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2029年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2030年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2031年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2032年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2033年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2034年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2035年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2036年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2037年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2038年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2039年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2040年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2041年	157,800.00		157,800.00	4.50%	7,101.00	7,101.00
2042年	157,800.00	157,800.00		4.50%	7,101.00	164,901.00
合计		157,800.00			142,020.00	299,820.00

3、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

项目收益主要为停车场收入、污水处理收入、产业园管线租赁收入、中科示范园租赁收入、物业管理收入等，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的现金净流入 483,649.46 万元，融资本息覆盖倍数为 1.50。

金额单位：人民币万元

	本息支付			运营期
	本金	利息	本息合计	现金净流入
本次债券本息	12,200.00	10,980.00	23,180.00	483,649.46
后续发行债券本息	157,800.00	142,020.00	299,820.00	
合计	170,000.00	153,000.00	323,000.00	
本息覆盖倍数	1.50			

根据前述对万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内产生可用于还本付息的现金流入能够覆盖债券本息，资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022 年山东省政府专项债券（三期）烟台市蓬莱区万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目收益及融资自求平衡专项评价说明

山东浩正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·烟台

二〇二二年一月十七日

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）
-2022 年山东省政府专项债券（三期）
烟台市蓬莱区万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目收益及融资自求平衡
专项评价说明

一、项目概况

1、项目基本情况及主要建设内容

本项目规划建设的万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目总占地面积 3300 亩，主要建设内容包括污水处理厂工程，配套港口工程、园区道路工程、园区管网工程、河道整治工程、危化品停车场工程、中科化工新材料成果转化示范园区工程及亮化工程、场地平整、村庄搬迁及其他工程的建设。

2、项目投资估算与资金来源

（1）投资估算

项目批复概算总投资金额 345,000.00 万元，其中建设投资 329,425.50 万元，建设期利息 15,574.50 万元。

（2）资金来源

项目资本金 175,000.00 万元，发行专项债券 170,000.00 万元。

3、项目法人

本项目的法人为蓬莱城发实业集团有限公司，负责本项目的建设

管理工作。

4、项目审批情况

(1) 山东省建设项目备案证明(项目代码: 2110-370684-04-01-699337) —2021年10月22日

(2) 《万华(蓬莱)新材料低碳产业园基础设施项目可行性研究报告》

二、财务评价假设

(一) 一般假设

(1) 发行人根据《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(财预[2018]161号)发行使用管理,无重大不合规事项;

(2) 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;

(3) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(4) 相关法律法规无重大变化;

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

(1) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划,发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况;

(2) 未来各营运收费标准在正常范围内变动,本项目估算的各

项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；

(3) 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、发行计划

发行人本次拟发行地方政府专项债券 12,200.00 万元，期限 20 年；后续发行地方政府专项债券 157,800.00 万元，期限 20 年。

四、评价内容

2018 年财政部公布《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]16 号）（以下简称通知）。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息及后续债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

发债项目主要收入为停车场收入、污水处理收入、产业园管线租赁收入、中科示范园租赁收入、物业管理收入等。项目收入根据现行市场调查资料及项目实施单位相关材料确定。

（1）停车场收入

项目拟建设的停车场车位数为 700 个,年运营时间暂估为 365 日,停车场收费按 50 元/辆·次计,满载率为 90%、100% (正常年),年均可实现停车场收入 1,270.40 万元;

(2) 污水处理收入

项目拟扩建的污水处理厂规模为 20000m³/d,新建的污水处理厂规模为 30000m³/d,则项目年处理污水量为 1825 万立方米,污水处理费按 4 元/立方米计,年均可实现污水处理收入 7,300.00 万元;

(3) 产业园管线租赁收入

项目管线包括雨水管线、污水管线、电力管线、通信管线、给水管线、天然气管线、热力管线等,管线总长度为 151013 米,按 150.00 元/米收取管线使用费,年均可实现产业园管线租赁收入 2,265.20 万元;

(4) 中科示范园办公及附属设施租赁收入

经调查研究当地办公楼及科研楼市场租赁价格,项目运营期按照 2.3 元/平方米·天的租赁标准进行出租,项目拟建设的中科示范园办公及附属设施规划总建筑面积 11729.37 平方米,按年 365 天计,出租率 80%、90% (正常年),年均可实现中科示范园办公及附属设施租赁收入 880.74 万元;

(5) 中科示范园厂房建筑租赁收入

经调查研究当地及周边标准化厂房等市场租赁价格,项目运营期按照 1.5 元/平方米·天的租赁标准进行出租,项目拟建设的中科示范园厂房、仓库规划总建筑面积 12549.95 平方米,按年 365 天计,出

租率为 80%、90%（正常年），年均可实现中科示范园厂房建筑租赁收入 614.58 万元；

（6）产业园物业管理收入

项目产业园区物业管理费包括物业费、车位管理费、景观道路维护费、保洁服务费等费用，规划万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目物业管理区域总面积为 220.73 万平方米，按 2.5 元/平方米·月计费，收取比例为 70%、80%（正常年），年均可实现产业园物业管理收入 5,260.73 万元；

（7）港口服务费

项目拟对港口泊位进行清淤，以保障现有船舶停泊、通航作业能力，同时对停泊的船舶收取服务费，按年可实现港口服务费 1,500.00 万元测算；

（8）清淤固废收入

项目拟对丛林寺河进行河道整治，清淤的固废外售于各加工企业，年清淤量为 150 万立方米，按 80 元/立方米进行外售，年均可实现清淤固废收入 12,000.00 万元；

综上，项目运营期年均可实现收入 31,091.65 万元。

具体如下：

项目	年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
合计		30,187.71	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
1. 停车场收入		1,149.75	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50
单价 (元/辆·次)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
数量 (辆)		22995.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00	25550.00
2. 污水处理收入		7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00
单价 (元/m³)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
年产量 (万 m³)		1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00
3. 产业园管线租赁收入		2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20
单价 (元/m)		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
管线租赁长度 (m)		151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00
4. 中科示范园办公及附属设施租赁收入		787.74	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21
单价 (元/m²·天)		2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
出租率 (%)		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
建筑面积 (m²)		11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37
5. 中科示范园厂房建筑租赁收入		549.69	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40
单价 (元/m²·天)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
出租率 (%)		80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
建筑面积 (m²)		12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95
6. 产业园物业管理收入		4,635.33	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52
物业费 (元/m²·月)		2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
管理面积 (万 m²)		220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73
收取比例 (%)		70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
7. 港口服务费		1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
8. 清淤固废收入		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00

单价 (元/m³)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
年产量 (万 m³)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
项目	年份										
合计	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	合计
1. 停车场收入	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	1,277.50	559,649.82
单价 (元/辆·次)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	22,867.25
数量 (辆)	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	255500.00	
2. 污水处理收入	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	131,400.00
单价 (元/m³)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	
年产量 (万 m³)	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	1825.00	
3. 产业园管线租赁收入	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	2,265.20	40,773.60
单价 (元/m)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
管线租赁长度 (m)	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	151013.00	
4. 中科示范园办公及附属设施租赁收入	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	886.21	15,853.31
单价 (元/m²·天)	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	
出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
建筑面积 (m²)	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	11729.37	
5. 中科示范园厂房建筑租赁收入	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	618.40	11,062.49
单价 (元/m²·天)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
建筑面积 (m²)	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	12549.95	
6. 产业园物业管理收入	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	5,297.52	94,693.17
物业费 (元/m²·月)	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	
管理面积 (万 m²)	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	220.73	
收取比例 (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	

7. 港口服务费	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	27,000.00
8. 清淤固废收入	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	216,000.00
单价 (元/m³)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	
年产量 (万 m³)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	

2、项目运营成本预测

项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出（即 2022-2042 年）包括运营维护费、折旧、财务费用及税金及附加等。

（1）项目运营维护费

①停车场运营维护费：按停车场收入 10%计取，经估算，项目年均停车场运营维护费为 127.04 万元；

②污水处理设施运营维护费：按污水处理收入 10%计取，经估算，项目年均污水处理设施运营维护费为 730.00 万元；

③管线运营维护费：按产业园管线租赁收入 3%计取，经估算，项目年均管线运营维护费为 67.96 万元；

④中科示范园办公及附属设施运营维护费：按中科示范园办公及附属设施租赁收入 10%计取，经估算，项目年均中科示范园办公及附属设施运营维护费为 88.07 万元；

⑤中科示范园厂房运营维护费：按中科示范园厂房建筑租赁收入 6%计取，经估算，项目年均中科示范园厂房运营维护费为 36.87 万元；

⑥港口维护费：按港口服务费收入 8%计取，经估算，项目年均港口维护费为 120.00 万元；

综上，项目运营期年均运营维护费为 1,169.94 万元。

（2）折旧

项目建筑工程原值为 179,138.43 万元，折旧年限 30 年，残值率 5%，正常年份年提取折旧费为 5,672.72 万元；项目机器设备原值为 16,860.00 万元，折旧年限 20 年，残值率为 5%，正常年提取折旧费

用为 800.85 万元；项目安装工程原值为 46,443.10 万元，折旧年限 40 年，残值率为 5%，正常年提取折旧费用为 1,103.02 万元；土地费用原值为 63,752.00 万元，折旧年限 50 年，正常年提取折旧费用为 1,275.04 万元；属于固定资产的其他费用合计为 23,231.97 万元，折旧年限 10 年，残值率为 5%，正常年提取折旧费用 2,207.04 万元。

（3）相关税费

租赁收入的增值税税率为 6%；其余港务收入增值税税率为 6%；外购燃料动力的增值税税率为 13%；固定资产的增值税税率为 13%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金分别按增值税额的 5%、3%、2%、1%；企业所得税，税率为 25%。

项目运营期年平均税金总额为 2,197.65 万元。

（4）财务费用测算

本次拟发行专项债券 12,200.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2022 年初发行，发行期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算；后续发行专项债券 157,800.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2022 年末发行，发行期限 20 年，年利率按照 4.50% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。专项债券按每半年付息一次，到期一次偿还本金。则财务费用为每年债券利息 7,650.00 万元。

运营支出估算表具体如下：

项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
停车场运营维护费					114.98	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75
污水处理设施运营维护费					730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
管线运营维护费					67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96
中科示范园办公及附属设施运营维护费					78.77	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62
中科示范园厂房运营维护费					32.98	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10
港口维护费					120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
经营成本		0.00	0.00	0.00	1,144.69	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43
折旧费					11,058.67	11,058.67	11,058.67	11,058.67	11,058.67	11,058.67	11,058.67	11,058.67
利息支出		274.50	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00
总成本合计		274.50	7,650.00	7,650.00	19,853.36	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10
项目	年份	2023 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
停车场运营维护费		127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	2,286.73
污水处理设施运营维护费		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	13,140.00
管线运营维护费		67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	67.96	1,223.28
中科示范园办公及附属设施运营维护费		88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	88.62	1,585.31
中科示范园厂房运营维护费		37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	37.10	663.68
港口维护费		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	2,160.00
经营成本		1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43	21,059.00
折旧费		11,058.67	11,058.67	8,851.63	8,851.63	8,851.63	8,851.63	8,851.63	8,851.63	8,851.63	8,851.63	181,399.74
利息支出		7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,650.00	7,375.50	153,000.00
总成本合计		19,880.10	19,880.10	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,398.56	355,458.74

3、项目运营损益

发行债券存续期间内运营期运营损益见下表:

单位:人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入				30,187.71	31,144.83
税金及附加					
营业成本	274.50	7,650.00	7,650.00	19,853.36	19,880.10
利润总额	-274.50	-7,650.00	-7,650.00	10,334.35	11,264.73
企业所得税				2,583.59	2,816.18
净利润	-274.50	-7,650.00	-7,650.00	7,750.76	8,448.55
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
税金及附加					
营业成本	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10	19,880.10
利润总额	11,264.73	11,264.73	11,264.73	11,264.73	11,264.73
企业所得税	2,816.18	2,816.18	2,816.18	2,816.18	2,816.18
净利润	8,448.55	8,448.55	8,448.55	8,448.55	8,448.55
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
税金及附加					
营业成本	19,880.10	19,880.10	19,880.10	17,673.06	17,673.06
利润总额	11,264.73	11,264.73	11,264.73	13,471.77	13,471.77
企业所得税	2,816.18	2,816.18	2,816.18	3,367.94	3,367.94
净利润	8,448.55	8,448.55	8,448.55	10,103.83	10,103.83
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
税金及附加					
营业成本	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06	17,673.06
利润总额	13,471.77	13,471.77	13,471.77	13,471.77	13,471.77
企业所得税	3,367.94	3,367.94	3,367.94	3,367.94	3,367.94
净利润	10,103.83	10,103.83	10,103.83	10,103.83	10,103.83
年度	2042 年				
营业收入	31,144.83				
税金及附加					
营业成本	17,398.56				
利润总额	13,746.27				
企业所得税	3,436.57				
净利润	10,309.70				

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目现金流量表中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流量：				26,459.43
1、经营活动收到的现金				30,187.71
2、经营活动支付的现金				1,144.69
3、经营活动支付的各项税费				2,583.59
二、投资活动产生的现金流量：	-197,182.85	-97,182.85	-35,059.80	
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	197,182.85	97,182.85	35,059.80	
三、筹资活动产生的现金流量	199,725.50	102,350.00	27,350.00	-7,650.00
1、项目资本金	30,000.00	110,000.00	35,000.00	
2、本期债券资金	12,200.00			
3、后续债券资金	157,800.00			
4、支付本期债券利息	274.50	549.00	549.00	549.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息		7,101.00	7,101.00	7,101.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	2,542.65	7,709.80	0.00	18,809.43
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量：	27,157.22	27,157.22	27,157.22	27,157.22
1、经营活动收到的现金	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
2、经营活动支付的现金	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43
3、经营活动支付的各项税费	2,816.18	2,816.18	2,816.18	2,816.18
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				

3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	549.00	549.00	549.00	549.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	7,101.00	7,101.00	7,101.00	7,101.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	38,316.65	57,823.87	77,331.09	96,838.31
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量:	27,157.22	27,157.22	27,157.22	27,157.22
1、经营活动收到的现金	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
2、经营活动支付的现金	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43
3、经营活动支付的各项税费	2,816.18	2,816.18	2,816.18	2,816.18
二、投资活动产生的现金流量:				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	549.00	549.00	549.00	549.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	7,101.00	7,101.00	7,101.00	7,101.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	116,345.53	135,852.75	155,359.97	174,867.19
年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量:	27,157.22	26,605.46	26,605.46	26,605.46
1、经营活动收到的现金	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
2、经营活动支付的现金	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43
3、经营活动支付的各项税费	2,816.18	3,367.94	3,367.94	3,367.94
二、投资活动产生的现金流量:				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	549.00	549.00	549.00	549.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	7,101.00	7,101.00	7,101.00	7,101.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	194,374.41	213,329.87	232,285.33	251,240.79
年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流量:	26,605.46	26,605.46	26,605.46	26,605.46

1、经营活动收到的现金	31,144.83	31,144.83	31,144.83	31,144.83
2、经营活动支付的现金	1,171.43	1,171.43	1,171.43	1,171.43
3、经营活动支付的各项税费	3,367.94	3,367.94	3,367.94	3,367.94
二、投资活动产生的现金流量：				
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00	-7,650.00
1、项目资本金				
2、本期债券资金				
3、后续债券资金				
4、支付本期债券利息	549.00	549.00	549.00	549.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付后续债券利息	7,101.00	7,101.00	7,101.00	7,101.00
7、偿还后续债券本金				
年末现金结余	270,196.25	289,151.71	308,107.17	327,062.63
年度	2042 年	合计		
一、经营活动产生的现金流量：	26,536.83	483,649.46		
1、经营活动收到的现金	31,144.83	559,649.82		
2、经营活动支付的现金	1,171.43	21,059.00		
3、经营活动支付的各项税费	3,436.57	54,941.36		
二、投资活动产生的现金流量：		-329,425.50		
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金		329,425.50		
三、筹资活动产生的现金流量	-177,375.50	22,000.00		
1、项目资本金		175,000.00		
2、本期债券资金		12,200.00		
3、后续债券资金		157,800.00		
4、支付本期债券利息	274.50	10,980.00		
5、偿还本期债券本金	12,200.00	12,200.00		
6、支付后续债券利息	7,101.00	142,020.00		
7、偿还后续债券本金	157,800.00	157,800.00		
年末现金结余	176,223.96	176,223.96		

综上，在运营期前期债券利息支付由项目单位自有资金保障，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的现金净流入483,649.46 万元，项目总融资本息覆盖倍数为 1.50 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（三）压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入上下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，压力测试如下表：

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
运营期现金净流入	435,284.51	459,466.99	483,649.46	507,831.93	532,014.41
需偿还的融资本息	323,000.00	323,000.00	323,000.00	323,000.00	323,000.00
本息覆盖倍数	1.35	1.42	1.50	1.57	1.65

如上表所示，当运营期现金净流入在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益的预测、投资支出预测、成本预测等进行分析评价，认为该项目全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面系项目收益也能保障债券正常的还本付息需要，整体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

本评价报告出具的意见，是对万华（蓬莱）新材料低碳产业园基础设施项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及职业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370684764815218K 1-1

名称 山东浩正会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 山东省烟台市蓬莱市登州街道富民路98号

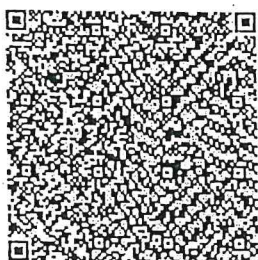
法定代表人 许文浩

注册资本 叁佰万元整

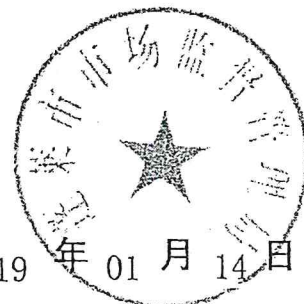
成立日期 2004年07月08日

营业期限 2004年07月08日至2034年07月07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、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;销售会计用品(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 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

2019年01月14日



姓 名 由同福

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1958-04-23

Date of birth

工作单位 烟台浩正会计师事务所有限公司

Working unit

身份证号码 370611580423003

Identity card No.



证书编号: 370500020014
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: 1993 年 12 月 23 日
Date of Issuance

2017 年 11 月 10 日



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名	雷艳萍
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1959-08-02
Date of birth	
工 作 单 位	烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit	
身 份 证 号 码	370622195908020026
Identity card No.	



证书编号: 370500360006
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: 2015 年 12 月 22 日
Date of Issuance

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



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

2019 年 3 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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.



月 日