



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼

邮编(P.C)：250000

电话(Tel)：0531-81666259

传真(Fax)：0531-81666259

www.zhcpa.cn

022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）
——2022 年山东省政府专项债券（四期）
枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告



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（四期）---2022年山东省政府专项债券（四期）枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）

报告文号：中汇济会鉴[2022]0005号

客户名称：枣庄市财政局

报告日期：2022-01-17

签字注册会计师：沈大智（CPA：110001580013）
高凌飞（CPA：330000140126）



0105312022011710755533
报告文号：中汇济会鉴[2022]0005号

事务所名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：13370521816

传真：0531-81666259

通讯地址：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

电子邮件：zhjn@zhcpa.cn

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.sdcpaepvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所
Zhonghui Certified Public Accountants LLP.Jinan office

地址(Add)：济南市经十路13777号中润世纪广场18栋3楼
邮编(P.C)：250000
电话(Tel)：0531-81666259
传真(Fax)：0531-81666259
www.zhepa.cn

目 录

专项评价报告正文.....	1
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	5

枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中汇济会鉴[2022]0005 号

我们接受委托，对枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期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》。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说明中披露。

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。

由于预期事项通常并非预期那样发生，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。

经专项审核，我们认为，在枣庄高新投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施），预期项目收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

（以下数据如无特别说明，单位均为万元）

项目名称	融资金额	应付利息总额	融资本息总额	净现金流入总额测算	本息覆盖倍数
枣庄高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）	50,000.00	67,500.00	117,500.00	185,511.52	1.58
其中：本期发行专项债券	30,200.00	40,770.00	70,970.00	-	-
预计后续发行债券	19,800.00	26,730.00	46,530.00	-	-

1、本次及后续发行情况：

本次拟就枣庄高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施），发行 2022 年山东省政府专项债券，本次发行金额 30,200.00 万元，预计 2023 年发行金额 19,800.00 万元。假设融资利率为 4.50%，期限为 30 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。

本次及后续发行债券的应还本付息合计情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
第 1 年	-	30,200.00	4.50%	-	30,200.00	+	1,359.00
第 2 年	30,200.00	19,800.00	4.50%	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 3 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 4 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 5 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 6 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 7 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 8 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 9 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 10 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 11 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 12 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 13 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 14 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 15 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 16 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 17 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 18 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 19 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 20 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 21 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 22 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 23 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 24 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年应付利息	本年度本息偿还总额
第 25 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 26 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 27 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 28 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 29 年	50,000.00	-	-	-	50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 30 年	50,000.00	-	-	30,200.00	19,800.00	2,250.00	32,450.00
第 31 年	19,800.00	-	-	19,800.00	-	891.00	20,691.00
合计		50,000.00		50,000.00		67,500.00	117,500.00

2、项目收益覆盖本金和利息的情况

根据前述对枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 30 年期间内共产生可用于还付本息金额的现金流入 185,511.52 万元，能够覆盖项目融资本息金额 117,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息的覆盖倍数为 1.58 倍。本项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(本页无正文， 为报告签章页)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

中国·济南



中国注册会计师:

中国注册会计师:

报告日期: 2022 年 1 月 17 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目的基本情况

（一）项目名称

枣庄高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）

（二）项目单位

1、项目投资及实施单位：枣庄高新投资集团有限公司

2、项目实施单位情况

枣庄高新投资集团有限公司，前身为枣庄聚丰高新技术风险投资有限公司，系 2003 年 7 月由枣庄高新技术产业开发区管理委员会授权高新区财政局出资，枣庄高新技术产业开发区市场监督管理局批准成立的有限公司。2017 年 10 月，变更为山东平野阔投资集团有限公司，2019 年 12 月变更为枣庄高新投资集团有限公司。公司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）。

（三）项目概况

1、项目建设背景及必要性

枣庄市共 7 家医药制造业企业，分别为山东万邦赛诺康生化制药股份有限公司、枣庄市杰诺生物酶有限公司、山东康力医疗器械科技有限公司、华润三九（枣庄）药业有限公司、山东威智百科药业有限公司、山东益康药业股份有限公司、山东威智医药工业有限公司。

2019 年 7 家医药制造业企业中营业收入超 1 亿元的企业 4 家，超 5 千万的企业 3 家，有医保采购的企业 2 家，采购额分别为 9916.45 万元和 35.3 万元。

因为疫情，不少企业发展受到了影响，其中，对于医药企业来说，疫情对不同的药品制造业企业造成的影响不同，主要表现在企业的产品和所面向市场不同。

现今市场上医药制造企业多、竞争大，若仅仅生产普药，利润较小，存活几率小，因此，医药制造业企业均注重研发，研发投入较高，研发人员占比较高，且多数企业有自己的研发机

构，多数为高新技术企业。但由于技术、人才、资本等方面距离发达国家还有相当大的差距，因此，枣庄市医药制造业企业生产和研发的药品多为仿制药。

在市场占比上，医保是现在医药制造业最大的买单方，多数企业研发、生产的药品基本都积极申请加入医保价格目录，企业也由粗放式增长变更为精细化控费阶段，医药制造企业面临着结构性的调整。控费大环境下，低质低效的仿制药和辅助用药首当其冲，招标降价使得大量仿制药企的销售额和毛利率明显下滑。在仿制药监管趋严、批文收紧、利润空间被不断压缩的情况下，创新将成为优质药企发展的主流方向。医保政策使药品价格更加透明，药品价格更加合理。医保采购原则基本为价低者得，实力雄厚的企业能有效降低药品研发、生产成本，在医保政策下市场占有率越来越高；但对规模小、市场占有率低、技术落后的企业带来更大的挑战。

项目能够吸引众多医药产业在园区集中入住，为枣庄高新区内高新技术企业创造一个人才汇聚、技术创新、信息共享和社会化服务优化的独特区域小环境，实现区内企业优势互补。同时能够降低各种经营成本，加速行业信息的多维化交流，配以优质完善的服务，形成产业整体竞争优势，不断提升开发区综合实力和核心竞争力，推进工业经济转型升级、提质增效。

项目的建设顺应了生产力发展新要求，对于推进供给侧结构性改革，深化创新驱动，振兴实体经济，提升资源配置效率和全要素生产率有极大的促进作用，能够加快促进产业转型升级和旧动能有序转换，逐步形成新的经济结构和增长格局，有助于推动高新区及枣庄市经济保持平稳健康可持续发展。

产业品牌群和企业品牌群的名牌扩散效应将扩大到整个产业链乃至整个枣庄高新区，使得医药产业的名牌效应和美誉度逐渐凸显出来，形成了区域品牌。区域品牌的发展进一步促进了产业集群的升级，升级后的产业集群优势更加明显。

2、主要建设内容及规模。

项目总占地面积 151688 平方米（约 227.53 亩），总建筑面积为 291731 平方米，地上建筑面积 266558 平方米，其中办公综合楼 95048 平方米，标准厂房 171510 平方米，地下建筑面积 25173 平方米。容积率 1.76，建筑密度 33.07%，绿化率 30%。项目建成后，可接受至少十来家中小企业入驻，带动就业 2000 余人。

3、项目期限

建设期 3 年，自 2020 年 11 月至 2023 年 10 月。

4、项目规划审批

本项目已于 2020 年 10 月 27 日完成《山东省建设项目备案证明》的项目备案，批准立项。

本项目已于 2020 年 10 月 22 日经枣庄市自然资源和规划局下发《关于枣庄高新区新医药产

业园二期项目规划意见》（枣自资规函[2020]190号）批准项目规划。

本项目已于2020年10月22日经枣庄高新区国土住建社会事业局下发《关于枣庄高新区新医药产业园二期项目土地情况的说明》批准用地规划。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、编制依据及原则

- （1）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目经济咨询评估指南》；
- （3）《全国市政工程投资估算指标》；
- （4）山东省市政工程消耗量定额；
- （5）山东省建筑工程消耗量定额；
- （6）山东省安装工程消耗量定额；
- （7）《山东省建筑工程费用构成及计算规则》（2003）
- （8）有关行业规范、规定、标准；
- （9）建设单位提供的有关基础数据资料；
- （10）有关专业提供的资料及文字说明；
- （11）枣庄地区的主要建材价格；
- （12）当地同类建筑工程预算或结算资料。

2、投资估算

本项目总投资 80965.00 万元。其中建设投资 75,062.95 万元，建设期利息 5,859.00 万元，铺底流动资金 43.05 万元。

（二）资金筹措

为降低资金成本，减轻财政负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目投资人初步计划资金来源如下：

- 1、发行人自筹资金 30,965.00 万元，占项目总投资的 38.24%
- 2、发行政府专项债券 50,000.00 万元，占项目总投资 61.76%；

三、项目预期收益与融资平衡

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本期项目收益及现金流入预测以枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施），未来预期收入为标准厂房租赁收入、综合楼租赁收入、管理费收入等数据的最佳估计假设为前提，编制了本期专项债券项目收益及现金流入预测说明。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 发行人遵照相关规定进行项目申报，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. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
4. 对发行人有影响的法律法规等无重大变化；
5. 发行人对项目收入的预估不会出现较大偏差，并能够顺利执行；
6. 发行人对项目成本费用的预估不会发生重大变化；
7. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成重大不利影响；
8. 参考项目《枣庄高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）可行性研究报告》相关数据；
9. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益，多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；
10. 项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，发行人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；
11. 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）项目现金流入预测编制说明

参考《枣庄高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）可行性研究报告》进行测算，预计项目主要收入为租赁收入和管理费用。收费标准枣庄市同类型租赁价格确定。

标准厂房租赁收入：标准厂房租赁面积 171510 平方米，租赁单价按 0.8 元/m²/天计算。

办公综合楼租赁收入：办公综合楼租赁面积 95048 平方米，租赁单价为 1.25 元/m²/天。

管理费收入：管理费收费标准为 0.25 元/m²/天。

建成后第一年产值按 80%计算，第二年开始按 100%计算。

具体如下：

项目		建设期			运营期		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
标准厂房租	租赁单价（元/m ² /天）	-	-	-	0.80	0.80	0.80

项目		建设期			运营期		
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
赁收入	租赁面积 (m ²)	-	-	-	171,510.00	171,510.00	171,510.00
小计 (万元)		-	-	-	4,006.47	5,008.09	5,008.09
综合楼租赁	租赁单价 (元/m ² /天)	-	-	-	1.25	1.25	1.25
收入	租赁面积 (m ²)	-	-	-	95,048.00	95,048.00	95,048.00
小计 (万元)		-	-	-	3,469.25	4,336.57	4,336.57
管理费收入	租赁单价 (元/m ² /天)	-	-	-	0.25	0.25	0.25
	面积 (m ²)	-	-	-	266,558.00	266,558.00	266,558.00
小计 (万元)		-	-	-	1,945.87	2,432.34	2,432.34
合计 (万元)		-	-	-	9,421.59	11,777.00	11,777.00

续上表

项目		运营期					
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
标准厂房租	租赁单价 (元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
赁收入	租赁面积 (m ²)	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00
小计 (万元)		5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09
综合楼租赁	租赁单价 (元/m ² /天)	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
收入	租赁面积 (m ²)	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00
小计 (万元)		4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57
管理费收入	租赁单价 (元/m ² /天)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	面积 (m ²)	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00
小计 (万元)		2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34
合计 (万元)		11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00

续上表

项目		运营期					
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
标准厂房租	租赁单价 (元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
赁收入	租赁面积 (m ²)	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00

项目		运营期					
		第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
小计 (万元)		5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09
综合楼租赁收入	租赁单价 (元/m ² /天)	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
	租赁面积 (m ²)	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00
小计 (万元)		4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57
管理费收入	租赁单价 (元/m ² /天)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	面积 (m ²)	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00
小计 (万元)		2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34
合计 (万元)		11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00

续上表

项目		运营期				
		第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
标准厂房租赁收入	租赁单价 (元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	租赁面积 (m ²)	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00
小计 (万元)		5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09
综合楼租赁收入	租赁单价 (元/m ² /天)	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
	租赁面积 (m ²)	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00
小计 (万元)		4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57
管理费收入	租赁单价 (元/m ² /天)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	面积 (m ²)	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00
小计 (万元)		2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34
合计 (万元)		11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00

续上表

项目		运营期				
		第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
标准厂房租赁收入	租赁单价 (元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	租赁面积 (m ²)	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00	171,510.00
小计 (万元)		5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09	5,008.09

综合楼租赁 收入	租赁单价(元/m ² /天)	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
	租赁面积(m ²)	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00	95,048.00
小计(万元)		4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57	4,336.57
管理费收入	租赁单价(元/m ² /天)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	面积(m ²)	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00	266,558.00
小计(万元)		2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34	2,432.34
合计(万元)		11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00

续上表

项目		运营期			合计
		第29年	第30年	第31年	
标准厂房租 赁收入	租赁单价(元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	22.40
	租赁面积(m ²)	171,510.00	171,510.00	171,510.00	4,802,280.00
小计(万元)		5,008.09	5,008.09	5,008.09	139,224.90
综合楼租赁 收入	租赁单价(元/m ² /天)	1.25	1.25	1.25	35.00
	租赁面积(m ²)	95,048.00	95,048.00	95,048.00	2,661,344.00
小计(万元)		4,336.57	4,336.57	4,336.57	120,556.64
管理费收入	租赁单价(元/m ² /天)	0.25	0.25	0.25	7.00
	面积(m ²)	266,558.00	266,558.00	266,558.00	7,463,624.00
小计(万元)		2,432.34	2,432.34	2,432.34	67,619.05
合计(万元)		11,777.00	11,777.00	11,777.00	327,400.59

(四) 项目现金流出预测编制说明

项目运营成本预测:

根据《枣庄高新区新医药产业园建设项目二期(产业园区基础设施)可行性研究报告》,项目建成后,影响本次发行债券还本付息的支出包括项目运营成本和相关税费。

(1) 项目运营成本

本项目总成本费用主要包括:外购燃料及动力、职工工资及福利费、修理费、管理费用、折旧摊销等。参照《枣庄高新区新医药产业园建设项目二期(产业园区基础设施)可行性研究报告》:

① 职工工资及福利费

项目定员 20 人，合计年工资及福利费约 101.23 万元。考虑到 CPI 上涨因素每年按 5%递增人工成本。

②修理费

按固定资产折旧的 20%计取，计 269.11 万元。

③管理费用

按营业收入的 1%计取。

④折旧

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧按 30 年计算，设备按 30 年计算，残值率按 5%计算，年折旧费为 1345.57 万元。

⑤摊销

项目新增无形资产和其它资产按 30 年摊销，年摊销费 1281.02 万元。

⑥外购燃料、动力费用

按当地实际价格计算，共计 39.65 万元。其中水耗用 2.86 万元，电耗用 36.79 万元。运营期第一年按 80%计算，运营期第 2 年达到 100%，考虑到 CPI 上涨因素运营期第 3 年开始每年按 5%递增燃料及动力成本。

(2) 相关税费预测

按照国家有关规定，项目应缴纳增值税、税金及附加，不动产租赁收入增值税率按 9%，物业服务收入增值税税率按 6%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设专项基金，分别按增值税的 7%、3%、2%和 0.5%计取。房产税税率 12%。

综上，预测项目发债期内付现经营付现成本总额 18,919.90 万元。具体明细如下：

项目	建设期		经营期			
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
外购燃料及动力	-	-	-	31.71	39.64	41.62
职工工资及福利费	-	-	-	101.23	106.29	111.60
修理费用	-	-	-	269.11	269.11	269.11
管理费用	-	-	-	94.22	117.77	117.77
付现成本小计	-	-	-	496.27	532.81	540.10

续表

项目	经营期
----	-----

项目	经营期					
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
外购燃料及动力	43.70	45.89	48.18	50.59	53.12	55.78
职工工资及福利费	117.18	123.04	129.19	135.65	142.43	149.55
修理费用	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11
管理费用	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77
付现成本小计	547.76	555.81	564.25	573.12	582.43	592.21

续表

项目	经营期					
	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
外购燃料及动力	58.57	61.50	64.58	67.81	71.20	74.76
职工工资及福利费	157.03	164.88	173.12	181.78	190.87	200.41
修理费用	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11
管理费用	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77
付现成本小计	602.48	613.26	624.58	636.47	648.95	662.05

续表

项目	经营期				
	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
外购燃料及动力	78.50	82.43	86.55	90.88	95.42
职工工资及福利费	210.43	220.95	232.00	243.60	255.78
修理费用	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11
管理费用	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77
付现成本小计	675.81	690.26	705.43	721.36	738.08

续表

项目	经营期				
	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
外购燃料及动力	100.19	105.20	110.46	115.98	121.78
职工工资及福利费	268.57	282.00	296.10	310.91	326.46
修理费用	269.11	269.11	269.11	269.11	269.11
管理费用	117.77	117.77	117.77	117.77	117.77
付现成本小计	755.64	774.08	793.44	813.77	835.12

续表

项目	经营期			合计
	第 29 年	第 30 年	第 31 年	
外购燃料及动力	127.87	134.26	140.97	2,199.14
职工工资及福利费	342.78	359.92	377.92	5,911.67
修理费用	269.11	269.11	269.11	7,535.08
管理费用	117.77	117.77	117.77	3,274.01
付现成本小计	857.53	881.06	905.77	18,919.90

(五) 项目资金平衡测算表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表:

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	-	-	9,421.59	11,777.00	11,777.00
2、经营活动支付的现金	-	-	-	496.27	532.81	540.10
3、经营活动支付的税费	-	-	-	3,307.20	4,460.68	4,458.66
经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	5,618.12	6,783.51	6,778.24
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	27,465.00	33,500.00	13,500.00	1,500.00	5,000.00	
2、支付的其他投资金						
投资活动产生的现金流量小计	-27,465.00	-33,500.00	-13,500.00	-1,500.00	-5,000.00	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	28,965.00	2,000.00				
2、专项债筹资	30,200.00	19,800.00	-			
3、其他方式融资						
4、支付债券利息及本金	1,359.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
5、支付其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	57,806.00	19,550.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、现金流量小计						
1、期初现金		30,341.00	16,391.00	641.00	2,509.12	2,042.63
2、期内现金变动	30,341.00	-13,950.00	-15,750.00	1,868.12	-466.49	4,528.24
3、期末现金	30,341.00	16,391.00	641.00	2,509.12	2,042.63	6,570.87

续表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金流量						

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1、经营活动收到的现金	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00
2、经营活动支付的现金	547.76	555.81	564.25	573.12	582.43	592.21
3、经营活动支付的税费	4,456.54	4,454.32	4,451.98	4,449.53	4,446.96	4,444.25
经营活动产生的现金流量小计	6,772.70	6,766.87	6,760.77	6,754.35	6,747.61	6,740.54
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债筹资						
3、其他方式融资						
4、支付债券利息及本金	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
5、支付其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、现金流量小计						
1、期初现金	6,570.87	11,093.57	15,610.44	20,121.21	24,625.56	29,123.17
2、期内现金变动	4,522.70	4,516.87	4,510.77	4,504.35	4,497.61	4,490.54
3、期末现金	11,093.57	15,610.44	20,121.21	24,625.56	29,123.17	33,613.71

续表

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00
2、经营活动支付的现金	602.48	613.26	624.58	636.47	648.95	662.05
3、经营活动支付的税费	4,441.41	4,438.43	4,435.31	4,432.02	4,428.57	4,424.95
经营活动产生的现金流量小计	6,733.11	6,725.31	6,717.11	6,708.51	6,699.48	6,690.00
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债筹资						
3、其他方式融资						
4、支付债券利息及本金	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
5、支付其他方式融资利息及本金						
筹资活动产生的现金流量小计	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00

项目	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年
四、现金流量小计						
1、期初现金	33,613.71	38,096.82	42,572.13	47,039.24	51,497.75	55,947.23
2、期内现金变动	4,483.11	4,475.31	4,467.11	4,458.51	4,449.48	4,440.00
3、期末现金	38,096.82	42,572.13	47,039.24	51,497.75	55,947.23	60,387.23

续表

项目	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00
2、经营活动支付的现金	675.81	690.26	705.43	721.36	738.08
3、经营活动支付的税费	4,421.15	4,417.16	4,412.96	4,408.56	4,403.94
经营活动产生的现金流量小计	6,680.04	6,669.58	6,658.61	6,647.08	6,634.98
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金					
2、支付的其他投资金					
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	
三、筹资活动产生的现金流量					
1、项目资本金出资					
2、专项债筹资					
3、其他方式融资					
4、支付债券利息及本金	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
5、支付其他方式融资利息及本金					
筹资活动产生的现金流量小计	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、现金流量小计					
1、期初现金	60,387.23	64,817.27	69,236.85	73,645.46	78,042.54
2、期内现金变动	4,430.04	4,419.58	4,408.61	4,397.08	4,384.98
3、期末现金	64,817.27	69,236.85	73,645.46	78,042.54	82,427.52

续表

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00	11,777.00
2、经营活动支付的现金	755.64	774.08	793.44	813.77	835.12
3、经营活动支付的税费	4,399.09	4,393.99	4,388.64	4,383.03	4,377.13
经营活动产生的现金流量小计	6,622.27	6,608.93	6,594.92	6,580.20	6,564.75
二、投资活动产生的现金流量					
1、支付的项目建设资金					
2、支付的其他投资金					
投资活动产生的现金流量小计					

项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年
三、筹资活动产生的现金流量					
1、项目资本金出资					
2、专项债筹资					
3、其他方式融资					
4、支付债券利息及本金	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
5、支付其他方式融资利息及本金					
筹资活动产生的现金流量小计	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、现金流量小计					
1、期初现金	82,427.52	86,799.79	91,158.72	95,503.64	99,833.84
2、期内现金变动	4,372.27	4,358.93	4,344.92	4,330.20	4,314.75
3、期末现金	86,799.79	91,158.72	95,503.64	99,833.84	104,148.59

续表

项目	第 29 年	第 30 年	第 31 年	合计
一、经营活动产生的现金流量				-
1、经营活动收到的现金	11,777.00	11,777.00	11,777.00	327,400.59
2、经营活动支付的现金	857.53	881.06	905.77	18,919.90
3、经营活动支付的税费	4,370.93	4,364.43	4,697.35	122,969.17
经营活动产生的现金流量小计	6,548.54	6,531.51	6,173.88	185,511.52
二、投资活动产生的现金流量				-
1、支付的项目建设资金				80,965.00
2、支付的其他投资金				-
投资活动产生的现金流量小计				-80,965.00
三、筹资活动产生的现金流量				-
1、项目资本金出资				30,965.00
2、专项债筹资				50,000.00
3、其他方式融资				-
4、支付债券利息及本金	2,250.00	32,450.00	20,691.00	117,500.00
5、支付其他方式融资利息及本金				-
筹资活动产生的现金流量小计	-2,250.00	-32,450.00	-20,691.00	-36,535.00
四、现金流量小计				-
1、期初现金	104,148.59	108,447.13	82,528.64	
2、期内现金变动	4,298.54	-25,918.49	-14,517.12	68,011.52
3、期末现金	108,447.13	82,528.64	68,011.52	

注：本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（六）项目收益覆盖本息情况

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在发行人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入为185,511.52万元，能够覆盖债券本息金额117,500.00万元，项目收益覆盖本息倍数为1.58倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

四、项目风险提示

1、运营风险

项目实施的风险因素分析：

（1）市场风险

项目建成后，入驻新医药产业园企业的实际情况与预测发生偏离，影响工业用地和服务配套设施用地的利用率。

（2）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长；工程技术方案不适用。

（3）外部协作风险

投资项目所需要的供水、排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和运营带来困难。

（4）资金风险

资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖期，甚至终止；融资贷款利率变化导致融资成本升高。

（5）社会风险

预测社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运行带来损失。

（6）环境保护风险

①实施风险，因为环境保护规划项目（如污水处理和排放设施）不能按时投入运行，造成整体规划不能实现。

②运行风险，因设备故障使得设备处理能力降低，排放指标超标，影响周围环境；因一些不可抗拒的外部原因如停电、突发性的自然灾害等造成环保设备停止运行，大量未经处理的污染物外排。

针对上述风险因素，其化解与防范措施有：

（1）搞好政府服务。企业入驻率关键是政府服务工作，其主要任务落实枣庄市招商引资优

惠政策，以及为企业提供周到的、满意的服务，只有政府服务到位，才能避免企业进入率的风险。

(2) 加强项目规划设计与管理。项目规划设计前对工程地质、水文地质进行实地勘探，工程设计图纸组织专家评估后才能组织实施。

(3) 加强施工期间外部协作，充分利用广播、电视、网络及政府公告等多种形式积极做好交通等外部协调工作，可在施工两头布置标识牌指导来往车辆绕行等，以保证交通的正常运转。

(4) 加强项目管理，严格招投标制度，优中优选，精心组织承包方施工。

(5) 建设单位各部门要在高新区委、区人民政府的领导下，紧密配合，相互支持工业集中区建设，同时在融资方面选择政策性银行贷款，以免银行贷款利息变化而导致融资成本提高。

(6) 相关的环境保护项目必须与新医药产业园建设同步实施，保证环保项目的可靠、稳妥和先进。

2、利率风险

本项目的专项债券年利率暂按照 4.50%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

通过合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目资金的绩效管理，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

五、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，并根据对项目收益预测、成本预测、税金预测等进行的分析评价，我们认为该项目在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；另一方面项目收益也能保证项目融资正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为枣庄市高新区新医药产业园建设项目二期（产业园区基础设施）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

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. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3. 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风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



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

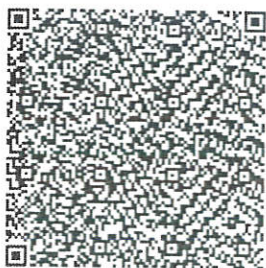
营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

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）。

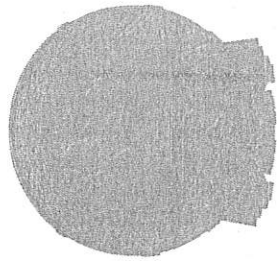


登记机关



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

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: 3300000143701

批准设立文号:

鲁财会(2016) 48号

批准设立日期:

2016-11-30

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》。

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 (特殊普通合伙)
Identity card No.	370103730730003



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: 110001580013
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

2015年 3月 20日
年 月 日

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09日

年 月 日
/ /

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02月01日

年 月 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

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

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
Sex	女
Date of birth	1984-12-31
Working unit	中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Identity card No.	370105198412312527



证书编号: 330000140126
 No. of Certificate

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

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