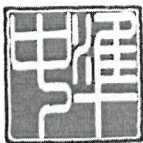


2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十四期) -2022 年山东省政府专项债券 (三十八期)
潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目 (一期) 基础设施
提升工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]144 号



中准会计师事务所 (特殊普通合伙)
Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话)TEL: (0531)55556014

(邮编)POSTCODE: 250100

(地址)ADDRESS: 山东省济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1909-1

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022年山东省政府专项债券（三十八期）潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：中准鲁专字[2022]144号

客户名称：潍坊市财政局

报告日期：2022-06-20

签字注册会计师：中友良（CPA：370900020007）
夏智燕（CPA：110001700176）



0105312022061910914894
报告文号：中准鲁专字[2022]144号

事务所名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）
山东分所

事务所电话：13361079075

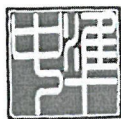
传真：0531-55556014

通讯地址：济南市历下区华能路38号汇源大厦19
09-1

电子邮件：zhongzhunsd@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.sdcapcpfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）
潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施
提升工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告
中准鲁专字[2022]144 号

我们接受委托，对潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程之项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

根据我们对支持这些假设的证据的分析，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。

本专项评价报告仅供发行人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：潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程
项目之项目收益与融资平衡专项评价说明

中准会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十日

附件：

**潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施
提升工程
项目收益与融资平衡专项评价说明**

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

总建筑面积 60.11 万平方米,本项目建设内容主要分为地上和地下两部分,其中地上部分分别为新建生产租赁厂房 275535 平方米,包含建设 52 个一层厂房;新建企业配套用房、配套公建设施 230629.11 平方米,地上停车位 1273 个,地下建筑总建筑面积为 94935.89 平方米,建设停车场约 2435 个。并配套完成厂区内外道路 12 公里,给排水、污水、照明、电信、消防管道 60.11 万平方米,建设 35KW 变电站线路及等配套工程。

（二）项目实施单位

潍坊国骏建设投资有限公司

（三）项目建设地点

峡山生态经济开发区,峡山区主城区东北角,东临盛峡路,西至郑玄路,南至峡丰街,北至峡清街。

（四）可研批复

2020 年 3 月 4 日,本项目取得山东省建设项目登记备案证明,项目代码 2020-370795-78-03-008280,项目总投资 200,000.00 万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

根据项目情况,于 2020 年 3 月份开工建设,预计 2025 年 5 月工程全部竣

工。

二、财务评价假设

（一）一般假设

（1）发行人遵照《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）规定进行债券发行使用管理，无重大不合规事项。预测数据按照谨慎性原则进行预测，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。

（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）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

（1）项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目

投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

(2) 项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

该项目总投资估算为 200,000.00 万元，其中工程费用 133,755.28 万元，其他费用 40,007.46 万元，基本预备费 6,687.76 万元，建设期利息 9,549.50 万元，铺底流动资金 10,000.00 万元。

(二) 资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 120,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 60%；通过专项债券融资 80,000.00 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

项目建成后，收入主要为厂房出租收入、公建等配套建筑出租收入、停车位租赁收入、物业管理费收入，根据项目实施单位潍坊国骏建设投资有限公司与潍坊禄泽生物科技有限公司、潍坊峡兴农业科技有限公司签订租赁合同，收入如下：

(1) 厂房出租收入

建筑面积 275,535 平方，可出租面积率按照 95%计算，按照 0.6 元/平收费，价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

(2) 公建等配套建筑出租收入

建筑面积 230,629.11 平方，可出租面积率按照 95%计算,按照 1.0 元/收费,价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

(3) 停车位租赁收入

地上停车位 1,273 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算:

地下停车位 2,435 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算，停车位租赁收入全部考虑 50%负荷率。

(4) 物业管理费收入

建筑面积 601,100 平方,可出租面积率按照 95%计算，按照每月 1 元/平收费，全年按照 12 个月计算。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
总营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,793.54
厂房出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,671.98
建筑面积 (m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275,535.00
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
单价 (元/m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60
365=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
商业及公建等配套建筑出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,332.48
建筑面积 (m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230,629.11
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
单价 (元/m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
365 天=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
停车位收费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	389.35
地上停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	133.67
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
地下停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	255.68
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
物业管理费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	399.73
建筑面积 (m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	601,100.00
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
单价 (元/m²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,793.54

(续表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
总营业收入	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17
厂房出租收入	3,542.69	4,257.13	5,011.25	5,806.79
建筑面积 (m²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m²)	0.62	0.64	0.66	0.68
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	4,942.19	5,938.86	6,990.89	8,100.69
建筑面积 (m²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m²)	1.03	1.06	1.09	1.13
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积（m ² ）	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价（元/m ² ）	1.00	1.00	1.00	1.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17

（续表）

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
总营业收入	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68
厂房出租收入	5,980.99	6,160.42	6,345.23	6,535.59
建筑面积（m ² ）	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价（元/m ² ）	0.70	0.72	0.74	0.76
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	8,343.71	8,594.02	8,851.84	9,117.40
建筑面积（m ² ）	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价（元/m ² ）	1.16	1.19	1.23	1.27
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量（个）	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量（个）	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准（元/个/月）	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积（m ² ）	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价（元/m ² ）	1.00	1.00	1.00	1.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68
总营业收入	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68

（续表）

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
总营业收入	17,475.27	17,958.95	18,457.14	18,970.26
厂房出租收入	6,731.66	6,933.61	7,141.62	7,355.86
建筑面积 (m²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m²)	0.78	0.81	0.83	0.86
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	9,390.92	9,672.65	9,962.83	10,261.71
建筑面积 (m²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m²)	1.30	1.34	1.38	1.43
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积 (m²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	17,475.27	17,958.95	18,457.14	18,970.26

(续表)

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
总营业收入	19,498.79	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95
厂房出租收入	7,576.54	7,803.84	8,037.95	8,279.09	8,527.46	113,699.70
建筑面积 (m²)	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m²)	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	0.00
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
商业及公建等配套建筑出租收入	10,569.56	10,886.65	11,213.25	11,549.65	11,896.14	158,615.44
建筑面积 (m²)	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m²)	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	0.00

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44	667.44	11,735.83
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14	229.14	4,029.05
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	0.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30	438.30	7,706.78
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	0.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25	685.25	12,049.05
建筑面积 (m ²)	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m ²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
现金流入合计	19,498.79	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95

(二) 项目运营现金流出预测

本项目营运成本主要包括外购燃料动力费、职工工资福利、维修费、其他费用。

(1) 外购燃料动力费

该项目正常年需要水、电等燃动力 615.91 万元，逐年递增 3%。

(2) 职工工资福利

年工资福利共计 100 万元，逐年递增 3%。

(3) 维修费

该项目正常年维修、管理的成本,正常年费用共计 2,901.2 万元，逐年递增 3%。

(4) 其他费用

该项目其他费用包括管理费、销售费用等按照销售收入的 2% 计算。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	燃料及动力费	职工福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	359.28	58.33	1,692.38	95.87	2,205.86
2026 年	634.39	103.00	2,988.26	196.75	3,922.40
2027 年	653.42	106.09	3,077.90	230.97	4,068.39
2028 年	673.02	109.27	3,170.24	267.10	4,219.63
2029 年	693.21	112.55	3,265.35	305.20	4,376.32
2030 年	714.01	115.93	3,363.31	313.55	4,506.79
2031 年	735.43	119.41	3,464.21	322.14	4,641.18
2032 年	757.49	122.99	3,568.13	331.00	4,779.61
2033 年	780.22	126.68	3,675.18	340.11	4,922.19
2034 年	803.62	130.48	3,785.43	349.51	5,069.04
2035 年	827.73	134.39	3,899.00	359.18	5,220.30
2036 年	852.56	138.42	4,015.97	369.14	5,376.10
2037 年	878.14	142.58	4,136.45	379.41	5,536.57
2038 年	904.48	146.85	4,260.54	389.98	5,701.85
2039 年	931.62	151.26	4,388.36	400.86	5,872.10
2040 年	959.57	155.80	4,520.01	412.08	6,047.45
2041 年	988.35	160.47	4,655.61	423.63	6,228.06
2042 年	1,018.01	165.28	4,795.27	435.53	6,414.09
合计	14,164.56	2,299.78	66,721.59	5,922.00	89,107.92

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，6%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	440.86	0.00	440.86
2026 年	0.00	0.00	934.12	0.00	934.12
2027 年	0.00	0.00	1,122.49	0.00	1,122.49
2028 年	0.00	0.00	1,321.34	0.00	1,321.34
2029 年	0.00	0.00	1,531.10	0.00	1,531.10
2030 年	0.00	0.00	1,577.03	0.00	1,577.03
2031 年	0.00	0.00	1,624.34	0.00	1,624.34
2032 年	0.00	0.00	1,673.07	0.00	1,673.07
2033 年	0.00	0.00	1,723.26	0.00	1,723.26
2034 年	0.00	0.00	1,774.96	0.00	1,774.96
2035 年	0.00	0.00	1,828.21	0.00	1,828.21
2036 年	0.00	0.00	1,883.06	0.00	1,883.06
2037 年	0.00	0.00	1,939.55	0.00	1,939.55
2038 年	0.00	0.00	1,997.74	0.00	1,997.74
2039 年	0.00	0.00	2,057.67	0.00	2,057.67
2040 年	0.00	0.00	2,119.40	0.00	2,119.40
2041 年	0.00	0.00	2,182.98	0.00	2,182.98
2042 年	0.00	0.00	2,248.47	0.00	2,248.47
合计	0.00	0.00	29,979.65	0.00	29,979.65

(四) 专项债券还本付息情况

项目计划通过地方政府专项债券融资 80,000.00 万元，其中 2020 年 9 月已发行 9,600.00 万元，发行利率 3.90%，发行年限 20 年，2021 年 5 月由峡山区农村生活垃圾污水处理项目调整至本项目 6,200.00 万元，期限为 10 年，利率为 3.36%，2021 年 5 月由现代农产品融合发展基地基础设施提升工程调整至本项目 3,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.71%，2021 年 9 月已发行 12,800.00 万元，发行利率为 3.53%，发行年限为 20 年，2022 年 1 月已发行 15,700 万元，发行利率 3.26%，发行期限为 20 年，2022 年 5 月已发行 6,800.00 万元，发行利率为 3.33%，发行期限为 20 年，2022 年 6 月本期发行 10,000.00 万元，剩余 15,900.00 万元假设 2022 年全部发行完毕，拟发行专项债券期限为 20 年。在债券存续期内，按半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表：

金额单位：人民币万元

年度	已发行			计划发行或调整			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
2020 年	9,600.00		-			-	-

年度	已发行			计划发行或调整			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
2021 年	22,000.00		534.21			-	534.21
2022 年	22,500.00		1,514.99	25,900.00		200.00	1,714.99
2023 年			1,884.12	-		1,036.00	2,920.12
2024 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2025 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2026 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2027 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2028 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2029 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2030 年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2031 年			1,779.96			1,036.00	2,815.96
2032 年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2033 年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2034 年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2035 年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2036 年			1,620.15			1,036.00	2,656.15
2037 年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2038 年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2039 年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2040 年		9,600.00	1,564.50			1,036.00	12,200.50
2041 年		22,000.00	1,190.10		-	1,036.00	24,226.10
2042 年		22,500.00	369.13		25,900.00	836.00	49,605.13
合计	54,100.00	54,100.00	35,042.70	25,900.00	25,900.00	20,720.00	135,762.70

（五）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 177,012.38 万元，对应本项目融资到期本息总计 135,762.70 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	14,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
债券资金流入	9,600.00	22,000.00	48,400.00	-	-
自有资金流入					
运营期现金流入		-	-	-	-
现金流入总额	23,600.00	46,000.00	72,400.00	24,000.00	24,000.00
现金流出					
建设期资金流出	22,219.23	38,090.10	38,090.10	38,090.10	38,090.10
运营期现金流出		-	-	-	-
债券还本付息及发行费	-	534.21	1,714.99	2,920.12	2,920.12
自有资金收回					
现金流出总额	22,219.23	38,624.31	39,805.09	41,010.22	41,010.22
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,380.78	7,375.69	32,594.91	-17,010.22	-17,010.22
期末项目累计现金结存额	1,380.78	8,756.46	41,351.38	24,341.16	7,330.93

(续表)

现金流模拟测算表	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	10,000.00				
债券资金流入	-				
自有资金流入					
运营期现金流入	4,793.54	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17
现金流入总额	14,793.54	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17
现金流出					
建设期资金流出	15,870.88				
运营期现金流出	2,646.72	4,856.51	5,190.88	5,540.97	5,907.41
债券还本付息及发行费	2,920.12	2,920.12	2,920.12	2,920.12	2,920.12
自有资金收回					
现金流出总额	21,437.72	7,776.63	8,111.00	8,461.09	8,827.53
现金净流量					
当年项目现金净流入	-6,644.18	2,060.94	3,437.68	4,893.74	6,432.64
期末项目累计现金结存额	686.76	2,747.70	6,185.38	11,079.12	17,511.75

(续表)

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入					
现金流入总额	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68	17,475.27
现金流出	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68	17,475.27
建设期资金流出					

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营期现金流出					
债券还本付息及发行费	6,083.82	6,265.53	6,452.68	6,645.45	6,844.00
自有资金收回	2,920.12	9,015.96	2,711.80	2,711.80	2,711.80
现金流出总额					
现金净流量	9,003.94	15,281.49	9,164.48	9,357.25	9,555.80
当年项目现金净流入					
期末项目累计现金结存额	6,673.45	825.64	7,385.28	7,648.43	7,919.47

(续表)

现金流模拟测算表	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	17,958.95	18,457.14	18,970.26	19,498.79
现金流入总额	17,958.95	18,457.14	18,970.26	19,498.79
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	7,048.51	7,259.16	7,476.12	7,699.59
债券还本付息及发行费	2,711.80	5,656.15	2,600.50	2,600.50
自有资金收回				
现金流出总额	9,760.31	12,915.31	10,076.62	10,300.09
现金净流量				
当年项目现金净流入	8,198.64	5,541.83	8,893.64	9,198.70
期末项目累计现金结存额	56,162.66	61,704.49	70,598.14	79,796.84

(续表)

现金流模拟测算表	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					120,000.00
债券资金流入					80,000.00
自有资金流入					-
运营期现金流入	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95
现金流入总额	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	496,099.95
现金流出					-
建设期资金流出					190,450.50
运营期现金流出	7,929.77	8,166.85	8,411.04	8,662.56	119,087.57
债券还本付息及发行费	2,600.50	12,200.50	15,026.10	49,605.13	135,762.70
自有资金收回					-
现金流出总额	10,530.27	20,367.35	23,437.14	58,267.69	445,300.77
现金净流量					-
当年项目现金净流入	9,512.91	236.54	-2,255.71	-36,491.40	50,799.18
期末项目累计现金结存额	89,309.75	89,546.29	87,290.58	50,799.18	

（六）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，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债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程	80,000.00	177,012.38	135,762.70	1.30

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

五、项目风险

（一）风险因素及识别

结合本项目的特点和实际情况，风险因素主要有：

1.资金风险

本项目资金来源为自有资金，项目建设需投入大量资金，因此在开发过程中必须注意资金的有效使用和管理，确保项目的顺利实施。

2.工程风险

在施工过程中因为水文、地质、气候等的不可预见性，导致项目建设过程中

的不确定性，这些条件一旦发生重大变化，将会影响到项目的整个进度，导致项目无法或不能继续作业。

3.通货膨胀风险

项目建设过程中，需要购买大量的材料设备，投入大量的人力和物力，因为通货膨胀的影响，导致物价上涨，会导致项目建设成本增加，给建设单位造成资金筹集上的压力，进而会影响项目的顺利开展。

4.环境影响风险

环境影响风险主要是指项目本身所出现的内部消化问题而引起的外溢现象，对周边环境产生负面的影响，将会影响项目的正常实施，可能会增加治理投资费用等。

5.经济风险

经济风险主要是指由于各种原因，项目盈利水平与实际相比的不确定性所带来的经济效益的不确定性或不能按借贷条件偿还贷款等。

6.其它风险

该因素包括了上述因素内没有包括的风险。譬如自然灾害、社会动乱等。

（二）风险评估

1.风险评估方法的选择

风险评估的方法较多，对于本项目我们选择了专家评价法，因为该项目本身很难进行数量分析，建立数学模型的可能性较小，而专家评价法的技术已经相当成熟，将使本项目的风险程度分析更加可靠。

2.影响程度或发生概率划分

风险等级按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小进行划

分，风险等级可划分为 9 个等级，用 1-9 的数字表示，具体如下：

1——影响非常小或可能性非常小，可以忽略不计；

2——影响很小或可能性很小；

3——影响小或可能性小；

4——影响较小或可能性较小；

5——影响一般或可能性一般；

6——影响较大或可能性较大；

7——影响大或可能性大；

8——影响非常大或可能性非常大；

9——影响极大或可能性极大；

3. 专家评价结果及分析统计

采用专家评价法，20 位项目建设和管理专家，在相互之间没有任何联系沟通的情况下，各位专家按上面的指标根据自己的经验做出主观判断（打分），结果如表 15.1 所示：

4. 风险评价判别标准

根据风险因素对项目影响程度的大小，划分风险评价判别标准如下：

1) 较小风险（1-2 级）是指风险较小，风险因素出现的可能性较小，出现后对项目的影响也较小；

2) 一般风险（3-4 级）是指风险发生的可能性不大，即使发生，造成的损失也不大，一般不影响项目的可行性；

3) 较大风险（5-6 级）是指风险发生的可能性较大，但损失在项目的可承受范围内；

4) 严重风险（7-8 级）是指风险发生的可能性大，而且一旦发生，造成的损失也大，可能使项目不可行；或者是风险发生的可能性小，但是发生后造成的损失非常大。对此类风险必须采取相应的防范措施，项目才可能接受，否则是不可行的；

5) 灾难性风险（8-9 级）是指风险发生的可能性非常大，发生后对项目的影响也非常大；或发生的可能性一般，但发生后的影响极大。存在此类风险

应认定为项目不可行，或者要有风险规避的措施

专家打分结果表

序号		1	2	3	4	5	6
风险因素		资金风险	工程风险	通货膨胀风险	环境影响风险	经济风险	其它风险
对项目的 影响程度	极小--1	5	4	3	5		7
	非常小--2	5	7	5	6	5	8
	小--3	7	5	7	4	6	5
	较小--4	3	3	3	5	4	
	一般--5		1	2		4	
	较大--6					1	
	大--7						
	非常大--8						
	极大--9						
出现的 可能性	极小--1	4	8	9	9		15
	非常小--2	6	4	6	9	3	5
	小--3	6	5	4	2	8	
	较小--4	4	3	1		5	
	一般--5					4	
	较大--6						
	大--7						
	非常大--8						
	极大--9						

经过分析汇总，风险分析的结果如下表所示：分析结果如下：资金风险属于较大风险，发生的可能性较大，造成的项目损失也较大，因此在项目的建设过程中最应注重对资金风险的防范；其次，经济风险和外部协作风险属于一般风险，发生的可能性一般，因此，项目建设时应采取一定的预防措施；其他的风险因素发生的可能性都较小，或者发生时给项目造成的损失也在可以承受范围内，但也

应制定一定的风险防范措施来规避这些风险。

风险评价结果汇总表

序号	风险因素	对项目的影响程度	发生的可能性	风险等级
1	资金风险	2.4	2.5	较小风险
2	工程风险	2.5	2.15	较小风险
3	通货膨胀风险	2.8	1.95	较小风险
4	环境影响风险	2.45	1.65	较小风险
5	经济风险	3.5	3.5	一般风险
6	其他风险	1.8	1.25	较小风险

（三）风险防范对策

对项目带来较大影响和一般影响的风险因素应该采取一定的防范措施，即对项目的经济风险制定相应风险应对措施，如下：

1.提高运营水平，降低运营风险和经济风险

在项目建设期间建设单位加大对该项目前景的宣传力度，充分发挥项目建成后的产业集聚效应，吸引优秀企业在此落户，逐渐增强项目的实力，最大限度的降低项目的运营风险。

2.科学采购材料，降低通货膨胀风险

在项目建设期内，办公楼都需要较多的材料设备，所以应制定详尽的原料采购计划，保证原料的按时供应及到位，并控制材料的存贮费用，以降低未来通货膨胀风险。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137010008400119X3

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所

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华能路38号汇源大厦1909-1

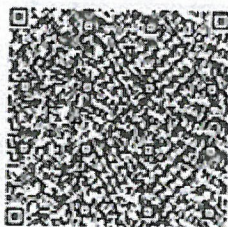
负责人 申友良

成立日期 2013年11月21日

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章

营业期限 2013年11月21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,承办会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(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: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 5000838

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, 准予持证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或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中准会计师事务所、
(特殊普通合伙) 山东分所

负责人: 申友良

经营场所: 济南市历下区华能路38号
汇源大厦1909-1

分所执业证书编号: 110001703701

批准执业文号: 鲁财会(2008) 57号

批准执业日期: 2008-12-03

发证机关:



中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 申友良

性别: 男

出生日期: 1975/04/03

工作单位: 德州市正达有限责任会计师事务所

身份证号: 371323750403815





姓名: 申友良
证书编号: 370900020007

继续有效一年。
or another year after



2006年 3月 31日

年度检验登记

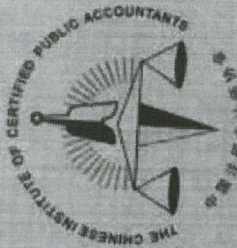
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



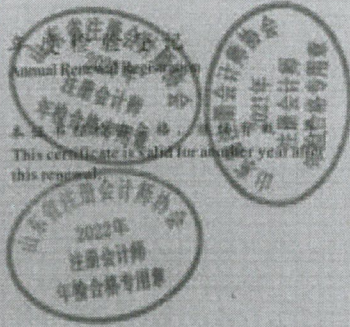
2007年 3月 31日

2012年度任职资格检查合格



中准会计师事务所(特殊普通合伙)
山东分所审计报告附件专用章

姓名	夏智燕
Sex	女
Date of birth	1985-03-01
Working unit	中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
Identity card No.	140321198503014520



证书编号:
No. of Certificate 110001700176

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

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 05 月 30 日

年 月 日