

2022 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）—2022 年山
东省政府专项债券（十四期）
淄博市张店区电子信息科创园
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

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（四期）—2022年山东省政府专项债券（十四期）淄博市张店区电子信息科创园项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：致同专字（2022）第371C000618号

客户名称：淄博市财政局

报告日期：2022-02-16

签字注册会计师：何峰（CPA：370300010008）
崔晓丽（CPA：110101300388）



0105312022021610765151

报告文号：致同专字（2022）第371C000618号

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）
济南分所

事务所电话：0531-68978051

传真：0531-68978060

通讯地址：山东省济南市高新区华创观礼中心4号楼11层

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

目 录

项目收益与融资平衡专项评价报告	1-2
-----------------	-----

附件：项目收益与融资平衡专项评价说明	1-9
--------------------	-----

2022 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）—2022 年山东省政府专项债券（十四期）
淄博市张店区电子信息科创园
项目收益与融资平衡专项评价报告

致同专字（2022）第 371C000618 号

山东省财政厅：

我们接受委托，对张店区财政局拟申请发行政府专项债券的张店区电子信息科创园项目收益与融资平衡情况进行评价，并出具专项评价报告。

我们的评价是依据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等文件的规定进行，同时参考了《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》的部分要求。张店区电子信息科创园项目的实施单位山东齐赢产业投资发展有限公司（以下简称“项目单位”）对项目收益预测及其所依据的假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资平衡情况专项评价说明中做出披露。

在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们认为本次评价的张店区电子信息科创园项目的预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限 20 年)	净现金流入 测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
张店区电子信息科创园项目	63,000.00	153,096.57	115,920.00	1.32

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测的收益与融资平衡情况存在差异。

本专项评价是对张店区电子信息科创园项目预测数据相关假设合理性的评价，并非对预测数据承担保证责任。专项评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。预测数据和评价结论的使用权归委托方所有，因使用不当造成的后果与本会计师事务所和执业的注册会计师无关。

致同会计师事务所
(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 何峰
370300
010008

中国注册会计师


中国注册会计师 崔晓丽
110101
300388

二〇二二年二月十六日

附件：2022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) — 2022年山东省政府专项债券(十四期)

淄博市张店区电子信息科创园
项目收益与融资平衡专项评价说明

一、基本情况

本期张店区电子信息科创园项目专项债券计划发行金额为 12,000.00 万元(按照专项债券分期发行计划,本项目拟申请发行专项债券 63,000.00 万元,其中本期拟申请发行 12,000.00 万元,2022 年拟继续发行 26,000.00 万元,2023 年拟继续发行 25,000.00 万元),利息按照相关规定每半年支付一次,到期后一次性偿还本金。按照《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)规定进行本项目发行使用管理,并纳入政府性基金预算管理,专项用于沂源县高庄社区幼儿园建设项目(以下简称“本项目”):

1、项目单位资格

单位名称: 山东齐赢产业投资发展有限公司

单位住所: 山东省淄博市张店区房镇镇三赢路西首 69 号淄博科技工业园创业园区研发楼 818 室

单位性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 贾木越

注册资本: 70000 万元人民币

经营范围: 以自有资金对外投资(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);项目运营管理;土地开发及熟化;房地产开发、销售;企业管理咨询服务;工程项目管理咨询;开办市场;为企业提供孵化服务;会议服务;展览展示服务;房产租赁;物业管理;园林绿化工程施工。(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)。

2、项目概述

项目总用地面积 90460 平方米(折合约 135.7 亩),总建筑面积 203000 平方米,主要建设内容如下:建设生产厂房、研发用房以及地下车库等,并配套建设道路及其附属设施、给排水设施、35KV 变电站和供热中继泵站等工程。

张店区电子信息科创园项目总投资额 79,000.00 万元，建设单位自筹资本金 16,000.00 万元，计划通过发行债券募集 63,000.00 万元。其中本期拟申请发行政府专项债券 12,000.00 万元，2022 年拟继续发行 26,000.00 万元，2023 年拟继续发行 25,000.00 万元，假设债券利率为 4.20%，期限 20 年。项目建设期为 2021 年至 2023 年。

本期拟申请专项债券资金优先用于道路、管线等“七网”相关建设内容。

二、项目收益及现金流入基本假设

- 1、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）规定进行本项目发行使用管理，无重大不合规事项；
- 2、国家及地方现行的法律法规、监管政策、财政政策、政府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、相关的税收制度和税收政策无重大变化；
- 5、项目建设计划能够顺利执行；
- 6、物价水平在正常范围内变动；
- 7、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；
- 8、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；
- 9、政府补助能够顺利执行；
- 10、本期债券项目收入计划以及可用于偿还债券的净收益能够顺利执行；
- 11、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。

三、融资情况

1、资金充足性

本项目总投资规模 79,000.00 万元，其中 63,000.00 万元计划通过发行债券融资获得，项目资本金 16,000.00 万元。目前项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

根据整体融资情况，本期拟申请专项债券 12,000.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 63,000.00 万元，其中本期拟申请发行

12,000.00 万元，2022 年拟继续发行 26,000.00 万元，2023 年拟继续发行 25,000.00 万元），期限 20 年，按照预测年利率 4.20%进行测算。预计专项债券利息共计 52,920.00 万元。本项目融资与还本付息情况：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	38,000.00	-	38,000.00	798.00	798.00
2023	38,000.00	25,000.00	-	63,000.00	2,121.00	2,121.00
2024	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2025	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2026	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2027	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2028	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2029	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2030	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2031	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2032	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2033	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2034	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2035	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2036	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2037	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2038	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2039	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2040	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2041	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2042	63,000.00	-	38,000.00	25,000.00	1,848.00	39,848.00
2043	25,000.00	-	25,000.00	-	525.00	25,525.00
合计		63,000.00	63,000.00		52,920.00	115,920.00

2、资金稳定性

根据山东齐赢产业投资发展有限公司出具的项目收益测算表，在债券存续期内项目有较为稳定的收入。张店区电子信息科创园项目实施方案中对各项收入进行了合理的预测。债券存续期内现金流入合计 153,159.57 万元，其中：研发楼租金收入 31,068.74 万元，厂房租金收入 50,090.83 万元，财政补贴收入 72,000.00 万元。

四、收益来源

张店区电子信息科创园项目，未来预期收入来自研发楼租金收入、厂房租金收入和财政补贴收入。

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

1、研发楼租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后，预计研发楼建筑面积 45486.8 平方米，租赁价格为 1.10 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

2、厂房租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后，预计厂房建筑面积 134450.27 平方米，租赁价格为 0.60 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

3、财政补贴收入

根据张店区人民政府出具的《关于使用财政资金补助张店区电子信息科创园项目批复》，财政补贴资金约 4,000.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2041 年。

五、收益与融资平衡

1、预期收入表

单位：万元				
年份	研发楼租金收入	厂房租金收入	财政补贴收入	收入合计
2024	1,278.41	2,061.12	4,000.00	7,339.53
2025	1,461.04	2,355.57	4,000.00	7,816.61
2026	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2027	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2028	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2029	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2030	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2031	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2032	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2033	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2034	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80

年份	研发楼租金收入	厂房租金收入	财政补贴收入	收入合计
2035	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2036	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2037	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2038	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2039	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
2040	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
2041	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
合计	31,068.74	50,090.83	72,000.00	153,159.57

2、预期成本测算表

根据张店区人民政府出具的《关于使用财政资金补助张店区电子信息科创园项目批复》，项目所产生的日常运营成本由区财政全额保障。

3、资金覆盖率

经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数	1.32
-----------------------	------

4、现金流量表

单位：万元

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2022	-	-	38,000.00	400.00	38,400.00	38.00	-	798.00	500.00	1,336.00	37,064.00
2023	37,064.00	-	25,000.00	15,600.00	40,600.00	25.00	-	2,121.00	500.00	2,646.00	75,018.00
2024	75,018.00	7,339.53	-	-	7,339.53	-	-	2,646.00	78,000.00	80,646.00	1,711.53
2025	1,711.53	7,816.61	-	-	7,816.61	-	-	2,646.00	-	2,646.00	6,882.14
2026	6,882.14	8,293.68	-	-	8,293.68	-	-	2,646.00	-	2,646.00	12,529.82
2027	12,529.82	8,293.68	-	-	8,293.68	-	-	2,646.00	-	2,646.00	18,177.50
2028	18,177.50	8,293.68	-	-	8,293.68	-	-	2,646.00	-	2,646.00	23,825.18
2029	23,825.18	8,508.39	-	-	8,508.39	-	-	2,646.00	-	2,646.00	29,687.57
2030	29,687.57	8,508.39	-	-	8,508.39	-	-	2,646.00	-	2,646.00	35,549.96
2031	35,549.96	8,508.39	-	-	8,508.39	-	-	2,646.00	-	2,646.00	41,412.35
2032	41,412.35	8,508.39	-	-	8,508.39	-	-	2,646.00	-	2,646.00	47,274.74
2033	47,274.74	8,508.39	-	-	8,508.39	-	-	2,646.00	-	2,646.00	53,137.13
2034	53,137.13	8,733.80	-	-	8,733.80	-	-	2,646.00	-	2,646.00	59,224.93
2035	59,224.93	8,733.80	-	-	8,733.80	-	-	2,646.00	-	2,646.00	65,312.73
2036	65,312.73	8,733.80	-	-	8,733.80	-	-	2,646.00	-	2,646.00	71,400.53
2037	71,400.53	8,733.80	-	-	8,733.80	-	-	2,646.00	-	2,646.00	77,488.33
2038	77,488.33	8,733.80	-	-	8,733.80	-	-	2,646.00	-	2,646.00	83,576.13
2039	83,576.13	8,970.48	-	-	8,970.48	-	-	2,646.00	-	2,646.00	89,900.61
2040	89,900.61	8,970.48	-	-	8,970.48	-	-	2,646.00	-	2,646.00	96,225.09

2041	96,225.09	8,970.48	-	-	-	-	2,646.00	2,646.00	102,549.57
2042	102,549.57	-	-	-	-	38,000.00	1,848.00	39,848.00	62,701.57
2043	62,701.57	-	-	-	-	25,000.00	525.00	25,525.00	37,176.57
合计	153,159.57	63,000.00	16,000.00	232,159.57	63.00	63,000.00	52,920.00	79,000.00	194,983.00

5、风险分析

企业发债中的潜在风险可能会有很多，关键问题就是如何防范风险，只有把风险防范放在首位，才能确保其健康、可持续发展。以下为本次专项债发行可能存在的风险及应对措施：

（1）市场风险及应对措施

市场风险指利率的变动而导致价值未预料到的潜在损失的风险，在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率的波动将给项目投资收益带来一定影响。

建设专门的利率风险管理部门，健全利率风险的管理机制，培养具有专业知识以及能力的管理人才，探索相关金融工具来规避利率变动产生的影响。

（2）价格风险及应对措施

价格风险是指由于基础资产价格变动价值变动而引起的风险，在本债券存续期内，当市场产生波动导致收入降低在很大程度上会影响本项目的收益，并且任何事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，如果没有达到预期状态则会直接影响本次预测的收益平衡。

加强企业对市场供求现状及其变化趋势的分析和预测，保证其价格能够被市场所接受，并且在商谈、签署合约时，选择合适的定价方式也能帮助企业规避部分价格风险。

（3）政策风险及应对措施

政策风险是指政府有关证券市场的政策发生重大变化或是有重要的举措、法规出台，引起证券市场的波动，从而给投资者带来的风险。国家在不同时期可以根据宏观环境的变化而改变政策，这可能会影响到本项目的收益和相关成本从而影响本项目的预测的收益平衡。

当国家宏观调控政策给公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

（4）施工风险及应对措施

施工风险是施工企业组织从事生产经营活动中存在的各种风险。典型的如自然因素产生的不可预见损失，设备损坏、人员伤亡、设计变更、设备缺陷等产生的各种损失，这些都必然会对本项目产生或大或小的损失。

对于此类风险，企业应做好风险回避对策，提高施工人员安全意识，采用先进管理技术对于高风险施工配备足够的特种设备专业人员，做到风险的分散；重视工程保险的选择，通过有针对性的投保来做好风险的转移。

六、资本金评价结论

本期发行专项债券期间各项目预期现金净流入合计 153,096.57 万元，债券本金与利息合计为 115,920.00 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.32。

综上所述，张店区电子信息科创园项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息，可以采取发行项目收益与融资平衡的方式完成资金筹措。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370100MA3P5APD59

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 致同会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 王传顺

经营范围 会计、审计及税务服务；审计企业会计报表，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、清算事宜中的市
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、企业管理咨询、会计培训以及其他按法律、法
法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。（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）

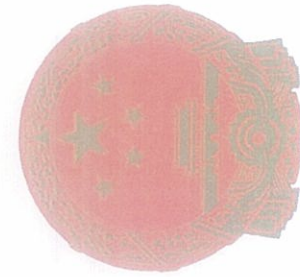
成立日期 2019年02月18日

营业期限 2019年02月18日至 年 月 日

营业场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区华创
观礼中心4号楼11-12层

登记机关





证书序号: 5004121

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》。

此件与原件一致，用复印件无效

发证机关:



二〇二一年七月

会计师事务所分所

执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 王传顺

经营场所: 中国 (山东) 自由贸易试验区济南片区华创观礼中心4号楼11-12层

分所执业证书编号: 110101563708

批准执业文号: 鲁财会〔2019〕19号

批准执业日期: 2019年06月20日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

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

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

张同海

事

转入协会

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

19 年 12 月 10 日

姓名	何峰
性别	男
出生日期	1965-01-23
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
身份证号码	370321650123001



此件与原件一致 再次复印无效

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.

证书编号:
No. of Certificate

370300010008

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

发证日期:
Date of Issuance

1996 年 01 月 16 日

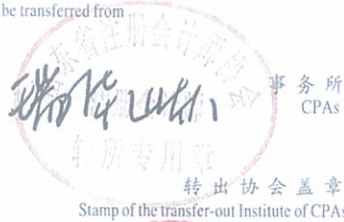
年 月 日

此件仅供业务报告使用，复印无效

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



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入

Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

19年 8月 12日
/y /m /d

10

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 崔晓丽
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-11-30
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
Working unit
身份证号码 370783198311304801
Identity card No.



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.



证书编号: 110101300388
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: 2014 年 10 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d