

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区专项债券（四期）

2022 年山东省政府专项债券（十四期）

聊城市临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目

专项债券收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁泉会事专审字[2022]第 1001 号

单位：山东泉城会计师事务所有限公司

地址：济南东外环华龙路1号嘉恒商务大厦A座1802室

电话：（0531） 88035658

传真：（0531） 88035658



扫描全能王 创建

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区专项债券（四期）

2022 年山东省政府专项债券（十四期）

聊城市临清市达瑞机械装备有限公司

新能源双节产业园项目专项债券收益与融资自求平衡

专项评价报告

目 录

一、项目实施单位简介.....	1
二、本债券对应的项目概况.....	2
三、本债券及其项目信息.....	3
四、项目收益及现金流入预测假设的条件.....	3
五、项目投资成本估算.....	4
（一）投资估算.....	4
（二）资金筹措方案.....	5
六、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
（一）运营收入预测.....	6
（二）运营成本预测.....	6
（三）利息支出.....	10
（四）项目运营损益表.....	11
（五）项目资金测算平衡表.....	11
（六）其他需要说明的事项.....	15
（七）小结.....	15
七、财务评价结论.....	15
八、潜在风险分析.....	15



2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区专项债券（四期）

2022 年山东省政府专项债券（十四期）

聊城市临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目

专项债券收益与融资自求平衡

专项评价报告

鲁泉会事专审字[2022]第 1001 号

临清市达瑞机械装备有限公司：

我们接受临清市达瑞机械装备有限公司（以下简称“贵单位”）委托，对贵单位主导的 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区专项债券（四期）、2022 年山东省政府专项债券（十四期）、山东省聊城市临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目专项债券（以下简称本债券）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务平衡评价报告。

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》、财政部财预[2018]161 号《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》。

贵单位管理层对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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。

一、项目实施单位简介

1、项目实施单位

单位名称：临清市达瑞机械装备有限公司

统一社会信用代码：91371581MA3QBPEDXT

注册资本：5000 万元（以下除特别说明外，金额单位均为人民币万元）



法定代表人：卞九涛

注册地址：山东省聊城市临清市经济开发区十二里屯西首

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2019-08-07

营业期限：2019-08-07 至无固定期限

登记机关：临清市市场监督管理局

经营范围：一般项目：机械电气设备制造；电气机械设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；商务秘书服务；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东信息：

(1) 临清市经开实业有限公司，认缴注册资本 5000 万元，持股比例 100%。

2、项目实施实际控制人信息

单位名称：临清市经开实业有限公司

统一社会信用代码：91371581MA3PGCW334

注册资本：10000 万元

法定代表人：李亚辉

公司类型：国有独资有限公司

股东信息：临清经济开发区管理委员会财政局，认缴注册资本 10,000.00 万元，持股比例 100%。

3、主管部门责任

负责对债券项目的事前审查核准，配合相关部门做好项目申报，及债券批复后项目建设进度的督促和帮助解决建设过程中遇到的相关问题，加强对项目实施情况的监督，如期实现项目收入，做好债券资金的管理、项目对应资产的管理等工作，监督债券资金按要求合理合规使用。

二、本债券对应的项目概况

项目名称：临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目

项目地址：项目建设地点位于山东省聊城市临清市经济开发区临高路以北，兴临路以西。

项目实施主体：临清市达瑞机械装备有限公司



项目规模：中试生产车间、小型生产车间、中型生产车间、大型生产车间等 463,340.00 平方米，配套设施及地下建筑停车位 836 个，配套建设园区内部道路及供水、排水管网等基础设施。

占地面积：345,098.3 平方米

项目投资：180,000.00 万元，资金来源：单位自筹资金 70,000.00 万元，地方专项债券资金 60,000.00 万元，银行贷款 50,000.00 万元。

本项目建设期 2 年，从 2021 年 12 月至 2023 年 12 月。

建设性质：新建

项目进度：

2021 年 10 月 11 日，临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目已办理《山东省建设项目备案》；

2021 年 10 月山东智建工程咨询有限公司出具了《临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目可行性研究报告》；

2021 年 12 月 16 日，临清市人民政府审批通过《关于青年路以北、崇文街以西、聚和街以南地块控制性详细规划等 7 个规划方案的批复》（临政复【2021】9 号）；

2021 年 12 月 28 日，取得临清市行政审批服务局审批的建字第 371581202102003 号、建字第 371581202102004 号、建字第 371581202102005 号、建字第 371581202102006 号《建设工程规划许可证》；

临清市行政审批服务局审批办理地字第 372019-14-2-026（变）号《建设用地规划许可证》。

三、本债券及其项目信息

本项目拟申请使用专项债券资金 60,000.00 万元，其中 2022 年 2 月申请发行专项债券 14,600.00 万元，2022 年 7 月申请发行专项债券 16,400.00 万元，2023 年申请发行专项债券 29,000.00 万元，期限均为 20 年，假设利率均为 4.00%，在本债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，且最后一期利息随本金偿还时支付。

四、项目收益及现金流入预测假设的条件

1、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；



- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 7、本债券资金完全按照审批用途使用。

五、项目投资成本估算

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035 年远景目标纲要》；

（3）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（5）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

（6）《山东省建筑工程概算定额》；

（7）《山东省安装工程概算定额》；

（8）《聊城市价目表》（临清价）；

（9）《聊城市工程造价信息》；

（10）已建类似项目投资额度；

（11）现行投资估算的有关规定。

（12）国家、地方相关法律、法规、政策及规定、条例、技术资料；

（13）项目建设单位关于对本项目进行可行性研究的委托协议；

（14）项目建设单位提供的其他有关资料。

2. 估算总额

本项目总投资为 180,000.00 万元，其中征地补偿费 10,772.09 万元，工程建设其他费用 162,270.91 万元，基本预备费 3,000.00 万元，建设期融资费



用 3,957.00 万元。

其中第一年项目总投资 61,000.00 万元，其中：建设投资 60,088 万元，融资费用 912.00 万元。

第二年项目总投资 119,000.00 万元，其中：建设投资 115,955.00 万元，融资费用 3,045.00 万元。

资金来源：项目总投资 180,000.00 万元，其中：单位自筹资金 70,000.00 万元，申请债券资金 60,000.00 万元，银行贷款 50,000.00 万元，资本金符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

	项目	第 1 年	第 2 年	合计	资金筹措比例
1	总投资	61,000.00	119,000.00	180,000.00	
1.1	建设投资	60,088.00	115,955.00	176,043.00	
1.2	财务费用	912.00	3,045.00	3,957.00	
2	资金筹措	61,000.00	119,000.00	180,000.00	
2.1	自有资金	30,000.00	40,000.00	70,000.00	38.89%
2.2	发债资金	31,000.00	29,000.00	60,000.00	33.33%
2.3	银行借款	-	50,000.00	50,000.00	27.78%

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

- （1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- （2）发行政府专项债券向社会筹资。
- （3）采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	180,000.00	100.00%	
一、资本金	70,000.00	38.89%	



自有资金	70,000.00		
二、债务资金	110,000.00		
发债资金	60,000.00	33.33%	
银行借款	50,000.00	27.78%	

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1、收入预测方法说明

经营收入主要为产业园内建筑物的出租收入、物业费收入和车位费收入。

经营期第一年出租价格参照市场行情确定，第一年出租率为 90%，每年增长 10%，经营期第 2 年达到 100%。

(1) 租赁收入：项目运营期第一年建筑租赁单价（本报告所述单价除特别说明外均为不含税单价）均为 0.90 元/平方米/天，从第 6 年开始，每年递增 5%。

(2) 物业收入。第一年物业费单价按临清市现行企业收费标准 12 元/平方米·年计算，从第 6 年开始，每年递增 5%。

(3) 车位费收入。从第一年开始，每个车位租赁费和物业管理费按照临清市企业收费标准 600 元/个·年计算，从第 6 年开始，每年递增 5%。

2、运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表

年度	建筑面积	出租率	租金收入	物业费收入	车位费收入	收入合计	备注
2022 年							筹建期
2023 年							
2024 年	463,340.00	90.00%	13,510.99	556.01	50.16	14,067.00	运营期
2025 年	463,340.00	100.00%	15,012.22	556.01	50.16	15,568.22	
2026 年	463,340.00	100.00%	15,012.22	556.01	50.16	15,568.22	
2027 年	463,340.00	100.00%	15,012.22	556.01	50.16	15,568.22	
2028 年	463,340.00	100.00%	15,012.22	556.01	50.16	15,568.22	
2029 年	463,340.00	100.00%	15,762.83	583.81	52.67	16,346.64	
2030 年	463,340.00	100.00%	16,550.97	613.00	55.30	17,163.97	
2031 年	463,340.00	100.00%	17,378.52	643.65	58.07	18,022.17	
2032 年	463,340.00	100.00%	18,247.44	675.83	60.97	18,923.27	
2033 年	463,340.00	100.00%	19,159.81	709.62	64.02	19,869.44	



2034 年	463,340.00	100.00%	20,117.81	745.10	67.22	20,862.91
2035 年	463,340.00	100.00%	21,123.70	782.36	70.58	21,906.05
2036 年	463,340.00	100.00%	22,179.88	821.48	74.11	23,001.36
2037 年	463,340.00	100.00%	23,288.87	862.55	77.81	24,151.43
2038 年	463,340.00	100.00%	24,453.32	905.68	81.71	25,359.00
2039 年	463,340.00	100.00%	25,675.98	950.96	85.79	26,626.95
2040 年	463,340.00	100.00%	26,959.78	998.51	90.08	27,958.29
2041 年	463,340.00	100.00%	28,307.77	1,048.44	94.58	29,356.21
2042 年	463,340.00	100.00%	29,723.16	1,100.86	99.31	30,824.02
合计			382,489.70	14,221.89	1,283.02	396,711.59

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括运营管理费、税金及附加、折旧及摊销、利息支出等。

1、运营管理费预测方法说明：

(1) 工资

本项目劳动定员为 60 人，职工工资参照当地水平 4.8 万元/人年计算，正常年工资总额为 288.00 万元。

(2) 福利费

职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算年福利总额为 40.32 万元。

(3) 修理费

根据调查同类行业的运营情况，修理费用按折旧费的 2%，正常年修理费为 61.69 万元。

(4) 其他管理费用按年工资总额的 10% 计算。

(5) 其他营业费用按年营业收入的 0.3% 计算。

(6) 工资、福利等管理费用，从第 6 年开始，每年递增 5%。

表 3：年度运营管理费估算表

年度	工资	福利费	修理费	管理费用	营业费用	合计
2022 年						
2023 年						
2024 年	288.00	40.32	61.69	28.80	42.20	461.01
2025 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2026 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2027 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2028 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2029 年	302.40	42.34	61.69	30.24	49.04	485.71



2034 年	463,340.00	100.00%	20,117.81	745.10	67.22	20,862.91
2035 年	463,340.00	100.00%	21,123.70	782.36	70.58	21,906.05
2036 年	463,340.00	100.00%	22,179.88	821.48	74.11	23,001.36
2037 年	463,340.00	100.00%	23,288.87	862.55	77.81	24,151.43
2038 年	463,340.00	100.00%	24,453.32	905.68	81.71	25,359.00
2039 年	463,340.00	100.00%	25,675.98	950.96	85.79	26,626.95
2040 年	463,340.00	100.00%	26,959.78	998.51	90.08	27,958.29
2041 年	463,340.00	100.00%	28,307.77	1,048.44	94.58	29,356.21
2042 年	463,340.00	100.00%	29,723.16	1,100.86	99.31	30,824.02
合计			382,489.70	14,221.89	1,283.02	396,711.59

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括运营管理费、税金及附加、折旧及摊销、利息支出等。

1、运营管理费预测方法说明：

(1) 工资

本项目劳动定员为 60 人，职工工资参照当地水平 4.8 万元/人年计算，正常年工资总额为 288.00 万元。

(2) 福利费

职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算年福利总额为 40.32 万元。

(3) 修理费

根据调查同类行业的运营情况，修理费用按折旧费的 2%，正常年修理费为 61.69 万元。

(4) 其他管理费用按年工资总额的 10% 计算。

(5) 其他营业费用按年营业收入的 0.3% 计算。

(6) 工资、福利等管理费用，从第 6 年开始，每年递增 5%。

表 3：年度运营管理费估算表

年度	工资	福利费	修理费	管理费用	营业费用	合计
2022 年						
2023 年						
2024 年	288.00	40.32	61.69	28.80	42.20	461.01
2025 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2026 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2027 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2028 年	288.00	40.32	61.69	28.80	46.70	465.52
2029 年	302.40	42.34	61.69	30.24	49.04	485.71



2030 年	317.52	44.45	61.69	31.75	51.49	506.91
2031 年	333.40	46.68	61.69	33.34	54.07	529.17
2032 年	350.07	49.01	61.69	35.01	56.77	552.54
2033 年	367.57	51.46	61.69	36.76	59.61	577.09
2034 年	385.95	54.03	61.69	38.59	62.59	602.86
2035 年	405.24	56.73	61.69	40.52	65.72	629.91
2036 年	425.51	59.57	61.69	42.55	69.00	658.32
2037 年	446.78	62.55	61.69	44.68	72.45	688.16
2038 年	469.12	65.68	61.69	46.91	76.08	719.48
2039 年	492.58	68.96	61.69	49.26	79.88	752.37
2040 年	517.21	72.41	61.69	51.72	83.87	786.90
2041 年	543.07	76.03	61.69	54.31	88.07	823.16
2042 年	570.22	79.83	61.69	57.02	92.47	861.24
合计	7,366.63	1,031.33	1,172.14	736.66	1,190.13	11,496.89

2、相关税费预测说明

项目需缴纳增值税，房地产出租、销售收入适用增值税率为 9%；城建税为增值税额的 7%，教育附加费及地方教育费附加为增值税额的 5%，地方水利建设基金为增值税额的 0.5%。

因现行税务机关对房产税和土地使用税的征收对象为实际使用者，故本次不考虑房产税和土地使用税。

因印花税和车船使用税数额较小，可忽略不计。

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4-1：项目税率表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费、出租收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
企业所得税	25%	

表 4-2：年度税费估算表

年度	增值税	城建税	教育费附	地方教	水利建	附加税费	企业所得	税费合计
----	-----	-----	------	-----	-----	------	------	------



			加	育附加	设基金	合计	税	
2022 年		-	-	-	-	-	-	-
2023 年		-	-	-	-	-	-	-
2024 年	1,266.03	88.62	37.98	25.32	6.33	158.25	1,377.22	2,801.50
2025 年	1,401.14	98.08	42.03	28.02	7.01	175.14	1,804.67	3,380.96
2026 年	1,401.14	98.08	42.03	28.02	7.01	175.14	1,862.17	3,438.46
2027 年	1,401.14	98.08	42.03	28.02	7.01	175.14	1,919.67	3,495.96
2028 年	1,401.14	98.08	42.03	28.02	7.01	175.14	1,977.17	3,553.46
2029 年	1,471.20	102.98	44.14	29.42	7.36	183.90	2,222.04	3,877.14
2030 年	1,544.76	108.13	46.34	30.90	7.72	193.09	2,476.27	4,214.12
2031 年	1,621.99	113.54	48.66	32.44	8.11	202.75	2,740.34	4,565.09
2032 年	1,703.09	119.22	51.09	34.06	8.52	212.89	3,014.74	4,930.72
2033 年	1,788.25	125.18	53.65	35.76	8.94	223.53	3,328.74	5,340.52
2034 年	1,877.66	131.44	56.33	37.55	9.39	234.71	3,567.87	5,680.24
2035 年	1,971.54	138.01	59.15	39.43	9.86	246.44	3,818.96	6,036.94
2036 年	2,070.12	144.91	62.10	41.40	10.35	258.77	4,082.60	6,411.49
2037 年	2,173.63	152.15	65.21	43.47	10.87	271.70	4,359.42	6,804.75
2038 年	2,282.31	159.76	68.47	45.65	11.41	285.29	4,650.09	7,217.69
2039 年	2,396.43	167.75	71.89	47.93	11.98	299.55	4,955.29	7,651.27
2040 年	2,516.25	176.14	75.49	50.32	12.58	314.53	5,275.75	8,106.52
2041 年	2,642.06	184.94	79.26	52.84	13.21	330.26	5,840.23	8,812.54
2042 年	2,774.16	194.19	83.22	55.48	13.87	346.77	6,420.53	9,541.47
合计	35,704.04	2,499.28	1,071.12	714.08	178.52	4,463.01	65,693.77	105,860.82

3、折旧和摊销

(1) 固定资产折旧，项目固定资产按 50 年、残值率 5%估算，年折旧费 3,083.15 万元。

(2) 无形资产摊销，无形资产摊销按 40 年，年摊销费 269.30 万元。

折旧及摊销估算表

年度	折旧	摊销	合计
2022 年			-
2023 年			-
2024 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2025 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2026 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2027 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2028 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2029 年	3,083.15	269.30	3,352.45



2030 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2031 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2032 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2033 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2034 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2035 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2036 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2037 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2038 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2039 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2040 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2041 年	3,083.15	269.30	3,352.45
2042 年	3,083.15	269.30	3,352.45
合计	58,579.80	5,116.74	63,696.54

(三) 利息支出

1、专项债券利息

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 60,000.00 万元，其中 2022 年 2 月可实现发行专项债券 14,600.00 万元，2022 年 7 月实现发行债券 16,400.00 万元，2023 年申请发行债券 29,000.00 万元。假设年利率 4.00%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5：专项债券还本付息测算表

年度	期初本金	新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年 2 月	0.00	14,600.00		14,600.00	4.00%	292.00	292.00
2022 年 7 月	14,600.00	16,400.00		31,000.00	4.00%	620.00	620.00
2023 年	31,000.00	29,000.00		60,000.00	4.00%	1,820.00	1,820.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00



2035 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
2041 年 2 月	60,000.00		14,600.00	45,400.00	4.00%	908.00	908.00
2041 年 7 月	45,400.00		16,400.00	29,000.00	4.00%	580.00	580.00
2042 年	29,000.00		29,000.00	0.00	4.00%	580.00	29,580.00
合计		60,000.00	60,000.00			45,600.00	74,600.00

2、银行贷款利息

银行借款筹集十年期贷款 50,000.00 万元，在第二年贷款 50,000.00 万元，贷款年利率按照人民银行公布的年利率 4.9% 计算，期限 10 年，采用等额本金还款方式。

表 6：银行借款还本付息测算表

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2021 年				0.00		0.00	
2022 年				0.00	4.90%	0.00	0.00
2023 年	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	4.90%	1,225.00	1,225.00
2024 年	50,000.00		5,000.00	45,000.00	4.90%	2,327.50	2,327.50
2025 年	45,000.00		5,000.00	40,000.00	4.90%	2,082.50	7,082.50
2026 年	40,000.00		5,000.00	35,000.00	4.90%	1,837.50	6,837.50
2027 年	35,000.00		5,000.00	30,000.00	4.90%	1,592.50	6,592.50
2028 年	30,000.00		5,000.00	25,000.00	4.90%	1,347.50	6,347.50
2029 年	25,000.00		5,000.00	20,000.00	4.90%	1,102.50	6,102.50
2030 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.90%	857.50	5,857.50
2031 年	15,000.00		5,000.00	10,000.00	4.90%	612.50	5,612.50
2032 年	10,000.00		5,000.00	5,000.00	4.90%	367.50	5,367.50
2033 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.90%	122.50	5,122.50
合计		50,000.00	50,000.00			13,475.00	58,475.00

（四）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。



(五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。



表 7: 项目运营损益表

年度	营业收入	营业成本	税金及附加	息税折旧及摊销前利润	折旧和摊销	息税前利润	利息支出	财务费用	税前利润	所得税费用	净利润
2022 年	-	-	-	-	-	-	292.00	292.00	-292.00	-	-292.00
2023 年	-	-	-	-	-	-	1,845.00	1,845.00	-1,845.00	-	-1,845.00
2024 年	14,067.00	460.98	158.25	13,447.76	3,352.45	10,095.32	4,727.50	4,727.50	5,367.82	1,341.95	4,025.86
2025 年	15,568.22	465.49	175.14	14,927.59	3,352.45	11,575.14	4,482.50	4,482.50	7,092.64	1,773.16	5,319.48
2026 年	15,568.22	465.49	175.14	14,927.59	3,352.45	11,575.14	4,237.50	4,237.50	7,337.64	1,834.41	5,503.23
2027 年	15,568.22	465.49	175.14	14,927.59	3,352.45	11,575.14	3,992.50	3,992.50	7,582.64	1,895.66	5,686.98
2028 年	15,568.22	465.49	175.14	14,927.59	3,352.45	11,575.14	3,747.50	3,747.50	7,827.64	1,956.91	5,870.73
2029 年	16,346.64	485.68	183.90	15,677.06	3,352.45	12,324.61	3,502.50	3,502.50	8,822.11	2,205.53	6,616.58
2030 年	17,163.97	506.88	193.09	16,463.99	3,352.45	13,111.54	3,257.50	3,257.50	9,854.04	2,463.51	7,390.53
2031 年	18,022.17	529.14	202.75	17,290.28	3,352.45	13,937.83	3,012.50	3,012.50	10,925.33	2,731.33	8,193.99
2032 年	18,923.27	552.51	212.89	18,157.87	3,352.45	14,805.42	2,767.50	2,767.50	12,037.92	3,009.48	9,028.44
2033 年	19,869.44	577.06	223.53	19,068.85	3,352.45	15,716.40	2,400.00	2,400.00	13,316.40	3,329.10	9,987.30
2034 年	20,862.91	602.83	234.71	20,025.37	3,352.45	16,672.93	2,400.00	2,400.00	14,272.93	3,568.23	10,704.69
2035 年	21,906.05	629.88	246.44	21,029.73	3,352.45	17,677.28	2,400.00	2,400.00	15,277.28	3,819.32	11,457.96
2036 年	23,001.36	658.30	258.77	22,084.30	3,352.45	18,731.85	2,400.00	2,400.00	16,331.85	4,082.96	12,248.88
2037 年	24,151.43	688.13	271.70	23,191.59	3,352.45	19,839.14	2,400.00	2,400.00	17,439.14	4,359.79	13,079.36
2038 年	25,359.00	719.45	285.29	24,354.26	3,352.45	21,001.81	2,400.00	2,400.00	18,601.81	4,650.45	13,951.36
2039 年	26,626.95	752.34	299.55	25,575.05	3,352.45	22,222.60	2,400.00	2,400.00	19,822.60	4,955.65	14,866.95
2040 年	27,958.29	786.87	314.53	26,856.89	3,352.45	23,504.44	2,400.00	2,400.00	21,104.44	5,276.11	15,828.33
2041 年	29,356.21	823.13	330.26	28,202.82	3,352.45	24,850.37	908.00	1,488.00	23,362.37	5,840.59	17,521.78
2042 年	30,824.02	861.21	346.77	29,616.04	3,352.45	26,263.59	580.00	580.00	25,683.59	6,420.90	19,262.69
合计	396,711.59	11,496.35	4,463.01	380,752.23	63,696.54	317,055.69	56,552.50	57,132.50	259,923.19	65,515.05	194,408.14



表 8：项目资金测算平衡表

年度	合计	1 2022 年	2 2023 年	3 2024 年	4 2025 年	5 2026 年	6 2027 年	7 2028 年	8 2031 年	9 2030 年	10 2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	396,711.59	-	-	14,067.00	15,568.22	15,568.22	15,568.22	15,568.22	16,346.64	17,163.97	18,022.17
经营活动支出	11,496.35	-	-	460.98	465.49	465.49	465.49	465.49	485.68	506.88	529.14
支付的各项税费	105,682.10			2,766.24	3,349.44	3,410.69	3,471.94	3,533.19	3,860.62	4,201.36	4,556.08
经营活动产生的现金净额	279,533.14	-	-	10,839.78	11,753.29	11,692.04	11,630.79	11,569.54	12,000.33	12,455.72	12,936.95
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	176,043.00	60,088.00	115,955.00								
流动资金支出	-										
投资活动产生的现金净额	-176,043.00	-60,088.00	-115,955.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	70,000.00	30,000.00	40,000.00								
专项债券	60,000.00	31,000.00	29,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	50,000.00	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	50,000.00	-	-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
支付债券利息	45,600.00	912.00	1,820.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
支付银行借款利息	13,475.00	-	1,225.00	2,327.50	2,082.50	1,837.50	1,592.50	1,347.50	1,102.50	857.50	612.50
融资活动产生的现金净额	10,925.00	60,088.00	115,955.00	-9,727.50	-9,482.50	-9,237.50	-8,992.50	-8,747.50	-8,502.50	-8,257.50	-8,012.50
四、期初现金	909,540.83			-	1,112.28	3,383.07	5,837.62	8,475.91	11,297.95	14,795.78	18,994.01
期内现金变动	114,415.14	-	-	1,112.28	2,270.79	2,454.54	2,638.29	2,822.04	3,497.83	4,198.22	4,924.45
五、期末现金	1,023,955.98	-	-	1,112.28	3,383.07	5,837.62	8,475.91	11,297.95	14,795.78	18,994.01	23,918.46



(续)表8:项目资金测算平衡表

年度	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	18,923.27	19,869.44	20,862.91	21,906.05	23,001.36	24,151.43	25,359.00	26,626.95	27,958.29	29,356.21	30,824.02
经营活动支出	552.51	577.06	602.83	629.88	658.30	688.13	719.45	752.34	786.87	823.13	861.21
支付的各项税费	4,925.46	5,340.88	5,680.60	6,037.31	6,411.85	6,805.12	7,218.05	7,651.63	8,106.89	8,612.91	9,154.83
经营活动产生的现金净额	13,445.30	13,951.50	14,579.48	15,238.86	15,931.21	16,658.18	17,421.50	18,222.98	19,064.53	19,720.17	20,420.98
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金											
资本金1											
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款											
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000.00	29,000.00
偿还银行借款本金	5,000.00	5,000.00									
支付债券利息	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,488.00	580.00
支付银行借款利息	367.50	122.50									
融资活动产生的现金净额	-7,767.50	-7,522.50	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-32,488.00	-29,580.00
四、期初现金	23,918.46	29,596.25	36,025.25	48,204.74	61,043.60	74,574.81	88,832.99	103,854.49	119,677.46	136,342.00	123,574.16
期内现金变动	5,677.80	6,429.00	12,179.48	12,838.86	13,531.21	14,258.18	15,021.50	15,822.98	16,664.53	-12,767.83	-9,159.02
五、期末现金	29,596.25	36,025.25	48,204.74	61,043.60	74,574.81	88,832.99	103,854.49	119,677.46	136,342.00	123,574.16	114,415.14



（六）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券 14,600.00 万元于 2022 年 2 月发行成功, 2022 年 7 月发行债券 16,400.00 万元, 2023 年申请发行债券 29,000.00 万元, 期限 20 年, 年利率按照 4% 计算, 每半年付息一次, 到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差, 系保留小数位数所致, 数据无实质性差异。

（七）小结

本项目收入主要是租赁费收入、物业费收入和停车位收入, 项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算, 测算得出本项目可用于资金平衡的项目收益为 220,458.14 万元, 融资本息合计为 169,075.00 万元, 项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.30 倍。

表 9: 现金流覆盖倍数表-临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目

资金来源	借贷本息支付			项目收益计算方法	
	本金	利息	本息合计	经营活动现金收入	396,711.59
本期债券本息	60,000.00	45,600.00	105,600.00	经营活动支出	11,496.35
新增债券本息	-	-	-	支付的各项税费	105,682.10
银行贷款	50,000.00	13,475.00	63,475.00	支付的债券和贷款利息	59,075.00
还本付息合计	110,000.00	59,075.00	169,075.00	项目收益	220,458.14
本息覆盖倍数	1.30				

七、财务评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的本债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为本债券可以较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措, 为项目提供了稳定的现金流入和足够的资金支持, 能够充分满足本债券还本付息要求。

我们认为, 在贵单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本债券投资项目的收益与融资自求平衡预测结果, 公允的反映了临清市达瑞机械装备有限公司新能源双节产业园项目收入现金流覆盖本债券还本付息情况, 预期收入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。

八、潜在风险分析

1、征地拆迁风险



本项目涉及的具体地块中,因需要进一步完成相关地块的征地拆迁补偿等工作,在征地拆迁进行的过程中,将涉及对拆迁补偿等相关合同的履行等情况,需要各方的全力配合,使征地拆迁的进程存在不确定性,相应的存在影响土地收储工作及后续项目开展顺利进行的风险。

2、备案、审批程序风险

本项目所涉及相关地块需依据法律法规及规范性文件进一步完成相关农用地转用、土地收回、征地拆迁补偿、土地征收及权属登记、上报备案、审批等工作,且尚需完成预算方案的编制以及上报备案、审批工作,审批进度可能发生一定的变化。

3、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响,在本债券的存续期内,市场利率存在波动的可能性,市场利率波动将会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

4、流动性风险

本债券发行可能在银行间债券市场、上海证券交易所市场、深圳证券交易所市场交易流通。本债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,无法保证本债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的本债券,可能会出现本债券在相应的交易场所不活跃的情况,从而影响本债券流动性。

5、偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自于项目租赁收入和物业费收入,偿债较有保障,偿付风险较低。但项目收入的实现容易受到项目出租市场、租赁价格的供求变化等多种因素影响,存在一定的不确定性,将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

6、法律和政策风险

由于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变化,都可能对项目收入带来重大影响,这种法律和政策风险在以前的国内市场中表现十分明显,且有一定的周期性。如果在本项目建设和运营期间出现政府宏观调控、税费收益分配制度或者法律制度或规定的变化,将使项目风险较难预测。

本审核报告仅供贵单位申报本债券项目使用,不得用作任何其他用途。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

山东泉城会计师事务所有限公司

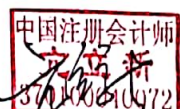


2022年01月07日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



山东泉城会计师事务所有限公司





营业执照

统一社会信用代码
91370112720726205H

扫描二维码
“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



(副本) 1-1

名称	山东泉城会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰零壹万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年12月13日
法定代表人	刘维茂	营业期限	1999年12月13日至 年 月 日
经营范围	企业会计报表审查; 企业资本验证; 企业合并、分立、清算的审计; 建设工程决算(结)算审计; 会计咨询、会计服务; 资产评估; 经济案件鉴定。(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)		
住所	济南市历城区华龙路1825号嘉恒商务大厦A座1802室		

登记机关



2021年05月07日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告



会计师事务所 执业证书

名称：山东泉诚会计师事务所有限公司

主任会计师：刘建茂

办公场所：济南市高新区东外环华龙路1号嘉恒商务大厦东座1802室

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37010031

注册资本(出资额)：201

批准设立文号：

批准设立日期：1999-12-13



证书序号：NO.005939

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

一九九九年一月一日

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: 何林
Full name: 何林
性: 女
Sex: 女
出生日: 1963-11-07
Date of birth: 1963-11-07
工作单: 963-11-07
Working unit: 山东泉城会计师事务所有限公司
身份证号码: 370102196311073346
Identity card No: 370102196311073346



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 370100200029

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

发证日期:
Date of Issuance 2004 10 14

年 /y 月 /m 日 /d



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

姓 名 Full name	齐立新
性 别 Sex	女
出 生 日 期 Date of birth	1985-09-14
工 作 单 位 Working unit	山东康城会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	130705650914062

年度检验合格
Annual Renewal合格

山东省注册会计师协会
2018年
注册会计师
执业合格专用章

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

证书编号: 370100040472
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: 2006 年 01 月 17 日
Date of Issuance

山东省注册会计师协会
2012年
注册会计师
执业合格专用章

山东康城会计师事务所有限公司

2015年 3月 14日