

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
潍坊市寿光市高科技环保材料产业园
基础配套设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告



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





中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
潍坊市寿光市高科技环保材料产业园
基础配套设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]043 号

我们接受委托，对本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》及相关部门提供的资料，由于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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执

行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

寿光市高科技环保材料产业园基础配套设施项目

2、立项单位

寿光恒泽产业发展有限公司成立于 2022-03-11，法定代表人为张智翔，注册资本为 50000 万元，统一社会信用代码为 91370783MA7L79781C，企业注册地址位于潍坊市寿光市金融科技服务中心 1503，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；企业管理咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；新兴能源技术研发；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、

技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；道路货物运输站经营；园区管理服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；物业管理。（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）许可项目：建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。寿光恒泽产业发展有限公司目前的经营状态为在营（开业）企业。

3、项目规划审批

2024 年 11 月 5 日，该项目取得山东省备案证明，项目代码：2411-370783-89-01-361574，项目总投资 90,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于上口镇，占地 186 亩。建设新型智慧化厂房 30.33 万平方米，配套园区内部水电气暖基础设施，园区全覆盖 5G 智能化建设。规划机动车位 156 个，非机动车位 491 个，配套充电基础设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2027 年 11 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券方式。其中,项目单位自有资金 45,000.00 万元,发行专项债券 45,000.00 万元,其中:本期拟发行专项债券 23,500.00 万元,后续拟发行专项债券 21,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	90,000.00	100%	
一、资本金	45,000.00	50%	
(一) 自有资金	45,000.00		
(二) 专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	45,000.00	50%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	23,500.00		
(三) 后续拟发行专项债券	21,500.00		
(四) 银行融资			

四、项目预期现金流入、成本、税费及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于地上建筑物租赁现金流入、物业管理费现金流入。

1、地上建筑物租赁现金流入

项目完成后，新型智慧化厂房进行出租，项目总建筑面积 303300 平方米，可租赁面积按照总建筑面积的 97%计算，根据 58 同城网站潍坊寿光周边厂房租赁价格，保守估计，按照 0.7 元/m²/天的价格租赁，每年增长 3%，运营期第一年出租率按 60%、第二年出租率 70%、第三年出租率 80%、第四年出租率 90%，第五年至以后年度按 95%计。

2、物业管理费现金流入

项目完成后，新型智慧化厂房进行出租，项目总建筑面积 303300 平方米，可租赁面积按照总建筑面积的 97%计算，物业管理费按照 0.4 元/m²/月，运营期第一年出租率按 60%、第二年出租率 70%、第三年出租率 80%、第四年出租率 90%，第五年至以后年度按 95%计。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	地上建筑物租赁现金流入	物业管理费现金流入	现金流入合计
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	375.84	7.06	382.90
2028 年	5,419.64	98.85	5,518.49
2029 年	6,379.69	112.97	6,492.66
2030 年	7,392.46	127.09	7,519.55
2031 年	8,037.25	134.16	8,171.41
2032 年	8,278.37	134.16	8,412.53
2033 年	8,526.72	134.16	8,660.88
2034 年	8,782.52	134.16	8,916.68
2035 年	9,046.00	134.16	9,180.16
2036 年	9,317.38	134.16	9,451.54
2037 年	9,596.90	134.16	9,731.06

年份	地上建筑物租赁现金流入	物业管理费现金流入	现金流入合计
2038 年	9,884.81	134.16	10,018.97
2039 年	10,181.35	134.16	10,315.51
2040 年	10,486.79	134.16	10,620.95
合计	111,705.72	1,687.57	113,393.29

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、燃料动力费

该项目年均耗电量 124.5 万 kWh，单价按 0.8 元/kWh。

2、工资及福利费

该项目劳动定员按 10 人，年人均工资按 6 万元，福利费按照工资 14%计算，基于谨慎性原则，每年递增 3%。

3、修理费

该项目维修费按折旧费的 10%计算。

4、其他费用

其他费用按营业收入的 5%计取。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

年份	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	8.30	5.70	13.55	19.15	46.70
2028 年	99.60	70.50	162.66	275.92	608.68
2029 年	99.60	72.60	162.66	324.63	659.49
2030 年	99.60	74.80	162.66	375.98	713.04
2031 年	99.60	77.00	162.66	408.57	747.83

年份	燃料动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2032 年	99.60	79.30	162.66	420.63	762.19
2033 年	99.60	81.70	162.66	433.04	777.00
2034 年	99.60	84.20	162.66	445.83	792.29
2035 年	99.60	86.70	162.66	459.01	807.97
2036 年	99.60	89.30	162.66	472.58	824.14
2037 年	99.60	92.00	162.66	486.55	840.81
2038 年	99.60	94.80	162.66	500.95	858.01
2039 年	99.60	97.60	162.66	515.78	875.64
2040 年	99.60	100.50	162.66	531.05	893.81
合计	1,303.10	1,106.70	2,128.13	5,669.67	10,207.60

(三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 6%、9%、13%，附加税 12%（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%），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。

表 4 本项目相关税费估算表 单位：（万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	28.96	0.00	28.96
2028 年	0.00	0.00	417.66	0.00	417.66
2029 年	0.00	0.00	491.65	0.00	491.65
2030 年	233.58	0.00	569.69	0.00	803.28
2031 年	723.35	0.00	619.38	0.00	1,342.73
2032 年	770.59	0.00	637.97	0.00	1,408.55
2033 年	819.24	0.00	657.11	0.00	1,476.34
2034 年	869.34	0.00	676.82	0.00	1,546.16
2035 年	920.96	0.00	697.12	0.00	1,618.08
2036 年	974.12	0.00	718.04	0.00	1,692.16
2037 年	1,028.88	0.00	739.58	0.00	1,768.46
2038 年	1,085.27	0.00	761.77	0.00	1,847.04

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2039 年	1,131.40	399.15	784.62	47.90	2,363.06
2040 年	1,375.59	816.73	808.16	98.01	3,098.48
合计	9,932.31	1,215.88	8,608.51	145.91	19,902.61

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 23,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，2025 年后续拟发行专项债券 21,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 5 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	45,000.00		45,000.00	3.50%	787.50	787.50
2026 年	45,000.00	-		45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2027 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2028 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2029 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2030 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2031 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2032 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2033 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2034 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2035 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2036 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2037 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2038 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2039 年	45,000.00			45,000.00	3.50%	1,575.00	1,575.00
2040 年	45,000.00		45,000.00	-	3.50%	787.50	45,787.50
合计		45,000.00	45,000.00			23,625.00	68,625.00

(五) 项目资金平衡测算

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	113,393.29	-	-	382.90	5,518.49	6,492.66	7,519.55	8,171.41	8,412.53
经营活动支出	B	10,207.60	-	-	46.70	608.68	659.49	713.04	747.83	762.19
支付的各项税费	C	19,902.61	-	-	28.96	417.66	491.65	803.28	1,342.73	1,408.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	83,283.08	-	-	307.24	4,492.15	5,341.52	6,003.23	6,080.85	6,241.79
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	86,062.50	56,868.75	15,300.00	13,893.75	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-86,062.50	-56,868.75	-15,300.00	-13,893.75	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	45,000.00	12,656.25	16,875.00	15,468.75					
专项债券	I	45,000.00	45,000.00	-	-					
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	45,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	23,625.00	787.50	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	21,375.00	56,868.75	15,300.00	13,893.75	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00
四、期初现金	P		-	0.00	0.00	307.24	3,224.39	6,990.91	11,419.14	15,924.99
期内现金变动	Q=D+G+O	18,595.58	0.00	0.00	307.23	2,917.15	3,766.52	4,428.23	4,505.85	4,666.79
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	307.24	3,224.39	6,990.91	11,419.14	15,924.99	20,591.78

(续表)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	8,660.88	8,916.68	9,180.16	9,451.54	9,731.06	10,018.97	10,315.51	10,620.95
经营活动支出	B	777.00	792.29	807.97	824.14	840.81	858.01	875.64	893.81
支付的各项税费	C	1,476.34	1,546.16	1,618.08	1,692.16	1,768.46	1,847.04	2,363.06	3,098.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,407.54	6,578.23	6,754.11	6,935.24	7,121.79	7,313.92	7,076.81	6,628.66
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	-							
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	-	-	-	-	-	-	-	45,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	787.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-45,787.50
四、期初现金	P	20,591.78	25,424.31	30,427.55	35,606.65	40,966.90	46,513.69	52,252.61	57,754.42
期内现金变动	Q=D+G+O	4,832.54	5,003.23	5,179.11	5,360.24	5,546.79	5,738.92	5,501.81	-39,158.84
五、期末现金	R=P+Q	25,424.31	30,427.55	35,606.65	40,966.90	46,513.69	52,252.61	57,754.42	18,595.58

（六）本息覆盖倍数

表 7 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	23,500.00	12,337.50	35,837.50	83,283.08
已发行债券			-	
后续拟发行债券	21,500.00	11,287.50	32,787.50	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	45,000.00	23,625.00	68,625.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 83,283.08 万元，融资本息合计 68,625.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

(本页无正文)


中准会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
中国·济南



中国注册会计师: 申友良

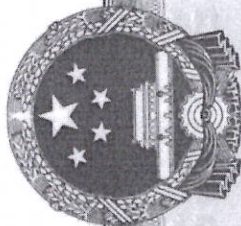


中国注册会计师: 王霞



二〇二五年四月十四日

主题词: 专项评价报告



营业执照

统一社会信用代码

9137010008400119X3



市场主体身份信息码了解更多许可、备案、信息、监管更多应用服务。

(副本) 1-1

名称 中准会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所

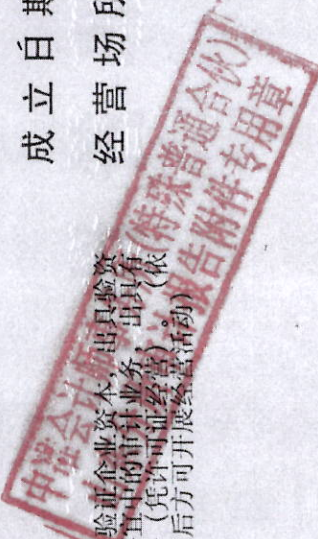
类型 特殊普通合伙企业分支机构

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，出具相关报告；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）

负责人 申友良

成立日期 2013 年 11 月 21 日

经营场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416



登记机关

2023 年 09 月 26 日

证书序号: 5004567

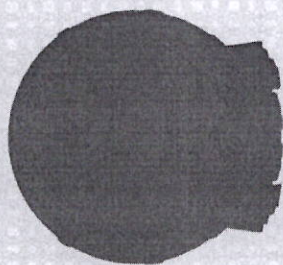
说明

- 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》。

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



中华人民共和国财政部制



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:	山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416
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年12月03日