

2021 年山东省（淄博市沂源县电子信息
产业园基础设施建设项目）黄河流域高
质量发展专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（淄博市沂源县电子信息产业园基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号： 致同专字（2021）第371C010772号

客户名称： 淄博市财政局

报告时间： 2021-05-17

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



011092021051807587896

报告文号：致同专字（2021）第371C010772号

事务所名称： 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话： 010-85665858

传真： 010-85665120

通讯地址： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

电子邮件： china@cn.gt.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1-2
附件：项目预期收益及现金流入评价说明	3-11

2021 年山东省（淄博市沂源县电子信息产业园基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

致同专字（2021）第 371C010772 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对 2021 年山东省（淄博市沂源县电子信息产业园基础设施建设项目）黄河流域高质量发展专项债券（一期）（以下简称“本期债券”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们参照《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》进行审核。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

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。

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，包括有关未来事项的推测性假设，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。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限 10 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆 盖倍数
沂源县电子信息产业园 基础设施建设项目	30,000.00	88,924.55	48,089.00	1.85

根据前述对沂源县电子信息产业园基础设施建设项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限 10 年内预计产生用于还本付息金额的净现金流入 88,924.55 万元，能够覆盖债券本息金额 48,089.00 万元，专项债券本息覆盖倍数 1.85 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。沂源县电子信息产业园基础设施建设项目拟通过申请发行专项债券募集资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请发行 10 年期专项债券 13,000.00 万元，债券利率 2.93%，本期拟继续申请发行专项债券 5,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券利率 4.20%，期限 20 年。

本专项评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二一年五月十七日

附件：项目预期收益及现金流入评价说明

重要提示：本资金平衡测算报告是基于一定假设和估计基础上编制的，但测算所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目概况

（一）沂源县电子信息产业园基础设施建设项目基本情况

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目相关项目概况如下：

该项目一期位于汶河路以东、薛馆路以南，基地总用地面积约 54,062 m²（81.1 亩）。项目规划总建筑面积 86,763 m²，全部为地上建筑，包括标准化厂房、配套服务建筑。同时项目配套建设道路、绿化、铺装、围墙工程、土地平整、基础设施工程等配套工程。项目地上容积率 1.60，绿地率 20%，建筑密度 38%，机动车停车位 192 个。

该项目二期位于兴源路以西、华山路以北、振兴路以南、宏顺驾校以东，基地总用地面积约 97648 m²（146.5 亩）。项目规划总建筑面积 166166 m²，全部为地上建筑，包括标准化厂房、配套服务建筑。同时项目配套建设道路、绿化、铺装、围墙工程、土地平整、基础设施工程等配套工程。项目地上容积率 1.70，绿地率 20%，建筑密度 43.4%，机动车停车位 369 个。

（二）项目投资估算及资金筹措方式

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目总投资 65,000.00 万元，计划通过发行债券募集 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请发行 10 年期专项债券 13,000.00 万元，债券利率 2.93%，本期拟继续申请发行专项债券 5,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 12,000.00 万元假设债券利率 4.20%，期限 20 年，项目建设单位自筹资本金 35,000.00 万元。

（三）建设期

该项目建设周期为 3 年。

二、项目承办单位基本情况

承办单位：山东鲁中高新科技园区开发有限公司

法定代表人：司淑锋

成立日期：2016年1月18日

注册地址：山东省淄博市沂源县城鲁山路7号

注册资金：1亿元人民币

经营范围：园区基础设施开发建设经营、项目及技术引进；社区建设；房屋租赁；园区资产管理；物业管理；土地开发服务；土地整治服务；企业管理咨询服务；创业指导服务；知识产权服务；科技中介服务；创业空间服务；供应链管理；商务代理代办的服务；矿山生态保护和修复施工活动；石料销售；货物与技术的进出口业务(国家限定经营和国家禁止出口的商品和技术除外)；按照监管规定，以自有资金对为上市企业和上市公司非公开发行股票进行投资(以上两项不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资、消费储值等相关业务)(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)。(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)

三、财务评价假设

(一) 一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库[2015]83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》(财预[2018]161号)规定进行本项目申报，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、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、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并实现预计租赁收入；

2、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；

- 3、土地出让价格在正常范围内变动；
- 4、参考项目《沂源县电子信息产业园基础设施建设项目可行性研究报告》等及发行方案的数据；
- 5、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；
- 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。

四、发行计划

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目拟通过发行地方政府专项债券募集资金建设资金 30,000.00 万元，期限 10 年。其中 2020 年已申请发行 10 年期专项债券 13,000.00 万元，债券利率 2.93%，本期拟继续申请发行专项债券 5,000.00 万元，2021 年拟继续申请发行专项债券 12,000.00 万元，假设债券利率 4.20%，期限 20 年。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
2020	13,000.00	10 年期
2021	17,000.00	20 年期

五、评价内容

根据财预【2018】161 号文《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》及财政部对于专项债券相关管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

1、项目收入预测：

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目，未来预期收入来自厂房租赁收入、物业费收入。

参考淄博市与项目周边市场价格，并考虑通货膨胀等因素，本次评价本着谨慎性原则，对可行性研究报告参数进行了个别修正。现按照以下情景进行测算：

(1) 租赁收入

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目（一期）标准化厂房一层至三层出租面积 20,173 m²/层，四层出租面积 14,852 m²，五层出租面积 10,992 m²。本项目按市场价格确定租赁价格，运营期前 3 年拟定租赁价格一层 170 元/ m²/年左右，二层 160 元/ m²/年，三至五层 150 元/ m²/年。

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目（二期）标准化厂房一至三层出租面积为 37982 m²/层，四层、五层出租面积 13760 m²/层。本项目按市场价格确定租赁价格，运营期前 5 年拟定租赁价格一层 170 元/ m²/年左右，二层 160 元/ m²/年，三至五层 150 元/ m²/年。

运营期的第一年考虑出租率 60%，第二年和第三年出租率 80%，第四年往后假设出租率 90%。受通货膨胀、其他因素变动假设影响，标准化厂房对外出租收入按每三年进行一次调整，按 5% 涨幅进行计算。

(2) 物业费

项目可出租建筑面积 86,363 m²，本项目按市价确定物业价格，运营期前 3 年拟定租赁价格 0.05 元/ m²/天，运营期的第一年考虑出租率 60%，第二年和第三年出租率 80%，第四年往后假设出租率 90%。受通货膨胀、其他因素变动假设影响，标准化厂房对外出租收入按每三年进行一次调整，按 5% 涨幅进行计算。

2、项目运营成本情况测算

项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧及修理费、管理费用。

(1) 燃料及动力费

因本项目采取租赁的形式进行运营，因此不考虑入驻企业的燃料动力费，只计园区工作人员的燃料动力费。所需水、电均按现行市场价格计算。经测算，该项目费用正常年支出约为 5.00 万元。

(2) 工资及福利费

本项目劳动定员为 40 人，平均工资为 3.6 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算正常年工资福利总额为 164.16 万元。

(3) 折旧及修理费

按直线折旧法计算，新增固定资产工程费用折旧年限按 25 年，正常年份折旧额为 2,108.04 万元。本项目修理费用按年折旧费的 10% 计算，为 210.80 万元。

(4) 物业维修维护费用

物业维修维护费用估算为每年 20.00 万元。

(5) 管理费用

管理费用按工资总额的 10% 进行估算，正常年管理费为 14.4 万元。

3、相关税费

(1) 土地使用税

土地使用税按照 11.2/平方米，项目一期建设用地土地面积为 54,193.60 平方米（5.4194 公顷），项目二期建设用地土地面积为 97,117.42 平方米（9.7114 公顷），即每年 169.46 万元。

(2) 房产税

房产税按照标准厂房租赁收入（不含税）的 12% 计算。

4、政府指定地块出让收益情况：

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目指定地块还款来源为两个地块国有土地出让收益，地块一面积 61.04 亩，土地范围为东至东埠路、西至富源路、南至新城路、北至人民路。地块二面积 67.01 亩，土地范围为东至东埠路、西至富源路、南至新城路、北至人民路。

根据 2021 年 5 月 6 日沂源县财政局出具的《关于沂源县东部片区地块出让金使用的说明》，指定用于偿还沂源县电子信息产业园基础设施建设项目政府专项债券本息的两个地块于 2020 年挂牌出让，地块一 17,506.00 万元，地块二 19,230.00 万元，共计 36,736.00 万元，可用于偿还债券本息的金额为 34,900.00 万元。

单位：万元

序号	项目	地块一	地块二	合计
一	出让土地回款	17,506.00	19,230.00	36,736.00
二	用于资金平衡土地相关收益	16,631.00	18,269.00	34,900.00
1	土地出让收入	17,506.00	19,230.00	36,736.00
2	国有土地收益基金(1*5%)	875.00	961.00	1,836.00
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	16,631.00	18,269.00	34,900.00

根据上表，用于资金平衡土地相关收益为 34,900.00 万元。

(二) 项目收益与融资自求平衡性预测

沂源县电子信息产业园基础设施建设项目收益为租赁收入、物业收入以及出让国有土地使用权收入产生的现金流入，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据相关文件的规定，对发行专项债券的项目收益与融资情况实现平衡。通过对未来租赁收入、物业收入及近三年项目周边地块成交情况等查询，结合出让项目周边国有土地使用权收入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见下表：

项目	本息覆盖倍数
沂源县电子信息产业园基础设施建设项目	1.85

1、沂源县电子信息产业园基础设施建设项目产生的项目运营收益以及项目周边地块出让收益情况下的本息覆盖倍数：

年度	借贷本息支付			土地收益	其他收益
	本金	利息	本息合计		
第一年		380.90	380.90		
第二年		1,094.90	1,094.90		
第三年		1,094.90	1,094.90		
第四年		1,094.90	1,094.90		
第五年		1,094.90	1,094.90		
第六年		1,094.90	1,094.90		
第七年		1,094.90	1,094.90		
第八年		1,094.90	1,094.90		
第九年		1,094.90	1,094.90		
第十一年	13,000.00	1,094.90	14,094.90		
第十一年		714.00	714.00		

年度	借贷本息支付			土地收益	其他收益
	本金	利息	本息合计		
第十二年		714.00	714.00		
第十三年		714.00	714.00		
第十四年		714.00	714.00		
第十五年		714.00	714.00		
第十六年		714.00	714.00		
第十七年		714.00	714.00		
第十八年		714.00	714.00		
第十九年		714.00	714.00		
第二十年		714.00	714.00		
第二十一年	17,000.00	714.00	17,714.00		
合计	30,000.00	18,089.00	48,089.00	34,900.00	54,024.55
本息覆盖倍数					1.85

2、项目还本付息情况：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	13,000.00		13,000.00	2.93%	380.90
第二年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第三年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第四年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第五年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第六年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第七年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第八年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第九年	30,000.00		30,000.00	3.65%	1,094.90
第十一年	30,000.00	13,000.00	17,000.00	3.65%	1,094.90
第十一年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十二年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十三年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十四年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十五年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第十六年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十七年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十八年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第十九年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第二十年	17,000.00		17,000.00	4.20%	714.00
第二十一年	17,000.00	17,000.00	-	4.20%	714.00
小计	17,000.00	30,000.00			18,089.00

3、还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。本次评价本着谨慎性原则，根据前述对项目未来数据的合理预测，在本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 88,924.55 万元，能够覆盖债券本息金额 48,089.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.85 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券的要求，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自求平衡。

综上，我们认为，沂源县电子信息产业园基础设施建设项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡债券的方式完成资金筹措。

七、使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对沂源县电子信息产业园基础设施建设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相关风险与本评价机构及执业的注册会计师无关。

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称：北京惠琦会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：



二〇一〇年十一月十一日

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
CPAs
注册会计师 转出协会印章
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

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
注册会计师 转入协会印章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
19 年 12 月 10 日

何峰 男 1965-01-28
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
370321650123001

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



10

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: 370300010008
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: 1996 年 01 月 16 日
Date of issuance

年 月 日
/y /m /d

4

5

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

山东省注册会计师协会
转所专用章
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东省注册会计师协会
转所专用章
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

此件与原件一致 再次复印无效

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 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

山东省注册会计师协会
2018年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2015年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2021年
注册会计师
年检合格专用章

年 /y 月 /m 日 /d