

2025 年山东省政府专项债券（十二期）
潍坊市奎文区泛泰华城科技产业园基础设施建设项目
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（十二期）
潍坊市奎文区泛泰华城科技产业园基础设施建设项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]021 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

泛泰华城科技产业园基础设施建设项目

2、立项单位

潍坊创新投资集团有限公司成立于 2014-10-24, 法定代表人为李晓华, 注册资本为 200000 万元人民币, 统一社会信用代码为 91370705313045533K, 企业地址位于山东省潍坊市奎文区民生东街 1070 号恒易宝莲金融中心宝莲大厦 B801 室, 所属行业为投资与资产管理, 经营范围包含: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 园区管理服务; 旅游开发项目策划咨询; 体育健康服务; 健康咨询服务(不含诊疗服务); 体育竞赛组织; 数据处理和存储支持服务; 土壤及场地修复装备销售; 土地整治服务; 住宅水电安装维护服务; 市政设施管理; 园林绿化工程施工; 物业管理; 专

业保洁、清洗、消毒服务；城市绿化管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；房地产经纪；橡胶制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；供应链管理服务等；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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：旅游业务；建设工程施工；施工专业作业；住宅室内装饰装修。（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）。

3、项目规划审批

2022年8月5日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2208-370705-04-01-679807，项目总投资额 380,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于胜利街以北、北官街以南、白浪河以东、四平路以西，占地 1175 亩，总建筑面积约 89 万平方米，规划建设集创业孵化器、众创空间、技术转化、企业培育、产业链集聚等为一体的科创产业园。配套建设园区内排水管道 8 公里，给排水管道 8 公里，电力管道 4 公里，燃气管道 4 公里，热力管道 4

公里，更新道路 6 公里等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 月至 2025 年 12 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 190,000.00 万元，发行专项债券 190,000.00 万元，其中：已发行专项债券 35,000.00 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 140,000.00 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	380,000.00	100%	
一、资本金	190,000.00	50%	
（一）自有资金	190,000.00		
（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）	190,000.00	50%	
（一）已发行专项债券	35,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	140,000.00		
（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租赁现金流入、物业费现金流入。

项目建成后租赁单价参考潍坊中金文合商业运营管理有限公司和潍坊粹旅机械制造有限公司签订的租赁协议单价 1.5 元/平方米/天以及潍坊潍扬置业发展有限公司和潍坊农村商业银行股份有限公司签订租赁协议单价 1.15 元/平方米/天。

1、租赁现金流入

该项目建筑面积为 890,000 m²，租赁面积按照 845,500 m² 计算，前十年租赁单价为 0.80 元/m²/d，考虑物价增长、通货膨胀等因素，每十年租赁单价增长 10%，第一年租赁比例为 60%，从第一年到第四年，每年的租赁比例增长 10%，从第五年开始，往后每年的租赁比例保持在 95%。

2、物业费现金流入

该项目租赁面积为 845,500 m²，前十年物业费单价为 0.80 元/m²/月，考虑物价增长、通货膨胀等因素，每十年物业费收费单价递增 0.1 元，第一年租赁比例为 60%，从第一年到第四年，每年的租赁比例增长 10%，从第五年开始，往后每年的租赁比例保持在 95%。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表 单位：(万元)

年份	租赁现金流入	物业费现金流入	现金流入合计
2023 年	0	0	0.00
2024 年	0	0	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	14,813.16	487.01	15,300.17
2027 年	17,282.02	568.18	17,850.20
2028 年	19,750.88	649.34	20,400.22
2029 年	22,219.74	730.51	22,950.25
2030 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2031 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2032 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2033 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2034 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2035 年	23,454.17	771.10	24,225.27
2036 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2037 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2038 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2039 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2040 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2041 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2042 年	25,799.59	867.48	26,667.07
2043 年	25,799.59	867.48	26,667.07
合计	421,187.54	14,001.48	435,189.02

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、工资及福利费

该项目定员 20 人，年工资福利 7.5 万元/人，基于谨慎性原则，年工资福利费每年增加 5%。

2、修理费

该项目年修理费按折旧费 5% 计。正常年度折旧费为

7,214.05 万元，修理费为 360.70 万元。

3、其他费用

其他费用按当年营收现金流入的 1.5%计。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表 单位：（万元）

年份	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	150.00	360.70	229.50	740.20
2027 年	157.60	360.70	267.75	786.05
2028 年	165.40	360.70	306.00	832.10
2029 年	173.60	360.70	344.25	878.55
2030 年	182.20	360.70	363.38	906.28
2031 年	191.40	360.70	363.38	915.48
2032 年	201.00	360.70	363.38	925.08
2033 年	211.00	360.70	363.38	935.08
2034 年	221.60	360.70	363.38	945.68
2035 年	232.60	360.70	363.38	956.68
2036 年	244.20	360.70	400.01	1,004.91
2037 年	256.40	360.70	400.01	1,017.11
2038 年	269.20	360.70	400.01	1,029.91
2039 年	282.60	360.70	400.01	1,043.31
2040 年	296.80	360.70	400.01	1,057.51
2041 年	311.60	360.70	400.01	1,072.31
2042 年	327.20	360.70	400.01	1,087.91
2043 年	343.60	360.70	400.01	1,104.31
合计	4,218.00	6,492.60	6,527.86	17,238.46

（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%，房产税 12%，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
2023 年	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	-	-	815.40	-	815.40
2027 年	231.52	-	951.30	-	1,182.82
2028 年	771.44	-	1,087.20	-	1,858.64
2029 年	1,311.26	-	1,223.10	-	2,534.37
2030 年	1,580.05	-	1,291.06	-	2,871.11
2031 年	1,577.75	-	1,291.06	-	2,868.81
2032 年	1,575.35	-	1,291.06	-	2,866.41
2033 年	1,572.85	-	1,291.06	-	2,863.91
2034 年	1,570.20	-	1,291.06	-	2,861.26
2035 年	1,567.45	-	1,291.06	-	2,858.51
2036 年	2,083.68	-	1,420.16	-	3,503.84
2037 年	2,080.63	-	1,420.16	-	3,500.79
2038 年	2,077.43	-	1,420.16	-	3,497.59
2039 年	2,074.08	-	1,420.16	-	3,494.24
2040 年	2,748.66	-	1,420.16	-	4,168.82
2041 年	3,420.23	95.11	1,420.16	11.41	4,946.92
2042 年	3,355.05	2,137.73	1,420.16	256.53	7,169.47
2043 年	3,492.26	2,137.73	1,420.16	256.53	7,306.68
合计	33,089.89	4,370.57	23,184.64	524.47	61,169.57

（四）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 1 月已发行专项债券 35,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.23%；本期拟发行专项债券 15,000.00 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 140,000.00 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
2023 年		35,000.00		35,000.00	实际利率/3.50%	565.25	565.25
2024 年	35,000.00	-		35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2025 年	35,000.00	155,000.00		190,000.00	实际利率/3.50%	3,843.00	3,843.00
2026 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2027 年	190,000.00	-		190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2028 年	190,000.00	-		190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2029 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2030 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2031 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2032 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2033 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2034 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2035 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2036 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2037 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2038 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2039 年	190,000.00			190,000.00	实际利率/3.50%	6,555.50	6,555.50
2040 年	190,000.00		155,000.00	35,000.00	实际利率/3.50%	3,843.00	158,843.00
2041 年	35,000.00			35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2042 年	35,000.00		-	35,000.00	实际利率/3.50%	1,130.50	1,130.50
2043 年	35,000.00		35,000.00	-	实际利率/3.50%	565.25	35,565.25
合计		190,000.00	190,000.00			103,985.00	293,985.00

（五）项目资金平衡测算表

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	435,189.02	-	-	-	15,300.17	17,850.20	20,400.22	22,950.25
经营活动支出	B	17,238.46	-	-	-	740.20	786.05	832.10	878.55
支付的各项税费	C	61,169.57	-	-	-	815.40	1,182.82	1,858.64	2,534.37
经营活动现金净流量	D=A-B-C	356,780.99	-	-	-	13,744.57	15,881.33	17,709.48	19,537.33
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	374,461.25	94,149.03	64,012.36	216,299.85		-	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=E-F	-374,461.25	-94,149.03	-64,012.36	-216,299.85	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	0.00							
资本金 (自有资金)	H	190,000.00	59,714.29	65,142.86	65,142.86	-			
专项债券	I	190,000.00	35,000.00	-	155,000.00	-			
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	190,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	103,985.00	565.25	1,130.50	3,843.00	6,555.50	6,555.50	6,555.50	6,555.50
支付银行借款利息	N	0.00	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	86,015.00	94,149.04	64,012.36	216,299.86	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50
四、期初现金	P		-	0.00	-0.00	0.00	7,189.07	16,514.89	27,668.87
期内现金变动	Q=D+G+O	68,334.74	0.00	-0.01	0.00	7,189.07	9,325.83	11,153.98	12,981.83
五、期末现金	R=P+Q		0.00	-0.00	0.00	7,189.07	16,514.89	27,668.87	40,650.70

(续表)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	24,225.27	26,667.07
经营活动支出	B	906.28	915.48	925.08	935.08	945.68	956.68	1,004.91
支付的各项税费	C	2,871.11	2,868.81	2,866.41	2,863.91	2,861.26	2,858.51	3,503.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,447.88	20,440.98	20,433.78	20,426.28	20,418.33	20,410.08	22,158.32
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,555.50	6,555.50	6,555.50	6,555.50	6,555.50	6,555.50	6,555.50
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	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50
四、期初现金	P	40,650.70	54,543.09	68,428.57	82,306.86	96,177.64	110,040.47	123,895.06
期内现金变动	Q=D+G+O	13,892.38	13,885.48	13,878.28	13,870.78	13,862.83	13,854.58	15,602.82
五、期末现金	R=P+Q	54,543.09	68,428.57	82,306.86	96,177.64	110,040.47	123,895.06	139,497.88

(续表)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07	26,667.07
经营活动支出	B	1,017.11	1,029.91	1,043.31	1,057.51	1,072.31	1,087.91	1,104.31
支付的各项税费	C	3,500.79	3,497.59	3,494.24	4,168.82	4,946.92	7,169.47	7,306.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,149.17	22,139.57	22,129.52	21,440.74	20,647.84	18,409.69	18,256.08
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	-	-		155,000.00			35,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-		
支付债券利息	M	6,555.50	6,555.50	6,555.50	3,843.00	1,130.50	1,130.50	565.25
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	-6,555.50	-6,555.50	-6,555.50	-158,843.00	-1,130.50	-1,130.50	-35,565.25
四、期初现金	P	139,497.88	155,091.55	170,675.62	186,249.64	48,847.38	68,364.72	85,643.91
期内现金变动	Q=D+G+O	15,593.67	15,584.07	15,574.02	-137,402.26	19,517.34	17,279.19	-17,309.17
五、期末现金	R=P+Q	155,091.55	170,675.62	186,249.64	48,847.38	68,364.72	85,643.91	68,334.74

（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	15,000.00	7,875.00	22,875.00	356,780.99
已发行债券	35,000.00	22,610.00	57,610.00	
后续拟发行债券	140,000.00	73,500.00	213,500.00	
银行贷款				
融资合计	190,000.00	103,985.00	293,985.00	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 356,780.99 万元，融资本息合计 293,985.00 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



中国注册会计师:

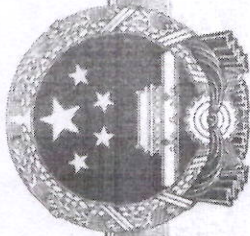


中国注册会计师:



二〇二五年三月十五日

主题词：专项评价报告



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

9137010008400119X3

市场主体身
扫描了更多
份码,了解
记、备案、
可、信息、
体验更多
务。



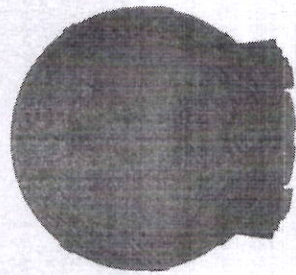
名称	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	负责人	申友良
类型	特殊普通合伙分支机构	成立日期	2013 年 11 月 21 日
经营范围	审查企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具(有关法律、行政法规规定)的专项审计报告;会计咨询、会计服务(凭许可证经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		

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》。

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

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



二〇〇八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制