

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目
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）
ZhongzhunCertifiedPublicAccountants



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（三十期）
潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]063 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

国家安全产业示范园二期基础设施项目

2、立项单位

潍坊恒建集团有限公司成立于 2007-10-26, 法定代表人为朱兰冉, 注册资本为 300000 万元, 统一社会信用代码为 913707056680802740, 企业注册地址位于山东省潍坊市奎文区文化南路 2600 号齐鲁创智园 1 号楼 5 楼, 所属行业为商务服务业, 经营范围包含: 奎文区政府授权范围内的国有资产经营; 以自有资金进行项目投资、建设、管理; 在批准区域内针对实体经济项目开展股权投资、债权投资、短期财务性投资、投资咨询(凭省地方金融监管机构办理业务许可审批手续经营); 城市和农业基础设施开发建设; 市政工程的基础设施建设; 水利工程建设; 工程建设管理; 园林工程施工; 园林养护; 房屋

租赁；场地租赁；设计、代理、制作、发布广告；旅游信息咨询；技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务；产业园区建设及运营管理；货物进出口、技术进出口；销售及网上销售：建材、装饰材料（不含油漆）、金属材料、机械设备、电子产品、化工原料及化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）（以上不得从事增值电信、金融业务）。（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）。企业目前的经营状态为在业。

3、项目规划审批

2021 年 01 月 27 日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2101-370705-04-01-835220，项目总投资 322,000.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于规划凤凰街以南、机场路以东、莺飞路以西，占地 226678 平方米，总建筑面积 408320 平方米，新建应急安全大数据研究院、消防应急安全研发中心、实验楼，项目分二期建设，一期占地 135942 平方米，二期占地 90736 平方米，配套建设给排水管道 4.8 公里、电力管道 4.8 公里、排水管道 4.8 公里、热力管道 4.8 公里、燃气管道 4.8 公里及园区道路 8600 米等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 9 月至 2026 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 170,000.00 万元，发行专项债券 152,000.00 万元，其中：已发行专项债券 65,900.00 万元，本期拟发行专项债券 3,400.00 万元，后续拟发行专项债券 82,700.00 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	322,000.00	100%	
一、资本金	170,000.00	52.8%	
（一）自有资金	170,000.00		
（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）	152,000.00	47.2%	
（一）已发行专项债券	65,900.00		
（二）本期拟发行专项债券	3,400.00		
（三）后续拟发行专项债券	82,700.00		
（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建筑物租赁现金流入、物业费现金流入。

1、建筑物租赁现金流入

根据项目实施单位潍坊恒建集团有限公司与山东珠联天下企业管理有限公司签订的《国家安全产业园二期招商运营委托协议》项目一期建筑面积 241,384.00 平方米,可出租面积率按照 95%,二期建筑面积 166,936.00 平方米可出租面积率按照 95%,参考 58 同城官网潍坊市奎文区北海路 4931 号财富国际商务大厦租赁单价为 1.8 元/m²/天、潍坊市奎文区鸢尾路 958 号万达写字楼租赁单价为 1.9 元/m²/天,该项目谨慎考虑,租赁价格按照 1.8 元/m²/天计,后期考虑物价上涨通货膨胀等因素,后期每三年递增 3%,实际测算过程按照更谨慎性的原则计算,经营期第一年的出租率按照 70%计算,第二年按照 85%计算,第三年以及以后年度按照 95%计算。

2、物业费现金流入

本项目参考潍坊市奎文区周边地块的物业费调研情况,潍坊市金马路东风街天马商务大厦物业费 2.7 元/m²/月,潍坊市虞河路东风街东盛广场物业费 2.5 元/m²/月,潍坊市胜利街北海路财富国际商务大厦物业费 2.7 元/m²/月,本项目遵循谨慎性原则,物业费单价按照 2 元/m²/月收费,全年 24 元/m²。

实际测算按照更谨慎性的原则计算,经营期第一年的出租率按照 70%计算,第二年按照 85%计算,第三年以及以后年度按照 95%计算。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位: (万元)

年份	建筑物租赁现金流入	物业费现金流入	现金流入合计
2024 年	-	-	-
2025 年	-	-	-
2026 年	1,486.64	54.31	1,540.95
2027 年	21,662.50	791.32	22,453.82
2028 年	24,211.03	884.42	25,095.45
2029 年	24,883.56	884.42	25,767.98
2030 年	24,883.56	884.42	25,767.98
2031 年	24,883.56	884.42	25,767.98
2032 年	25,690.59	884.42	26,575.01
2033 年	25,690.59	884.42	26,575.01
2034 年	25,690.59	884.42	26,575.01
2035 年	26,497.63	884.42	27,382.05
2036 年	26,497.63	884.42	27,382.05
2037 年	26,497.63	884.42	27,382.05
2038 年	27,304.66	884.42	28,189.08
2039 年	27,304.66	884.42	28,189.08
2040 年	27,304.66	884.42	28,189.08
2041 年	28,111.69	884.42	28,996.11
2042 年	28,111.69	884.42	28,996.11
合计	416,712.87	14,111.93	430,824.80

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

1、燃动力费

项目一期用水 10882.1m³, 用电 76.32 万 kwh; 二期用水

7254.7m³，用电 50.88 万 kwh。综合水价为 5.2.元/m³，电单价为 0.62 元/kwh。

2、工资及福利费

该项目一期定员 8 人，二期定员 7 人。年工资 5 万元/人，每年上涨 5%，福利费按 14%计。

3、修理费

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.1%计，

4、其他费用

该项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费，其中，其他营业费用按经营收入的 0.5%计取；其他管理费用按照工资及福利总得的 0.2 倍计取。

表 3 本项目各年预计运营现金流出如下表单位：（万元）

年份	燃动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	7.36	7.13	17.97	9.13	41.59
2027 年	88.29	89.85	226.60	130.24	534.98
2028 年	88.29	94.35	226.60	144.35	553.59
2029 年	88.29	99.00	226.60	148.64	562.53
2030 年	88.29	103.95	226.60	149.63	568.47
2031 年	88.29	109.20	226.59	150.68	574.76
2032 年	88.29	114.60	226.59	155.80	585.28
2033 年	88.29	120.30	226.59	156.94	592.12
2034 年	88.29	126.30	226.59	158.14	599.32
2035 年	88.29	132.60	226.59	163.43	610.91
2036 年	88.29	139.20	226.60	164.75	618.84
2037 年	88.29	146.10	226.60	166.13	627.12
2038 年	88.29	153.45	226.60	171.64	639.98

年份	燃动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2039 年	88.29	161.10	226.60	173.17	649.16
2040 年	88.29	169.20	226.60	174.79	658.88
2041 年	88.29	177.60	226.60	180.50	672.99
2042 年	88.29	186.45	226.60	182.27	683.61
合计	1,420.00	2,130.38	3,643.52	2,580.23	9,774.13

(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
2024 年	-	-		-	-
2025 年	-	-		-	-
2026 年	-	-	163.67	-	163.67
2027 年	-	-	2,384.86	-	2,384.86
2028 年	371.77	-	2,665.43	-	3,037.20
2029 年	1,888.99	-	2,739.47	-	4,628.46
2030 年	1,887.52	-	2,739.47	-	4,626.99
2031 年	1,885.96	-	2,739.47	-	4,625.43
2032 年	2,046.29	-	2,828.32	-	4,874.61
2033 年	2,044.60	-	2,828.32	-	4,872.92
2034 年	2,042.81	-	2,828.32	-	4,871.13
2035 年	2,202.88	-	2,917.17	-	5,120.05
2036 年	2,200.92	-	2,917.17	-	5,118.09
2037 年	2,413.13	-	2,917.17	-	5,330.30
2038 年	2,787.15	-	3,006.02	-	5,793.17
2039 年	2,746.47	1,280.16	3,006.02	153.62	7,186.27
2040 年	2,831.92	2,281.42	3,006.02	273.77	8,393.13
2041 年	3,386.83	2,347.73	3,094.86	281.73	9,111.15
2042 年	3,684.57	2,347.63	3,094.86	281.72	9,408.78

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
合计	34,421.79	8,256.94	45,876.65	990.83	89,546.21

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 1 月已发行专项债券 25,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.19%；2022 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.28%；2022 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 3.33%；2022 年 6 月已发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.21%；2022 年 6 月已发行专项债券 2,100.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 3.24%；本 2025 年 4 月已发行专项债券 7,800.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.13%；

本期拟发行专项债券 3,400.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；2025 年后拟发行专项债券 18,800.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，2026 年后拟发行专项债券 63,900.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，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
2022 年		58,100.00		58,100.00	实际利率/3.50%	940.32	940.32
2023 年	58,100.00			58,100.00	实际利率/3.50%	1,880.64	1,880.64

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
2024 年	58,100.00			58,100.00	实际利率/3.50%	1,880.64	1,880.64
2025 年	58,100.00	30,000.00		88,100.00	实际利率/3.50%	2,352.21	2,352.21
2026 年	88,100.00	63,900.00		152,000.00	实际利率/3.50%	3,942.03	3,942.03
2027 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2028 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2029 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2030 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2031 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2032 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2033 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2034 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2035 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2036 年	152,000.00			152,000.00	实际利率/3.50%	5,060.28	5,060.28
2037 年	152,000.00		53,100.00	98,900.00	实际利率/3.50%	4,203.21	57,303.21
2038 年	98,900.00			98,900.00	实际利率/3.50%	3,346.14	3,346.14
2039 年	98,900.00			98,900.00	实际利率/3.50%	3,346.14	3,346.14
2040 年	98,900.00		30,000.00	68,900.00	实际利率/3.50%	2,874.57	32,874.57
2041 年	68,900.00		63,900.00	5,000.00	实际利率/3.50%	1,284.75	65,184.75
2042 年	5,000.00		5,000.00	-	实际利率/3.50%	83.25	5,083.25
合计		152,000.0	152,000.00			76,736.70	228,736.70

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	430,824.80	-	-	-	-	1,540.95	22,453.82	25,095.45
经营活动支出	B	9,774.13	-	-	-	-	41.59	534.98	553.59
支付的各项税费	C	89,546.21	-	-	-	-	163.67	2,384.86	3,037.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	331,504.46	-	-	-	-	1,335.69	19,533.98	21,504.66
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	311,004.16	98,288.71	31,022.58	31,022.58	60,551.02	90,119.26	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-311,004.16	-98,288.71	-31,022.58	-31,022.58	-60,551.02	-90,119.26	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	170,000.00	41,129.03	32,903.23	32,903.23	32,903.23	30,161.29		
专项债券	I	152,000.00	58,100.00	-	-	30,000.00	63,900.00		
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	152,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	76,736.70	940.32	1,880.64	1,880.64	2,352.21	3,942.03	5,060.28	5,060.28
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	93,263.30	98,288.71	31,022.59	31,022.59	60,551.02	90,119.26	-5,060.28	-5,060.28
四、期初现金	P		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,335.69	15,809.39
期内现金变动	Q=D+G+O	113,763.60	0.00	0.00	0.00	-0.01	1,335.70	14,473.70	16,444.38
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	0.00	1,335.69	15,809.39	32,253.77

(续表)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	25,767.98	25,767.98	25,767.98	26,575.01	26,575.01	26,575.01	27,382.05
经营活动支出	B	562.53	568.47	574.76	585.28	592.12	599.32	610.91
支付的各项税费	C	4,628.46	4,626.99	4,625.43	4,874.61	4,872.92	4,871.13	5,120.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	20,576.99	20,572.52	20,567.79	21,115.12	21,109.97	21,104.56	21,651.09
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	5,060.28	5,060.28	5,060.28	5,060.28	5,060.28	5,060.28	5,060.28
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	-5,060.28	-5,060.28	-5,060.28	-5,060.28	-5,060.28	-5,060.28	-5,060.28
四、期初现金	P	32,253.77	47,770.48	63,282.71	78,790.22	94,845.06	110,894.75	126,939.03
期内现金变动	Q=D+G+O	15,516.71	15,512.24	15,507.51	16,054.84	16,049.69	16,044.28	16,590.81
五、期末现金	R=P+Q	47,770.48	63,282.71	78,790.22	94,845.06	110,894.75	126,939.03	143,529.84

(续表)

项目/年度	公式	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	A	27,382.05	27,382.05	28,189.08	28,189.08	28,189.08	28,996.11	28,996.11
经营活动支出	B	618.84	627.12	639.98	649.16	658.88	672.99	683.61
支付的各项税费	C	5,118.09	5,330.30	5,793.17	7,186.27	8,393.13	9,111.15	9,408.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	21,645.12	21,424.63	21,755.93	20,353.65	19,137.07	19,211.97	18,903.72
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	-	53,100.00	-	-	30,000.00	63,900.00	5,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,060.28	4,203.21	3,346.14	3,346.14	2,874.57	1,284.75	83.25
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	-5,060.28	-57,303.21	-3,346.14	-3,346.14	-32,874.57	-65,184.75	-5,083.25
四、期初现金	P	143,529.84	160,114.68	124,236.10	142,645.89	159,653.40	145,915.91	99,943.13
期内现金变动	Q=D+G+O	16,584.84	-35,878.58	18,409.79	17,007.51	-13,737.50	-45,972.78	13,820.47
五、期末现金	R=P+Q	160,114.68	124,236.10	142,645.89	159,653.40	145,915.91	99,943.13	113,763.60

（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	3,400.00	1,785.00	5,185.00	331,504.46
已发行债券	65,900.00	31,534.20	97,434.20	
后续拟发行债券	82,700.00	43,417.50	126,117.50	
银行贷款				
融资合计	152,000.00	76,736.70	228,736.70	
覆盖倍数	1.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 331,504.46 万元，融资本息合计 228,736.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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:



二〇二五年六月十四日

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

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案信息，体验更多应用服务。



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
类型	特殊普通合伙企业分支机构	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，出具具有关的报告，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）	经营场所	山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦2416

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



登记机关

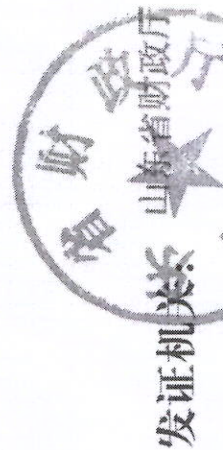
2023 年 09 月 26 日

证书序号: 5004567

说明

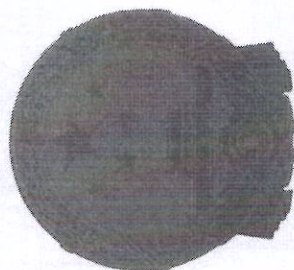
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

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



二〇〇八年一月二十五日

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