

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）
潍坊市青州市西部高技术产业园及配套基础设施项目
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）
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（七十七期）
潍坊市青州市西部高新技术产业园及配套基础设施项目
项目收益与融资平衡
专项评价报告

中准鲁咨字[2025]122 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

青州市西部高新技术产业园及配套基础设施项目

2、立项单位

青州市丰运资产运营服务有限公司成立于 2024-08-16，法定代表人为王相禹，注册资本为 3000 万元，统一社会信用代码为 91370781MADX4AHE2X，企业注册地址位于山东省潍坊市青州市黄楼街道圣水路 669 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：公共事业管理服务；土地整治服务；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；工程管理服务；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；企业管理咨询；科技中介服务；建筑材料销售；土地调查评估服务；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；食用农产品初加工；

食用农产品零售；食用农产品批发；谷物种植；谷物销售；初级农产品收购；粮食收购；非食用农产品初加工；农副产品销售；土石方工程施工；水资源管理；蔬菜种植；非主要农作物种子生产；中草药种植；园艺产品种植；农作物栽培服务；花卉种植；薯类种植；水果种植；豆类种植；农业生产托管服务；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；园艺产品销售；礼品花卉销售；豆及薯类销售；地产中草药（不含中药饮片）购销；树木种植经营；新兴能源技术研发；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；太阳能发电技术服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（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）许可项目：建设工程施工；建设工程设计；农作物种子经营；住宿服务；住宅室内装饰装修；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，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

2025年3月4日，本项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2503-370781-89-01-347991，项目总投资额 48,334.00 万元。

4、项目规模与主要建设内容

本项目占地 204 亩，总建筑面积 108800 平方米。新建厂房、研发中心，其中厂房 8 栋，建筑面积 102000 平方米，研发中心 1 栋，建筑面积 6800 平方米。园区同时套道路建设，供水、排水等综合管网，消防设施等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2027 年 6 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 24,334.00 万元，发行专项债券 24,000.00 万元，其中：已发行专项债券 12,800.00 万元，本期拟发行专项债券 7,200.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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	48,334.00	100%	
一、资本金	24,334.00	50.35%	
（一）自有资金	24,334.00		
（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）	24,000.00	49.65%	
（一）已发行专项债券	12,800.00		
（二）本期拟发行专项债券	7,200.00		

资金来源	金额（万元）	占比	备注
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00		
（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厂房租赁现金流入、研发中心租赁现金流入。

1、厂房租赁现金流入

项目建成后，共建设厂房 8 栋，建筑面积 102000 平方米，通过 58 同城网等相关网站调查附近厂房租赁约 2.00 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，综合实际情况本项目租赁按 0.9 元/ $\text{m}^2/\text{天}$ ，租赁价格每五年上涨 0.1 元，第一年出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年出租率为 80%，从第四年至以后年度出租率保持为 90%。

2、研发中心租赁现金流入

本项目研发中心租赁面积为 6800.00 平方米，通过 58 同城网等相关网站调查附近研发中心租赁约 1.94 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，综合实际情况本项目租赁按 1.9 元/ $\text{m}^2/\text{天}$ ，第一年出租率为 60%，第二年出租率为 70%，第三年出租率为 80%，从第四年至以后年度出租率保持为 90%。

表 2 本项目各年预计运营现金流入如下表单位：（万元）

年份	厂房租赁现金流入	研发中心租赁现金流入	现金流入合计
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	1,005.21	141.47	1,146.68
2028 年	2,345.49	330.11	2,675.60
2029 年	2,680.56	377.26	3,057.82
2030 年	3,015.63	424.42	3,440.05
2031 年	3,015.63	424.42	3,440.05
2032 年	3,350.70	424.42	3,775.12
2033 年	3,350.70	424.42	3,775.12
2034 年	3,350.70	424.42	3,775.12
2035 年	3,350.70	424.42	3,775.12
2036 年	3,350.70	424.42	3,775.12
2037 年	3,685.77	424.42	4,110.19
2038 年	3,685.77	424.42	4,110.19
2039 年	3,685.77	424.42	4,110.19
2040 年	3,685.77	424.42	4,110.19
2041 年	3,685.77	424.42	4,110.19
合计	47,244.87	5,941.88	53,186.75

（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、维修费用、其他费用等。

1、燃动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，本项目年用水量为 5546.20m³，水价 6.33 元/m³。本项目年耗电量 4.49 万 kWh，电价 0.80 元/kWh。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 8 人，其中管理人员 1 人，年工资 7.20 万元/人；技术人员 2 人，年工资 6.00 万元/人；其他工作人员 5 人，年工资 4.80 万元/人。福利费按工资总额的 14% 提取。基于谨慎性考虑，每年递增 3%。

3、维修费用

修理费按照固定资产原值扣除建设期利息的 0.1% 计取。

4、其他费用

其他费用包括其他管理费用、其他营业费用。其他管理费用按工资及福利费用的 10% 计提；其他营业费用按营业收入的 1% 计提。

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	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	3.56	24.62	23.56	13.93	65.67
2028 年	7.10	50.72	47.12	31.83	136.77
2029 年	7.10	52.24	47.12	35.80	142.26
2030 年	7.10	53.84	47.12	39.78	147.84
2031 年	7.10	55.44	47.12	39.94	149.60
2032 年	7.10	57.12	47.12	43.46	154.80
2033 年	7.10	58.80	47.12	43.63	156.65
2034 年	7.10	60.56	47.12	43.81	158.59
2035 年	7.10	62.40	47.12	43.99	160.61
2036 年	7.10	64.24	47.12	44.18	162.64
2037 年	7.10	66.16	47.12	47.72	168.10
2038 年	7.10	68.16	47.12	47.92	170.30
2039 年	7.10	70.24	47.12	48.13	172.59

年份	燃动力费	工资及福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2040年	7.10	72.32	47.12	48.33	174.87
2041年	7.10	74.48	47.12	48.55	177.25
合计	102.96	891.34	683.24	621.00	2,298.54

(三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.00%（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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	15.57	0.00	15.57
2028年	1.42	0.00	36.34	0.00	37.77
2029年	262.77	0.00	41.53	0.00	304.30
2030年	347.80	0.00	46.73	0.00	394.53
2031年	347.36	0.00	46.73	0.00	394.09
2032年	422.96	0.00	46.73	0.00	469.69
2033年	422.50	0.00	46.73	0.00	469.23
2034年	422.02	0.00	46.73	0.00	468.75
2035年	421.52	0.00	46.73	0.00	468.24
2036年	421.02	0.00	46.73	0.00	467.74
2037年	496.55	0.00	46.73	0.00	543.28
2038年	496.00	0.00	46.73	0.00	542.73
2039年	495.44	0.00	46.73	0.00	542.16
2040年	494.87	0.00	46.73	0.00	541.59
2041年	628.60	275.07	46.73	33.01	983.41
合计	5,680.83	275.07	654.15	33.01	6,643.06

(四) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 7 月已发行专项债券 12,800.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 1.94%；本期拟发行专项债券 7,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%；2026 年后续拟发行专项债券 4,000.00 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
2025 年	-	20,000.00		20,000.00	实际利率/3.5%		
2026 年	20,000.00	4,000.00		24,000.00	实际利率/3.5%	570.32	570.32
2027 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2028 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2029 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2030 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2031 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2032 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2033 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2034 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2035 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2036 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2037 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2038 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2039 年	24,000.00			24,000.00	实际利率/3.5%	640.32	640.32
2040 年	24,000.00		20,000.00	4,000.00	实际利率/3.5%	640.32	20,640.32
2041 年	4,000.00		4,000.00	-	实际利率/3.5%	70.00	4,070.00
合计		24,000.00	24,000.00			9,604.80	33,604.80

(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	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	53,186.75	-	-	1,146.68	2,675.60	3,057.82	3,440.05	3,440.05	3,775.12
经营活动支出	B	2,298.54	-	-	65.67	136.77	142.26	147.84	149.60	154.80
支付的各项税费	C	6,643.06	-	-	15.57	37.77	304.30	394.53	394.09	469.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	44,245.15	-	-	1,065.44	2,501.06	2,611.26	2,897.68	2,896.36	3,150.63
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	47,123.36	28,690.71	13,858.54	4,574.11	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-47,123.36	-28,690.71	-13,858.54	-4,574.11	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	24,334.00	8,690.71	10,428.86	5,214.43					
专项债券	I	24,000.00	20,000.00	4,000.00	-					
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	24,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	9,604.80	0.00	570.32	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32
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	14,729.20	28,690.71	13,858.54	4,574.11	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32
四、期初现金	P		-	0.00	0.00	1,065.44	2,926.18	4,897.11	7,154.48	9,410.52
期内现金变动	Q=D+G+O	11,850.99	0.00	0.00	1,065.43	1,860.74	1,970.94	2,257.36	2,256.04	2,510.31
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	1,065.44	2,926.18	4,897.11	7,154.48	9,410.52	11,920.83

(续表)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3,775.12	3,775.12	3,775.12	3,775.12	4,110.19	4,110.19	4,110.19	4,110.19	4,110.19
经营活动支出	B	156.65	158.59	160.61	162.64	168.10	170.30	172.59	174.87	177.25
支付的各项税费	C	469.23	468.75	468.24	467.74	543.28	542.73	542.16	541.59	983.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,149.24	3,147.78	3,146.27	3,144.74	3,398.81	3,397.16	3,395.44	3,393.73	2,949.53
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	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32	640.32	70.00
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	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32	-640.32	-20,640.32	-4,070.00
四、期初现金	P	11,920.83	14,429.76	16,937.22	19,443.17	21,947.59	24,706.08	27,462.92	30,218.04	12,971.45
期内现金变动	Q=D+G+O	2,508.92	2,507.46	2,505.95	2,504.42	2,758.49	2,756.84	2,755.12	-17,246.59	-1,120.47
五、期末现金	R=P+Q	14,429.76	16,937.22	19,443.17	21,947.59	24,706.08	27,462.92	30,218.04	12,971.45	11,850.99

（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	7,200.00	3,780.00	10,980.00	44,245.15
已发行债券	12,800.00	3,724.80	16,524.80	
后续拟发行债券	4,000.00	2,100.00	6,100.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	24,000.00	9,604.80	33,604.80	
覆盖倍数	1.32			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流入为 44,245.15 万元，融资本息合计 33,604.80 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.32。

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:

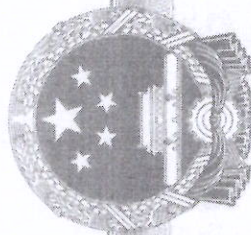


中国注册会计师:



二〇二五年十月十九日

主题词：专项评价报告



统一社会信用代码

9137010008400119X3

照 执 业 证

(本位)

身體多虛弱
主更虛弱
場解案管多
丁各查更
份記本各



称名

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

金分文局

成立日期 2013 年 11 月 21 日

經扣損

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,出具有关审计报告,承接会计咨询、会计服务(凭许可证可开),经相关部门批准的项目。

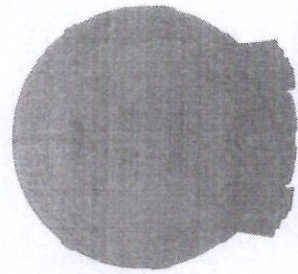
中准会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所
地址: 山东省济南市经二路纬三路
电话: 0531-82666666 0531-82666667
网址: www.zzhw.com.cn

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



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

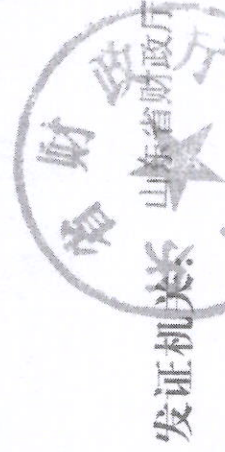
批准执业日期：2008年12月03日

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。
- 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



二〇二四年一月二十五日

中华人民共和国财政部制