

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）

—2022 年山东省政府专项债券（二期）聊城市高新区

新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 4 号

委托单位：聊城高新财润建设集团有限公司

评价单位：聊城金石有限责任会计师事务所

评价时间：二〇二二年一月十七日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券(二期)—2022年山东省政府专项债券(二期)聊城市高新区新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第4号

客户名称: 聊城高新财润建设集团有限公司

报告日期: 2022-01-17



0106352022011711755298

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第4号

事务所名称: 聊城金石有限责任会计师事务所

事务所电话: 13863513338

传真: 0635-8381316

通讯地址: 聊城市湖南东路66号聊城体育馆西门厅金石事务所

电子邮件: 15823870@qq.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;
2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpcpvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）

—2022 年山东省政府专项债券（二期）聊城市高新区

新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 4 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（二期）聊城市高新区新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为聊城市高新区新兴产业

研服产业园项目可以相较银行借款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

1、项目总投资 27,500.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 11,500.00 万元（2021 投入 4,430.00 万元，2022 年投入 6,250.00 万元，2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 16,000.00 万元。

拟发行政府专项债券 16,000.00 万元，分五期发行。

一期 2021 年 4 月已发行 1,900.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.77%，每半年付息一次，到期一次还本；

二期 2021 年 7 月已发行 9,500.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.47%，每半年付息一次，到期一次还本；

三期 2021 年 10 月已发行 2,500.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.58%，每半年付息一次，到期一次还本；

四期拟 2022 年 1 月发行 1,100.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；

五期拟 2022 年 5 月发行 1,000.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年		13,900.00		13,900.00	35.82	35.82
2022 年	13,900.00	2,100.00		16,000.00	534.88	534.88
2023 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2024 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2025 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2026 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2027 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2028 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2029 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2030 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2031 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2032 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2033 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2034 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2035 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2036 年	16,000.00	0.00	13,900.00	2,100.00	543.17	14,443.17
2037 年	2,100.00	0.00	2,100.00	0.00	44.10	2,144.10
合计	-	16,000.00	16,000.00	-	8,684.70	24,684.70

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城市高新区新兴产业研服产业园项目未来数据的合理预测，在专项债券存续期间共产生可用于还本付息的净现金流入金额 34,071.55 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，总体融资本息覆盖倍数 1.38 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

3、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来十五年的收益及现金流进行预测

存在一定的不确定性。当项目收入下降 5% 时，累计可用于还本付息的净现金流入金额为 32,132.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.30 倍；当项目成本上升 5% 时（除折旧费、财务费用外均上升 5%），累计可用于还本付息的净现金流入金额为 33,980.52 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.38 倍。本项目具有较强的抗风险能力。

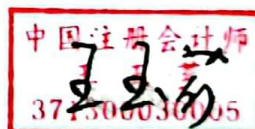
本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（二期）聊城市高新区新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡专项评价说明

聊城金石有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年一月十七日

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（二期）

—2022 年山东省政府专项债券（二期）聊城市高新区

新兴产业研服产业园项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

项目名称：聊城市高新区新兴产业研服产业园项目（以下简称“该项目”或“项目”）

项目位置：位于聊城高新技术产业开发区湖南路以南、天津路以北、东外环以西，占据聊城高新技术产业开发区核心位置，地理位置与自然条件优越，交通便捷。

项目建设内容和规模：项目总占地面积 52467 平方米（约 78.70 亩），该项目拟新建 1 栋 8F 配套服务中心、1 栋 5F 研发车间、2 栋 4F 研发车间、2 栋 4F 创新车间、1 栋 5F 孵化车间、2 栋 4F 孵化车间、1 栋 2F 生产车间、2 栋 4F 生产车间。建成后开展房屋、厂房租赁业务，集中高科技产业入驻发展。该项目总建筑面积 66640.00 平方米，配套服务中心建筑面积 7856.00 平方米、研发车间建筑面积 30000.00 平方米、试验车间建筑面积为 27274.00 平方米、泵房配电建筑面积 700.00 平方米；该区域容积率为 1.37，建筑密度 40%，绿地率 10%，停车位 252 个。计划 2021 年 3 月开工，2023 年 3 月竣工。

项目总投资：该项目总投资为 27,500.00 万元，其中：工程费用 19,717.90 万元，工程建设其他费用 3,947.18 万元，基本预备费 3,834.92 万元。

项目资金来源：项目单位投入项目资本金 11,500.00 万元（2021 投入 4,430.00 万元，2022 年投入 6,250.00 万元，2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入）；拟发行政府专项债券 16,000.00 万元（2021 年 4 月已发行

1,900.00万元，2021年7月已发行9,500.00万元，2021年10月已发行2,500.00万元，2022年1月拟发行1,100.00万元，2022年5月拟发行1,000.00万元）。

该项目的实施单位为聊城高新财润建设集团有限公司（原山东财润建设发展有限公司，2021年4月22日变更登记为聊城高新财润建设集团有限公司）。聊城高新财润建设集团有限公司为聊城高新财金控股有限公司全资子公司，聊城高新财金控股有限公司是聊城高新控股集团有限公司（唯一股东为聊城高新技术产业开发区管理委员会）的全资子公司，均属国有企业；统一社会信用代码：91371500MA3EM1A950；法定代表人：王伟；注册资本：5,000.00万人民币。营业期限：2017-09-28至无限期；登记机关：聊城高新技术产业开发区市场监督管理局；住所：山东省聊城高新区长江路111号财金大厦；营业范围：一般项目：建筑砌块制造；建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料销售；砼结构构件制造；市政设施管理；建筑砌块销售；砼结构构件销售；电线、电缆经营；水泥制品销售；建筑装饰材料销售；软件开发；人工智能应用软件开发；非居住房地产租赁；医学研究和试验发展；园区管理服务；物业管理；新能源原动设备销售；新能源原动设备制造；生物质能技术服务；在线能源计量技术研发；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；园林绿化工程施工；工程管理服务；人工智能行业应用系统集成服务；数字文化创意内容应用服务；信息系统集成服务；机构养老服务；保险公估业务；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；第二类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；医疗设备租赁；母婴生活护理（不含医疗服务）；养生保健服务（非医疗）；护理机构服务（不含医疗服务）；医护人员防护用品批发；特种劳动防护用品销售；特种劳动防护用品生产；专业保洁、清洗、消毒服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；环境保护监测；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育教学检

测和评价活动；招生辅助服务；自费出国留学中介服务；服务消费机器人制造；中小学生校外托管服务；体验式拓展活动及策划；会议及展览服务；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；安全咨询服务；金属门窗工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（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：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑劳务分包；消防设施工程施工；施工专业作业；建设工程质量检测；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；道路机动车辆生产；建设工程设计；建筑智能化工程施工；第二类医疗器械生产；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；第三类医疗器械经营；司法鉴定服务。（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）。

该项目目前已经开工建设，所有相关手续齐全。2021年4月23日，聊城市行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》，项目名称为聊城市高新区新兴产业研服产业园项目，用地位置为湖南路辅路以南、东二环路辅路以西。《建设项目环境影响登记表》聊城市高新区新兴产业研服产业园项目备案号：20213715000200000002；立项备案时间2020年12月29日，项目立项备案号为2012-371591-04-01-363927；2021年6月11日，聊城市自然资源和规划局颁发鲁（2021）聊城市不动产权第0024512号不动产权证书，权利人为聊城高新财润集团建设有限公司，宗地面积为52467.00平方米，宗地坐落于湖南路辅路以南、东二环路辅路以西。

截至2022年1月已开工建设厂房11栋，配套服务中心1栋，4#-9#六栋厂房建筑面积约4.4万平方米具备交付条件。10#、11#、12#三栋厂房建筑面积约2.4万平方米主体框架已完成，正在进行二次结构施工。1#、3#厂房及2#配套服务中心正在支护桩施工。

二、评价内容

2018年财政部《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）（以下简称“《通知》”），根据《通知》和政府相关专项债券管理要求，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。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、数据预测的前提假设及评价

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（3）发行人遵照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43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）的规定，无重大不合规事项；

（4）预测期内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；

（5）预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（6）发行人预测的收入能够顺利执行；

（7）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（8）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；

(9) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2、项目收入预测评价

本项目收入主要为房屋租赁收入、物业收入、车位出租收入和技术研发成果收入。本项目计算期为 17 年，建设期 2 年，2021 年 3 月开工，2023 年 3 月竣工，项目建设完成竣工验收后开始运营。

根据项目可行性研究报告，周边同类房屋租赁和物业管理费价格如下表：

序号	项目	标准化厂房 租赁价格(元 /m ² ·年)	服务类用房 租赁价格(元 /m ² ·年)	标准化厂房 物业管理费 (元/m ² ·年)	服务类用房 物业管理费 (元/m ² ·年)
1	百利来中小微企业创意 创业园二期项目	480	600	5	26
2	聊城高新区量子生物医 药科技产业园项目	460	450	4.8	24
3	聊城经济技术开发区新 动能产业园项目	480	420	4.8	22

考虑项目所处地理位置，交通便利程度、基础设施完备程度及园区厂房自身特征特点等因素，项目单位预测本项目租赁价格和物业管理费如下。

(1) 厂房可出租面积约为 57,274.00 平方米，预计第一年租金价格 441.65 元/m²/年，以后每三年租金上涨 10%，房屋租赁在债券存续期间收入为 42,241.58 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
房屋租赁收入-厂房(万元)			1,138.28	2,023.60	2,276.56
租赁面积 (m²)			34,364.40	45,819.20	51,546.60
单价 (元/m²/年)			441.65	441.65	441.65
出租比率			60%	80%	90%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋租赁收入-厂房(万元)	2,643.33	2,643.33	2,643.33	2,907.67	2,907.67
租赁面积 (m²)	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30
单价 (元/m²/年)	485.82	485.82	485.82	534.40	534.40
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋租赁收入-厂房(万元)	2,907.67	3,198.43	3,198.43	3,198.43	3,518.28
租赁面积 (m²)	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30	54,410.30
单价 (元/m²/年)	534.40	587.84	587.84	587.84	646.62
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2036 年	2037 年	合计		
房屋租赁收入-厂房(万元)	3,518.28	3,518.28	42,241.58		
租赁面积 (m²)	54,410.30	54,410.30	57,274.00		
单价 (元/m²/年)	646.62	646.62			
出租比率	95%	95%			

(2) 配套服务中心可出租面积约为 7,856.00 平方米，预计第一年租金价格 474.50 元/m²/年，以后每三年租金上涨 10%，房屋租赁在债券存续期间收入为 6,023.65 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
房屋租赁收入-配套服务中心(万元)			167.75	298.21	335.49
租赁面积 (m²)			4,713.60	6,284.80	7,070.40
单价 (元/m²/年)			474.50	474.50	474.50
出租比率			60%	80%	90%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋租赁收入-配套服务中心(万元)	389.54	389.54	389.54	428.50	405.94
租赁面积 (m²)	7,463.20	7,463.20	7,463.20	7,463.20	7,070.40
单价 (元/m²/年)	521.95	521.95	521.95	574.15	574.15
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋租赁收入-配套服务中心(万元)	405.94	446.54	446.54	446.54	491.19
租赁面积 (m ²)	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40	7,070.40
单价 (元/m ² /年)	574.15	631.56	631.56	631.56	694.72
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2036 年	2037 年	合计		
房屋租赁收入-配套服务中心(万元)	491.19	491.19	6,023.65		
租赁面积 (m ²)	7,070.40	7,070.40	7,856.00		
单价 (元/m ² /年)	694.72	694.72			
出租比率	95%	95%			

(3) 配套服务中心可出租面积约为 7,856.00 平方米，预计配套服务中心物业服务费单价 24 元/平方米/年，每三年递增 10%，在债券存续期间配套服务中心物业费收入 314.86 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
配套服务中心物业费收入	-	-	8.48	15.08	16.97
单价 (元/m ² /年)	-	-	24	24	24
面积 (m ²)			7,856.00	7,856.00	7,856.00
使用比例			60%	80%	90%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
配套服务中心物业费收入	19.70	19.70	19.70	21.67	21.67
单价 (元/m ² /年)	26.40	26.40	26.40	29.04	29.04
面积 (m ²)	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00
使用比例	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
配套服务中心物业费收入	21.67	23.84	23.84	23.84	26.22
单价 (元/m ² /年)	29.04	31.94	31.94	31.94	35.14
面积 (m ²)	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00	7,856.00
使用比例	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2036 年	2037 年	合计		
配套服务中心物业费收入	26.22	26.22	314.86		
单价 (元/m ² /年)	35.14	35.14			
面积 (m ²)	7,856.00	7,856.00			

使用比例	95%	95%			
------	-----	-----	--	--	--

(4) 厂房可出租面积约为 57,274.00 平方米, 预计物业服务费单价为 4.8 元/平方米/年, 每三年递增 10%, 在债券存续期间厂房物业费收入 459.10 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
厂房物业费收入	-	-	12.37	21.99	24.74
单价 (元/m²/年)	-	-	4.8	4.8	4.8
面积 (m²)			57,274.00	57,274.00	57,274.00
使用比例			60%	80%	90%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
厂房物业费收入	28.73	28.73	28.73	31.60	31.60
单价 (元/m²/年)	5.28	5.28	5.28	5.81	5.81
面积 (m²)	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00
使用比例	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
厂房物业费收入	31.60	34.76	34.76	34.76	38.24
单价 (元/m²/年)	5.81	6.39	6.39	6.39	7.03
面积 (m²)	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00	57,274.00
使用比例	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2036 年	2037 年	合计		
厂房物业费收入	38.24	38.24	459.10		
单价 (元/m²/年)	7.03	7.03			
面积 (m²)	57,274.00	57,275.00			
使用比例	95%	95%			

(5) 车位 252 个, 预计出租单价 3,000.00 元/年/个, 车位租赁收入为 948.78 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
车位租赁收入(万元)			20.41	48.38	61.24
单价 (元/个/年)			3000	3000	3000
租赁数量 (个)			151	202	227
出租比率			60%	80%	90%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
车位租赁收入(万元)	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23

单价 (元/个/年)	3000	3000	3000	3000	3000
租赁数量 (个)	239	239	239	239	239
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
车位租赁收入(万元)	68.23	68.23	68.23	68.23	68.23
单价 (元/个/年)	3000	3000	3000	3000	3000
租赁数量 (个)	239	239	239	239	239
出租比率	95%	95%	95%	95%	95%
项目	2036 年	2037 年	合计		
车位租赁收入(万元)	68.23	68.23	948.78		
单价 (元/个/年)	3000	3000			
租赁数量 (个)	239	239	252		
出租比率	95%	95%			

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目总投资 27,500.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 11,500.00 万元（2021 投入 4,430.00 万元，2022 年投入 6,250.00 万元，2023 年投入 820.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 16,000.00 万元。

拟发行政府专项债券 16,000.00 万元，分五期发行。

一期 2021 年 4 月已发行 1,900.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.77%，每半年付息一次，到期一次还本；

二期 2021 年 7 月已发行 9,500.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.47%，每半年付息一次，到期一次还本；

三期 2021 年 10 月已发行 2,500.00 万元，期限 15 年，票面利率 3.58%，每半年付息一次，到期一次还本；

四期拟 2022 年 1 月发行 1,100.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本

金；

五期拟 2022 年 5 月发行 1,000.00 万元，假设期限 15 年，债券票面利率 4.2%，在债券存续期，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

专项债券存续期间，自融资之日应还本付息情况如下：

专项债券（一期）还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	当年应付利 息	当年还本 付息合计
2021 年 4 月		1,900.00		1,900.00	3.77%	35.82	35.82
2022 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2023 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2024 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2025 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2026 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2027 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2028 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2029 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2030 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2031 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2032 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2033 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2034 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2035 年	1,900.00			1,900.00	3.77%	71.63	71.63
2036 年	1,900.00		1,900.00	0.00	3.77%	35.82	1,935.82
合计	-	1,900.00	1,900.00	-	-	1,074.45	2,974.45

专项债券（二期）还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2021 年 7 月	0.00	9,500.00		9,500.00	3.47%		0.00
2022 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2023 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2024 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65

2025 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2026 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2027 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2028 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2029 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2030 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2031 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2032 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2033 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2034 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2035 年	9,500.00			9,500.00	3.47%	329.65	329.65
2036 年	9,500.00		9,500.00	0.00	3.47%	329.65	9,829.65
合计	-	9,500.00	9,500.00	-	-	4,944.75	14,444.75

专项债券（三期）还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	当年应付 利息	当年还本付 息合计
2021 年 10 月	0.00	2,500.00		2,500.00	3.58%		
2022 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2023 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2024 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2025 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2026 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2027 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2028 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2029 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2031 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2032 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2033 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2034 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2035 年	2,500.00			2,500.00	3.58%	89.50	89.50
2036 年	2,500.00		2,500.00	0	3.58%	89.50	2,589.50
合计	-	2,500.00	2,500.00	-	-	1,342.50	3,842.50

专项债券（四期）还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022年1月	0.00	1,100.00		1,100.00	4.20%	23.10	23.10
2023年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2024年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2025年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2026年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2027年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2028年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2029年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2030年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2031年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2032年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2033年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2034年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2035年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2036年	1,100.00			1,100.00	4.20%	46.20	46.20
2037年	1,100.00		1,100.00	0.00	4.20%	23.10	1,123.10
合计	-	1,100.00	1,100.00	-	-	693.00	1,793.00

专项债券（五期）还本付息明细表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年还本付息合计
2022年5月	0.00	1,000.00		1,000.00	4.20%	21.00	21.00
2023年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2024年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2025年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2026年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2027年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2028年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2029年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2030年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2031年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2032年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2033年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2034年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2035年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00

2036 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037 年	1,000.00		1,000.00	0.00	4.20%	21.00	1,021.00
合计	-	1,000.00	1,000.00	-	-	630.00	1,630.00

专项债券还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2021 年		13,900.00		13,900.00	35.82	35.82
2022 年	13,900.00	2,100.00		16,000.00	534.88	534.88
2023 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2024 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2025 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2026 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2027 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2028 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2029 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2030 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2031 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2032 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2033 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2034 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2035 年	16,000.00	0.00		16,000.00	578.98	578.98
2036 年	16,000.00	0.00	13,900.00	2,100.00	543.17	14,443.17
2037 年	2,100.00	0.00	2,100.00	0.00	44.10	2,144.10
合计	-	16,000.00	16,000.00	-	8,684.70	24,684.70

(2) 项目建设投资预测

项目总投资为 27,500.00 万元。其中：工程费用 19,717.90 万元，工程建设其他费用 3,947.18 万元，基本预备费 3,834.92 万元。

(3) 项目建成后成本预测

①直接燃料及动力费。项目运营后，年耗电 20.12 万 kWh，电费单价 1.039 元/kWh，年用水 0.97 万吨，水费单价 3.05 元/吨，考虑前期部分投入运营情况，每三年上涨 10%，经测算项目债券存续期内动力费用合计为 427.09 万元。

②工资及福利费等。本项目正常运营后，劳动定员为 30 人，职工福利费用按工资总额的 14%计取，五险一金按工资总额的 32.88%计取，经测算债券存续期工资福利等总额为 2,286.41 万元。

③折旧费用。按平均折旧法计算，建筑工程 40 年、设备购置 15 年、其他费用 15 年进行折旧。

④财务费用：详见专项债券还本付息表（一至五期）。

经测算，各年预计运营成本如下表：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
直接燃料及动力费	-	-	14.30	23.84	23.84
工资及福利费	-	-	139.61	153.34	153.34
维修保养费					44.67
折旧费	-	-	535.99	893.32	893.32
其他费用	-	-	68.69	114.48	114.48
财务费用			578.98	578.98	578.98
成本费用合计	-	-	1,337.57	1,763.96	1,808.62
其中：付现成本	-	-	222.60	291.66	336.33
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
直接燃料及动力费	26.22	26.22	26.22	28.85	28.85
工资及福利费	153.34	153.34	153.34	153.34	153.34
维修保养费	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67
折旧费	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32
其他费用	114.48	114.48	114.48	50.78	50.78
财务费用	578.98	578.98	578.98	578.98	578.98
成本费用合计	1,811.01	1,811.01	1,811.01	1,749.93	1,749.93
其中：付现成本	338.71	338.71	338.71	277.63	277.63
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
直接燃料及动力费	28.85	31.73	31.73	31.73	34.90
工资及福利费	153.34	153.34	153.34	153.34	153.34
维修保养费	44.67	44.67	44.67	44.67	44.67
折旧费	893.32	893.32	893.32	893.32	893.32
其他费用	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78
财务费用	578.98	578.98	578.98	578.98	578.98
成本费用合计	1,749.93	1,752.82	1,752.82	1,752.82	1,755.99

其中：付现成本	277.63	280.52	280.52	280.52	283.69
项目	2036 年	2037 年	合计		
直接燃料及动力费	34.90	34.90	427.09		
工资及福利费	153.34	153.34	2,286.41		
维修保养费	44.67	44.67	580.66		
折旧费	893.32	893.33	13,042.42		
其他费用	50.78	52.78	1,100.11		
财务费用	543.17	44.10	8,114.01		
成本费用合计	1,720.17	1,223.11	25,550.69		
其中：付现成本	283.69	285.69	4,394.27		

(二) 项目收益与融资自求平衡性评价

1、平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算项目近 15 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	-	-	1,367.29	2,447.28	2,714.99
2.经营活动支付的现金	-	-	222.60	291.66	336.33
3.经营活动支付的各项税金	-	-	143.78	362.54	442.27
经营活动产生的现金流小计		-	1,000.90	1,793.08	1,936.40
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	18,294.19	7,815.12	241.02	-	-
投资活动产生的现金流小计	-18,294.19	-7,815.12	-241.02	-	
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	4,430.00	6,250.00	820.00	-	-
2.债券筹资款	13,900.00	2,100.00	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-
5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
6.支付利息	35.82	534.88	578.98	578.98	578.98
筹资活动产生的现金流合计	18,294.19	7,815.12	241.02	-578.98	-578.98
四、现金流总计					

1.期初现金	-	-	-	1,000.90	2,215.00
2.期内现金变动	-	-	1,000.90	1,214.10	1,357.42
3.期末现金		-	1,000.90	2,215.00	3,572.42
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	3,149.54	3,149.54	3,149.54	3,457.67	3,435.11
2.经营活动支付的现金	338.71	338.71	338.71	277.63	277.63
3.经营活动支付的各项税金	585.05	585.05	585.05	702.40	694.90
经营活动产生的现金流小计	2,225.77	2,225.77	2,225.77	2,477.63	2,462.58
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-
5.偿还银行借款本金	-	-	-	-	-
6.支付利息	578.98	578.98	578.98	578.98	578.98
筹资活动产生的现金流合计	-578.98	-578.98	-578.98	-578.98	-578.98
四、现金流总计					
1.期初现金	3,572.42	5,219.21	6,866.00	8,512.79	10,411.45
2.期内现金变动	1,646.79	1,646.79	1,646.79	1,898.65	1,883.60
3.期末现金	5,219.21	6,866.00	8,512.79	10,411.45	12,295.05
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	3,435.11	3,771.80	3,771.80	3,771.80	4,142.16
2.经营活动支付的现金	277.63	280.52	280.52	280.52	283.69
3.经营活动支付的各项税金	559.19	1,031.02	1,031.02	1,098.55	1,206.44
经营活动产生的现金流小计	2,598.29	2,460.26	2,460.26	2,392.73	2,652.02
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	-	-	-	-	-
投资活动产生的现金流小计					
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	-	-	-	-	-
2.债券筹资款	-	-	-	-	-
3.银行借款	-	-	-	-	-
4.偿还债券本金	-	-	-	-	-
5.偿还银行借款	-	-	-	-	-
6.支付利息	578.98	578.98	578.98	578.98	578.98
筹资活动产生的现金流合计	-578.98	-578.98	-578.98	-578.98	-578.98

四、现金流总计					
1.期初现金	12,295.05	14,314.36	16,195.64	18,076.92	19,890.68
2.期内现金变动	2,019.31	1,881.28	1,881.28	1,813.75	2,073.04
3.期末现金	14,314.36	16,195.64	18,076.92	19,890.68	21,963.72
年度	2036 年	2037 年	合计		
一、经营活动产生的现金流					
1.经营活动产生的现金	4,142.16	4,142.16	50,047.96		
2.经营活动支付的现金	283.69	285.69	4,394.27		
3.经营活动支付的各项税金	1,215.40	1,339.47	11,582.14		
经营活动产生的现金流小计	2,643.07	2,517.00	34,071.55		
二、投资活动产生的现金流			-		
1.支付项目建设资金	-	-	26,350.33		
投资活动产生的现金流小计			-26,350.33		
三、筹资活动产生的现金流			-		
1.项目资本金	-	-	11,500.00		
2.债券筹资款	-	-	16,000.00		
3.银行借款	-	-	-		
4.偿还债券本金	13,900.00	2,100.00	16,000.00		
5.偿还银行借款	-	-	-		
6.支付利息	543.17	44.10	8,684.70		
筹资活动产生的现金流合计	-14,443.17	-2,144.10	2,815.30		
四、现金流总计			-		
1.期初现金	21,963.72	10,163.63			
2.期内现金变动	-11,800.09	372.90	10,536.53		
3.期末现金	10,163.63	10,536.53			

测算期内经营活动产生的现金、经营活动支付的现金、经营活动支付的各项税金均含增值税。

2、本次评价主要依据了该项目聊城市高新区新兴产业研服产业园项目可行性研究报告，未进行数据调整。

3、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。根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部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 34,071.55 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.38 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

4.项目收益抗压能力分析

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 5%时，累计可用于还本付息金额的净现金流入 32,132.78 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.30 倍。

当项目成本上升 5%时（除折旧费、财务费用外均上升 5%），累计可用于还本付息金额的净现金流入 33,980.52 万元，能够覆盖专项债券本息金额 24,684.70 万元，债务本息偿付保障倍数 1.38 倍。

由以上分析可以得出，本项目具有较强的抗风险能力。

三、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，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间内，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，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

四、使用限制

本评价报告出具的意见，是对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。

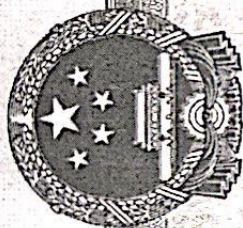
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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注册会计师无关。

聊城金石有限责任会计师事务所

二〇二二年一月十七日





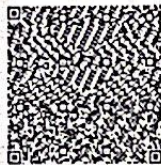
照 执 业

(本)

1-1

统一社会信用代码

91371500720749175W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，查
了备案、许可、监
管信息。

金石有限责任会计师事务所
JINSHI CHONGQING PUBLIC ACCOUNTANTS

名称 聊城金石有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司

法定代表人 高征

國
史
記

审计账目报表；单位改制、合并、分立、清算事宜中的审计业务；经济责任审计；政府性债务市、县、镇、村、专项资金审计；税务鉴证；基本建设项目的预决算审核、代理记账、会计核算、绩效评价；财政支出绩效评价；代理财务、会计咨询、征收、财政支出管理咨询服务。综合类项目，须经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999年12月22日

营业期限 1999 年 12 月 22 日至

住所 聊城市湖南东路66号



2020

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: NO. 022087

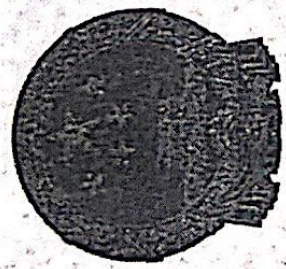
说明

- 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,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



1999年12月 08日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 聊城金石会计师事务所

主任会计师: 高征
办公场所: 聊城市湖南南路66号

组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 37130003
注册资本(出资额): 108万
批准设立文号: 鲁财会协字(1999)156号
批准设立日期: 1999年12月08日

证书编号: 371300030005
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: 1995 年 08 月 27 日
Date of Issuance



2019 年 3 月 9 日
ly /m /d



姓名	王玉珍
性别	女
出生日期	1967-03-01
工作单位	聊城金石有限责任会计师事务所
身份证号码	372501670301242
Identity card No.	



111202163902348801

1636-02-34

张书秀

证书编号:
No. of Certificate 371300030012

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 山东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 /y 04 /m 18 /d

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 qualified after inspection, valid for one year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d



周书秀

姓 名	周书秀
性 别	女
出 生 日 期	1989-05-24
工 作 单 位	聊城金石有限责任会计师事务所
身 份 证 号 码	371502198905246867
Identity card No.	

