

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债
券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城
市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）
收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会审核字（2022）010 号

山东泰源会计师事务所有限公司

Shandong Taiyuan Certified Public Accountants CO. LTD



山东省注册会计师行业报告防伪页

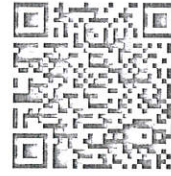
报告标题: 2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022年山东省政府专项债券(十四期)聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目(一期)项目涉及的项目收益与融资平衡评价报告

报告文号: 鲁泰源会审核字(2022)010号

客户名称: 聊城市财金清洁能源热力有限公司

报告日期: 2022-02-15

签字注册会计师: 刘丽伟 (CPA: 371300170007)
戴立辉 (CPA: 371300170011)



0106352022021610765034

报告文号: 鲁泰源会审核字(2022)010号

事务所名称: 山东泰源会计师事务所有限责任公司

事务所电话: 13508920562

传真: 0635-7115777

通讯地址: 山东省聊城市东昌府区湖南路北聊阳路东西安交通大学聊城科技园9#楼13层B1号

电子邮件: zdm8158@126.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.sdcapcpfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期） 收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会审核字（2022）010 号

我们接受委托,对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）项目涉及的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:由于在编制项目收益与融资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。

项目计划总投资 185879.00 万元,其中:工程费用 112645.30

万元，工程建设其他费用 55347.57 万元，预备费 4843.13 万元，建设期利息及其他费用 13043.00 万元。

专项债券发行计划：项目总投资 185879.00 万元，其中：资本金 117879.00 万元，专项债券 68000.00 万元。通过发行地方政府专项债募集建设资金 68000.00 万元（在建设期 3 年内分期募集），其中：本期发行 20 年期产业园区基础设施专项债券 10000.00 万元，具体计划如下表：

发行年份	发行规模	发行期限
2020 年	3000.00 万元	20 年期
2021 年		20 年期
2022 年	30000.00 万元	20 年期
2023 年	35000.00 万元	20 年期
合计	68000.00 万元	

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允的反映了 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况，同时，我们查阅了发行人提供的有关基础数据，通过测算，未发现基础数据中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1、本期拟发行债券应付本息情况

本次拟发行专项债券 10000.00 万元，发行期限 20 年期，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。具体还本付息情况如下：

金額單位：人民幣萬元

年度	期初本金餘額	本期新增	本期償還金額	期末本金餘額	融資利率	應付利息
2022 年		10000.00		10000.00	4.50%	225.00
2023 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2024 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2025 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2026 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2027 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2028 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2029 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2030 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2031 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2032 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2033 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2034 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2035 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2036 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2037 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2038 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2039 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2040 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2041 年	10000.00			10000.00	4.50%	450.00
2042 年	10000.00		10000.00		4.50%	225.00
合計		10000.00	10000.00		4.50%	9000.00

2、累計發行債券應付本息情況

本項目預期共計發行政府專項債券 68000.00 萬元，其中：
2020 年 8 月 1 日已發行政府專項債券 3000.00 萬元，發行期限 20 年期，債券票面利率 3.81%；本期擬發行政府專項債券 10000.00 萬元，預計發行期限 20 年，假設債券票面利率 4.50%；預計后期續發專項債券 55000.00 萬元（2022 年下半年續發 20000.00 萬元，

2023 年续发 35000.00 万元)，预计发行期限 20 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

专项债券累计还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	已发行债券本息合计			本次发行债券本息合计			后续发行债券本息合计			累计发行债券本息合计		
	本期偿还金额	应付利息	本息合计	本期偿还金额	应付利息	本息合计	本期偿还金额	应付利息	本息合计	本期偿还金额	应付利息	本息合计
2020 年												
2021 年		114.30	114.30								114.30	114.30
2022 年		114.30	114.30		225.00	225.00					339.30	339.30
2023 年		114.30	114.30		450.00	450.00		1687.50	1687.50		2251.80	2251.80
2024 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2025 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2026 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2027 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2028 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2029 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2030 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2031 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2032 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2033 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2034 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2035 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2036 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2037 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2038 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2039 年		114.30	114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00		3039.30	3039.30
2040 年	3000.00	114.30	3114.30		450.00	450.00		2475.00	2475.00	3000.00	3039.30	6039.30
2041 年					450.00	450.00		2475.00	2475.00		2925.00	2925.00
2042 年				10000.00	225.00	10225.00	20000.00	2475.00	22475.00	30000.00	2700.00	32700.00
2043 年							35000.00	787.50	35787.50	35000.00	787.50	35787.50
合计	3000.00	2286.00	5286.00	10000.00	9000.00	19000.00	55000.00	49500.00	104500.00	68000.00	60786.00	128786.00

3、销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过本项目建成后产生的预期租赁及管理收益收入实现。经项目实施单位聊城泰岳置业有限公司提供的预期收益净现金流入预测表,并综合考虑其他因素进行分析评价。

(2) 销售产生的净现金流入情况

假设本项目建成运营后自债券存续期内计算产生预期收益,可用于资金平衡相关收益情况如下:

项目	可用于资金平衡的项目收益
2022 年山东省(聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区(一期))产业园区基础设施专项债券项目	245942.73 万元

4、本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(四期)-2022 年山东省政府专项债券(十四期)聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目(一期)项目建成后产生的预期租赁及管理收入实现。

本期债券募投项目收益和现金流覆盖项目总融资还本付息情况为:本息覆盖倍数为 1.91。

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2020 年	-			
2021 年	-	114.30	114.30	
2022 年	-	339.30	339.30	
2023 年	-	2251.80	2251.80	5078.39

2024 年	-	3039.30	3039.30	9013.11
2025 年	-	3039.30	3039.30	10461.41
2026 年	-	3039.30	3039.30	11705.36
2027 年	-	3039.30	3039.30	11939.47
2028 年	-	3039.30	3039.30	12178.26
2029 年	-	3039.30	3039.30	12421.82
2030 年	-	3039.30	3039.30	10356.86
2031 年	-	3039.30	3039.30	12209.90
2032 年	-	3039.30	3039.30	12409.47
2033 年	-	3039.30	3039.30	12613.04
2034 年	-	3039.30	3039.30	12820.67
2035 年	-	3039.30	3039.30	12850.38
2036 年	-	3039.30	3039.30	11867.83
2037 年	-	3039.30	3039.30	12060.56
2038 年	-	3039.30	3039.30	12257.15
2039 年	-	3039.30	3039.30	12457.66
2040 年	3000.00	3039.30	6039.30	12662.19
2041 年		2925.00	2925.00	12842.23
2042 年	30000.00	2700.00	32700.00	12999.02
2043 年	35000.00	787.50	35787.50	12737.94
合计	68000.00	60786.00	128786.00	245942.73
本息覆盖倍数		1.91		

5、风险分析

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 10%,在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 225387.45 万元,累计需支付总融资本金和利息共计 128786.00 万元,到期预计可达到总融资本息偿付保障倍数 1.75。

当项目成本上升 10%,在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 243616.61 万元,累计需支付总融资本金和利息共

计 128786.00 万元，到期预计可达到总融资本息偿付保障倍数 1.89。

6、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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本次项目建设提供足够的资金支持，保证此次项目的顺利施工。同时，本项目建成后产生的预期租赁及管理收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目全部融资还本付息要求。

7、风险提示

（1）流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使投入工程施工材料价格、人工费上涨及配套设备价格、原材料价格上涨发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（2）运营风险

项目建成后的运营管理，特别是日常出租状况、租金水平及周边配套发展情况等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营及运营效益。

（3）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，

市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

山东泰源会计师事务所有限公司



山东 聊城

注册会计师：



注册会计师：



二〇二二年二月十五日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期） 收益与融资平衡专项评价报告

一、项目概况

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）项目建设地点位于聊城市中部，湖南路以南、柳园路东侧、徒骇河西（北）岸。项目总用地面积 109093m²，总建筑面积 241340m²，其中：新旧动能转换产业创新中心 97020m²、企业孵化中心 13442m²、产业创投中心 39640m²、地下停车场 90254m²、室外连廊 984m²。另建设燃气管网、热力管网、给水管线、污水管线、雨水管线、强电室外高压管线、强电室内高压管线、弱电电信管线、弱电安防消防管线等基础设施。本项目收益来源主要为新旧动能产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心、地下停车场的租赁及管理收益。

项目建设单位为聊城泰岳置业有限公司，聊城泰岳置业有限公司统一社会信用代码 91371500494470757N，类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人赵汝深，注册资金 10000 万元，成立日期 2014 年 06 月 17 日。经营范围：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。一般项目：非房住

房地产租赁；房地产咨询；土地使用权租赁；承接总公司工程建设业务；房屋拆迁服务；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务。

山东正信工程咨询有限公司 2020 年 3 月对该项目出具了《可行性研究报告》并取得山东省建设项目备案证明。本项目建设地点位于聊城市中部，湖南路以南、柳园路东侧、徒骇河西（北）岸，计划建设期为 36 个月，于 2020 年 5 月开始建设，2023 年 4 月竣工验收、投入运营。目前聊城市本级聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）正在建设中。

2020 年 3 月 5 日本项目《建设项目环境影响报告表》完成备案，备案号：202037150200000598。

2019 年 12 月 12 日取得了聊城市行政审批服务局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 371501201900051 号）。

二、融资计划

本项目计划总投资 185879.00 万元，其中：项目资本金 117879.00 万元，专项债券 68000.00 万元（在建设期 3 年分期募集，2020 年 8 月 1 日已发行政府专项债券 3000.00 万元；本期拟发行政府专项债券 10000.00 万元；预计后期续发专项债券 55000.00 万元）。本次拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金 10000.00 万元，期限 20 年。在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。项目资本金比例为 63.42%，所占比例满足《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

三、评价内容

根据《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》”），对本项目债券发行使用进行管理。本项目投产后能产生较稳定的租赁及管理收益收入。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 20 年期专项债券的本息。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）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本原则）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（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）发行人预测的租赁及管理收益收入能够顺利执行

（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；

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（8）参考项目《可行性研究报告》的数据。

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. 收入预测评价

本项目实施后,收益来源主要为新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心的租赁及管理收益。本项目计算期为 20 年,建设期为 36 个月。计算期第四年开始运营,根据项目可行性研究报告及参考周边租金水平,新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心按每年 600 元/m²,建筑面积 150102m²;地下车库按每年每个车位 3000 元计,规划车位个数 6000 个;物业管理费按每年 16 元/m²,建筑面积 241340m²;运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增,以上运营期营业收入总计为 274070.40 万元。

金额单位:人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
	运营比例 (%)					70	80	90
1.	租赁费收入	220537.23				4202.86	7348.99	8432.97
	单价 (元/平方米)					600	612	624
	数量 (平方米)					150102	150102	150102
2	地下停车场收入	44077.47				840.00	1468.80	1685.45
	单价 (元/个)					3000	3060	3121
	数量 (个)					6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	9455.70				180.20	315.09	361.57
	单价 (元/平方米)					16	16	17
	数量 (平方米)					241340	241340	241340
	合计	274070.40				5223.06	9132.89	10479.99
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	运营比例 (%)	98	98	98	98	98	98	98
1.	租赁费收入	9366.22	9553.54	9744.61	9939.51	10138.30	10341.06	10547.88
	单价 (元/平方米)	637	649	662	676	689	703	717
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102	150102	150102	150102
2	地下停车场收入	1871.97	1909.41	1947.60	1986.55	2026.28	2066.81	2108.14
	单价 (元/个)	3184	3247	3312	3378	3446	3515	3585
	数量 (个)	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	401.58	409.62	417.81	426.16	434.69	443.38	452.25
	单价 (元/平方米)	17	17	18	18	18	19	19
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340	241340	241340	241340

合计		11639.77	11872.57	12110.02	12352.22	12599.27	12851.25	13108.28
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
	运营比例 (%)	98	98	98	98	98	98	98
1.	租赁费收入	10758.84	10974.02	11193.50	11417.37	11645.72	11878.63	12116.20
	单价 (元/平方米)	731	746	761	776	792	808	824
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102	150102	150102	150102
2	地下停车场收入	2150.31	2193.31	2237.18	2281.92	2327.56	2374.11	2421.59
	单价 (元/个)	3657	3730	3805	3881	3958	4038	4118
	数量 (个)	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
3	物业管理费用收入	461.29	470.52	479.93	489.53	499.32	509.31	519.49
	单价 (元/平方米)	20	20	20	21	21	22	22
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340	241340	241340	241340
合计		13370.44	13637.85	13910.61	14188.82	14472.60	14762.05	15057.29
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
	运营比例 (%)	98	98	98	98			
1.	租赁费收入	12358.53	12605.70	12857.81	13114.97			
	单价 (元/平方米)	840	857	874	892			
	数量 (平方米)	150102	150102	150102	150102			
2	地下停车场收入	2470.03	2519.43	2569.81	2621.21			
	单价 (元/个)	4201	4285	4370	4458			
	数量 (个)	6000	6000	6000	6000			
3	物业管理费用收入	529.88	540.48	551.29	562.31			
	单价 (元/平方米)	22	23	23	24			
	数量 (平方米)	241340	241340	241340	241340			
合计		15358.43	15665.60	15978.91	16298.49			

3、经营成本预测评价

项目建成后，影响本次及续发债券还本付息的支出(即 2020 年至 2043 年)包括项目经营成本和相关税费。

①项目运营成本

a、工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人，平均工资为 5 万元/人·年（预测运营期间工资及福利年增长率为 2%），职工福利费用按年工资总额的 14%计取，经测算，发债涵盖期内工资福利总额为 2901.30 万元。

b、折旧费

按平均折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为 5%，项目年折旧费用 5886.00 万元，经测算，发债涵盖期内折

旧费用总额为 121155.50 万元。

c、其他营业费用和其他管理费用

其他营业费用按年营业收入的 3% 进行估算，年其他营业费用为 460.00 万元（预测运营期间其他营业费用年增长率为 2%），经测算，发债涵盖期内其他营业费用总额为 17560.49 万元。

其他管理费用按年工资总额的 110% 进行估算，预测运营期间年增长率为 2%，发债涵盖期内其他营业费用总额为 2799.50 万元。

其中付现经营成本为工资及福利费、其他营业费用和其他管理费用。

经测算，各年预估运营成本如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	工资及福利费	2901.30				76.00	116.28	118.61
2	折旧费	121155.50				3433.50	5886.00	5886.00
3	其他费用	20359.99				533.33	816.00	832.32
3.1	其他营业费用	17560.49				460.00	703.80	717.88
3.2	其他管理费用	2799.50				73.33	112.20	114.44
经营成本合计		144416.79				4042.83	6818.28	6836.93
其中：付现经营成本		23261.29	-	-	-	609.33	932.28	950.93
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	工资及福利费	120.98	123.40	125.87	128.38	130.95	133.57	136.24
2	折旧费	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00
3	其他费用	848.97	865.95	883.26	900.93	918.95	937.33	956.07
3.1	其他营业费用	732.23	746.88	761.82	777.05	792.59	808.44	824.61
3.2	其他管理费用	116.73	119.07	121.45	123.88	126.36	128.88	131.91
经营成本合计		6855.94	6875.34	6895.13	6915.31	6935.90	6956.90	6978.31
其中：付现经营成本		969.94	989.34	1009.13	1029.31	1049.90	1070.90	1092.31
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费	138.97	141.74	144.58	147.47	150.42	153.43	156.50
2	折旧费	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00	5886.00
3	其他费用	975.20	994.70	1014.59	1034.89	1055.58	1076.69	1098.23
3.1	其他营业费用	841.11	857.93	875.09	892.59	910.44	928.65	947.22
3.2	其他管理费用	134.09	136.77	139.51	142.30	145.14	148.05	151.01
经营成本合计		7000.16	7022.44	7045.17	7068.36	7092.00	7116.12	7140.73
其中：付现经营成本		1114.16	1136.44	1159.17	1182.36	1206.00	1230.12	1254.73
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	工资及福利费	159.63	162.82	166.08	169.40			
2	折旧费	5886.00	5886.00	5887.00	5887.00			
3	其他费用	1120.19	1142.60	1165.45	1188.76			
3.1	其他营业费用	966.17	985.49	1005.20	1025.30			
3.2	其他管理费用	154.03	157.11	160.25	163.45			

经营成本合计	7165.82	7191.42	7218.53	7245.16			
其中：付现经营成本	1279.82	1305.42	1331.53	1358.16			

② 相关税费

运营期间相关税费主要包括销售税金及所得税。销售税金包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。不动产租赁业增值税税率 9%（按照现行增值税法，预计孵化园区建设可取得占总投资金额 80%得建筑业增值税专用发票及其他专用发票作为进项税额抵扣增值税）、物业管理费收入增值税税率 6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，地方水利建设基金费率为 0.5%。所得税税率适用一般税率 25%。则项目运营期内税金及附加总计 1375.10 万元，增值税 11000.82 万元，所得税 16873.13 万元。

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	增值税	11000.82						
2	营业税金及附加	1375.10						
2.1	城市维护建设税	770.06						
2.2	教育费附加	550.04						
2.3	水利建设基金	55.00						
3	所得税	16873.13						
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	增值税							
2	营业税金及附加							
2.1	城市维护建设税							
2.2	教育费附加							
2.3	水利建设基金							
3	所得税					2313.40	713.76	772.67
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	增值税			166.47	1262.31	1287.55	1313.31	1339.57
2	营业税金及附加			20.81	157.79	160.94	164.16	167.45
2.1	城市维护建设税			11.65	88.36	90.13	91.93	93.77
2.2	教育费附加			8.32	63.12	64.38	65.67	66.98
2.3	水利建设基金			0.83	6.31	6.44	6.57	6.70
3	所得税	832.75	894.03	951.33	980.84	1045.09	1110.62	1177.45
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	增值税	1366.36	1393.69	1421.56	1449.99			
2	营业税金及附加	170.80	174.21	177.70	181.25			
2.1	城市维护建设税	95.65	97.56	99.51	101.50			
2.2	教育费附加	68.32	69.68	71.08	72.50			
2.3	水利建设基金	6.83	6.97	7.11	7.25			
3	所得税	1245.63	1343.74	1470.67	2021.15			

(二) 项目投资支出预测评价

1、项目投资资金来源

查阅项目立项文件和可行性研究报告，一期项目工程总投资额 185879.00 万元。共计发行 20 年期专项债券 68000.00 万元（本次拟发行 10000.00 万元）。参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 4.50%。

项目资金分三年投入使用，其中：2020 年投入资本金 28176.00 万元、专项债券 3000.00 万元；2021 年投入资本金 29564.00 万元；2022 年投入资本金 35060.00 万元、专项债券 30000.00 万元；2023 年投入资本金 25079.00 万元、专项债券 35000.00 万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	投资合计	资本金	发行债券金额
2020 年	31176.00	28176.00	3000.00
2021 年	29564.00	29564.00	
2022 年	65060.00	35060.00	30000.00
2023 年	60079.00	25079.00	35000.00
合计	185879.00	117879.00	68000.00

2、财务费用

按照项目资金来源，主要涉及专项债券利息支出，各年支出情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额		
	偿还债券本金	债券利息	本息合计
2020 年	-		
2021 年	-	114.30	114.30

2022 年	-	339.30	339.30
2023 年	-	2251.80	2251.80
2024 年	-	3039.30	3039.30
2025 年	-	3039.30	3039.30
2026 年	-	3039.30	3039.30
2027 年	-	3039.30	3039.30
2028 年	-	3039.30	3039.30
2029 年	-	3039.30	3039.30
2030 年	-	3039.30	3039.30
2031 年	-	3039.30	3039.30
2032 年	-	3039.30	3039.30
2033 年	-	3039.30	3039.30
2034 年	-	3039.30	3039.30
2035 年	-	3039.30	3039.30
2036 年	-	3039.30	3039.30
2037 年	-	3039.30	3039.30
2038 年	-	3039.30	3039.30
2039 年	-	3039.30	3039.30
2040 年	3000.00	3039.30	6039.30
2041 年		2925.00	2925.00
2042 年	30000.00	2700.00	32700.00
2043 年	35000.00	787.50	35787.50
合计	68000.00	60786.00	128786.00

(三)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 24 年现金流量如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	经营活动净现金流量	245942.73				5078.39	9013.11	10461.41
1.1	现金流入	298453.07				5687.73	9945.39	11412.34
1.2	现金流出	52510.33				609.33	932.28	950.93

1.2.1	经营付现成本	23261.29				609.33	932.28	950.93
1.2.2	相关税费	29249.05						
2	投资活动净现金流量	-183173.60	-31176.00	-29449.70	-64720.70	-57827.20		
2.1	现金流入							
2.2	现金流出	183173.60	31176.00	29449.70	64720.70	57827.20		
2.2.1	建设投资	183173.60	31176.00	29449.70	64720.70	57827.20		
3	筹资活动净现金流量	57093.00	31176.00	29449.70	64720.70	57827.20	-3039.30	-3039.30
3.1	现金流入	185879.00	31176.00	29564.00	65060.00	60079.00		
3.1.1	项目资本金投入	117879.00	28176.00	29564.00	35060.00	25079.00		
3.1.2	建设投资借款	68000.00	3000.00		30000.00	35000.00		
3.2	现金流出	128786.00		114.30	339.30	2251.80	3039.30	3039.30
3.2.1	各种利息支出	60786.00		114.30	339.30	2251.80	3039.30	3039.30
3.2.2	偿还债务本金	68000.00						
4	净现金流量	119862.13	-	-	-	5078.39	5973.81	7422.11
5	累计盈余资金		-	-	-	5078.39	11052.21	18474.32
序号	名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	11705.36	11939.47	12178.26	12421.82	10356.86	12209.90	12409.47
1.1	现金流入	12675.31	12928.81	13187.39	13451.14	13720.16	13994.56	14274.45
1.2	现金流出	969.94	989.34	1009.13	1029.31	3363.30	1784.66	1864.98
1.2.1	经营付现成本	969.94	989.34	1009.13	1029.31	1049.90	1070.90	1092.31
1.2.2	相关税费					2313.40	713.76	772.67
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30
3.2.1	各种利息支出	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30
3.2.2	偿还债务本金							
4	净现金流量	8666.06	8900.17	9138.96	9382.52	7317.56	9170.60	9370.17
5	累计盈余资金	27140.38	36040.55	45179.51	54562.03	61879.59	71050.19	80420.36
序号	名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	经营活动净现金流量	12613.04	12820.67	12850.38	11867.83	12060.56	12257.15	12457.66
1.1	现金流入	14559.94	14851.14	15148.16	15451.13	15760.15	16075.35	16396.86
1.2	现金流出	1946.91	2030.47	2297.78	3583.30	3699.59	3818.21	3939.20
1.2.1	经营付现成本	1114.16	1136.44	1159.17	1182.36	1206.00	1230.12	1254.73
1.2.2	相关税费	832.75	894.03	1138.61	2400.94	2493.59	2588.08	2684.47

2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30	-3039.30
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30
3.2.1	各种利息支出	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30	3039.30
3.2.2	偿还债务本金							
4	净现金流量	9573.74	9781.37	9811.08	8828.53	9021.26	9217.85	9418.36
5	累计盈余资金	89994.10	99775.47	109586.55	118415.09	127436.35	136654.19	146072.55
序号	名称	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年			
1	经营活动净现金流量	12662.19	12842.23	12999.02	12737.94			
1.1	现金流入	16724.80	17059.29	17400.48	17748.49			
1.2	现金流出	4062.61	4217.06	4401.46	5010.55			
1.2.1	经营付现成本	1279.82	1305.42	1331.53	1358.16			
1.2.2	相关税费	2782.79	2911.64	3069.93	3652.39			
2	投资活动净现金流量							
2.1	现金流入							
2.2	现金流出							
2.2.1	建设投资							
3	筹资活动净现金流量	-6039.30	-2925.00	-32700.00	-35787.50			
3.1	现金流入							
3.1.1	项目资本金投入							
3.1.2	建设投资借款							
3.2	现金流出	6039.30	2925.00	32700.00	35787.50			
3.2.1	各种利息支出	3039.30	2925.00	2700.00	787.50			
3.2.2	偿还债务本金	3000.00		30000.00	35000.00			
4	净现金流量	6622.89	9917.23	-19700.98	-23049.56			
5	累计盈余资金	152695.44	162612.67	142911.69	119862.13			

2. 对可行性研究报告参数的修正

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：

(1) 基于风险理念对项目运营比例进行了修正，投入第 1 年运营比例设置为 70%，计算运营期自 2023 年 5 月起，第 2 及 3 年

按照 80%、90%递增，后期考虑小部分可能存在暂时闲置按照 98%运营比例考虑；

(2) 基于风险理念对项目可行性研究报告中运营初期租金单价参考近期市场价格进行下浮，后期按照目前物价系数 2%逐期递增（与成本费用保持口径一致）；

(3) 将年均工资及福利费、其他营业费用、其他管理费用调整为按照目前物价系数 2%逐期递增；

(4) 按照现行税法对税金进行了修正，增值税：不动产租赁业增值税税率 9%（按照现行增值税法，预计孵化园区建设可取得总投资金额 80%得建筑业增值税专用发票及其他发票作为进项税额抵扣增值税）、物业管理费收入增值税税率 6%。附加税：城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，地方水利建设基金费率为 0.5%；

(5) 部分费用如工资及福利费、其他管理费用等未涵盖全部运营期间，本次测算予以修正；

(6) 利息测算未涵盖发债期 24 年，本次测算予以修正。

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。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 245942.73 万元，能够覆盖全部融资本息金额 128786.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.91，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付金额			净现金流入
	偿还债券本金	债券利息	本息合计	
2020 年	-			
2021 年	-	114.30	114.30	
2022 年	-	339.30	339.30	
2023 年	-	2251.80	2251.80	5078.39
2024 年	-	3039.30	3039.30	9013.11
2025 年	-	3039.30	3039.30	10461.41
2026 年	-	3039.30	3039.30	11705.36
2027 年	-	3039.30	3039.30	11939.47
2028 年	-	3039.30	3039.30	12178.26
2029 年	-	3039.30	3039.30	12421.82
2030 年	-	3039.30	3039.30	10356.86
2031 年	-	3039.30	3039.30	12209.90
2032 年	-	3039.30	3039.30	12409.47
2033 年	-	3039.30	3039.30	12613.04
2034 年	-	3039.30	3039.30	12820.67
2035 年	-	3039.30	3039.30	12850.38
2036 年	-	3039.30	3039.30	11867.83
2037 年	-	3039.30	3039.30	12060.56
2038 年	-	3039.30	3039.30	12257.15
2039 年	-	3039.30	3039.30	12457.66
2040 年	3000.00	3039.30	6039.30	12662.19
2041 年		2925.00	2925.00	12842.23
2042 年	30000.00	2700.00	32700.00	12999.02
2043 年	35000.00	787.50	35787.50	12737.94
合计	68000.00	60786.00	128786.00	245942.73
本息覆盖倍数		1.91		

4. 风险分析

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 10%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债

务的现金流为 225387.45 万元，累计需支付总融资本金和利息共计 128786.00 万元，到期预计可达到总融资本息偿付保障倍数 1.75。

当项目成本上升 10%，在债券存续期间内共产生可用于偿还债务的现金流为 243616.61 万元，累计需支付总融资本金和利息共计 128786.00 万元，到期预计可达到总融资本息偿付保障倍数 1.89。

四、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。

五、使用限制

1、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。

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风险与本所及注册会计师无关。

统一社会信用代码

913715007657734272

1-1

(副本)



扫描二维码
即可查询企业
信用信息
全国通用

名称 山东泰源会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑厚明

经营范围

资本(金)评估、验资、审计、工程造价、工程预算、决算、审计、会计咨询、会计培训、会计代理记账、(以上经营范围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)

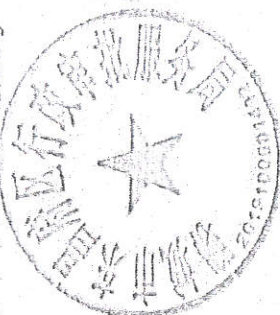
注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年03月13日至 年 月 日

住所

山东省聊城市东昌府区湖南路北首旧府东西
安交通大学聊城分校园9号楼13层B1号



登记机关

2021年10月15日

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

证书编号: MC 020704

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有入经财政部门依法审批，准予施行注册会计师法规定的业务凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记于财政部备案时，应当同时向财政部门申请续发。
- 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，应当同时向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 山东省财政厅
2015 年 05 月 21 日

中华人民共和国财政部

会计师事务所

名称: 山东金汇会计师事务所有限公司



主任会计师: 孙树功

办公场所: 山东省济南市经二路

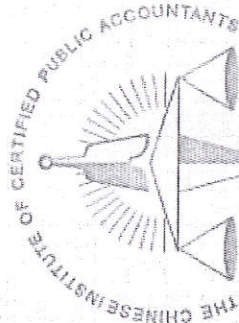
组织形式: 有限责任公司

会计师事务所代码: 371501300100

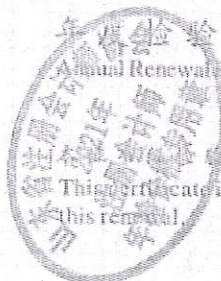
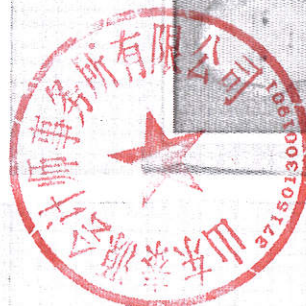
注册资本(万元): 500万元

批准执业日期: 2004-03-12

批准执业范围: 2004-03-12



姓 名	刘丽伟
Sex	女
Birth Date	1987-06-22
Working Unit	山东聚源会计师事务所有限公司
Identity card No.	371501198706225428



合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 371300170007
No. of Certificate

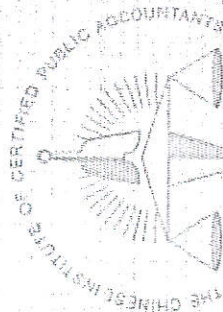
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 19 日
Date of Issuance

年 月 日

证书编号: 371300170011
 No. of Certificate
 批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA
 发证日期: 2020 年 03 月 04 日
 Date of Issuance

年度检验合格
 Annual Renewal Inspection Passed
 2021年
 本证书自签发之日起有效一年, 到期后应重新检验。
 This certificate is valid for one year after issuance. It should be renewed after the expiration date.



中国注册会计师协会

姓名: 魏立峰
 Full name: WEI LIFENG
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1983-07-12
 Date of Birth: 1983-07-12
 工作单位: 山东信源会计师事务所有限公司
 Working unit: Shandong Xinyuan Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 370725198307120039
 Identity card No: 370725198307120039

