

2024 年山东省政府专项债券（十七期）
济宁市兖州区科技创孵公共服务中心项目
收益与融资平衡专项评价报告

顺明咨询报字[2024]0022 号

二〇二四年五月十七日



山东顺明会计师事务所（普通合伙）

Shandong Shunming Certified Public Accountants (General Partnership)

2024 年山东省政府专项债券（十七期）
济宁市兖州区科技创孵公共服务中心项目
收益与融资平衡专项评价报告

顺明咨询报字[2024]0022 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

科技创孵公共服务中心项目（以下简称“本项目”）。

2. 立项单位

济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，为济宁市兖州区惠民城建投资有限公司的子公司。注册资本：60000 万元人民币，注册地址：山东省济宁市兖州区颜店镇兖颜路颜店新城指挥部一楼，法定代表人：吴鹏，统一社会信用代码：91370882MA3DFDMH0Q，经营范围：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、投资咨询等服务；城乡基础设施建设及运营；房地产开发；标准化厂房建设、运营；高新技术产业运营管理；新能源的技术开发；企业管理咨询、企业策划；工程项目的建设管理、服务咨询；物业管理；房产中介服务；房屋、厂房租赁；广告的设计、制作、代理及发布。（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）

3. 项目规划审批

(1) 2022 年 11 月 1 日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于科技创孵公共服务中心项目可行性研究报告的批复》（济兖审服投〔2022〕251 号），经研究，同意建设本项目，并对建设地点、建设规模及建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

(2) 2023 年 5 月 8 日，济宁市兖州区行政审批服务局做出《关于科技创孵公共服务中心项目变更建设内容的批复》（济兖审服投〔2023〕17 号），变更项目建设规模及内容。

(3) 2023 年 1 月 13 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000248 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：19560.00 m²。

(4) 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000381 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：4864.00 m²。

(5) 2023 年 1 月 18 日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第 0000382 号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，

共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：17946.00 m²。

（6）2023年1月18日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第0000383号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，面积：11115.00 m²。

（7）2023年1月18日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第0000384号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，面积：2540.00 m²。

（8）2023年1月18日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第0000385号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，面积：6800.00 m²。

（9）2023年1月18日，济宁市兖州区自然资源局颁发《不动产权证书》（鲁（2023）兖州区不动产权第0000386号），权利人：济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：其他商服用地，面积：11154.00 m²。

4. 项目规模与主要建设内容

本项目位于济宁市兖州区，北至九州路、南至文艺路、东至大禹路、西至徐州路，本项目规划用地面积约 70 亩，总建筑面积 56,418.74 m²，建设内容包括科技创孵公共服务中心 9,800.00 m²、附属建筑 17,305.70 m²、物业及后勤用房 1,351.51 m²、设备用房 4,381.94 m²、地下车库 23,579.59 m²，道路硬化、管网等其它基础设施配套。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 6 月至 2025 年 5 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 10,000.00 万元，已发行专项债券 16,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，后续拟发行专项债券 19,000.00 万元，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债资金不用于绿化及附属建筑的建设，附属建筑面积 17,305.70 m²，附属建筑总投资约 9,500.00 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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	20.00%	
（一）自有资金	10,000.00	20.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	40,000.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	16,000.00	32.00%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	19,000.00	38.00%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（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广告现金流入，停车费及充电服务费现金流入、建筑物租赁现金流入等。

1.广告现金流入

本项目各功能建筑共计可设广告位约 220 个，根据国家计委、国家工商行政管理局关于印发《广告服务收费管理暂行办法》的通知文件中规定：广告服务收费标准，由广告经营者、广告发布者自行制定。参照当地类似场馆广告招商价格，本项目广告位租赁价格暂按 1.50 万元/个.年估算（每 5 年增长 10%），出租率暂按运营期第 1 年 75%、第 2 年 85%、第 3 及以后各年均按 95%。经估算，运营期第 1 年广告收入约 247.50 万元。

2.停车费现金流入

本项目规划建设停车位 940 个，收费标准参考济宁市物价局《关于进一步明确城区停车场停放服务收费政策的通知》

中规定。运营期内暂按使用时间 8 小时/天.个车位（其它时间算损耗），价格为 2.00 元/小时（每 5 年增长 10%）。经估算，运营期第 1 年停车费收入约 548.96 万元。

3.充电服务费现金流入

本项目建设 120KW 直流充电桩 95 个，暂按系数 0.55，年运营 360 天，平均每个充电桩每天使用 8 小时，估算其年可提供充电量 1,805.76 万 KWh。根据 2017 年济宁市物价局出台的《关于明确电动汽车充电服务费有关事项通知》电动乘用车服务费最高为 0.65 元/kWh，经综合考虑，本项目所有充电桩充电服务费均按 0.55 元/kWh 测算，经估算，运营期年充电桩服务费收入约 993.17 万元。

4.科技创孵公共服务中心出租现金流入

本项目建成运营期可出租科技创孵公共服务中心建筑面积约 9,800.00 m²，租赁价格暂按 2.00 元/m².天估算（每 5 年增长 10%），出租率暂按运营期第 1 年 80%、第 2 年 90%、第 3 及以后各年均按 95%。经估算，运营期第 1 年该项出租收入约 572.32 万元。

5.租赁现金流入

本项目建成运营期可出租建筑面积约 17,305.70 m²，租赁价格暂按 1.50 元/m².天估算（每 5 年增长 10%），出租率暂按运营期第 1 年 80%、第 2 年 90%、第 3 及以后各年均按 95%。经估算，运营期第 1 年该项出租收入约 757.99 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括修理费、管理费用。

1.修理费

暂按固定资产原值的 0.50%估算,运营期年修理费 163.53 万元。

2.管理费用

按当年经营收入的 3.00%计取,项目运营期第 1 年管理费用 93.60 万元。

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。其中增值税税率为 9%、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%；企业所得税税率 25%。

（四）应付本息情况

1. 专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 6,000.00 万元,期限 30 年,利率 3.18%, 2023 年 6 月已发行专项债券 2,000.00 万元,期限 30 年,利率 3.08%, 2024 年 3 月已发行专项债券 8,000.00 万元,期限 30 年,利率 2.65%, 本次发行专项债券 5,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.50%, 后续拟发行专项债券 19,000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.50%, 在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性

偿还本金，后续发行债券金额不代表后续发行承诺。专项债券还本付息情况如下：

表 2 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	应付利息	还本付息合 计
2023 年		8,000.00		8,000.00	126.20	126.20
2024 年	8,000.00	25,000.00		33,000.00	740.90	740.90
2025 年	33,000.00	7,000.00		40,000.00	1,386.90	1,386.90
2026 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2027 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2028 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2029 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2030 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2031 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2032 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2033 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2034 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2035 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2036 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2037 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2038 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2039 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2040 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2041 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2042 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2043 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2044 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2045 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2046 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2047 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2048 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2049 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40

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	应付利息	还本付息合 计
2050 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2051 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2052 年	40,000.00			40,000.00	1,544.40	1,544.40
2053 年	40,000.00		8,000.00	32,000.00	1,418.20	9,418.20
2054 年	32,000.00		25,000.00	7,000.00	803.50	25,803.50
2055 年	7,000.00		7,000.00		157.50	7,157.50
合计		40,000.00	40,000.00		46,332.00	86,332.00

(五) 项目资金测算平衡表

表 3 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
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	132,098.63				3,119.94	3,319.23	3,435.37
经营活动支出	B	3,962.91				93.60	99.58	103.06
支付的各项税费	C	10,485.90				243.68	262.10	272.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	117,649.82				2,782.66	2,957.55	3,059.47
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	50,000.00	9,000.00	29,000.00	12,000.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-50,000.00	-9,000.00	-29,000.00	-12,000.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金(自有资金)	H	10,000.00	1,000.00	4,000.00	5,000.00			
专项债券	I	40,000.00	8,000.00	25,000.00	7,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	40,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	44,078.00				1,544.40	1,544.40	1,544.40
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	-34,078.00	9,000.00	29,000.00	12,000.00	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40
四、期初现金	P						1,238.26	2,651.41
期内现金变动	Q=D+G+O	33,571.82				1,238.26	1,413.15	1,515.07
五、期末现金	R=P+Q					1,238.26	2,651.41	4,166.48

(续) 表 3: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3,435.37	3,435.37	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	3,778.91	4,156.81	4,156.81
经营活动支出	B	103.06	103.06	113.37	113.37	113.37	113.37	113.37	124.70	124.70
支付的各项税费	C	272.84	272.84	300.13	300.13	300.13	300.13	300.13	330.14	330.14
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,059.47	3,059.47	3,365.41	3,365.41	3,365.41	3,365.41	3,365.41	3,701.97	3,701.97
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	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40
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	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40
四、期初现金	P	4,166.48	5,681.55	7,196.62	9,017.63	10,838.64	12,659.65	14,480.66	16,301.67	18,459.24
期内现金变动	Q=D+G+O	1,515.07	1,515.07	1,821.01	1,821.01	1,821.01	1,821.01	1,821.01	2,157.57	2,157.57
五、期末现金	R=P+Q	5,681.55	7,196.62	9,017.63	10,838.64	12,659.65	14,480.66	16,301.67	18,459.24	20,616.81

(续) 表 3: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4,156.81	4,156.81	4,156.81	4,572.49	4,572.49	4,572.49	4,572.49	4,572.49	5,029.74
经营活动支出	B	124.70	124.70	124.70	137.17	137.17	137.17	137.17	137.17	150.89
支付的各项税费	C	330.14	330.14	330.14	363.16	363.16	363.16	363.16	363.16	399.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,701.97	3,701.97	3,701.97	4,072.16	4,072.16	4,072.16	4,072.16	4,072.16	4,479.38
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	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40
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	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40
四、期初现金	P	20,616.81	22,774.38	24,931.95	27,089.52	29,617.28	32,145.04	34,672.80	37,200.56	39,728.32
期内现金变动	Q=D+G+O	2,157.57	2,157.57	2,157.57	2,527.76	2,527.76	2,527.76	2,527.76	2,527.76	2,934.98
五、期末现金	R=P+Q	22,774.38	24,931.95	27,089.52	29,617.28	32,145.04	34,672.80	37,200.56	39,728.32	42,663.30

(续) 表 3: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	一									
经营活动收入	A	5,029.74	5,029.74	5,029.74	5,029.74	5,532.72	5,532.72	5,532.72	5,532.72	5,532.72
经营活动支出	B	150.89	150.89	150.89	150.89	165.98	165.98	165.98	165.98	165.98
支付的各项税费	C	399.47	399.47	399.47	399.47	439.42	439.42	439.42	439.42	439.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,479.38	4,479.38	4,479.38	4,479.38	4,927.32	4,927.32	4,927.32	4,927.32	4,927.32
二、投资活动产生的现金	一									
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	一									
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							8,000.00	25,000.00	7,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,544.40	1,418.20	803.50	157.50
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	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-1,544.40	-9,418.20	-25,803.50	-7,157.50
四、期初现金	P	42,663.30	45,598.28	48,533.26	51,468.24	54,403.22	57,786.14	61,169.06	56,678.18	35,802.00
期内现金变动	Q=D+G+O	2,934.98	2,934.98	2,934.98	2,934.98	3,382.92	3,382.92	-4,490.88	-20,876.18	-2,230.18
五、期末现金	R=P+Q	45,598.28	48,533.26	51,468.24	54,403.22	57,786.14	61,169.06	56,678.18	35,802.00	33,571.82

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

（六）本息覆盖倍数

表 4 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	5,000.00	6,750.00	11,750.00	117,649.82
已发行债券	16,000.00	13,932.00	29,932.00	
后续拟发行债券	19,000.00	25,650.00	44,650.00	
银行贷款				
融资合计	40,000.00	46,332.00	86,332.00	
覆盖倍数	1.36			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 117,649.82 万元，融资本息合计 86,332.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

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。

(此页无正文，顺明咨询报字[2024]0022 号报告签字页)

山东顺明会计师事务所(普通合伙)



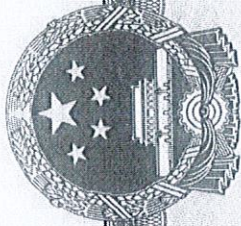
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年五月十七日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370811MACP0WHW98

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。



名称 山东顺明会计师事务所（普通合伙）

出资额 叁佰万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2023年07月18日

执行事务合伙人 刘倩

主要经营场所

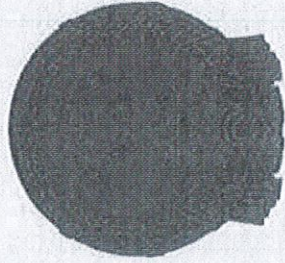
山东省济宁市任城区阜桥街道供销路24号
妇女儿童活动中心二层

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

登记机关



2023年07月18日



会计师事务所 执业证书

名称：山东顺明会计师事务所（普通合伙

）

首席合伙人：刘倩

主任会计师：

经营场所：

山东省济宁市任城区阜桥街道供销
路24号妇女儿童活动中心二层

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37080038

批准执业文号：鲁财会（2023）55号

批准执业日期：2023年9月30日

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2023年9月30日



中华人民共和国财政部制