

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）聊城市高新区中鲲
未来科技产业园（九州水云谷）项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 2 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)聊城市高新区中鲲未来科技产业园(九州水云谷)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2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



0106352022011711755301

报告文号: 聊金石会咨字(2022)第2号

事务所名称: 聊城金石有限责任公司会计师事务所

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）聊城市高新区中鲲

未来科技产业园（九州水云谷）项目收益与融资平衡

专项评价报告

聊金石会咨字（2022）第 2 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）聊城市高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）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，认为聊城市高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）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 60,000.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 30,100.00 万元（2021 年投入 9,000.00 万元，2022 年投入 13,200.00 万元，2023 年投入 4,890.00 万元，2024 年投入 3,010.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 29,900.00 万元。

2022 年 1 月拟发行政府专项债券 1,600.00 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。2022 年 5 月拟发行政府专项债券 28,300.00 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	融资 利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022 年	0.00	29,900.00		29,900.00	4.20%	627.90	627.90
2023 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2024 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2025 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2026 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2027 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2028 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2029 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2030 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2031 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2032 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2033 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2034 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2035 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2036 年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2037 年	29,900.00		29,900.00	0.00	4.20%	627.90	30,527.90
合计		29,900.00	29,900.00			18,837.00	48,737.00

2、项目收益覆盖本金和利息情况

通过对聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）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 67,095.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资

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，对债券存续期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 63,996.21 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.31 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 67,321.93 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 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）聊城市高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）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）聊城市高新区中鲲

未来科技产业园（九州水云谷）项目收益与融资平衡

专项评价说明

一、项目概况

项目名称：聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）项目（以下简称“该项目”或“项目”）

项目位置：建于聊城高新技术产业开发区长江路以南，东外环路以西，占地 81 亩，所在地为工业建设用地，不涉及占用耕地及拆迁问题。选择地周边无风景名胜区、生态保护区、自然和文化遗产保护区、饮用水源保护区。地理位置优越，交通十分便利。

项目建设内容和规模：项目总用地面积为 54027 m²，折合 81 亩，总建筑面积 122869 平方米，地上建筑面积 81329 平方米，地下建筑面积 41540 平方米，主要建设研发楼 25458 平方米、双创中心 11933 平方米、发展中心大厦 12468 平方米、水云谷大厦 5752 平方米、实验中心 25718 平方米。容积率 1.51，建筑密度 30%，绿化率 35%，停车位共 1078 个。项目建设期 3 年，2021 年 7 月开工，2024 年 6 月完工。

项目总投资：该项目总投资为 60,000.00 万元，其中：建筑工程费 44,032.54 万元，安装工程费 4,361.85 万元，基础设施费 5,495.11 万元，预备费 6,110.50 万元。

项目资金来源：项目单位投入项目资本金 30,100 万元（2021 年投入 9,000.00 万元，2022 年投入 13,200.00 万元，2023 年投入 4,890.00 万元，2024 年投入 3,010.00 万元，均为自有资金投入）；拟发行政府专项债券 29,900 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。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；经营范围：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）。

该项目目前正在筹建期，已取得项目建设项目备案等。立项备案时间 2020 年 09 月 04 日，立项备案号为 2020-37591-75-03-094340；环境影响登记表备案号为 20203715000200000128；土地证：不动产权证第 0027802 号；用地规划：地字第 371501202120031 号。

截止目前项目施工单位已进场，分南北区分区施工；南区 B1#楼土方开挖完成，护坡施工；北区桩基施工完成 350 根桩。

二、评价内容

2018 年财政部《关于试点发展项目收益与融资平衡的地方政府专项债券品种的通知》（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）、《财政部关于试点发展项目收益与融资平衡的地方政府专项债券品种的通知》（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、物业收入和车位出租收入。本项目计算期(包含债券存续期)为17年，建设期3年，2021年7月开工，2024年6月竣工。项目建设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	服务类用房租赁价格	标准化厂房物业管理费	服务类用房物业管理费
1	百利来中小微企业创新创业园二期项目	480元/㎡·年	600元/㎡·年	5元/㎡·年	26元/㎡·年
2	聊城高新区量子生物医药科技产业园项目	460元/㎡·年	450元/㎡·年	4.8元/㎡·年	24元/㎡·年

3	聊城经济技术开发区新动能产业园项目	480 元/ m ² · 年	420 元/ m ² · 年	4.8 元/ m ² · 年	22 元/ m ² · 年
---	-------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------

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

(1) 预计房屋出租面积为 122,869.00 平方米，第一年租金价格 438.00 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 82,095.69 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
房屋租赁收入(万元)	-	-	-	1,457.53	4,305.33
租赁面积 (m ²)	-	-	-	79,864.85	98,295.20
单价 (元/m ² · 年)	-	-	-	438.00	438.00
出租比率	-	-	-	65%	80%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋租赁收入(万元)	4,305.33	5,327.85	5,623.84	5,623.84	6,186.22
租赁面积 (m ²)	98,295.20	110,582.10	116,725.55	116,725.55	116,725.55
单价 (元/m ² · 年)	438.00	481.80	481.80	481.80	529.98
出租比率	80%	90%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋租赁收入万元)	6,381.58	6,381.58	7,019.73	7,019.73	7,019.73
租赁面积 (m ²)	120,411.62	120,411.62	120,411.62	120,411.62	120,411.62
单价 (元/m ² · 年)	529.98	529.98	582.98	582.98	582.98
出租比率	98%	98%	98%	98%	98%
项目	2036 年	2037 年	合计		
房屋租赁收入(万元)	7,721.71	7,721.71	82,095.69		
租赁面积 (m ²)	120,411.62	120,411.62	122,869.00		
单价 (元/m ² · 年)	641.28	641.28	-		
出租比率	98%	98%	-		

(2) 预计房屋可出租面积 122,869.00 平方米，物业费均为建设完成租出后开始收取，单价为 24 元/m² · 年，每三年递增 10%，债券存续期内物业费收入 4,498.39 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
----	--------	--------	--------	---------------	--------

物业费收入	-	-	-	79.86	235.91
单价 (元/㎡·年)	-	-	-	24.00	24.00
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
物业费收入	235.91	291.94	308.16	308.16	338.97
单价 (元/㎡·年)	24	26.4	26.40	26.40	29.04
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
物业费收入	349.68	349.68	384.64	384.64	384.64
单价 (元/㎡·年)	29.04	29.04	31.94	31.94	31.94
项目	2036 年	2037 年	合计		
物业费收入	423.11	423.11	4,498.39		
单价 (元/㎡·年)	35.14	35.14	-		

(3) 预计车位出租 1078 个, 单价 3,000.00 元/年/个, 债券存续期内
车位租赁收入为 4,036.30 万元。

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 8-12 月	2025 年
车位租赁收入(万元)	-	-	-	87.59	258.72
单价 (元/年/个)	-	-	-	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	-	-	-	701	862
出租比率	-	-	-	65%	80%
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
车位租赁收入(万元)	258.72	291.06	307.23	307.23	307.23
单价 (元/年/个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	862	970	1024	1024	1024
出租比率	80%	90%	95%	95%	95%
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
车位租赁收入(万元)	316.93	316.93	316.93	316.93	316.93
单价 (元/年/个)	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
租赁数量 (个)	1056	1056	1056	1056	1056
出租比率	98%	98%	98%	98%	98%
项目	2036 年	2037 年	合计		
车位租赁收入(万元)	316.93	316.93	4,036.30		
单价 (元/年/个)	3,000.00	3,000.00	-		
租赁数量 (个)	1056	1056	1078		
出租比率	98%	98%	-		

3、资金支出预测评价

(1) 项目投资支出

项目总投资 60,000.00 万元。其中：项目单位投入项目资本金 30,100.00 万元（2021 年投入 9,000.00 万元，2022 年投入 13,200.00 万元，2023 年投入 4,890.00 万元，2024 年投入 3,010.00 万元，均为自有资金投入），拟发行政府专项债券 29,900.00 万元。

2022 年 1 月拟发行政府专项债券 1,600.00 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。2022 年 5 月拟发行政府专项债券 28,300.00 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：

专项债券还本付息表（一期）

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	1,600.00		1,600.00	4.20%	33.60	33.60
2023 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2024 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2025 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2026 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2027 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2028 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2029 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2030 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2031 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2032 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2033 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2034 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2035 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2036 年	1,600.00			1,600.00	4.20%	67.20	67.20
2037 年	1,600.00		1,600.00	0.00	4.20%	33.60	1,633.60
合计	-	1,600.00	1,600.00			1,008.00	2,608.00

专项债券还本付息表（二期）

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	28,300.00		28,300.00	4.20%	594.30	594.30
2023年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2024年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2025年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2026年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2027年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2028年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2029年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2030年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2031年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2032年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2033年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2034年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2035年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2036年	28,300.00			28,300.00	4.20%	1,188.60	1,188.60
2037年	28,300.00		28,300.00	0.00	4.20%	594.30	28,894.30
合计	-	28,300.00	28,300.00			17,829.00	46,129.00

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	融资利 率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
2022年	0.00	29,900.00		29,900.00	4.20%	627.90	627.90
2023年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2024年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2025年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2026年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2027年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2028年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2029年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2030年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2031年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2032年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2033年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2034年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2035年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2036年	29,900.00			29,900.00	4.20%	1,255.80	1,255.80
2037年	29,900.00		29,900.00	0.00	4.20%	627.90	30,527.90
合计	-	29,900.00	29,900.00			18,837.00	48,737.00

(2) 项目投资预测

项目预计总投资 60,000.00 万元。其中：建筑工程费 44,032.54 万元，安装工程费 4,361.85 万元，基础设施费 5,495.11 万元，预备费 6,110.50 万元。

单位：万元

名称	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	比例 (%)
固定资产	53,892.00	8,083.80	38,712.42	4,392.20	2,703.58	89.82%
建筑工程费	44,032.54	6,604.88	31,630.04	3,588.77	2,209.04	73.39%
基础设施费	5,495.11	824.27	3,947.32	447.92	275.72	9.16%
安装工程费	4,361.85	654.28	3,133.26	355.50	218.83	7.27%
其他费用						
无形资产						
技术						
土地使用权						
其他资产						
筹建费						
其他						
预备费	6,108.00	916.20	4,387.58	497.80	306.42	10.18%
基本预备费	6,110.50	916.58	4,389.38	497.80	306.42	10.18%
涨价预备费						
建设投资合计	60,000.00	9,000.00	43,100.00	4,890.00	3,010.00	
比例 (%)	100	15.00%	71.83%	8.15%	5.02%	100

(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 34.10 万 kWh，电费单价为 0.86 元/kWh；年用水 5.6 万吨，单价为 3.05 元/吨。考虑前期部分投入运营的情况，每 3 年递增 20%，经测算项目债券存续期动力费用合计为 716.46 万元。

②工资及福利费等。本项目正常运营后，劳动定员为 40 人。考虑项目运行前期职工人数达不到满员情况，随着运营逐步成熟 2028 年达到满员 40 人状态，期初年均工资按照 3.3 万元/年测算，每 3 年递增 10%。职工福利费按工资总额的 14%计取，五险一金按工资总额的 32.88%计取，经测算项目债券存续期工资福利总额为 3,301.53 万元。

③折旧费用。房屋建筑物折旧年限为 40 年，设备折旧年限为 15 年，按照平均年限法计提折旧。

④财务费用。详见全部融资还本付息汇总表。

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	-	-	-	33.21	36.53
工资及福利费	-	-	-	96.94	145.41
维修保养费					
折旧费	-	-		2,253.85	2,253.85
其他费用	-	-	-	114.48	114.48
财务费用	-			627.90	1,255.80
成本费用合计	-	-	-	3,126.38	3,806.07
其中：付现成本	-	-	-	872.53	1,552.22
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
直接燃料及动力费	36.53	36.53	46.41	46.41	46.41
工资及福利费	158.63	203.58	232.66	232.66	255.92
维修保养费					
折旧费	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85
其他费用	114.48	114.48	114.48	50.78	50.78
财务费用	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
成本费用合计	3,819.29	3,864.24	3,903.20	3,839.50	3,862.77
其中：付现成本	1,565.44	1,610.39	1,649.35	1,585.65	1,608.92
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
直接燃料及动力费	55.70	55.70	55.70	66.83	66.83
工资及福利费	255.92	255.92	281.52	281.52	281.52
维修保养费					
折旧费	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85	2,253.85
其他费用	50.78	50.78	50.78	50.78	50.78
财务费用	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
成本费用合计	3,872.05	3,872.05	3,897.64	3,908.78	3,908.78
其中：付现成本	1,618.20	1,618.20	1,643.79	1,654.93	1,654.93
项目	2036 年	2037 年	合计		
直接燃料及动力费	66.83	66.83	716.46		
工资及福利费	309.67	309.67	3,301.53		
维修保养费			-		
折旧费	2,253.85	2,253.85	31,553.88		
其他费用	50.78	52.78	1,031.42		
财务费用	1,255.80	627.90	16,325.40		

成本费用合计	3,936.93	3,311.03	52,928.69		
其中：付现成本	1,683.08	1,057.18	21,374.81		

（二）项目收益与融资平衡性评价

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 17 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	-	-	-	1,624.99	4,799.96
2.经营活动支付的现金	-	-	-	244.63	296.42
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	160.46	603.96
经营活动产生的现金流小计		-	-	1,219.89	3,899.58
二、投资活动产生的现金流					
1.支付项目建设资金	9,000.00	42,472.10	3,634.20	1,754.20	-
投资活动产生的现金流小计	-9,000.00	-42,472.10	-3,634.20	-1,754.20	-
三、筹资活动产生的现金流					
1.项目资本金	9,000.00	13,200.00	4,890.00	3,010.00	-
2.债券筹资款	-	29,900.00	-	-	-
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	-	627.90	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	9,000.00	42,472.10	3,634.20	1,754.20	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	-	-	-	-	1,219.89
2.期内现金变动	-	-	-	1,219.89	2,643.78
3.期末现金		-	-	1,219.89	3,863.67
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	4,799.96	5,910.84	6,239.22	6,239.22	6,832.42
2.经营活动支付的现金	309.64	354.59	393.55	329.85	353.12
3.经营活动支付的各项税金	600.65	951.57	1,048.36	1,064.28	1,253.20
经营活动产生的现金流小计	3,889.66	4,604.69	4,797.31	4,845.09	5,226.10

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	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	3,863.67	6,497.53	9,846.42	13,387.94	16,977.23
2.期内现金变动	2,633.86	3,348.89	3,541.51	3,589.29	3,970.30
3.期末现金	6,497.53	9,846.42	13,387.94	16,977.23	20,947.53
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	7,048.18	7,048.18	7,721.31	7,721.31	7,721.31
2.经营活动支付的现金	362.40	362.40	387.99	399.13	399.13
3.经营活动支付的各项税金	1,320.95	1,320.95	1,535.53	1,742.94	2,050.82
经营活动产生的现金流小计	5,364.83	5,364.83	5,797.79	5,579.24	5,271.35
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	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80	1,255.80
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80	-1,255.80
四、现金流总计					
1.期初现金	20,947.53	25,056.56	29,165.59	33,707.58	38,031.02
2.期内现金变动	4,109.03	4,109.03	4,541.99	4,323.44	4,015.55
3.期末现金	25,056.56	29,165.59	33,707.58	38,031.02	42,046.57
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	8,461.74	8,461.74	90,630.39		
2.经营活动支付的现金	427.28	429.28	5,049.41		
3.经营活动支付的各项税金	2,337.60	2,493.88	18,485.16		

经营活动产生的现金流小计	5,696.87	5,538.58	67,095.82		
二、投资活动产生的现金流			-		
1.支付项目建设资金	-	-	56,860.50		
投资活动产生的现金流小计			-56,860.50		
三、筹资活动产生的现金流			-		
1.项目资本金	-	-	30,100.00		
2.债券筹资款	-	-	29,900.00		
3.银行借款	-	-	-		
4.偿还债券本金	-	29,900.00	29,900.00		
5.偿还银行借款本金	-	-	-		
6.支付利息	1,255.80	627.90	18,837.00		
筹资活动产生的现金流合计	-1,255.80	-30,527.90	11,263.00		
四、现金流总计			-		
1.期初现金	42,046.57	46,487.64			
2.期内现金变动	4,441.07	-24,989.32	21,498.32		
3.期末现金	46,487.64	21,498.32			

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聊城高新区中鲲未来科技产业园（九州水云谷）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的净现金流入金额 67,095.82 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 1.38 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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的净现金流入金额 63,996.21 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本

息覆盖倍数 1.31 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 67,321.93 万元，能够覆盖专项债券本息金额 48,737.00 万元，债务融资本息覆盖倍数 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。

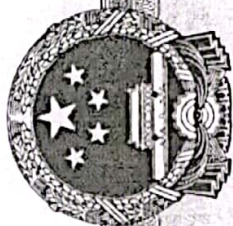
本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

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





营业执照

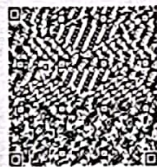
(副本)

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”
了解更多登记、许可、监
管信息



名称 聊城金石有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司

法定代表人 高征

经营范围

审计账目报表，验证资本，单位改制、合并、分立、清算事宜
中的审计业务，清算核资审计，经济责任审计，政府性债务市
场，专项资金审计，税务鉴证，基本建设项目预决算审核、竣
工财务决算审核、经济评价、验收，财政支出绩效评价、代理
记账、会计培训、财务、会计咨询服务，（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）

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

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



会计师事务所

执业证书



名称：聊城金石有限责任会计师事务所

主任会计师：

高征

办公场所：

聊城市湖南东路66号

有限责任

组织形式：

37130003

会计师事务所编号：

108万

注册资本(出资额)：

鲁财会协字(1999)156号

批准设立文号：

1999年12月08日

批准设立日期：

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》。



发证机关

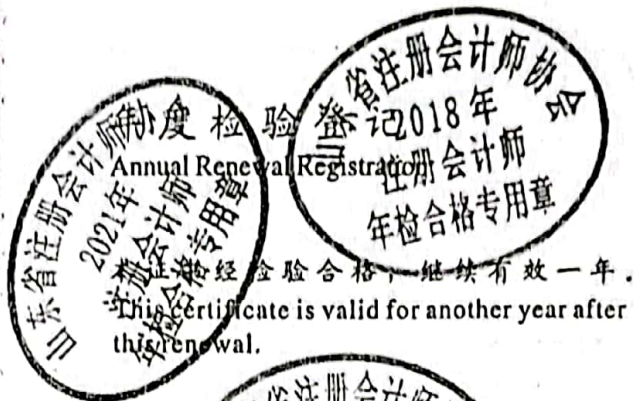
1999年12月08日

中华人民共和国财政部制

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



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.	



K

371205103002500012

山东省注册会计师协会

1836-02-3A

2

中国

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 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2020年

注册会计师

本证书经检验合格,继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



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.	

