

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）  
聊城市阳谷县阳谷现代装备制造产业园基础设施  
建设项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
鲁泰源会专审字〔2025〕143 号

2025 年 11 月

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

阳谷现代装备智造产业园基础设施建设项目

##### 2. 立项单位

项目单位：山东博宏发展有限公司

统一社会信用代码：91371521MA94X2YT64

组织类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本金：35000 万元

法定代表人：张乐朋

业务范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；市场营销策划；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；企业管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；建筑材料销售；仓储设备租赁服务。（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：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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）。

住所：山东省聊城市阳谷县侨润办事处经济开发区东部工

业集中区 B 区 1 路 3 号。

### 3. 项目规划审批

2022 年 8 月，取得山东省备案建设项目备案证明，立项备案号：2208-372521-04-01-130811；

2022 年 9 月委托山东智建工程咨询有限公司出具《阳谷现代装备智造产业园基础设施建设项目可行性研究报告》；

2022 年 10 月，项目环境影响登记表完成备案，备案号：202237152100000574；

2024 年 3 月，取得不动产权证书，证书登记号：鲁（2024）阳谷县不动产第 0003554、0003566、0003567、0003568、2025 年 9 月取得鲁（2025）阳谷县不动产第 0021089、0021088 号不动产权证书。

### 4. 项目规模与主要建设内容

项目工程总投资 90177.57 万元，项目占地面积约 200 亩，新建标准化车间 30 栋，新建仓储物流车间 20 栋，建设综合楼及其他配套辅助设施，总面积约 25 万平方米，同时配套建设园区道路 15000 米，新建及改造雨污管网、供水管网约 50000 米。

### 5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 11 月至 2026 年 12 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。本项目估算总投资 90,177.57 万元，其中，项目单位自有资金 49,177.57 万元，拟发行政府专项债券 41,000.00 万元，其中：已发行专项债券 6,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后期拟发行专项债券 34,000.00 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	90177.57	100.00%	
一、资本金	49177.57	54.53%	
（一）自有资金	49177.57	54.53%	
（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）	41000.00	45.47%	
（一）已发行专项债券	6000.00	6.65%	
（二）本期拟发行专项债券	1000.00	1.11%	
（三）后续拟发行专项债券	34000.00	37.70%	
（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

本项目现金流入主要为项目建成后标准化厂房及仓储物流车间出租现金流入和物业服务现金流入。

##### 1. 出租现金流入

参考阳谷县周边类似厂房出租价格水平，标准化厂房及仓

储物流车间租金每年为 180 元每平方米,按项目建成后第一年出租率 60%,第二年出租率 70%,第三年出租率 80%,以后年度出租率 95%测算,正常年度全年现金流入为 4275.00 万元,不含税年收入 3922.02 万元。

## 2. 物业费现金流入

物业费平均每月 3 元,按项目建成后第一年出租率 60%,第二年出租率 70%,第三年出租率 80%,以后年度出租率 95%测算,正常年度全年物业现金流入为 855.00 万元,不含税年收入 806.60 万元。

测算期项目总现金流入 138,762.33 万元。

## (二) 项目成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、人工费、维护费、管理费、折旧费和税金。

### 1. 燃料动力费

因本项目采取租赁形式进行运营,因此在本次测算时不考虑企业的燃料动力费,只算工作人员的燃料动力费,所需水电均按市场价格测算。经测算,该项目燃料动力费正常年度约为 8.00 万元。

### 2. 工资和福利费

项目运营后,新增人员编制为 8 人,每人每月 3000 元,职工福利费按 14%计提,每年工资福利总额为 32.83 万元。考

考虑居民消费价格指数，按年 5%增长率计算工资增长。

#### 4. 修理费

修理费按折旧费的 1%计算，经测算，每年综合维护费约 28.56 万元。

#### 6. 管理费用

管理费用按年收入总金额的百分之一提取，年管理费用总额为 32.84 万元。

#### 7. 折旧费

按照工程投资全部（含建设期利息）形成固定资产考虑，固定资产折旧费按照直线法计算，工程经济寿命均按 30 年考虑，残值率 5%，计算本工程年折旧费为 2,855.62 万元。

#### 8. 税金

（1）增值税：租赁收入按 9%测算，物业管理收入按 6%测算。

（2）税金及附加：城建税按应交增值税的 7%测算，教育费附加按应交增值税的 3%测算，地方教育费附加按应交增值税的 2%测算。

（3）企业所得税税率按 25%测算。

综上项目运营付现总成本为 5,975.461 万元。

#### （三）应付本息情况

本项目拟发行专项债券 41,000.00 万元，其中：2023 年 5

月已发行专项债券 3,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 3.18%; 2023 年 8 月已发行专项债券 3,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 3.10%。本期拟发行专项债券 1,000.00 万元,假设债券期限为 15 年,利率为 3.50%; 后期拟续发专项债券 34,000.00 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。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	本期新增	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	本息合计
2023 年		6000.00		6000.00	47.70	47.70
2024 年	6000.00			6000.00	188.40	188.40
2025 年	6000.00	1000.00		7000.00	188.40	188.40
2026 年	7000.00	34000.00		41000.00	988.40	988.40
2027 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2028 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2029 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2030 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2031 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2032 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2033 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2034 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2035 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2036 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2037 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2038 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2039 年	41000.00			41000.00	1753.40	1753.40
2040 年	41000.00		1000.00	40000.00	1753.40	1753.40
2041 年	40000.00			40000.00	1718.40	2718.40
2042 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2043 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2044 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2045 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40



2046 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2047 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2048 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2049 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2050 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2051 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2052 年	40000.00			40000.00	1718.40	1718.40
2053 年	40000.00		6000.00	34000.00	1670.70	7670.70
2054 年	34000.00			34000.00	1530.00	1530.00
2055 年	34000.00			34000.00	1530.00	1530.00
2056 年	34000.00		34000.00		765.00	34765.00
合计		41000.00	41000.00		52077.00	93077.00

(四) 项目资金平衡测算表

表3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	138762.33						3283.67	3696.51	4109.36
经营活动支出	B	4263.11						102.22	103.87	105.59
支付的各项税费	C	1712.36						32.56	37.02	41.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	132819.43					0.00	3181.44	3555.63	3962.29
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	78734.37	78.00	9952.30	4811.60	15811.60	58111.17			
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78734.37	-78.00	-9952.30	-4811.60	-15811.60	-58111.17	0.00		
三、融资活动产生的现金	—								0.00	0.00
资本金（自有资金）	H	49177.57	78.00	4000.00	5000.00	15000.00	25099.57	0.00		
专项债券	I	41000.00	0.00	6000.00	0.00	1000.00	34000.00			
银行借款	J	0.00								
偿还债券本金	K	34000.00								
偿还银行借款本金	L	0.00								
支付债券利息	M	52077.00		47.70	188.40	188.40	988.40	1753.40	1753.40	1753.40
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	-5929.73			4811.60	15811.60	58111.17	-1753.40	-1753.40	-1753.40
四、期初现金	P									
期内现金变动	Q=D+G+O	48155.33			0.00	0.00	0.00	1428.04	1802.23	2208.89
五、期末现金	R=P+Q					-	-	1,428.04	3,230.27	5,439.16

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62
经营活动支出	B	107.40	109.30	111.30	113.39	115.59	117.90	120.33	122.87	125.55
支付的各项税费	C	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17	48.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4573.06	4571.16	4569.16	4567.07	4564.87	4562.56	4560.13	4557.58	4554.91
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	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40	1753.40
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	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40	-1753.40
四、期初现金	P									
期内现金变动	Q=D+G+O	2819.66	2817.76	2815.76	2813.67	2811.47	2809.16	2806.73	2804.18	2801.51
五、期末现金	R=P+Q	8,258.82	11,076.57	13,892.33	16,706.00	19,517.46	22,326.62	25,133.35	27,937.54	30,739.05

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62
经营活动支出	B	128.35	131.30	134.40	137.65	141.06	144.64	148.41	152.36	156.51
支付的各项税费	C	48.17	48.17	53.22	52.40	51.55	50.65	49.71	48.73	47.69
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4552.10	4549.15	4541.01	4538.57	4536.01	4533.32	4530.50	4527.54	4524.43
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	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1753.40	1753.40	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40
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	-1753.40	-1753.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40
四、期初现金	P									
期内现金变动	Q=D+G+O	2798.70	2795.75	2822.61	2820.17	2817.61	2814.92	2812.10	2809.14	2806.03
五、期末现金	R=P+Q	33,537.75	36,333.50	39,156.11	41,976.28	44,793.89	47,608.82	50,420.92	53,230.06	56,036.08

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62	4728.62
经营活动支出	B	160.86	165.44	170.24	175.28	180.57	186.13	191.97	198.10	204.53
支付的各项税费	C	46.60	45.46	44.26	43.00	41.67	52.21	85.92	84.39	274.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4521.16	4517.73	4514.13	4510.35	4506.38	4490.28	4450.73	4446.13	4250.06
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	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
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								0.00	34000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40	1718.40	1670.70	1530.00	1530.00	765.00
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	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1718.40	-1670.70	-1530.00	-1530.00	-34765.00
四、期初现金	P									
期内现金变动	Q=D+G+O	2802.76	2799.33	2795.73	2791.95	2787.98	2819.58	2920.73	2916.13	-30514.94
五、期末现金	R=P+Q	58,838.84	61,638.18	64,433.90	67,225.85	70,013.83	72,833.41	75,754.14	78,670.27	48,155.33

### （五）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	1,000.00	525.00	1,525.00	132,819.43
已发行债券	6,000.00	5,652.00	11,652.00	
后续拟发行债券	34,000.00	45,900.00	79,900.00	
银行贷款				
融资合计	41,000.00	52,077.00	93,077.00	
覆盖倍数	1.43			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 132,819.43 万元，融资本息合计 93,077.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

### 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)

山东泰源会计师事务所有限公司



山东 聊城

注册会计师:

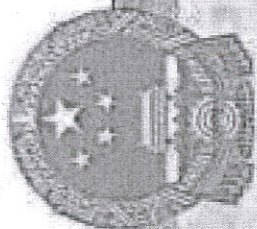


注册会计师:



2025 年 11 月 16 日





同大印刷金社一號

913715007637734272



南京、上海、  
廣州、香港、  
北京、天津、  
漢口、重慶、  
長沙、昆明、  
成都、西安、  
蘭州、西寧、  
烏魯木齊、

(本圖)

11

名称 山东泰源鑫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 魏敬明

经营范围 审计、会计、税务、资产评估、

审计报告、会计报表审计、工程预、决算审计、会计决算、会计报表评价、(上述经营项目依法须

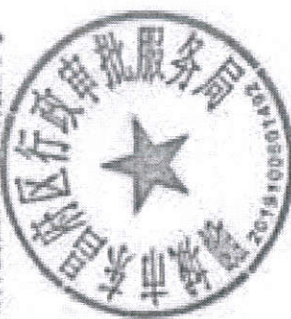
注册资本 壹佰零陆万元整

成立日期 2004年08月13日

营业期限 2004年08月13日至

住所

山东省聊城市东昌府区荆南路北聊阳路东西安交通大学聊城科技园9号楼13层B1号



关 机 登 记

2021年10月15日



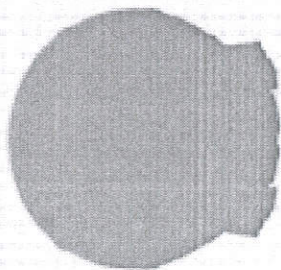
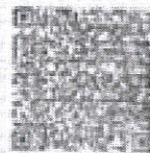
证书序号: 0018840

## 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东振源会计师事务所有限公司  
首席合伙人: 郑殿明  
主任会计师: 郑殿明  
经营场所: 山东省聊城市东昌府区湖南路北聊城路西安交通大学聊城科技园9号楼13层B1号

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 37130017  
批准执业文号: 鲁财会[2004]38号  
批准执业日期: 2004年8月13日

