

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
聊城市聊城市本级聊城应急安全科创谷项目
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 6 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

聊城应急安全科创谷项目

2、立项单位

聊城厚坤城市发展有限公司，统一社会信用代码：91371500MA3UHHQK31，注册资本 1000 万元人民币，成立于 2020 年 12 月 04 日，注册地位于聊城江北水城旅游度假区朱老庄镇聊阳路（S242 省道）和李田路交叉口向北 400 米路西，法定代表人为宋健。

3、项目规划审批

（1）不动产权证书（鲁（2022）聊城市不动产权第 0000952 号，日期：2022 年 1 月 13 日）

（2）建设用地规划许可证（地字第 371500202230003 号，发证机关：聊城市行政审批服务局，日期：2022 年 2 月 16 日）

（3）山东省建设项目备案证明（项目代码：2210-371593-04-01-704229，日期：2022 年 10 月 8 日）

（4）《关于聊城厚坤置业有限公司聊城应急安全科创谷项目环评手续的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，日期：2022 年 10 月 8 日）

(5) 《不单独进行节能审查的固定资产投资项目能耗说明和节能承诺》(聊城厚坤置业有限公司, 2022 年 10 月 8 日)

(6) 建设工程规划许可证(建字第 371500202330005 号, 发证机关: 聊城市行政审批服务局, 日期: 2023 年 4 月 6 日)

(7) 建筑工程施工许可证(编号 371584202305190101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 5 月 19 日)

(8) 建筑工程施工许可证(编号 371584202306150101, 发证机关: 聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局, 日期: 2023 年 6 月 15 日)

4、项目规模与主要建设内容

项目占地面积 19994 m²(约 30 亩), 总建筑面积约 79598 平方米, 主要建设应急安全产品及周边产品的批发、零售、交易中心, 产品管理及交易平台, 提供技术服务、检验检测、成果转化、电子商务以及大数据平台等附属功能, 同时进行变配电、给排水、道路硬化及绿化、停车场等公共基础设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 5 月至 2026 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中, 项目单位自有资金 19,384.42 万元, 已发行

专项债券 4,000.00 万元，本期拟发行专项债券 2,500.00 万元，后续拟发行专项债券 12,500.00 万元，已通过银行融资 5,000.00 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	43,384.42	100%	
一、资本金	19,384.42	44.68%	
（一）自有资金	19,384.42	44.68%	
（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）	24,000.00	55.32%	
（一）已发行专项债券	4,000.00	9.22%	
（二）本期拟发行专项债券	2,500.00	5.76%	
（三）后续拟发行专项债券	12,500.00	28.82%	
（四）银行融资	5,000.00	11.52%	

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应急产业房屋租赁现金流入、物业服务现金流入、广告位现金流入。

1、应急产业房屋租赁现金流入

项目可供租赁面积约 63060.16 m²，参考距离项目较近的西安交大聊城科技园租赁价格 1-2 元/m²/天，本项目租赁价格按 50 元/m²/月，则年租赁现金流入约 3783.61 万元。

2、物业服务现金流入

项目可供租赁面积约 63060.16 m²，参考距离项目较近的西安交大聊城科技园物业收费均在 1.8-2.5 元/m²/月,本项目物业收费按 2.5 元/m²/月，则每年物业服务现金流入约 189.18 万元。

3、广告位现金流入

项目拟在基地设置广告位 400 个，参考距离项目较近的西安交大聊城科技园广告位出租价格在 1.5-3.5 万元/个/年，本项目每个广告位年费用拟按 3 万元，则每年广告位现金流入 1200 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括日常耗材费、工资福利费、动力费用、维修费用、其他费用。

1、日常耗材费

本项目运营期间需定期购入物业管理所需的消毒水、洁厕灵、拖把等物品，智慧服务平台所需的摄像头、软件更新以及制作广告位所需的客户定制的广告牌，因其不确定性较大，故

本次估算其成本费用暂按照运营收入的 5% 计算，则年设备耗材费约 258.64 万元。

2、工资福利费

本项目共计劳动定员为 20 人，年工资按 4.8 万元/人，福利费 14%，则项目年工资福利费约 109.44 万元，每 3 年增长 3%。

3、动力费用

本项目外购燃料及动力主要为水和电，项目年用电量为 3.84 万度，用水 300 吨。参照一般工商业及其他用电价格，项目电价按 0.60 元/度，水价参照非居民水价，按 4 元/吨，每年水电费约 2.42 万元。

4、维修费用

维修费用按照固定资产折旧费的 20% 估算，建筑物折旧年限按 50 年，每年维修费用约 126.26 万元。

5、其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他营业费用。其中其他管理费用按照工资及福利费的 10% 计取，其他营业费用按照营业收入的 3% 计取，则每年其他费用约 166.13 万元。

(三) 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 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 8 月已发行专项债券 500.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 2 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.75%；2025 年 3 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%。本期拟发行专项债券 2,500.00 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 12,500.00 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	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	0	1000		1000	3.18%	15.90	15.90
	1000	500		1500	2.68%		
2024 年	1500	1000		2500	2.75%	58.95	58.95
2025 年	2500	1500		4000	2.25%	427.08	427.08
	4000	2500		6500	4.50%		
	6500	12500		19000	4.50%		
2026 年	19000			19000		781.45	781.45
2027 年	19000			19000		781.45	781.45
2028 年	19000			19000		781.45	781.45
2029 年	19000			19000		781.45	781.45

2030 年	19000		500	18500		781.45	1281.45
2031 年	18500			18500		768.05	768.05
2032 年	18500			18500		768.05	768.05
2033 年	18500			18500		768.05	768.05
2034 年	18500			18500		768.05	768.05
2035 年	18500			18500		768.05	768.05
2036 年	18500			18500		768.05	768.05
2037 年	18500			18500		768.05	768.05
2038 年	18500			18500		768.05	768.05
2039 年	18500			18500		768.05	768.05
2040 年	18500			18500		768.05	768.05
2041 年	18500			18500		768.05	768.05
2042 年	18500			18500		768.05	768.05
2043 年	18500			18500		768.05	768.05
2044 年	18500			18500		768.05	768.05
2045 年	18500			18500		768.05	768.05
2046 年	18500			18500		768.05	768.05
2047 年	18500			18500		768.05	768.05
2048 年	18500			18500		768.05	768.05
2049 年	18500			18500		768.05	768.05
2050 年	18500			18500		768.05	768.05
2051 年	18500			18500		768.05	768.05

2052 年	18500			18500		768.05	768.05
2053 年	18500		1000	17500		752.15	1752.15
2054 年	17500		1000	16500		722.50	1722.50
2055 年	16500		16500	0		354.37	16854.37
合计		19000	19000	-		23135.30	42135.30

2、银行借款

本项目已通过银行借款 5,000.00 万元，期限 3 年，利率 5.00%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0.00	5,000.00		5,000.00	5.00%	121.53	121.53
2025 年	5,000.00		1,750.00	3,250.00	5.00%	226.87	1976.87
2026 年	3,250.00		1,750.00	1,500.00	5.00%	138.16	1888.16
2027 年	1,500.00		1,500.00	0.00	5.00%	39.79	1539.79
合计		5,000.00	5,000.00			526.35	5,526.35

（四）项目资金平衡测算表

表4 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	2029年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动现金流入	A	153028.37	0.00	0.00	0.00	3017.46	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	B	20091.01	0.00	0.00	0.00	386.69	662.89	662.89	666.17
支付的各项税费	C	834.25				16.45	28.20	28.20	28.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	132103.11	0.00	0.00	0.00	2614.32	4481.70	4481.70	4478.42
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	39671.75	6984.10	13319.52	17496.97	1871.16			
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-39671.75	-6984.10	-13319.52	-17496.97	-1871.16			
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	19384.42	5500.00	7,500.00	3400.92	2983.50			
专项债券	I	19000.00	1500.00	1000.00	16500.00				
银行借款	J	5000.00		5000					
偿还债券本金	K	19000.00							
偿还银行借款本金	L	5000.00			1750	1750	1500		
支付债券利息	M	23135.30	15.90	58.95	427.08	781.45	781.45	781.45	781.45
支付银行借款利息	N	526.35		121.53	226.87	138.16	39.79		
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-4277.23	6984.10	13319.52	17496.97	313.89	-2321.24	-781.45	-781.45
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1057.05	3217.51	6917.76
期内现金变动	Q=D+G+O	88154.13	0.00	0.00	0.00	1057.05	2160.46	3700.25	3696.97
五、期末现金	R=P+Q	88154.13	0.00	0.00	0.00	1057.05	3217.51	6917.76	10614.73

项目/年度	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								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	666.17	666.17	669.55	669.55	669.55	673.03	673.03	673.03
支付的各项税费	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
经营活动现金净流量	4478.42	4478.42	4475.04	4475.04	4475.04	4471.56	4471.56	4471.56
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	500.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	781.45	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-1281.45	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05
四、期初现金	10614.73	13811.70	17522.07	21229.06	24936.05	28643.04	32346.55	36050.06
期内现金变动	3196.97	3710.37	3706.99	3706.99	3706.99	3703.51	3703.51	3703.51
五、期末现金	13811.70	17522.07	21229.06	24936.05	28643.04	32346.55	36050.06	39753.57

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	676.62	676.62	676.62	680.32	680.32	680.32	684.13	684.13
支付的各项税费	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
经营活动现金净流量	4467.97	4467.97	4467.97	4464.27	4464.27	4464.27	4460.46	4460.46
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05
四、期初现金	39753.57	43453.49	47153.41	50853.33	54549.55	58245.77	61941.99	65634.40
期内现金变动	3699.92	3699.92	3699.92	3696.22	3696.22	3696.22	3692.41	3692.41
五、期末现金	43453.49	47153.41	50853.33	54549.55	58245.77	61941.99	65634.40	69326.81

项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79	5172.79
经营活动支出	684.13	688.04	688.04	688.04	692.08	692.08	692.08	696.24
支付的各项税费	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20	28.20
经营活动现金净流量	4460.46	4456.55	4456.55	4456.55	4452.51	4452.51	4452.51	4448.35
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								1000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	768.05	752.15
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-768.05	-1752.15
四、期初现金	69326.81	73019.22	76707.72	80396.22	84084.72	87769.18	91453.64	95138.10
期内现金变动	3692.41	3688.50	3688.50	3688.50	3684.46	3684.46	3684.46	2696.20
五、期末现金	73019.22	76707.72	80396.22	84084.72	87769.18	91453.64	95138.10	97834.30

项目/年度	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金		
经营活动现金流入	5172.79	5172.79
经营活动支出	696.24	696.24
支付的各项税费	28.20	28.20
经营活动现金净流量	4448.35	4448.35
二、投资活动产生的现金		
建设成本支出		
流动资金支出		
投资活动现金净流量		
三、融资活动产生的现金		
资本金（自有资金）		
专项债券		
银行借款		
偿还债券本金	1000.00	16500.00
偿还银行借款本金		
支付债券利息	722.50	354.37
支付银行借款利息		
融资活动现金净流量	-1722.50	-16854.37
四、期初现金	97834.30	100560.15
期内现金变动	2725.85	-12406.02
五、期末现金	100560.15	88154.13

(五) 本息覆盖倍数

表 5 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	2,500.00	3,375.00	5,875.00	132,103.11
已发行债券	4,000.00	2,885.30	6,885.30	
后续拟发行债券	12,500.00	16,875.00	29,375.00	
银行贷款	5,000.00	526.35	5,526.35	
融资合计	24,000.00	23,661.65	47,661.65	
覆盖倍数	2.77			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 132,103.11 万元, 融资本息合计 47,661.65 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.77。

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。

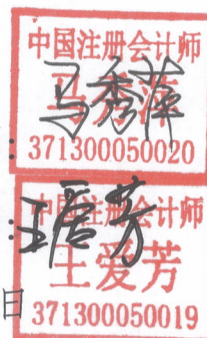
聊城正原有限责任公司会计师事务所

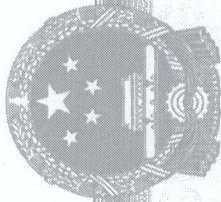


中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 6 月 13 日





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91371500742409040E



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。

再复印无效



名称 聊城正隆会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李子峰

经营范围

会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财务人员培训。(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)。

成立日期 2000年01月26日

住所 聊城柳园南路西金紫荆商厦



登记机关

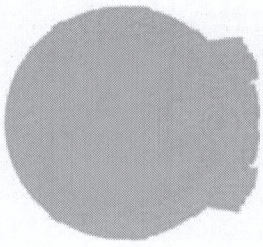
2025年04月21日

国家企业信用信息公示系统网址:

<https://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: 聊城正源有限责任会计师事务所

首席合伙人: 李子峰

主任会计师: 李子峰

经营场所: 聊城柳园南路西金紫荆商厦

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37130005

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]268号

批准执业日期: 1999年12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。

再复印无效
《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》。



发证机关: 山东省财政厅

1999年12月30日



中华人民共和国财政部制