

2025 年山东省政府专项债券(二十八期)
聊城市高唐县开发区电子信息产业园项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁泰源会专审字〔2025〕065 号

2025 年 06 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

高唐县开发区电子信息产业园项目

2、立项单位

项目立项单位为高唐宏基建设开发有限公司，统一社会信用代码为 91371526678114378W，法定代表人：李建国，类型：有限责任公司（国有独资），成立日期：2008-07-16，注册资本：2000 万元，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；土地整治服务；房地产咨询；城市绿化管理；市政设施管理；水污染治理；广告制作；园区管理服务；金属结构销售；建筑物清洁服务；建筑废弃物再生技术研发；房地产评估；建筑材料销售（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；建设工程监理；工程造价咨询业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以审批结果为准）。

3、项目规划审批

2022 年 08 月 17 日，取得山东省建设备案证明，备案编

号 2208-371526-04-01-491430;

2022 年 08 月 18 日,取得高唐县行政审批服务局出具的高唐县开发区电子信息产业园项目环评意见(高行审投环评专〔2022〕18 号);

2022 年 08 月 18 日,取得高唐县行政审批服务局出具的高唐县开发区电子信息产业园项目施工许可证办理情况说明(高行审一专〔2022〕6 号);

2022 年 08 月 19 日,签订不单独进行节能审查的固定资产投资项能说明和节能承诺;

2023 年 09 月 26 日,取得高唐县自然资源和规划局出具的查询地块土地规划情况说明;

2024 年 6 月 25 日,取得高唐县行政审批服务局出具的建设用地规划许可证,地字第 3715262024YG0023455 号;

2024 年 7 月 8 日,取得高唐县自然资源和规划局办理的不动产权证,鲁(2024)高唐县不动产权第 0004366 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 102.51 亩,总建筑面积约 15 万 m²;主要建设标准化厂房 8 栋、商务服务中心和附属配套设施。配套建设供水管网和蒸汽管网 3100 米,消防给水管 2000 米,雨污分流管网 3600 米,通讯管线 2200 米等。

5、项目建设期限

项目预计工期为 2023 年 12 月至 2026 年 12 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 60,000.00 万元，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 30,000.00 万元，2024 年 9 月已发行债券 9,000.00 万元，2025 年 3 月已发行债券 9,000.00 万元，2025 年 5 月调整专项债券 9,000.00 万元，本次拟发行专项债券 3,000.00 万元。

项目资金来源情况（单位：万元）

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	60000		
一、资本金	30000	50.00%	
（一）自有资金	30000	50.00%	
（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）	30000	50.00%	
（一）已发行专项债券	27000	45.00%	
（二）本期拟发行专项债券	3000	5.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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，项目建成后，该项目预期产生的现金流入主要来源于厂房租赁、商务服务中心租赁、广告现金流入。

1、厂房租赁现金流入，单价 300.00 元/年/平方米，面积 11.30 万平方米，出租率首年按 60%，出租价格按每 10 年增长 10%比例阶梯递增，年现金流入 3,390.00 万元。

2、商务服务中心租赁现金流入，单价 360.00 元/年/平方米，面积 3.70 万平方米，出租率首年按 60%，出租价格按每 10 年增长 10%比例阶梯递增，年现金流入 1,332.00 万元。

3、广告现金流入，单价 4000.00 元/年/平方米，面积 0.3 万平方米，出租率首年按 60%，出租价格按每 10 年增长 10%比例阶梯递增，年现金流入 1,200.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、折旧与摊销费、修理费、工资及福利费、相关税费以及其他费用。

1、燃料动力费，本项目主要消耗公用区域用电费，厂房电费由租赁房承担，电费年需求量 32.14 万 kWh，单价 0.6223 元/kWh，每年共计 20.00 万元。

2、折旧与摊销费，本项目新增固定资产折旧年限按 50 年，残值率分别为 5%，正常年折旧 1,900.00 万元。

3、修理费用，本项目按固定资产原值的 1%计算，正常年修理费用 600.00 万元。

4、工资及福利费用，本项目建成后用工约为 50 名，人员工资平均暂按每人每年约 7.00 万元，计提 14%职工福利费用，正常年工资及福利费为 399.00 万元。

5、相关税费，税金中包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。房屋租赁增值税税率为 9%。城市维护建设税税率为 5%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%。税金及附加正常年需 586.28 万元；经测算，所得税按综合税负 3%计算，正常年需 177.66 万元。

其中，付现成本为燃料动力费、修理费用、工资及福利费和相关税费。

（三）应付本息情况

1、专项债券

2024 年 9 月已发行专项债券 9,000.00 万元，实际利率 2.27%，期限 30.00 年，在债券存续期内，每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

2025 年 3 月已发行专项债券 9,000.00 万元，实际利率 2.29%，期限 30.00 年，在债券存续期内，每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

2025 年 5 月已调整 2024 年山东省专项债券（六期）聊城市高唐县智慧冷链物流基础设施建设项目专项债券 9,000.00 万元，实际利率 2.65%，期限 30.00 年，在债券存续期内，每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。

本次拟发行政府专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30.00 年，假设债券票面利率为 4.5%，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。专项债券还

本付息情况如下：

本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	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	应付本息合计
2024 年		9000.00		9000.00		
2025 年	9000.00	21000.00		30000.00	494.10	494.10
2026 年	27000.00			30000.00	783.90	783.90
2027 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2028 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2029 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2030 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2031 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2032 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2033 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2034 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2035 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2036 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2037 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2038 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2039 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2040 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2041 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2042 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2043 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2044 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2045 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2046 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90

2047 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2048 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2049 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2050 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2051 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2052 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2053 年	30000.00			30000.00	783.90	783.90
2054 年	30000.00		18000.00	12000.00	664.65	18664.65
2055 年	12000.00		12000.00		170.55	12170.55
合计		30000.00	30000.00		23278.50	53278.50

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	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	181746.18				3553.20	3553.20	3553.20
经营活动支出	B	52996.26				1477.36	1477.36	1477.36
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	128749.92				2075.84	2075.84	2075.84
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	58722.00	19000.00	27505.90	12216.10			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-58722.00	-19000.00	-27505.90	-12216.10			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	30000.00	10000.00	10000.00	10000.00			
专项债券	I	30000.00	9000.00	21000.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	30000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	23278.50		494.10	783.90	783.90	783.90	783.90
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	6721.50	19000.00	27505.90	12216.10	-783.90	-783.90	-783.90
四、期初现金	P						1291.94	2583.87
期内现金变动	Q=D+G+O	76749.42				1291.94	1291.94	1291.94
五、期末现金	R=P+Q	76749.42				1291.94	2583.87	3875.81

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								
经营活动收入	5922.00	5922.00	5922.00	5922.00	5922.00	5922.00	5922.00	6514.20
经营活动支出	1782.94	1782.94	1782.94	1782.94	1782.94	1782.94	1782.94	1859.33
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	4139.06	4139.06	4139.06	4139.06	4139.06	4139.06	4139.06	4654.87
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	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90
四、期初现金	3875.81	7230.97	10586.14	13941.30	17296.46	20651.62	24006.78	27361.95
期内现金变动	3355.16	3355.16	3355.16	3355.16	3355.16	3355.16	3355.16	3870.97
五、期末现金	7230.97	10586.14	13941.30	17296.46	20651.62	24006.78	27361.95	31232.91

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								
经营活动收入	6514.20	6514.20	6514.20	6514.20	6514.20	6514.20	6514.20	6514.20
经营活动支出	1859.33	1859.33	1859.33	1859.33	1859.33	1859.33	1859.33	1859.33
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	4654.87	4654.87	4654.87	4654.87	4654.87	4654.87	4654.87	4654.87
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	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90
四、期初现金	31232.91	35103.88	38974.85	42845.82	46716.79	50587.75	54458.72	58329.69
期内现金变动	3870.97	3870.97	3870.97	3870.97	3870.97	3870.97	3870.97	3870.97
五、期末现金	35103.88	38974.85	42845.82	46716.79	50587.75	54458.72	58329.69	62200.66

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								
经营活动收入	6514.20	7165.62	7165.62	7165.62	7165.62	7165.62	7165.62	7165.62
经营活动支出	1859.33	1943.36	1943.36	1943.36	1943.36	1943.36	1943.36	1943.36
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	4654.87	5222.26	5222.26	5222.26	5222.26	5222.26	5222.26	5222.26
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	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90	783.90
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90	-783.90
四、期初现金	62200.66	66071.63	70509.98	74948.34	79386.69	83825.05	88263.40	92701.76
期内现金变动	3870.97	4438.36	4438.36	4438.36	4438.36	4438.36	4438.36	4438.36
五、期末现金	66071.63	70509.98	74948.34	79386.69	83825.05	88263.40	92701.76	97140.11

项目/年度	2054 年	2055 年						
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	7165.62	7165.62						
经营活动支出	1943.36	1943.36						
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	5222.26	5222.26						
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	18000.00	12000.00						
偿还银行借款本金								
支付债券利息	664.65	170.55						
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-18664.65	-12170.55						
四、期初现金	97140.11	83697.72						
期内现金变动	-13442.39	-6948.29						
五、期末现金	83697.72	76749.42						

（五）本息覆盖倍数

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	
本期拟发行专项债券	3000	4050	7050	128749.92
已发行债券	27000	19228.5	46228.5	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	30000	23278.5	53278.5	
覆盖倍数	2.42			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 128,749.92 万元，融资本息合计 53,278.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.42 倍。

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

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 06 月 14 日



会计师事务所 执业证书

名称：东泰源会计师事务所有限责任公司
主任会计师：郑殿明
办公场所：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
组织形式：有限责任
会计师事务所编号：37130017
注册资本(出资额)：50万元
批准设立文号：鲁财会(2004)38号
批准设立日期：2004-08-13

证书序号：NO. 023704

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：

山东省财政厅

2015 05 24 年 月 日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272



扫描二维码以登录
“国家企业信用信息公示系统”
可查询企业信用信息，监管
信息。

(副本)

1-1

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 郑殿明

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 年 月 日

经营范围 资本(金)验证、审计;会计报表审计;工程预、决算审计;会计咨询、会计培训;财政支出绩效评价。(上述经营项目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)

住所 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号楼13层B1号



登记机关

2021年10月15日