

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
东营市本级东营经济技术开发区园区基
础配套提升改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1173 号

山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 6 月

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
东营市本级东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字（2025）1173 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、实施方案、项目单位提供的其他相关资料为基础，编制该项目现金流预测说明。

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

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目

2.立项单位

立项单位为山东银凯电子科技有限公司

山东银凯电子科技有限公司，地址：山东银凯电子科技有限公司，地址：山东省东营市开发区府前大街72号海通智慧广场B座419室；统一社会信用代码：91370500MA3P9DCF9J。山东银凯电子科技有限公司成立于2019年3月8日，经营范围包括电子科技技术、新材料技术研发及技术服务；电子材料研发、生产、销售；特种陶瓷粉体材料生产、销售；工程项目管理；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(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)。注册资本65000万元。

3.项目规划审批

2024年12月11日，项目取得山东省建设项目备案证明。

4.项目规模与主要建设内容

该项目占地约1000亩，总建筑面积约32万m²，主要包括高科技走廊工业坊、湖州路97号厂房、长安工业坊等在内的16处资产基础配套进行提升改造，其中，改造园区配套道路10.2公里，屋面防水10万m²，厂房通风、排烟32万m²，配套建设给排

水、供气、热力管网共计 20 公里，消防改造 32 万 m²，强弱电改造 32 万 m，园区内外墙体改造提升 16 万 m²，建设停车位 1000 个、充电桩 300 个。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2027 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 102,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 20,400.00 万元，已发行专项债券 0.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 32,000.00 万元，拟通过银行融资 41,600.00 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	102,000.00	100.00%	
一、资本金	20,400.00	20.00%	
（一）自有资金	20,400.00	20.00%	
（二）专项债券	-	0.00%	
1、已发行专项债券	-	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	-	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	-	0.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	81,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券		0.00%	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	7.84%	
（三）后续拟发行专项债券	32,000.00	31.37%	
（四）银行融资	41,600.00	40.79%	

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地上车位停车收入、充电桩服务收入、物业管理费、广告费收入。

1. 地上车位停车收入

项目建设地上停车位 1000 个，停车费标准 2 元/半小时/辆，白天为 8:00 至 20:00，白天车位利用率 80%，夜间接 5 元/辆，夜间利用率 60%。经测算，运营期年收入 1511 万元。

项目运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内地上车位停车收入现金流入 45,330.00 万元。

2. 充电桩服务收入

本项目设置 300 个充电桩，按照服务费 0.6 元/kW，每个充电桩按照日 200kWh 计算，则年收入为 1314 万元。

项目运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内充电桩服务收入现金流入 39,420.00 万元。

3. 物业管理费

本项目总建筑面积约 32 万 m²，项目正常建筑物业费为 10.0 元/m²·月。经测算，运营期年收入 3840 万元。

项目运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内物业管理费收入现金流入 115,200.00 万元。

4. 广告费收入

考虑园区户外广告收益，预计约 800 个户外广告牌，按照每个广告牌 6.8 万/年收费。经测算，运营期年收入 5440 万元。

项目运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内广告费收入现金流入 163,200.00 万元。

项目运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）内总现金流入 363,150.00 万元。

（二）项目成本预测

项目运营成本主要包括人员费用、修理费、动力费。

1. 人员工资

本项目预计聘用职工 30 人，工资及福利费按照每人每年 5 万元计算。基于谨慎性原则，对项目运营期内人员工资在上年基础上上涨 2% 预测。运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）人员工资 6,044.64 万元。

2. 维护修理费

维修费按照固定资产投资的 0.5% 测算，年费用为 170.00 万元。运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）维护修理费 5,100.00 万元。

3. 其他费用

按年按照工资及福利费的 5% 计算。运营期内（2028 年 1 月-2057 年 12 月）其他费用 302.23 万元。

4. 相关税费

本项目税费包括企业所得税、增值税、税金及附加。

企业所得税：考虑折旧、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。

增值税：地上车位停车收入现金流入 9%，充电桩服务收入现金流入 13%，物业管理费现金流入 6%，广告费收入现金流入 6%，维护修理费、其他费用 13%。

税金及附加按增值税额的 12% 计算，即城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。

项目运营期（2028年1月-2057年12月）内相关税费79,666.10万元。

项目运营期内（2028年1月-2057年12月）上述四项成本费用总合计为91,112.98万元。

（三）应付本息情况

1. 专项债券

本项目本期拟发行专项债券8,000.00万元，假设债券期限10年，利率为4.00%；后续拟发行专项债券32,000.00万元，假设债券期限10年，利率4.00%（2025年下半年发行12,000.00万元，2026年上半年发行10,000.00万元，2026年下半年发行10,000.00万元）。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
2025年	-	20,000.00		20,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2027年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2028年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2029年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2030年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2031年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2032年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00

2033 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2035 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.00%	1,440.00	21,440.00
2036 年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	600.00	20,600.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-		16,000.00	56,000.00

2. 银行贷款

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目，计划申请银行贷款 41,600.00 万元，其中 2026 年申请 20,000.00 万元，2027 年申请 21,600.00 万元，期限 30 年期，每半年计算一次利息，到期一次性偿还本金。具体情况如下：根据谨慎性原则，本批次拟发行的债券利率假定为 4.90%，专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目银行贷款还本付息情况（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
2026 年		20,000.00		20,000.00	4.90%		
2027 年	20,000.00	21,600.00		41,600.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2029 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2030 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2031 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2032 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2033 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2034 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2035 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2036 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2037 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2038 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2039 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2040 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2041 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40

2042 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2043 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2044 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2045 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2046 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2047 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2048 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2049 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2050 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2051 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2052 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2053 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2054 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2055 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2056 年	41,600.00		20,000.00	21,600.00	4.90%	2,038.40	22,038.40
2057 年	21,600.00		21,600.00	-	4.90%	1,058.40	22,658.40
合计		41,600.00	41,600.00			61,152.00	102,752.00

(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	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	363,150.00	—	—	—	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	11,446.88	—	—	—	326.45	329.58
支付的各项税费	C	79,666.10	—	—	—	2,366.33	2,365.53
经营活动现金净流量	D=A-B-C	272,037.02	—	—	—	9,412.22	9,409.89
二、投资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—
建设成本支出	E	98,260.00	39,840.00	39,000.00	19,420.00	—	—
流动资金支出	F	—	—	—	—	—	—
投资活动现金净流量	G=-E-F	-98,260.00	-39,840.00	-39,000.00	-19,420.00	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—
资本金 (自有资金)	H	20,400.00	20,000.00	—	400.00	—	—
专项债券	I	40,000.00	20,000.00	20,000.00	—	—	—
银行借款	J	41,600.00	—	20,000.00	21,600.00	—	—
偿还债券本金	K	40,000.00	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	41,600.00	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	16,000.00	160.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
支付银行借款利息	N	61,152.00	—	—	980.00	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-56,752.00	39,840.00	39,000.00	19,420.00	-3,638.40	-3,638.40
四、期初现金	P	—	—	—	—	—	5,773.82
期内现金变动	Q=D+G+O	117,025.02	—	—	—	5,773.82	5,771.49
五、期末现金	R=P+Q	117,025.02	—	—	—	5,773.82	11,545.32



续表 1

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	332.77	336.03	339.35	342.73	346.19	349.71	353.31
支付的各项税费	C	2,364.72	2,363.89	2,363.04	2,362.18	2,361.30	2,400.40	2,609.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,407.51	9,405.09	9,402.61	9,400.09	9,397.51	9,354.89	9,142.21
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	-	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,440.00	600.00
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-23,478.40	-22,638.40
四、期初现金	P	11,545.32	17,314.43	23,081.12	28,845.33	34,607.02	40,366.13	26,242.61
期内现金变动	Q=D+G+O	5,769.11	5,766.69	5,764.21	5,761.69	5,759.11	-14,123.51	-13,496.19
五、期末现金	R=P+Q	17,314.43	23,081.12	28,845.33	34,607.02	40,366.13	26,242.61	12,746.42



续表 2

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	356.97	360.71	364.53	368.42	372.38	376.43	380.56
支付的各项税费	C	2,758.55	2,757.60	2,756.63	2,755.64	2,754.63	2,753.60	2,752.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,989.47	8,986.69	8,983.84	8,980.94	8,977.98	8,974.97	8,971.89
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	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M+N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40
四、期初现金	P	12,746.42	19,697.49	26,645.78	33,591.22	40,533.76	47,473.35	54,409.92
期内现金变动	Q=D+G+O	6,951.07	6,948.29	6,945.44	6,942.54	6,939.58	6,936.57	6,933.49
五、期末现金	R=P+Q	19,697.49	26,645.78	33,591.22	40,533.76	47,473.35	54,409.92	61,343.41



续表 3

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	384.77	389.07	393.45	397.92	402.48	407.13	411.87
支付的各项税费	C	2,751.48	2,750.38	2,749.27	2,748.13	2,746.97	2,745.79	2,744.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,968.75	8,965.55	8,962.28	8,958.95	8,955.55	8,952.09	8,948.55
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	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40
四、期初现金	P	61,343.41	68,273.76	75,200.91	82,124.79	89,045.34	95,962.50	102,876.19
期内现金变动	Q=D+G+O	6,930.35	6,927.15	6,923.88	6,920.55	6,917.15	6,913.69	6,910.15
五、期末现金	R=P+Q	68,273.76	75,200.91	82,124.79	89,045.34	95,962.50	102,876.19	109,786.34

续表 4



项目/年度	公式	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	416.71	421.64	426.67	431.81	437.04	442.38	447.83
支付的各项税费	C	2,743.35	2,742.09	2,740.81	2,739.50	2,738.17	2,736.81	3,142.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,944.95	8,941.27	8,937.52	8,933.69	8,929.79	8,925.81	8,514.46
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						20,000.00	21,600.00
支付债券利息	M	-	-	-	-	-	-	-
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	1,058.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-22,038.40	-22,658.40
四、期初现金	P	109,786.34	116,692.89	123,595.76	130,494.88	137,390.17	144,281.56	131,168.97
期内现金变动	Q=D+C+O	6,906.55	6,902.87	6,899.12	6,895.29	6,891.39	-13,112.59	-14,143.94
五、期末现金	R=P+Q	116,692.89	123,595.76	130,494.88	137,390.17	144,281.56	131,168.97	117,025.02



(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	8,000.00	3,200.00	11,200.00	272,037.02
已发行债券		-	-	
后续拟发行债券	32,000.00	12,800.00	44,800.00	
银行贷款	41,600.00	61,152.00	102,752.00	
融资合计	81,600.00	77,152.00	158,752.00	
覆盖倍数	1.71			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 272,037.02 万元，融资本息合计 158,752.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.71。

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。

山东中明会计师事务所有限公司



中国·济南

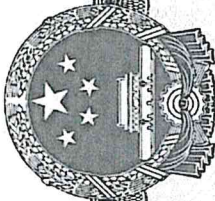
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 14 日



统一社会信用代码
913701027433756394

营业执照

(副本) 2-1

名称 山东中明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 巴树青

经营范围

许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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）
一般项目：财政咨询项目；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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

扫描二维码
了解更多登记、备案、许可、监管信息，
体验更多应用服务。



登记机关

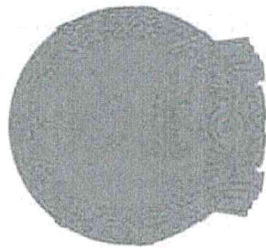
2024 年 07 月 26 日

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：山东中明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：巴树青

经营场所：

山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式：有限责任

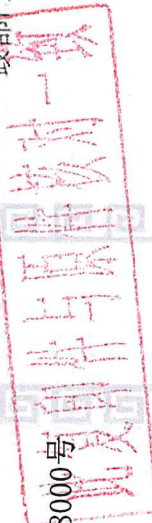
执业证书编号：37010039

批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号

批准执业日期：2002年9月23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》。



发证机关：山东省财政厅

2023年 3 月 14 日



中华人民共和国财政部制