

2025 年山东省政府专项债券（四十四期）
聊城信创数字经济智慧谷项目收益与融资平衡
专项评价报告

2025 年 7 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

聊城信创数字经济智慧谷项目

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：91371500MA3UHHJK31，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）山东省建设项目备案证明（项目代码：2307-371593-04-01-974179）

（2）2023 年 7 月 27 日，聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局《关于聊城信创数字经济智慧谷项目环评手续的说明》

（3）《不单独进行节能审查的固定资产投资项项目能耗说明和节能承诺》

（4）不动产权证书：鲁（2024）聊城市不动产权第 0003533 号

(5) 2024 年 2 月 8 日，聊城市行政审批服务局《建设用地规划许可证》

(6) 2024 年 7 月 18 日，聊城市行政审批服务局《建设工程规划许可证》

(7) 2024 年 7 月 22 日，聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》

4、项目规模与主要建设内容

该项目占地 21585.00 平方米（合 32.38 亩），总建筑面积 54723 平方米，规划建设信创园基地综合楼一栋，楼体呈围合状，主楼为 10 层，裙楼为 3 层，局部 2 层。项目配套建设污水管网（DN300）2.3 公里、雨水管网（DN200-DN500）2.3 公里、供水管网（PE160）2 公里、电力管线（WDZYG4*50）5 公里等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 8 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 24,000.00 万元，已发行专项债券 4,500.00 万元，本期拟发行专项债券 300.00 万元，后续拟发行专项债券 11,200.00 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	40,000.00	100%	
一、资本金	24,000.00	60.00%	
（一）自有资金	24,000.00	60.00%	
（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）	16,000.00	40.00%	
（一）已发行专项债券	4,500.00	11.25%	
（二）本期拟发行专项债券	300.00	0.75%	
（三）后续拟发行专项债券	11,200.00	28.00%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要来源于示范基地综合楼租赁现金流入、物业服务现金流入和停车费现金流入。

1、示范基地综合楼租赁现金流入

参考西安交大科技园 1-2 元/平方米/天，现代明珠广场 1.2-1.5 元/平方米/天，本项目租金价格暂定为 1.5 元/平方米/天，示范基地综合楼可租赁面积 43170.00 平方米，则本项目

建成后运营期年可实现租赁收入 2363.56 万元。

2、物业服务现金流入

项目建成后为入驻企事业单位提供物业服务，收费单价为 2.5 元/平方米/月，示范基地综合楼可租赁面积 43170.00 平方米，则项目年物业服务收入为 129.51 万元。

3、停车费现金流入

项目建成后可提供地上地下停车位 259 个，预计每天停车周转次数为 7 次，单次停车收费为 4 元（以 2 小时/次计），则项目年可实现停车收入 264.70 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、燃料动力费、维修费用、营业费用。

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 152.89 万元。

2、工资福利费

项目劳动定员 20 人，其中服务人员 12 人，技术人员 4 人，管理人员 4 人，福利费按工资额的 14% 计取，工会经费按工

资额的 2%计取、职工教育经费按工资额的 2.5%计取、五险一金按工资额的 37%计取，则项目年工资福利费估算为 155.50 万元，按每 5 年上涨 5%计算。

3、燃料动力费

本项目年消耗电力 210.69 万 kWh，其中 165.77 万 kWh 为建筑用电，由用户支付，其余 44.92 万 kWh 由项目公司承担，项目年用水 1530.13 立方米。

本项目电价参照一般工商业及其他用电价格 0.62 元/kWh 估算，年用电支出 27.85 万元。

本项目水价参照非居民水价 5.7 元/m³估算，年用水支出 0.87 万元。

则项目运营期年燃料动力费估算为 28.72 万元。

4、维修费用

修理费按当年折旧费的 10%估算，年修理费为 97.44 万元。

5、营业费用

项目营业费用取当年营业收入的 1%，估算为 30.58 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.25%；2025 年 6 月已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 15 年，利率 1.94%。本期拟发行专项债券 300.00 万

元，假设债券期限为 15 年，利率为 4%；后续拟发行专项债券 11,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4%，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	0	16,000.00		16,000.00	2.25%/1.94%/4%	46.75	46.75
2026 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2027 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2028 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2029 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2030 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2031 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2032 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2033 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2034 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2035 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2036 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5
2037 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94%/4%	553.5	553.5

2038 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94% /4%	553.5	553.5
2039 年	16,000.00			16,000.00	2.25%/1.94% /4%	553.5	553.5
2040 年	16,000.00		2,800.00	13,200.00	2.25%/1.94% /4%	529.25	3329.25
2041 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2042 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2043 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2044 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2045 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2046 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2047 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2048 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2049 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2050 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2051 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2052 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2053 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2054 年	13,200.00			13,200.00	2.25%/1.94% /4%	493	493
2055 年	13,200.00		13,200.00	0.00	2.25%/1.94% /4%	470.5	13670.5
合计		16,000.00	16,000.00			15,697.50	31,697.50

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	79975.33				2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77
经营活动支出	B	14069.07				465.13	465.13	465.13	465.13	465.13
支付的各项税费	C	2878.83				99.27	99.27	99.27	99.27	99.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63027.43	0	0	0	2193.37	2193.37	2193.37	2193.37	2193.37
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	39399.75	10000	25953.25	3446.5					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-39399.75	-10000	-25953.25	-3446.5	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	24000	10000	10000	4000					
专项债券	I	16000		16000						
银行借款	J	0								
偿还债券本金	K	16000								
偿还银行借款本金	L	0								
支付债券利息	M	15697.5		46.75	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5
支付银行借款利息	N	0								
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	8302.5	10000	25953.25	3446.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5
四、期初现金	P		0	0	0	0	1639.87	3279.74	4919.61	6559.48
期内现金变动	Q=D+G+O	31930.18	0	0	0	1639.87	1639.87	1639.87	1639.87	1639.87
五、期末现金	R=P+Q	31930.18	0	0	0	1639.87	3279.74	4919.61	6559.48	8199.35

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77
经营活动支出	B	472.9	472.9	472.9	472.9	472.9	481.06	481.06	481.06	481.06	481.06
支付的各项税费	C	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2185.6	2185.6	2185.6	2185.6	2185.6	2177.44	2177.44	2177.44	2177.44	2177.44
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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									2800	
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5	553.5	529.25	493
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-553.5	-3329.25	-493
四、期初现金	P	8199.35	9831.45	11463.55	13095.65	14727.75	16359.85	17983.79	19607.73	21231.67	20079.86
期内现金变动	Q=D+G+O	1632.1	1632.1	1632.1	1632.1	1632.1	1623.94	1623.94	1623.94	-1151.81	1684.44
五、期末现金	R=P+Q	9831.45	11463.55	13095.65	14727.75	16359.85	17983.79	19607.73	21231.67	20079.86	21764.3

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77
经营活动支出	B	489.63	489.63	489.63	489.63	489.63	498.63	498.63	498.63	498.63	498.63
支付的各项税费	C	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27	99.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2168.87	2168.87	2168.87	2168.87	2168.87	2159.87	2159.87	2159.87	2159.87	2159.87
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	493	493	493	493	493	493	493	493	493	493
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-493	-493	-493	-493	-493	-493	-493	-493	-493	-493
四、期初现金	P	21764.3	23440.17	25116.04	26791.91	28467.78	30143.65	31810.52	33477.39	35144.26	36811.13
期内现金变动	Q=D+G+O	1675.87	1675.87	1675.87	1675.87	1675.87	1666.87	1666.87	1666.87	1666.87	1666.87
五、期末现金	R=P+Q	23440.17	25116.04	26791.91	28467.78	30143.65	31810.52	33477.39	35144.26	36811.13	38478

项目/年度	公式	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	2757.77	2757.77	2757.77	2757.77
经营活动支出	B	508.08	508.08	508.08	508.08
支付的各项税费	C	99.27	99.27	99.27	99.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2150.42	2150.42	2150.42	2150.42
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	0	0	0	0
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				13200
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	493	493	493	470.5
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-493	-493	-493	-13670.5
四、期初现金	P	38478	40135.42	41792.84	43450.26
期内现金变动	Q=D+G+O	1657.42	1657.42	1657.42	-11520.08
五、期末现金	R=P+Q	40135.42	41792.84	43450.26	31930.18

（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	300.00	180.00	480.00	63,027.43
已发行债券	4,500.00	2,077.50	6,577.50	
后续拟发行债券	11,200.00	13,440.00	24,640.00	
银行贷款				
融资合计	16,000.00	15,697.50	31,697.50	
覆盖倍数	1.99			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 63,027.43 万元，融资本息合计 31,697.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.99。

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。

聊城正原有限责任会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 7 月 18 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信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 聊城正原商贸有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 李子峰
经营范围 会计查帐、会计咨询、企业资本验证、审查工程预决算、财会人员培训、会计档案整理、代理记账、税务筹划、资产评估、审计、验资、清算、破产清算、企业重组、企业并购、企业分立、企业合并、企业改制、企业上市、企业融资、企业担保、企业保险、企业法律事务、企业其他业务。

注册资本 伍拾万元整
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

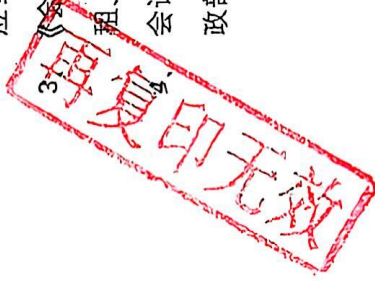
名称：聊城正源有限责任会计师事务所
首席合伙人：李于峰
主任会计师：李于峰
经营场所：聊城柳园南路西金紫荆商厦



组织形式：有限责任
执业证书编号：371300005
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。
 - 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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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