

2025 年山东省政府专项债券（十期）
聊城市阳谷县山东阳昇双创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〕19 号

2025 年 03 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

山东阳昇双创产业园基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位为山东阳昇置业有限公司。

山东阳昇置业有限公司，统一社会信用代码：91371521MA3UHATD0G；类型：有限责任公司；注册资本：40000万；法定代表人：孟宪民，成立日期：2020年12月3日；住所：山东省聊城市阳谷县经济开发区东部园区B区一路2号，经营范围：一般项目：房地产咨询；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；物业管理；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（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；住宅室内装饰装修；建设工程施工；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；道路货物运输（不含危险货物）。（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）

3、项目规划审批

(1) 2022 年 8 月 10 日，在山东省投资项目在线审批监督平台完成了建设项目备案（项目代码：2208-371521-04-01-717111）；

(2) 2022 年 8 月 23 日，取得国有建设用地使用权(编号：鲁〔2022〕阳谷县不动产权第 0028873 号)，权利人为山东阳昇置业有限公司；

(3) 2022 年 10 月 24 日，完成了环境影响登记备案（备案号：202237152100000570）；

(4) 2023 年 7 月 11 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：371521202300020）；

(5) 2023 年 8 月 16 日，取得阳谷县行政审批服务局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 371521202300045 号）；

(6) 2023 年 12 月 29 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202312290101）；

(7) 2023 年 12 月 27 日，取得国有建设用地使用权(编号：鲁〔2023〕阳谷县不动产权第 0035208 号)，权利人为山东阳昇置业有限公司；

(8) 2024 年 1 月 17 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（编号：3715212023YG0002310）；

(9) 2024 年 4 月 7 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 3715212024GG0011471 号）；

(10)2024 年 9 月 23 日，阳谷县行政审批服务局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：371521202409230101 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地约 355 亩，总建筑面积约 40 万平方米。园区内建设标准化厂房及仓储车间 60 栋，新建科研楼 4 栋，配套建设创业孵化、公共实验、检验检测、研发创新及公共服务设施。铺设雨污管道及供水管道共计约 5000 米，改造及新建园区道路 5000 米，铺设电力管道 3000 米，同时建设停车场、广告牌等其他基础配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 12 月至 2025 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：项目单位自有资金 55,235.63 万元，发行专项债券 45,000.00 万元，其中：已发行专项债券 10,500.00 万元，本期发行专项债券 13,000.00 万元，后续拟发行专项债券 21,500.00 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	100,235.63	100.00%	
一、资本金	55,235.63	55.11%	
（一）自有资金	55,235.63	55.11%	

(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）	45,000.00	44.89%	
(一) 已发行专项债券	10,500.00	10.48%	
(二) 本期拟发行专项债券	13,000.00	12.97%	
(三) 后续拟发行专项债券	21,500.00	21.44%	
(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

项目收益来源主要为化工产业园区的标准厂房、仓储车间、配套设施用房等租赁及物业服务现金流入。根据聊城市阳谷县市场行情和项目地理位置,参考聊城市阳谷县与项目周边收费标准和《山东阳昇双创产业园基础设施建设项目可行性研究报告》,项目建设期2年,假设运营期第3个自然年度即2026年为正常运营期,正常运营期内收入测算如下:

1、租赁服务:项目建设标准化厂房、仓储车间及配套设施用房等40万平方米,年租赁单价预计约180元/平方米,第1年出租率约70%,第2年出租率约80%,第3年及以后年度出租率约90%,测算年均厂房租赁现金流入约6,480.00万元(第3年及以后)。

2、物业管理服务: 根据标准化厂房建设面积 40 万平方米, 年物业费 9.6 元/平方米, 第 1 年出租率约 70%, 第 2 年出租率约 80%, 第 3 年及以后年度出租率约 90%, 测算年均物业服务现金流入约 345.60 万元 (第 3 年及以后)。

(二) 项目成本预测

1、项目运营成本

项目运营成本主要由原辅材料及燃料动力费、工资及福利费、维修费、其他费用、折旧费、财务费用及税金及附加等构成。参考项目《可行性研究报告》及项目周边收费标准, 并考虑通货膨胀等因素进行测算, 各项成本费用测算如下:

(1) 原辅材料及燃料动力费

本项目采取租赁的形式进行运营, 因此在进行财务评价时, 不考虑入驻企业的燃料动力费, 只计工作人员的燃料动力费即日常办公所需的水、电费用, 按目前市场不含税价格计算。项目实施后, 预测期年均原辅材料及燃料动力费为 10.00 万元。

(2) 工资及福利费

项目定员 10 人, 职工人均工资 4 万元/(人年), 每年职工工资为 40 万元, 职工福利费按工资总额的 14% 计算。预测期第一年工资及福利费用为 45.60 万元, 自第一年起工资及福利年增长率 2%。

（3）折旧费

新增固定资产折旧按照年限平均法计算，房屋建筑物折旧年限预计 30 年，残值率 5%，预测期年均固定资产年折旧费 3,174.73 万元。

（4）维修费

项目修理费用按固定资产折旧费的 3%测算，预测期年均维修费 95.22 万元。

（5）其他费用

其他费用按年营业收入总额的 1%测算，运营期第 1 年管理费用金额约 53.09 万元，运营期第 2 年管理费用金额约 60.67 万元，运营期第 3 年及以后年度年均管理费用金额约 68.26 万元。

（6）税金及附加

按照现行税收法规，租赁服务适用 9%增值税税率，物业服务收入适用 6%增值税税率。购进原料辅料及燃料动力费适用 13%增值税税率，项目投资中工程投资适用 9%增值税税率，项目应交增值税考虑增值税留抵的影响。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及地方水利建设基金分别为应交增值税的 5%、3%、2%、0.5%。项目土地使用税以园区占地 355 亩，每平方米 6.4 元进行测算，房产税以 12%的从租计征税率进行测算，项目适用 25%的所得税税率。测算期内税金及附加总

计 28,754.26 万元，所得税总计 4,295.03 万元。

（三）应付本息情况

本项目拟发行政府专项债券 45,000.00 万元，还本付息情况如下：

2024 年 9 月已发行 30 年期政府专项债券 5,500.00 万元，利率为 2.27%，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；2025 年 3 月已发行 30 年期政府专项债券 5,000.00 万元，利率为 2.25%，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金；本期发行专项债券 13,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 21,500.00 万元，发行期限 30 年期，参考地方政府债券利息水平，假定本次及续发专项债券年利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付一次利息，到期一次性还本。

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 金额	新增本金 金额	本期偿还 本金金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2024 年		5,500.00		5,500.00		
2025 年	5,500.00	39,500.00		45,000.00	957.35	957.35
2026 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2027 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2028 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2029 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2030 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2031 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2032 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2033 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2034 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85

2035 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2036 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2037 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2038 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2039 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2040 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2041 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2042 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2043 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2044 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2045 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2046 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2047 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2048 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2049 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2050 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2051 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2052 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2053 年	45,000.00			45,000.00	1,789.85	1,789.85
2054 年	39,500.00		5,500.00	39,500.00	1,789.85	7,289.85
2055 年	39,500.00		39,500.00		832.50	40,332.50
合计		45,000.00	45,000.00		53,695.50	98,695.50

(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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	202492.80				5308.80	6067.20	6825.60
经营活动支出	B	7031.55				203.91	212.41	220.92
支付的各项税费	C	33049.29				756.27	842.67	929.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	162411.96				4348.62	5012.12	5675.61
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	99278.28	5000.00	30500.00	63778.28			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-99278.28	-5000.00	-30500.00	-63778.28			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	55235.63	5000.00	25000.00	25235.63			
专项债券	I	45000.00		5500.00	39500.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	45000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	53695.50			957.35	1789.85	1789.85	1789.85
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	1540.13	5000.00	30500.00	63778.28	-1789.85	-1789.85	-1789.85
四、期初现金	P						2558.77	5781.05
期内现金变动	Q=D+G+O	64673.81				2558.77	3222.27	3885.76
五、期末现金	R=P+Q					2558.77	5781.05	9666.81

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	221.87	222.84	223.83	224.83	225.86	226.91	227.98
支付的各项税费	C	929.07	929.07	1106.25	1106.00	1105.74	1105.48	1105.21
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5674.66	5673.69	5495.52	5494.77	5494.00	5493.21	5492.41
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	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85
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	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85
四、期初现金	P	9666.81	13551.62	17435.46	21141.14	24846.06	28550.21	32253.57
期内现金变动	Q=D+G+O	3884.81	3883.84	3705.67	3704.92	3704.15	3703.36	3702.56
五、期末现金	R=P+Q	13551.62	17435.46	21141.14	24846.06	28550.21	32253.57	35956.13

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	229.07	230.18	231.31	232.47	233.65	234.85	236.08
支付的各项税费	C	1104.94	1104.66	1151.94	1151.65	1151.35	1151.05	1150.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5491.59	5490.76	5442.35	5441.48	5440.60	5439.70	5438.78
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	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85
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	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85
四、期初现金	P	35956.13	39657.88	43358.79	47011.29	50662.92	54313.67	57963.52
期内现金变动	Q=D+G+O	3701.74	3700.91	3652.50	3651.63	3650.75	3649.85	3648.93
五、期末现金	R=P+Q	39657.88	43358.79	47011.29	50662.92	54313.67	57963.52	61612.44

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	237.33	238.61	239.91	241.24	242.59	243.98
支付的各项税费	C	1150.43	1150.11	1149.79	1149.46	1149.12	1148.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5437.84	5436.88	5435.90	5434.91	5433.89	5432.85
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	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85
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	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85
四、期初现金	P	61612.44	65260.43	68907.46	72553.51	76198.56	79842.60
期内现金变动	Q=D+G+O	3647.99	3647.03	3646.05	3645.06	3644.04	3643.00
五、期末现金	R=P+Q	65260.43	68907.46	72553.51	76198.56	79842.60	83485.60

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	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	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60	6825.60
经营活动支出	B	245.39	246.82	248.29	249.79	251.31	252.87	254.46
支付的各项税费	C	1148.42	1148.06	1147.69	1147.32	1146.94	1146.55	1385.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5431.79	5430.72	5429.62	5428.49	5427.35	5426.18	5185.65
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						5500.00	39500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	1789.85	832.50
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	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-1789.85	-7289.85	-40332.50
四、期初现金	P	83485.60	87127.55	90768.41	94408.18	98046.82	101684.32	99820.65
期内现金变动	Q=D+G+O	3641.94	3640.87	3639.77	3638.64	3637.50	-1863.67	-35146.85
五、期末现金	R=P+Q	87127.55	90768.41	94408.18	98046.82	101684.32	99820.65	64673.81

（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	13,000.00	17,550.00	30,550.00	162,411.96
已发行债券	10,500.00	7,120.50	17,620.50	
后续拟发行债券	21,500.00	29,025.00	50,525.00	
银行贷款				
融资合计	45,000.00	53,695.50	98,695.50	
覆盖倍数	1.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 162,411.96 万元，融资本息合计 98,695.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.65。

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)



注册会计师: 

注册会计师: 

2025 年 3 月 15 日



营业执照

统一社会信用代码

913715007657734272



扫描二维码
验证企业信用
信息真实性
国家企业信用信息公示系统

(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

经营范围 审计、验资、会计报表审计、工程预、决算审计、工程造价咨询、资产评估、财务支出绩效评价、(上述经营范围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 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

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



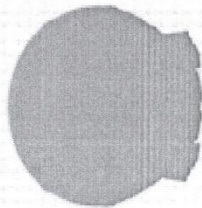
登记机关

2021年10月15日

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：山东泰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
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
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



说明

证书序号：0018840

- 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

