

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）聊城市本级
聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）
收益与融资平衡专项评价报告
鲁泰源会专审字〔2025〕55 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

聊城市新旧动能转换产业孵化园区项目（一期）

2、立项单位

项目建设单位为聊城泰岳置业有限公司，聊城泰岳置业有限公司统一社会信用代码 91371500494470757N，类型为有限责任公司(国有独资)，法定代表人：胡杨，注册资金 10000 万元，成立日期 2014 年 06 月 17 日。经营范围：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；各类工程建设活动；燃气燃烧器具安装、维修；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建筑物拆除作业(爆破作业除外)。一般项目：非住房租赁；房地产咨询；土地使用权租赁；承接总公司工程建设业务；房屋拆迁服务；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务。

3、项目规划审批

2019 年 12 月 9 日取得山东省建设项目备案证明，立项(审

批文号)：2019-371502-70-03-081541;

2019年12月12日取得了聊城市行政审批服务局出具的《建设用地规划许可证》(地字第371501201900051号);

2020年3月5日本项目《建设项目环境影响报告表》完成备案,备案号:202037150200000598;

2020年3月山东正信工程咨询有限公司对该项目出具了《可行性研究报告》;

2020年10月20日本项目用地办理了《不动产权证书》,证书编号鲁2020聊城市不动产权第0043964号;

2020年12月3日聊城市行政审批服务局批复了《建设工程规划许可证》(建字第371501202000078号)。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于聊城市中部,湖南路以南、柳园路东侧、徒骇河西(北)岸。项目总用地面积109093平方米,总建筑面积241340平方米,其中:新旧动能转换产业创新中心97020平方米、企业孵化中心13442平方米、产业创投中心39640平方米、地下停车场90254平方米、室外连廊984平方米。另建设燃气管网、热力管网、给水管线、污水管线、雨水管线、强电室外高压管线、强电室内高压管线、弱电电信管线、弱电安防消防管线等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 5 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 57179.00 万元，已发行专项债券 112400.00 万元，本期拟发行专项债券 5000.00 万元，后续拟发行专项债券 11300.00 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	185,879.00	100.00%	
一、资本金	57,179.00	30.76%	
（一）自有资金	57,179.00	30.76%	
（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）	128,700.00	69.24%	
（一）已发行专项债券	112,400.00	60.47%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	2.69%	
（三）后续拟发行专项债券	11,300.00	6.08%	
（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新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心租赁、地下车库停车租赁及物业

管理费收益。

1、新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心租赁现金流入

产业中心租赁费包括新旧动能转换产业创新中心、企业孵化中心、产业创投中心建筑面积 150102 平方米，根据项目可行性研究报告及参考周边租金水平，每年租金约 600 元/平方米，运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增，运营期第一年出租率约 80%，第二年出租率约 90%，第三年及以后期间出租率约 98%。经测算，运营期第 1 年现金流入约 7348.99 万元，计算期合计现金流入 371769.55 万元。

2、地下车库停车租赁现金流入

园区内规划车位个数 6000 个，根据项目可行性研究报告及参考周边租金水平，每年每个车位租金约 3000 元，运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增，运营期第一年出租率约 80%，第二年出租率约 90%，第三年及以后期间出租率约 98%。经测算，运营期第 1 年现金流入约 1468.80 万元，计算期合计现金流入 74303.38 万元。

3、物业管理费现金流入

根据项目可行性研究报告及参考周边商业园区物业收费情况，物业管理费每年约 16 元/平方米，建筑面积 241340 平方米，运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增，运营期第一

年出租率约 80%，第二年出租率约 90%，第三年及以后期间出租率约 98%。经测算，运营期第 1 年现金流入约 315.09 万元，计算期合计现金流入 15939.89 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、折旧费、其他营业及管理费用、相关税费。

1、工资及福利费

本项目劳动定员为 20 人，平均工资为 5 万元/人·年（预测运营期间工资及福利年增长率为 2%），职工福利费用按年工资总额的 14%计取，运营期间按照目前物价系数 2%逐期递增。经测算，发债涵盖期内工资福利总额为 4624.76 万元。

2、折旧费

按平均折旧法计算，固定资产折旧年限建筑按 30 年，残值率为 5%，项目年折旧费用 5886.00 万元，经测算，发债涵盖期内折旧费用总额为 176594.00 万元。

3、其他营业及管理费用

其他营业费用按年营业收入的 3%进行估算，预测运营期间其他营业费用年增长率为 2%，经测算，发债涵盖期内其他营业费用总额为 28551.81 万元。

其他管理费用按年工资总额的 110%进行估算，预测运营期间年增长率为 2%，发债涵盖期内其他营业费用总额为 4551.74 万元。

4、相关税费

运营期间相关税费主要包括销售税金及所得税。销售税金包括增值税、城市维护建设税及教育费附加。不动产租赁业增值税税率 9%（按照现行增值税法，预计孵化园区建设可取得占总投资金额 80%得建筑业增值税专用发票及其他专用发票作为进项税额抵扣增值税）、物业管理费收入增值税税率 6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，地方水利建设基金费率为 0.5%。所得税税率适用一般税率 25%。则项目运营期内税金及附加总计 3446.21 万元，增值税 27569.66 万元，所得税 30860.30 万元。

（三）应付本息情况

本项目预计发行专项债券 128700.00 万元，其中：2020 年 8 月已发行专项债券 3000.00 万元，期限 20 年，利率 3.81%；2022 年 2 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，利率 3.43%；2022 年 5 月已发行专项债券 10000.00 万元，期限 20 年，利率 3.30%；2022 年 10 月已发行专项债券 13000.00 万元，期限 20 年，利率 3.08%；2023 年 2 月已发行债券 8400.00 万元，期限 30 年，利率 3.38%（实际发行 13400.00 万元，调

剂至“京杭运河（聊城段）沿线生态水系建设项目一期”5000.00万元）；2023年5月已发行债券5000.00万元，期限30年，利率3.18%；2023年8月已发行专项债券10000.00万元，期限为30年，利率为3.01%；2024年1月已发行专项债券10000.00万元，期限为30年，利率为2.75%；2024年3月已发行专项债券10000.00万元，期限为30年，利率为2.65%；2024年6月已发行专项债券15500.00万元，期限为30年，利率为2.75%。2024年10月已发行专项债券17500.00万元，期限为30年，利率为2.40%。

本期拟发行专项债券5000.00万元，假设债券期限为30年，利率为4.00%；后续拟发行专项债券11300.00万元，假设债券期限为30年，利率为4.00%，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	应付利息	还本付息合计
2020年		3,000.00		3,000.00		
2021年	3,000.00			3,000.00	114.30	114.30
2022年	3,000.00	33,000.00		36,000.00	452.30	452.30
2023年	36,000.00	23,400.00		59,400.00	1,412.16	1,412.16
2024年	59,400.00	53,000.00		94,900.00	2,417.75	2,417.75
2025年	94,900.00	16,300.00		111,200.00	3,420.87	3,420.87
2026年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2027年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2028年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87

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	应付利息	还本付息合计
2029 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2030 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2031 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2032 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2033 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2034 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2035 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2036 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2037 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2038 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2039 年	111,200.00			111,200.00	3,972.87	3,972.87
2040 年	111,200.00		3,000.00	108,200.00	3,972.87	6,972.87
2041 年	108,200.00			108,200.00	3,858.57	3,858.57
2042 年	108,200.00		33,000.00	75,200.00	3,520.57	36,520.57
2043 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2044 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2045 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2046 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2047 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2048 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2049 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2050 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2051 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2052 年	75,200.00			75,200.00	2,782.17	2,782.17
2053 年	75,200.00		23,400.00	51,800.00	2,560.71	25,960.71
2054 年	51,800.00		53,000.00	16,300.00	1,555.13	54,555.13
2055 年	16,300.00		16,300.00		552.00	16,852.00
合计		128,700.00	128,700.00		107,279.10	235,979.10

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	462012.82					
经营活动支出	B	37728.31					
支付的各项税费	C	34306.51					
经营活动现金净流量	D=A-B-C	389978.00					
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	178061.63	16176.00	14449.70	42547.70	31987.84	55642.26
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-178061.63	-16176.00	-14449.70	-42547.70	-31987.84	-55642.26
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	57179.00	13176.00	14564.00	10000.00	10000.00	5060.00
专项债券	I	128700.00	3000.00		33000.00	23400.00	53000.00
银行借款	J						
偿还债券本金	K	128700.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	107279.10		114.30	452.30	1412.16	2417.75
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	-50100.10	16176.00	14449.70	42547.70	31987.84	55642.26
四、期初现金	P						
期内现金变动	Q=D+G+O	161816.27					
五、期末现金	R=P+Q						

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A		10479.99	11639.77	11872.57	12110.02	12352.22
经营活动支出	B		930.00	948.60	967.57	986.92	1006.66
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C		9549.99	10691.17	10905.00	11123.10	11345.56
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	17258.13					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17258.13					
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	4379.00					
专项债券	I	16300.00					
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	3420.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87
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	17258.13	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87
四、期初现金	P			5577.12	12295.42	19227.55	26377.78
期内现金变动	Q=D+G+O		5577.12	6718.30	6932.13	7150.23	7372.69
五、期末现金	R=P+Q		5577.12	12295.42	19227.55	26377.78	33750.47

项目/年度	公式	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	12599.27	12851.25	13108.28	13370.44	13637.85	13910.61
经营活动支出	B	1026.80	1047.33	1068.28	1089.64	1111.44	1133.66
支付的各项税费	C						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11572.47	11803.92	12040.00	12280.80	12526.41	12776.94
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	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87
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	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-3972.87
四、期初现金	P	33750.47	41350.07	49181.12	57248.24	65556.17	74109.72
期内现金变动	Q=D+G+O	7599.60	7831.05	8067.13	8307.93	8553.54	8804.07
五、期末现金	R=P+Q	41350.07	49181.12	57248.24	65556.17	74109.72	82913.79

项目/年度	公式	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	14188.82	14472.60	14762.05	15057.29	15358.43	15665.60
经营活动支出	B	1156.34	1179.46	1203.05	1227.12	1251.66	1276.69
支付的各项税费	C		979.29	1048.15	1118.41	1218.65	1375.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13032.48	12313.84	12510.84	12711.76	12888.13	13012.92
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				3000.00		33000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	3972.87	3972.87	3972.87	3972.87	3858.57	3520.57
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	-3972.87	-3972.87	-3972.87	-6972.87	-3858.57	-36520.57
四、期初现金	P	82913.79	91973.40	100314.37	108852.34	114591.23	123620.79
期内现金变动	Q=D+G+O	9059.61	8340.97	8537.97	5738.89	9029.56	-23507.65
五、期末现金	R=P+Q	91973.40	100314.37	108852.34	114591.23	123620.79	100113.14

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	15978.91	16298.49	16624.46	16956.95	17296.09	17642.01
经营活动支出	B	1302.22	1328.27	1354.83	1381.93	1409.57	1437.76
支付的各项税费	C	1635.15	1711.20	1788.77	1867.89	1948.60	2030.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13041.54	13259.02	13480.86	13707.13	13937.93	14173.34
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	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17
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	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17
四、期初现金	P	100113.14	110372.51	120849.36	131548.05	142473.01	153628.77
期内现金变动	Q=D+G+O	10259.37	10476.85	10698.69	10924.96	11155.76	11391.17
五、期末现金	R=P+Q	110372.51	120849.36	131548.05	142473.01	153628.77	165019.94

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	17994.85	18354.75	18721.85	19096.28	19478.21	19867.77	20265.13
经营活动支出	B	1466.52	1495.85	1525.76	1556.28	1587.40	1619.15	1651.54
支付的各项税费	C	2114.88	2200.52	2287.88	2376.98	2523.23	2667.33	3212.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14413.46	14658.38	14908.21	15163.02	15367.57	15381.29	15400.92
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					23400.00	53000.00	16300.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	2782.17	2782.17	2782.17	2782.17	2560.71	1555.13	552.00
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	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-2782.17	-25960.71	-54555.13	-16852.00
四、期初现金	P	165019.94	176651.23	188527.44	200653.47	213034.33	202441.19	163267.35
期内现金变动	Q=D+G+O	11631.29	11876.21	12126.04	12380.85	-10593.14	-39173.84	-1451.08
五、期末现金	R=P+Q	176651.23	188527.44	200653.47	213034.33	202441.19	163267.35	161816.28

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	5,000.00	6,000.00	11,000.00	389,978.00
已发行债券	112,400.00	87,719.10	200,119.10	
后续拟发行债券	11,300.00	13,560.00	24,860.00	
银行贷款				
融资合计	128,700.00	107,279.10	235,979.10	
覆盖倍数	1.65			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 389,978.00 万元，融资本息合计 235,979.10 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)

山东泰源会计师事务所有限公司



注册会计师：



注册会计师：



山东 聊城

2025 年 6 月 14 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
国家企业信用信息公示系统
网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

(副本)

1-1

名称 山东泰盟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、资产评估、工程造价、工程预算、决算审计、会计、税务、财务管理、内部控制、风险管理、企业重组、并购、破产清算、司法鉴定、仲裁、调解、诉讼代理、法律咨询服务、其他法律事务。(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 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段13号11号
安通大学聊城科技园9号楼13层131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：山东海源会计师事务所有限公司
首席合伙人：邓殿明
主任会计师：邓殿明
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



证书序号：0018840

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》。



2023年3月27日

中华人民共和国财政部制



