2026年山东省政府专项债券（七十九期）

国际人才科创产业园区

项目收益与融资平衡专项评价报告

新联谊审核字（2026）第100237号

2026年10月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：鲁26GJDWEKD4

2026年山东省政府专项债券（七十九期）
国际人才科创产业园区
项目收益与融资平衡专项评价报告

新联谊审核字（2026）第100237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、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

国际人才科创产业园区

2、立项单位

济南东和产业园开发有限公司，于2023年8月11日注册成立，注册资本2,000万人民币，统一社会信息代码：91370100MACTPG5072，企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，法定代表人：陈永，注册地址位于山东省济南市高新区孙村街道科航路1066号科航大厦2号楼12层1206。企业经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；建筑材料销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理。（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。（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

该项目已于2021年10月30日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2110-370171-04-01-754227），于2023年8月31日、2025年3月27日先后变更备案证明。于2023年9月8日取得不动产权证书（编号：鲁2023济南市不动产权第0217830号）

4、项目规模与主要建设内容

项目位于高新区大汉峪居委会凤凰路东侧（南至旅游路，北至华盛路，西至凤凰路，东距凤园路178米），项目规划建设用地面积24,520平方米（合36.78亩），总建筑面积178,335.08平方米，拟建设人才科创中心，主要包括创新研发、双创孵化、成果转化、人才服务、区域协作及公共服务等功能用房，以及地下车库，设备用房及后勤服务用房，同时配套建设道路、照明等室外工程。项目建成后用于聚集与服务高层次人才、举办重大活动、交易技术成果、孵化创业创新等功能。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2022年12月至2027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、发行专项债券及银行融资等方式。本项目估算总投资145,357.00万元，其中项目单位

自有资金 85,357.00 万元，已发行 46,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行 13,000.00 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	145,357.00	100.00%	
一、资本金	85,357.00	58.72%	
（一）自有资金	85,357.00	58.72%	
（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）	60,000.00	41.28%	
（一）已发行专项债券	46,000.00	31.65%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	0.69%	
（三）后续拟发行专项债券	13,000.00	8.94%	
（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科研等业务用房租赁、人才培训、车位租赁、物业费等。

1、房屋租赁现金流入

项目创新研发等业务用房可出租面积 106813.176 平方米，依据周边写字楼的实际租赁价格作为参考，运营期第一年租赁

价格按照 1.2 元/平方米/天，从第二年开始，租金每三年上浮 5%。第一年出租率按 80%，第二年按 90%，第三年以后按照 100%出租。

项目公共服务用房可出租面积 18849.384 平方米，参考周边写字楼配套用房的租赁水平，运营期第一年按照 1.4 元/平方米/天，从第二年开始，租金每三年上浮 5%。第一年出租率按 80%，第二年按 90%，第三年以后按照 100%出租。

2、车位租赁现金流入

本项目拟设置停车位 1257 个。参考周边车位租赁水平，考虑建设期间物价上涨因素，运营期第一年按照 400 元/车位/月，第五年收费上浮 5%，此后每三年上浮 5%，自第十年开始每年上浮 5%，第一年出租率按 70%，第二年按 90%，第三年及以后按照 100%进行出租。

3、科技人才培训现金流入

计划每年培训不少 6,000 人次，培训费参考济南市同类技能培训收费标准，运营期前三年按照 1,200 元/人次计算，自第四年开始，每三年上浮 10%；培训规模第一年按 70%，第二年按 90%，第三年培训规模达到 6,000 人次，自第四年开始每三年上浮 5%。

4、物业费现金流入

参考周边同类建筑物业费收费标准，按 4 元/平方米/月计

算，第五年收费上浮 5%，此后每三年上浮 5%，自第十年开始每年上浮 5%。根据房屋出租率，第一年按 80%，第二年按 90%，第三年及以后按照全部出租房屋收取物业费。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、管理人员工资及福利费、其他管理费用、折旧费及摊销费、维护修理费、相关税费等。

1、外购燃料动力费

项目对外租赁的各类用房由实际承租者承担燃料动力等费用，项目只计算自身运营的建设内容产生的相关费用。经测算，项目年耗电量约 45.76 万 kWh，电费按 0.6971 元/kWh 计；年耗水量 1,701 ㎥，水费 6.05 元/㎥，采暖面积 2,514 ㎡，采暖费 39.8 元/㎡。

2、工资及职工福利费

本项目职工 23 人，其中管理人员 10 人、技术工人 3 人、清洁工人 10 人。运营期初期管理人员按 7,000 元/月/人、技术工人按 5,000 元/月/人，清洁工人按 3,000 元/月/人，计算工资，按照 14%计算福利费，运营期第四年起每三年上浮 5%。

3、培训教师讲课费

参考《山东省省直机关培训费管理办法》有关规定，“讲课费按实际发生的学时计算，每半天最多按 4 学时计算，每学

时讲课费执行以下标准（税后）：副高级技术职称专业人员每学时最高不超过500元，正高级技术职称专业人员每学时最高不超过1,000元，院士、全国知名专家每学时一般不超过1,500元。”

本项目按照1,000元/学时，每天8学时计算，正常年培训周期为60天/年，则正常年培训费48万元。培训周期按照每年上浮5%，培训费收费标准按照每三年上浮10%计算。

4、修理费

修理费主要用于建筑、设备等的维修维护和保养，按照固定资产原值的1%计取。

5、其他管理费用

主要用于其他各项开支，按照当期营业收入的5%计取。

6、折旧、摊销

按平均年限法计提折旧费，建筑物折旧期按37年，设备按20年计算，残值率均取5%；无形资产按照37年摊销。

7、相关税费

不动产租赁增值税率按租赁收入的9%计算，其他服务按6%测算：城市维护建设税，按增值税的7%计算；教育费附加，按增值税的5%计算；房产税由两部分组成，房屋出租部分按房屋租赁收入的12%计征，自有部分按房产原值减除30%后的余值取1.2%计征；印花税按房屋租赁收入的0.1%计征；土

地使用年税按 16 元/平方米计征。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年已发行专项债券 20,000.00 万元，期限为 30 年，利率为 3.13%；2024 年 11 月已发行专项债券 18,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.41%；2025 年 9 月已发行专项债券 8,000.00 万元，利率 2.39%；本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行 13,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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
2023 年		20,000.00		20,000.00	3.13	313.00	313.00
2024 年	20,000.00	18,000.00		38,000.00	3.13/2.41	842.90	842.90
2025 年	38,000.00	8,000.00		46,000.00	3.13/2.41/2.39	1,155.40	1,155.40
2026 年	60,000.00	14,000.00		60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,251.00	1,251.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00

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
2040 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2042 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2043 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2044 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2045 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2046 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2047 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2048 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2049 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2050 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2051 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2052 年	60,000.00			60,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,881.00	1,881.00
2053 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,568.00	21,568.00
2054 年	40,000.00		18,000.00	22,000.00	3.13/2.41/2.39/4.50	1,038.10	19,038.10
2055 年	22,000.00		22,000.00		3.13/2.41/2.39/4.50	725.60	8,725.60
2056 年	14,000.00		14,000.00		3.13/2.41/2.39/4.50	630.00	14,630.00
合计		60,000.00	60,000.00			56,430.00	116,430.00

（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	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	336,140.35				5,921.27	6,811.20	7,850.24	7,961.84	7,961.84
经营活动支出	B	58,690.84				1,442.65	1,500.29	1,554.76	1,576.41	1,579.47
支付的各项税费	C	70,469.11				987.71	1,070.54	1,180.20	1,180.20	1,180.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	206,980.40				3,490.91	4,240.37	5,115.28	5,205.23	5,202.17
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	141,794.70	40,707.00	37,157.10	31,181.60	32,749.00				
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-141,794.70	-40,707.00	-37,157.10	-31,181.60	-32,749.00				
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	85,357.00	21,020.00	20,000.00	24,337.00	20,000.00				
专项债券	I	60,000.00	20,000.00	18,000.00	8,000.00	14,000.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	60,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	56,430.00	313.00	842.90	1,155.40	1,251.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
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	28,927.00	40,707.00	37,157.10	31,181.60	32,749.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00
四、期初现金	P						3,490.91	5,850.29	9,084.57	12,408.81
期内现金变动	Q=D+G+O	94,112.70				3,490.91	2,359.37	3,234.28	3,324.23	3,321.17
五、期末现金	R=P+Q	94,112.70				3,490.91	5,850.29	9,084.57	12,408.81	15,729.98

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	8,318.35	8,447.25	8,447.25	8,821.59	9,036.98	9,106.81	9,506.69	9,755.64	9,836.49
经营活动支出	B	1,600.51	1,625.66	1,629.55	1,652.35	1,685.09	1,693.53	1,718.73	1,757.21	1,767.56
支付的各项税费	C	1,219.65	1,219.65	1,219.65	1,261.09	1,265.08	1,269.27	1,313.18	1,317.80	1,362.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,498.19	5,601.94	5,598.05	5,908.16	6,086.81	6,144.02	6,474.79	6,680.63	6,706.41
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	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
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	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00
四、期初现金	P	15,729.98	19,347.17	23,068.11	26,785.17	30,812.32	35,018.14	39,281.16	43,874.94	48,674.58
期内现金变动	Q=D+G+O	3,617.19	3,720.94	3,717.05	4,027.16	4,205.81	4,263.02	4,593.79	4,799.63	4,825.41
五、期末现金	R=P+Q	19,347.17	23,068.11	26,785.17	30,812.32	35,018.14	39,281.16	43,874.94	48,674.58	53,499.99

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	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	10,264.24	10,551.97	10,645.56	11,103.83	11,436.41	11,544.75	12,036.52	12,420.90	12,546.32
经营活动支出	B	1,795.58	1,841.11	1,853.83	1,885.17	1,939.31	1,954.97	1,990.30	2,055.04	2,074.35
支付的各项税费	C	1,708.48	1,768.69	1,791.49	1,926.17	2,062.87	2,893.20	3,079.60	3,184.46	3,223.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,760.18	6,942.18	7,000.25	7,292.50	7,434.24	6,696.58	6,966.62	7,181.41	7,248.00
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	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00
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	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00
四、期初现金	P	53,499.99	58,379.17	63,440.35	68,559.59	73,971.09	79,524.33	84,339.92	89,425.54	94,725.94
期内现金变动	Q=D+G+O	4,879.18	5,061.18	5,119.25	5,411.50	5,553.24	4,815.58	5,085.62	5,300.41	5,367.00
五、期末现金	R=P+Q	58,379.17	63,440.35	68,559.59	73,971.09	79,524.33	84,339.92	89,425.54	94,725.94	100,092.94

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	13,074.92	13,519.21	13,664.39	14,233.59	14,747.10	14,915.17	15,529.25	16,122.78
经营活动支出	B	2,114.46	2,192.28	2,216.14	2,262.02	2,356.05	2,385.58	2,438.46	2,552.57
支付的各项税费	C	3,423.26	3,543.74	3,589.09	3,802.42	4,018.90	4,203.40	4,510.15	4,692.48
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,537.21	7,783.19	7,859.17	8,169.16	8,372.16	8,326.19	8,580.64	8,877.73
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	18,000.00	8,000.00	14,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,881.00	1,568.00	1,038.10	725.60	630.00
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	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-1,881.00	-21,568.00	-19,038.10	-8,725.60	-14,630.00
四、期初现金	P	100,092.94	105,749.15	111,651.34	117,629.51	123,917.67	110,721.83	100,009.92	99,864.97
期内现金变动	Q=D+G+O	5,656.21	5,902.19	5,978.17	6,288.16	-13,195.84	-10,711.91	-144.96	-5,752.27
五、期末现金	R=P+Q	105,749.15	111,651.34	117,629.51	123,917.67	110,721.83	100,009.92	99,864.97	94,112.70

（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	1,000.00	1,350.00	2,350.00	206,980.40
已发行债券	46,000.00	37,530.00	83,530.00	
后续拟发行债券	13,000.00	17,550.00	30,550.00	
银行贷款				
融资合计	60,000.00	56,430.00	116,430.00	
覆盖倍数	1.78			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 206,980.40 万元，融资本息合计 116,430.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

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。

（本页无正文，为新联谊审核字（2026）第100237号国际人才科创产业园区项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页）

新联谊会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年10月20日

统一社会信用代码

91370104MA3TDX8L2T

营业执照

（副 本） 3-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名 称 新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张强

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；企业管理咨询；财务咨询；工程造价咨询业务；招投标代理服务。（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）

出 资 额 壹仟贰佰万元整

成立日期 2020 年 07 月 03 日

主要经营场所 山东省济南市槐荫区兴福寺街道腊山河西路济南报业大厦B座11层

此件仅用于业务报告附件专用。

登记机关

2023 年 10 月 23 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：新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张强

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区兴福寺街道腊山河西路济南报业大厦B座11层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010008

批准执业文号：鲁财会协字[1999]91号

批准执业日期：1999年12月13日

此件仅用于业务报告附件专用。

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　11 月　28 日

中华人民共和国财政部制