

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）  
泰安市岱岳区贤城食品产业园基础设施建设项目

# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】056 号

山东致信联合会计师事务所  
二〇二五年十一月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】056 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，编制本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

项目名称：贤城食品产业园基础设施建设项目

##### 2、立项单位

立项单位：贤城科技产业园开发（泰安）有限公司

统一社会信用代码：91370900MA3UC07508

法定代表人：孙冲

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省泰安市岱岳区天平街道青春创业开发区共青团北路以西阁老街以南 1 号楼

经营范围：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）一般项目：机械零件、零部件加工；园区管理服务；商业综合体管理服务；企业管理；物业管理；市场营销策划。（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）

##### 3、项目规划审批

2024 年 12 月 4 日，贤城科技产业园开发（泰安）有限公司对贤城食

品产业园基础设施建设项目进行了备案登记（登记号为 2412-370911-04-01-713204）。

本项目已取得鲁(2021)泰安市不动产权第 0001529 号不动产权证书。

本项目建设用地规划许可证编号为地字第 370900202100001 号。

本项目建设工程规划许可证编号为建字第 3709002021000012 号。

本项目建设工程施工许可证编号为 370911202108060101、370911202107200101、370911202107200201 号。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于岱岳区送马路以东、青兰高速以南，总占地面积 156 亩，无新增土地，总建筑面积约 14.6 万 m<sup>2</sup>，新建现代食品生产加工多层厂房 16 栋，建筑面积约 8.3 万 m<sup>2</sup>；新建配套多层冷库 3 栋，建筑面积约 2.4 万 m<sup>2</sup>，新建多层成果转化中心 5 栋约 3.6 万 m<sup>2</sup>；新建园区内道路约 5 公里；水、电、气、暖等配套管线约 5 公里。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 3 月至 2028 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。本项目估算总投资 270000 万元，其中自有资金 200000 万元，本期拟发行专项债券 8000 万元，后续拟发行专项债券 62000 万元。



表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	270000	100%	
一、资本金	200000	74.07%	
（一）自有资金	200000		
（二）专项债券	0		
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）	70000	25.93%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	8000		
（三）后续拟发行专项债券	62000		
（四）银行融资	0		

#### 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

根据项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于房屋出租现金流入、物业费现金流入和综合管线出租现金流入。

##### 1、房屋出租现金流入

项目建成后，现代食品生产加工厂房、冷库、成果转化中心可供出租，厂房面积 8.3 万 m<sup>2</sup>，冷库面积 2.4 万 m<sup>2</sup>，成果转化中心面积 3.6 万 m<sup>2</sup>。结合本地市场情况厂房租赁单价为 1.2 元/m<sup>2</sup>·天，冷库租赁单价为 5 元/m<sup>2</sup>·天，成果转化中心租赁单价为 1.5 元/m<sup>2</sup>·天，每五年上浮 10%，预计 2029 年实现 80%出租率，2030 年实现 90%出租率，2031 年实现 95%出租率，

并保持稳定水平。

## 2、物业费现金流入

项目建成后租赁户物业管理服务可由项目公司提供,根据同类市场物业服务收费水平,物业费按照 1.5 元/m<sup>2</sup>·月计算,每五年上涨 10%。

## 3、综合管线出租现金流入

项目共建设水、电、气、暖等配套管线约 5 公里,项目可通过综合管网租赁产生收益,参考同类项目收益水平,综合考虑各种管线的投资成本,综合管线租赁单价为 300 元/m·年,每五年上浮 10%。

## (二) 项目成本预测

本项目运营成本费用包括房屋出租成本、综合管线出租成本、管理及其他费用。

### 1、房屋出租成本

本项目房屋出租成本主要为房屋的维护修理费,按照房屋出租收入的 15%估算。

### 2、综合管线出租成本

本项目综合管线出租成本按照运营收入的 20%估算。

### 3、管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要包括与本项目管理运营相关的办公费、租赁费、保险费、管理费、保洁费、税费以及其他不属于以上项目的各种支出,按项目运营收入的 25%计算。

## (三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 8000 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 62000 万元，其中 2026 年上半年发行 31000 万元，2027 年上半年发行 31000 万元。假设债券发行期限为 30 年，年利率为 4.5%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

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	8000		8000	4.2%	0	0
2026 年	8000	31000		39000	4.2%/4.5%	1033.5	1033.5
2027 年	39000	31000		70000	4.2%/4.5%	2428.5	2428.5
2028 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2029 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2030 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2031 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2032 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2033 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2034 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2035 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2036 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2037 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2038 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2039 年	70000			70000	4.2%/4.5%	3126	3126
2040 年	70000		8000	62000	4.2%/4.5%	3126	11126
2041 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2042 年	62000			62000	4.5%	2790	2790



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
2043 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2044 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2045 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2046 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2047 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2048 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2049 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2050 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2051 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2052 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2053 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2054 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2055 年	62000			62000	4.5%	2790	2790
2056 年	62000		31000	31000	4.5%	2092.5	33092.5
2057 年	31000		31000	0	4.5%	697.5	31697.5
合计		70000	70000			88740	158740

#### (四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。



表 3：项目资金平衡测算表

项目/年度		公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	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	392555.82	0	0	0	0	8345.04	10306.37	10869.87	10869.87	10869.87	10869.87	11958.17
经营活动支出		B	155863.48	0	0	0	0	3314.63	4092.57	4315.84	4315.84	4315.84	4315.84	4747.82
支付的各项税费		C												
经营活动现金净流量		D=A-B-C	236692.34	0	0	0	0	5030.41	6213.8	6554.03	6554.03	6554.03	6554.03	7210.35
二、投资活动产生的现金		—												
建设成本支出		E	263412	33000	69966.5	68571.5	91874							
流动资金支出		F												
投资活动现金净流量		G=-E-F	-263412	-33000	-69966.5	-68571.5	-91874	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	200000	25000	40000	40000	95000							
专项债券		I	70000	8000	31000	31000								
银行借款		J												
偿还债券本金		K	70000											
偿还银行借款本金		L												
支付债券利息		M	88740	0	1033.5	2428.5	3126	3126	3126	3126	3126	3126	3126	3126
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	111260	33000	69966.5	68571.5	91874	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126	-3126
四、期初现金		P		0	0	0	0	0	1904.41	4992.21	8420.24	11848.27	15276.3	18704.33
期内现金变动		Q=D+G+O	84540.34	0	0	0	0	1904.41	3087.8	3428.03	3428.03	3428.03	3428.03	4084.35
五、期末现金		R=P+Q		0	0	0	0	1904.41	4992.21	8420.24	11848.27	15276.3	18704.33	22788.68

续表:

项目/年度	公式	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	392555.82	11958.17	11958.17	11958.17	11958.17	13169.7	13169.7	13169.7	13169.7	13169.7	14490.01	14490.01
经营活动支出	B	155863.48	4747.82	4747.82	4747.82	4747.82	5228.94	5228.94	5228.94	5228.94	5228.94	5753.16	5753.16
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236692.34	7210.35	7210.35	7210.35	7210.35	7940.76	7940.76	7940.76	7940.76	7940.76	8736.85	8736.85
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	263412											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-263412	0	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	200000											
专项债券	I	70000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70000											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	88740	3126	3126	3126	3126	3126	2790	2790	2790	2790	2790	2790
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	111260	-3126	-3126	-3126	-3126	-11126	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790
四、期初现金	P		22788.68	26873.03	30957.38	35041.73	39126.08	35940.84	41091.6	46242.36	51393.12	56543.88	62490.73
期内现金变动	Q=D+G+O	84540.34	4084.35	4084.35	4084.35	4084.35	-3185.24	5150.76	5150.76	5150.76	5150.76	5946.85	5946.85
五、期末现金	R=P+Q		26873.03	30957.38	35041.73	39126.08	35940.84	41091.6	46242.36	51393.12	56543.88	62490.73	68437.58



续表:

项目/年度	公式	合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	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	392555.82	14490.01	14490.01	14490.01	15948.02	15948.02	15948.02	15948.02	15948.02	17531.81	17531.81	17531.81
经营活动支出	B	155863.48	5753.16	5753.16	5753.16	6332.1	6332.1	6332.1	6332.1	6332.1	6960.94	6960.94	6960.94
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	236692.34	8736.85	8736.85	8736.85	9615.92	9615.92	9615.92	9615.92	9615.92	10570.87	10570.87	10570.87
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	263412											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-263412	0	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	200000											
专项债券	I	70000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	70000											
偿还银行借款本金	L											31000	31000
支付债券利息	M	88740	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2790	2092.5	697.5
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	111260	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-2790	-33092.5	-31697.5
四、期初现金	P		68437.58	74384.43	80331.28	86278.13	93104.05	99929.97	106755.89	113581.81	120407.73	128188.6	105666.97
期内现金变动	Q=D+G+O	84540.34	5946.85	5946.85	5946.85	6825.92	6825.92	6825.92	6825.92	6825.92	7780.87	-22521.63	-21126.63
五、期末现金	R=P+Q		74384.43	80331.28	86278.13	93104.05	99929.97	106755.89	113581.81	120407.73	128188.6	105666.97	84540.34



## （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	8000	5040	13040	236692.34
已发行债券				
后续拟发行债券	62000	83700	145700	
银行贷款				
融资合计	70000	88740	158740	
覆盖倍数	1.49			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 236692.34 万元，融资本息合计 158740 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.49 倍。

## 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。

山东致信联合会计师事务所



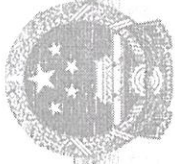
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 11 月 17 日

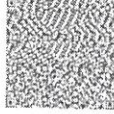


# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370902796195121E

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



名称 山东致信会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务人 陈文涛

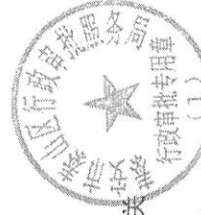
经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；受委托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。（有效期限以许可证为准）

成立日期 2006年 12 月 12 日

合伙期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关

2021年 04月 22日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

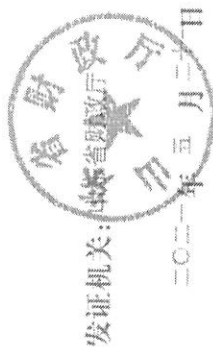
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013559

说明

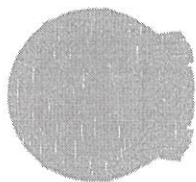
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所



执业证书

名称: 山东致信会计师事务所

首席合伙人: 陈文涛

主任会计师:

经营场所: 山东省泰安市泰山大街55号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37090021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日