

2025 年山东省政府专项债券（十二期）  
滕州经济技术开发区高铁新区南部片区基础设施建设项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 3 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，项目够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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。

（八）参考《滕州经济技术开发区高铁新区南部片区基础设施建设项目可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的

设计能力；

（十）预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

### 三、项目基本情况

#### （一）项目情况简介

##### 1、项目名称

滕州经济技术开发区高铁新区南部片区基础设施建设项目

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：山东悦城投资运营有限公司

山东悦城投资运营有限公司位于山东省枣庄市滕州市善南街道益康大道 999 号，法定代表人王文博，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程和技术研究和试验发展；新材料技术研发；城市公园管理；城市绿化管理；物业管理；规划设计管理；市场营销策划；企业形象策划；房地产咨询；企业管理咨询；认证咨询；信息技术咨询服务；供应链管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；小微型客车租赁经营服务；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）；住房租赁；非居住房地产租赁；金属结构制造；金属结构销售；建筑材料销售；新能源汽车整车销售；电气设备销售；机械设备销售；机械电气设备销售；煤炭及制品销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；粮油仓储服务；食用农产品零售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；食用农产品批发；园区管理服务；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；食用农产品初加工。（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：建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工

程设计；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

（1）2024 年 1 月 19 日取得《关于滕州经济技术开发区高铁新区南部片区基础设施建设项目的核准意见》项目代码为 2312-370481-89-01-866998。

4、项目规模与主要建设内容

1) 新能源产业孵化中心建设工程

新能源产业孵化中心位于滕州经济技术开发区高铁南部片区呈祥大道东侧、孟尝君路南侧。项目建设用地面积 14667 平方米（约 22.00 亩），项目总建筑面积 25417 平方米，其中：地上建筑面积 19750 平方米；地下建筑面积 5667 平方米。

2) 配套建设城市道路沿线市政管线工程

该工程为以上 12 条城市道路配套建设市政管线，包括雨水管网约 24 千米、污水管网 24 千米、热力管网 30.50 千米、给水管网 12.20 千米、中水管网 11.8 千米、通讯管线 10.00 千米等。

5、项目建设期限

自 2024 年 4 月至 2026 年 4 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。该项目总投资 120,890.00 万元，其中：项目单位自筹 60,890.00 万元，拟申请专项债券资金 60,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	120,890.00	100%	
一、资本金	60,890.00	50.37%	
（一）自有资金	60,890.00	50.37%	
（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	49.63%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	8.27%	
（三）后续拟发行专项债券	50,000.00	41.36%	
（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场地租赁合同等相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于

##### 1、电子广告收入

项目设置 12 处电子广告牌，电子广告费价格按照 2000 元/个/天收取。

##### 2、灯箱、公交站广告收入

道路两侧及公交站台设立灯箱广告牌出租经营，该工程共设置 315 处灯箱广告牌，收取费用 6000 元/处/年。

##### 3、热力管道租赁收入



项目新建热力管道总长 30453.28 米。热力管道租赁费用按照 3000 元/米/年收取。

#### 4、给水管道租赁收入

项目新建给水管道总长 12190.75 米。给水管道租赁费用按照 2000 元/米/年收取。

#### 5、中水管道租赁收入

项目新建中水管道总长 11750.31 米。中水管道租赁费用按照 120 元/米/年收取。

#### 6、通讯管线租赁收入

项目新建通讯管线总长 9752.60 米。通讯管线租赁费用按照 120 元/米/年收取。

#### 7、新能源产业孵化中心租赁收入

项目新能源产业孵化中心拟采取整体出租的经营模式，项目建成房屋租赁给开发区新能源企业。实际可出租面积为 16788 平方米，租赁单价照 1.5 元/m<sup>2</sup>/天收取。

综上，项目发债期内预测现金流入为 192,276.57 万元。具体详见下表：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
电子广告收入		584.00	876.00	876.00	876.00	876.00
灯箱、公交站广告收入		126.00	189.00	189.00	189.00	189.00
热力管道租赁收入		6,090.66	9,135.98	9,135.98	9,135.98	9,135.98
给水管道租赁收入		1,625.43	2,438.15	2,438.15	2,438.15	2,438.15
中水管道租赁收入		94.00	141.00	141.00	141.00	141.00
通讯管线租赁收入		78.02	117.03	117.03	117.03	117.03
新能源产业孵化中心租赁收入		612.74	919.12	919.12	919.12	919.12
营业现金流入合计	-	9,210.85	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
电子广告收入	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00	876.00
灯箱、公交站广告收入	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
热力管道租赁收入	9,135.98	9,135.98	9,135.98	9,135.98	9,135.98	9,135.98

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
给水管道租赁收入	2,438.15	2,438.15	2,438.15	2,438.15	2,438.15	2,438.15
中水管道租赁收入	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00	141.00
通讯管线租赁收入	117.03	117.03	117.03	117.03	117.03	117.03
新能源产业孵化中心租赁收入	919.12	919.12	919.12	919.12	919.12	919.12
营业现金流入合计	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28

续表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计	
电子广告收入	876.00	876.00	876.00	219.00	12,191.00	
灯箱、公交站广告收入	189.00	189.00	189.00	47.25	2,630.25	
热力管道租赁收入	9,135.98	9,135.98	9,135.98	2,284.00	127,142.40	
给水管道租赁收入	2,438.15	2,438.15	2,438.15	609.54	33,930.92	
中水管道租赁收入	141.00	141.00	141.00	35.25	1,962.25	
通讯管线租赁收入	117.03	117.03	117.03	29.26	1,628.67	
新能源产业孵化中心租赁收入	919.12	919.12	919.12	229.78	12,791.08	
营业现金流入合计	13,816.28	13,816.28	13,816.28	3,454.08	192,276.57	

## （二）项目成本预测

### （1）外购原辅材料费

该项目建设完成后，租赁经营需要外购原辅材料较少，暂按 10 万元/年计取，出于谨慎性原则，此费用每年按 5%递增。

### （2）外购燃料及动力

为了保证正常运营，需要部分管理人员进行管理，消耗一定量的燃油和水、电，但由于消耗较少，该项目正常年外购燃料及动力费按定额 20 万元计取，出于谨慎性原则，此费用每年按 5%递增。

### （3）工资及福利费用：

预计工作人员 10 人，年人均工资按 4.8 万元，福利按工资 14%计算，出于谨慎性原则，此费用每年按 5%递增。

(4) 维修费

维修费按当期折旧费 1%计算，经估算，年维修费 38.28 万元。

(6) 管理费和营业费

管理费和营业费按收入的 1%计算，出于谨慎性原则，此费用每年按 5%递增。

经测算，预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 5,038.27 万元(不含利息费用与税费)，

具体明细如下：

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
外购原辅材料费			10.00	10.50	11.03	11.58	12.16
外购燃料及动力			20.00	21.00	22.05	23.15	24.31
工资及福利费用			54.72	57.46	60.33	63.35	66.52
维修费			38.28	38.28	38.28	38.28	38.28
管理费和营业费			98.00	148.04	155.44	163.21	171.37
付现成本小计			221.00	275.28	287.13	299.57	312.64

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
外购原辅材料费	12.77	13.41	14.08	14.78	15.52	16.30	17.12
外购燃料及动力	25.53	26.81	28.15	29.56	31.04	32.59	34.22
工资及福利费用	69.85	73.34	77.01	80.86	84.90	89.15	93.61
维修费	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28	38.28
管理费和营业费	179.94	188.94	198.39	208.31	218.73	229.67	241.15
付现成本小计	326.37	340.78	355.91	371.79	388.47	405.99	424.38

续表

项目	2038 年	2039 年	2040 年	合计			
外购原辅材料费	17.98	18.88	4.96	201.07			
外购燃料及动力	35.93	37.73	9.90	401.97			
工资及福利费用	98.29	103.20	27.09	1,099.68			
维修费	38.28	38.28	9.57	545.49			
管理费和营业费	253.21	265.87	69.79	2,790.06			
付现成本小计	443.69	463.96	121.31	5,038.27			

(三) 应付本息情况



## 1、本期债券发行情况

发行人拟就本项目，本次发行专项债券 10,000.00 万元，假设融资利率为 4.00%，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表 2 本项目本期发行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		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2040 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			6,000.00	16,000.00

## 2、后续债券发行情况

发行人拟就本项目，后续拟发行专项债券 50,000.00 万元，假设融资利率为 4.00%，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表 3 本项目后续发行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
2026 年		50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
2040 年	50,000.00		50,000.00		4.00%	2,000.00	52,000.00
合计		50,000.00	50,000.00			30,000.00	80,000.00

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	-	-	9,210.85	13,816.28	13,816.28	13,816.28
经营活动支出	B	-	-	215.11	272.31	284.01	296.30
经营活动支付的各项税费	C	-	-	981.68	2,438.16	2,435.23	2,432.16
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	-	-	8,014.06	11,105.81	11,097.04	11,087.82
二、投资活动产生的现金流量	—						
支付的项目建设资金	E	60,890.00	28,600.00	30,000.00			
支付的其他资金	F						
投资活动现金流量小计	G=-E-F	-60,890.00	-28,600.00	-30,000.00	-		
三、筹资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	60,890.00					
专项债券	I		60,000.00				
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	-	200.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	60,890.00	59,800.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00
四、期初现金	P		-	31,200.00	6,814.06	15,519.87	24,216.91
期内现金变动	Q=D+G+O	-	31,200.00	-24,385.94	8,705.81	8,697.04	8,687.82
五、期末现金	R=P+Q	-	31,200.00	6,814.06	15,519.87	24,216.91	32,904.73

续表

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28
经营活动支出	B	309.21	322.77	337.00	351.94	367.62	384.09
经营活动支付的各项税费	C	2,428.93	2,425.54	2,421.99	2,418.25	2,414.33	2,410.21
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	11,078.14	11,067.97	11,057.29	11,046.09	11,034.33	11,021.98
二、投资活动产生的现金流量	—						
支付的项目建设资金	E						
支付的其他资金	F						
投资活动现金流量小计	G=-E-F						
三、筹资活动产生的现金	—						
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	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00
四、期初现金	P	32,904.73	41,582.87	50,250.84	58,908.13	67,554.22	76,188.55
期内现金变动	Q=D+G+O	8,678.14	8,667.97	8,657.29	8,646.09	8,634.33	8,621.98
五、期末现金	R=P+Q	41,582.87	50,250.84	58,908.13	67,554.22	76,188.55	84,810.53



续表

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	13,816.28	13,816.28	13,816.28	13,816.28	3,454.08	192,276.57
经营活动支出	B	401.39	419.55	438.62	458.64	119.91	4,978.47
经营活动支付的各项税费	C	2,405.89	2,401.35	2,396.58	2,391.58	203.07	32,604.95
经营活动现金流量小计	D=A-B-C	11,009.00	10,995.38	10,981.08	10,966.06	3,131.10	154,693.15
二、投资活动产生的现金流量	—						-
支付的项目建设资金	E						119,490.00
支付的其他资金	F						-
投资活动现金流量小计	G=-E-F						-119,490.00
三、筹资活动产生的现金	—						-
资本金（自有资金）	H						60,890.00
专项债券	I						60,000.00
银行借款	J						-
偿还债券本金	K					60,000.00	60,000.00
偿还银行借款本金	L				-		-
支付债券利息	M	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,200.00	36,000.00
支付银行借款利息	N	-	-	-	-		-
筹资活动现金流量小计	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-2,400.00	-62,200.00	24,890.00
四、期初现金	P	84,810.53	93,419.53	102,014.91	110,595.99	119,162.05	
期内现金变动	Q=D+G+O	8,609.00	8,595.38	8,581.08	8,566.06	-59,068.90	60,093.15
五、期末现金	R=P+Q	93,419.53	102,014.91	110,595.99	119,162.05	60,093.15	



#### （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	10,000.00	6,000.00	16,000.00	154,693.15
已发行债券				
后续拟发行债券	50,000.00	30,000.00	80,000.00	
银行贷款				
融资合计	60000.00	36,000.00	96,000.00	
覆盖倍数	1.61			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 154,693.15 万元，融资本息合计 96,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

#### 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。

#### 六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 3 月 16 日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

仅供枣庄市25年3月收益与融资平衡专项评价报告使用

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

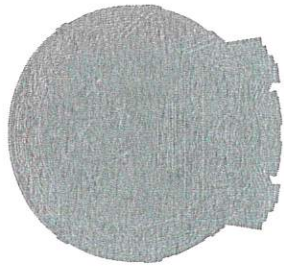


登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



# 会计师事务所分所 执业证书

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称:

中汇会计师事务所  
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

刘元锁

仅供枣庄市25年3月收益与融资平衡专项评价报告使用

办公场所:

山东省济南市历下区经十路13777号  
华润世纪广场18栋3层东

分所编号:

330000143701

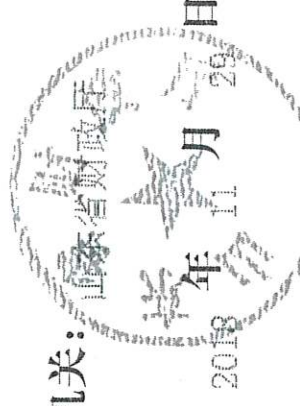
批准设立文号:

鲁财会〔2016〕43号

批准设立日期:

2016-11-30

发证机关:



中华人民共和国财政部制