

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）
东营市垦利开发区生态工业园区提升
项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1333 号

山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 11 月



2025 年山东省政府专项债券（九十二期）**东营市垦利开发区生态工业园区提升****项目收益与融资平衡专项评价报告**

鲁中明专审字（2025）1333 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、实施方案、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。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1. 项目名称

垦利开发区生态工业园区提升项目

2. 立项单位

山东瑞兴资产运营有限公司

项目单位简介: 山东瑞兴资产运营有限公司, 于 2019 年 11 月 19 日成立; 统一社会信用代码: 91370521MA3R13XE52; 注册资本: 20,000.00 万; 企业法人: 许峰; 企业地址: 山东省东营市垦利区广兴路 277 号 407 室; 经营范围: 国有资产运营、管理、租赁、抵押、置换; 市政基础设施开发运营; 房地产开发; 公用事业及基础产业的开发建设及运营管理; 土地开发管理、租赁; 社区建设服务; 基金发起设立; 产教融合发展运作、招商引资项目联动、中小微企业发展运作; 科技研发、科技信息咨询服务、科技创新服务平台建设与管理; 创业空间服务、园区建设运营、产业项目孵化; 知识产权服务、供应链管理服务、商务代理代办服务、项目及技术引进; 物业管理服务。

3. 项目规划审批

2021 年 10 月 27 日, 山东瑞兴资产运营有限公司通过山东



省投资项目在线审批监管平台进行了项目备案，项目代码2110-370505-04-01-678732。项目总投资为50,000.00万元。

4. 项目规模与主要建设内容

项目建设标准厂房面积1.5万平方米，提升园区配套给水管线、热力管线共20千米，修复辖区供气及供电线路10千米；配套安保设施；新建、修复排水管线30千米；新建、修复道路20千米。

5. 项目建设期限

本项目建设期48个月，预计工期为2022年01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。其中，项目单位自有资金11,200.00万元，已发行专项债券22,800.00万元，本期拟发行专项债券11,300.00万元，后续拟发行专项债券4,700.00万元。

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	50,000.00	100.00%	
一、资本金	11,200.00	22.40%	
(一) 自有资金	11,200.00	22.40%	
(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)	38,800.00	77.60%	
(一)已发行专项债券	22,800.00	45.60%	
(二)本期拟发行专项债券	11,300.00	22.60%	
(三)后续拟发行专项债券	4,700.00	9.40%	
(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,本项目预期产生的现金流入主要来源于厂房租赁费现金流入、园区服务管理费现金流入、广告现金流入、停车场现金流入、管线使用费现金流入。

1. 厂房租赁费现金流入

项目厂房面积约 15000 m², 厂房可出租面积约为厂房总面积的 90%, 租赁价格暂按 0.6 元/m²/d, 出租率按照 90%计算, 年出租时间 365d, 项目运营期内年租赁现金流入 266.09 万元。

2. 园区服务管理费现金流入

项目对园区内卫生、日常维护等进行管理, 一年按 365d, 收费标准暂按 0.65 元/m²/d, 厂房可出租面积约为厂房总面积的 90%, 出租率按照 90%计算, 项目运营期内园区管理服务费年现金流入 288.26 万元。

3. 广告费现金流入

项目依靠道路及厂房立面、大屏幕等设置广告位, 年收费暂按 2.5 万元/个, 每年需求企业暂按 350 个, 项目运营期内年广

告现金流入 875.00 万元。

4. 停车场现金流入

园区内每天可停车 3000 辆次，按每辆车每天向车主收取服务费用 10 元/次，一年按 300 天，停车场使用率 90%。项目运营期内停车场年现金流入 810.00 万元。

5. 管线使用费现金流入

本项目配套给水管线、热力管线共 20 千米，新建、修复排水管线 30 千米，管线使用费按照 300/米/年计算，项目运营期内管线使用费年现金流入 1,500.00 万元。

项目运营期（2026 年 1 月—2055 年 12 月）内现金总流入 112,180.50 万元。

（二）项目成本预测

本项目运营成本主要包括燃料动力费、工资及福利费、运营维护费、其他费用。

基于谨慎性原则，项目工资及福利费、运营维护费、其他费用每五年上涨 3%。

1. 燃料动力费

该项目燃料动力费包括用电用水费用，按用电价格按 0.80 元/度计，用水价格按照 3.5 元/方计算，项目运营期内年动力费 19.98 万元。

2. 工资及福利费

本项目固定劳动定员 30 人，人员人均工资 6 万元/人（人/

年)，福利费按照工资的14%计算。项目运营期内年工资及福利费用205.20万元。

3. 运营维护费

按折旧费的15%估算，项目运营期内年维护费225.65万元。

4. 其他费用

包括办公费、印刷、会议、差旅费等费用，按照工资费用的5%估算，项目运营期内年其他费用9.00万元。

项目运营期(2026年1月—2055年12月)内上述成本费用现金总流出合计14,825.05万元。

5. 相关税费

(1) 税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，其中城市维护建设税按增值税额的7%计算，教育费附加按增值税额的3%计算，地方教育费附加按增值税额的2%计算；

(2) 增值税率：厂房租赁收入9%，园区服务费收入6%，广告位收入6%，停车场收入9%，管线使用费收入9%；

(3) 房产税以房产租金现金流入为计税依据，应纳税额=房产租金现金流入×税率(12%)；

(4) 企业所得税按照25%计算。

项目运营期(2026年1月—2055年12月)内相关税费合计13,084.54万元。

项目运营期(2026年1月—2055年12月)内上述现金总流

出合计 27,909.59 万元。

(三) 应付本息情况

本项目 2022 年 2 月已发行专项债券 6,800.00 万元,债券期限为 20 年,利率为 3.43%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。2023 年 6 月已发行专项债券 4,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 3.08%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 2.40%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。2025 年 3 月发行专项债券 10,000.00 万元,债券期限为 10 年,利率为 2.07%,在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。本次拟发行专项债券 11,300.00 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。后续拟发行专项债券 4,700.00 万元,假设债券期限为 10 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年		6,800.00		6,800.00	3.43%	116.62	116.62
2023 年	6,800.00	4,000.00		10,800.00	3.43%、3.08%	294.84	294.84
2024 年	10,800.00	2,000.00		12,800.00	3.43%、3.08%、2.40%	356.44	356.44
2025 年	12,800.00	26,000.00		38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	507.94	507.94
2026 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、	1,307.94	1,307.94

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
					2.07%、4.50%、4.00%		
2027 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2028 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2029 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2030 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2031 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2032 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2033 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2034 年	38,800.00			38,800.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,307.94	1,307.94
2035 年	38,800.00		14,700.00	24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 2.07%、4.50%、4.00%	1,204.44	15,904.44
2036 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94
2037 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94
2038 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94
2039 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94
2040 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94
2041 年	24,100.00			24,100.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	912.94	912.94



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
2042 年	24,100.00		6,800.00	17,300.00	3.43%、3.08%、2.40%、 4.50%	796.32	7,596.32
2043 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2044 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2045 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2046 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2047 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2048 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2049 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2050 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2051 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2052 年	17,300.00			17,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	679.70	679.70
2053 年	17,300.00		4,000.00	13,300.00	3.08%、2.40%、4.50%	618.10	4,618.10
2054 年	13,300.00		2,000.00	11,300.00	2.40%、4.50%	556.50	2,556.50
2055 年	11,300.00		11,300.00	-	4.50%	508.50	11,808.50
合计	-	38,800.00	38,800.00	-		29,005.80	67,805.80

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动现金流入	A	112,180.50					3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35
经营活动现金流出	B	14,825.05					459.83	459.83	459.83	459.83	459.83	473.03
支付的各项税费	C	13,084.54					350.57	350.57	350.57	350.57	350.57	346.61
经营活动现金净流	D=A-B-C	84,270.91					2,928.95	2,928.95	2,928.95	2,928.95	2,928.95	2,919.71
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	48,724.16	11,683.38	8,705.16	2,643.56	25,692.06						
流动资金支出	F	0.00										
投资活动现金净流	G=E-F	-48,724.16	-11,683.38	-8,705.16	-2,643.56	-25,692.06						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	11,200.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00	200.00						
专项债券	I	38,800.00	6,800.00	4,000.00	2,000.00	26,000.00						
银行借款	J	0.00										
偿还债券本金	K	38,800.00					-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00										
支付债券利息	M	29,005.80	116.62	294.84	356.44	507.94	1,307.94	1,307.94	1,307.94	1,307.94	1,307.94	1,307.94
支付银行借款利息	N	0.00										
融资活动现金净流	O=H+I+J-K-L	-17,805.80	11,683.38	8,705.16	2,643.56	25,692.06	-1,307.94	-1,307.94	-1,307.94	-1,307.94	-1,307.94	-1,307.94
四、期初现金	P	0.00			-	-	-	1,621.01	3,242.01	4,863.02	6,484.02	8,105.03
期内现金变动	Q=D+G+O	17,740.95	-	-	-	-	1,621.01	1,621.01	1,621.01	1,621.01	1,621.01	1,611.77
五、期末现金	R=P+Q	17,740.95		-	-	-	1,621.01	3,242.01	4,863.02	6,484.02	8,105.03	9,716.80



(续表1)

项目/年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35
经营活动支出	473.03	473.03	473.03	473.03	486.62	486.62	486.62	486.62	486.62	500.62	500.62	500.62	500.62
支付的各项税费	346.61	346.61	346.61	372.49	441.28	441.28	441.28	441.28	441.28	437.07	466.22	495.38	495.38
经营活动现金净流量	2,919.71	2,919.71	2,919.71	2,893.84	2,811.46	2,811.46	2,811.46	2,811.46	2,811.46	2,801.66	2,772.51	2,743.35	2,743.35
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出													
流动资金支出													
投资活动现金净流量													
三、融资活动产生的现金													
资本金(自有资金)													
专项债券													
银行借款													
偿还债券本金	-	-	-	14,700.00	-	-	-	-	-	-	6,800.00	-	-
偿还银行借款本金													
支付债券利息	1,307.94	1,307.94	1,307.94	1,204.44	912.94	912.94	912.94	912.94	912.94	912.94	796.32	679.70	679.70
支付银行借款利息													
融资活动现金净流量					-912.94	-912.94	-912.94	-912.94	-912.94	-912.94	-7,596.32	-679.70	-679.70
四、期初现金	9,716.80		12,940.34	14,552.12	1,541.51	3,440.03	5,338.55	7,237.06	9,135.58	11,034.10	12,922.82	8,099.01	10,162.66
期内现金变动	1,611.77	1,611.77	1,611.77		1,898.52	1,898.52	1,898.52	1,898.52	1,898.52	1,888.72	-4,823.81	2,063.65	2,063.65
五、期末现金			14,552.12	1,541.51	3,440.03	5,338.55	7,237.06	9,135.58	11,034.10	12,922.82	8,099.01	10,162.66	12,226.32



(续表 2)

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	3,739.35	3,739.35		3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35	3,739.35
经营活动支出	500.62	515.04	515.04	515.04	515.04	515.04	529.89	529.89	529.89	529.89	529.89
支付的各项税费	495.38	491.05	491.05	491.05	491.05	491.05	486.58	486.58	501.98	517.38	529.13
经营活动现金净流量	2,743.35	2,733.27		2,733.27	2,733.27	2,733.27	2,722.88	2,722.88	2,707.48	2,692.08	2,680.33
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动现金净流量											
三、融资活动产生的现金											
资本金(自有资金)											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	4,000.00	2,000.00	11,300.00
偿还银行借款本金									-		
支付债券利息	679.70	679.70	679.70	679.70	679.70	679.70	679.70	679.70	618.10	556.50	508.50
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-679.70	-679.70	-679.70	-679.70	-679.70	-679.70	-679.70	-679.70	-4,618.10	-2,556.50	-11,808.50
四、期初现金	12,226.32	14,289.97		18,397.11	20,450.67	22,504.24	24,557.80	26,600.98	28,644.16	26,733.54	26,869.12
期内现金变动	2,063.65	2,053.57		2,053.57	2,053.57	2,053.57	2,043.18	2,043.18	-1,910.62	135.58	-9,128.17
五、期末现金	14,289.97	16,343.54		20,450.67	22,504.24	24,557.80	26,600.98	28,644.16	26,733.54	26,869.12	17,740.95

(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	11,300.00	15,255.00	26,555.00	84,270.91
已发行债券	22,800.00	11,870.80	34,670.80	
后续拟发行债券	4,700.00	1,880.00	6,580.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	38,800.00	29,005.80	67,805.80	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 84,270.91 万元, 融资本息合计 67,805.80 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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。

山东中明会计师事务所有限公司

中国·济南

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) 2-1

统一社会信用代码

913701027433756394



名称 山东中明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 巴树青

经营范围

许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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，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：财政专项资金绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层

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。



登记机关

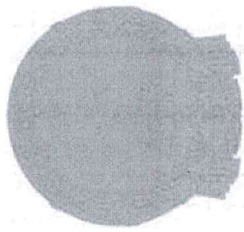
2024 年 07 月 26 日

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：山东中明会计师事务所有限公司
首席合伙人：巴树青
主任会计师：巴树青
经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
北奥大厦2号楼13层整层



组织形式：有限责任公司
执业证书编号：3701027214235
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号
批准执业日期：2002年9月23日



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14日



中华人民共和国财政部制