

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
泰安市泰山数字经济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】030 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年六月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】030 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：泰山数字经济产业园基础设施建设项目

2、立项单位

立项单位：泰安市熙隆置业发展有限公司

统一社会信用代码：91370902MAC2WM1D8Y

法人代表：李龙

注册资本：25000 万元

注册地址：泰安市泰山区明堂路 57 号

经营范围为：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：房地产经纪；土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；土石方工程施工；房屋拆迁服务；房地产评估；土地使用权租赁；房地产咨询；以自有资金从事投资活动；住房租赁。（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2月18日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，项目代码：2402-370902-04-01-147722。

2025年1月，山东省工程咨询院编制了《泰山数字经济产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

本项目不动产权证号为鲁（2025）泰安市不动产权第0018856号。

本项目规划许可证号为地字规 3709002025YG0014576、3709002025YG0013516、3709002025YG0015546号。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于明堂路以西，谢过城街以北，占地133.5亩，新建总建筑面积159707 m²，其中数字创新研发及融合发展用房59225 m²，5G智慧通信研发及体验展示用房15648 m²，智慧农业技术研发、智慧物流与仓储中心用房16004 m²，云计算与大数据服务中心23200 m²，地下车库45630 m²；同步敷设地下给排水、燃气、热力、强弱电等室外管线（给水DN200，1800m；污水DN300，2200m；雨水DN300，2000m），建设园区道路2 km；设置停车位1140个，配套充电桩等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年7月至2028年6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106100万元，其中，项目单位自有资金53050万元，本期拟发行专项债券10000万元，后续拟发行专项债券43050万元。

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	106100	100%	
一、资本金	53050	50%	
（一）自有资金	53050		
（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）	53050	50%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	10000		
（三）后续拟发行专项债券	43050		
（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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目建成后，项目现金流入主要为产业园各类用房租赁收入、停车位出租收入、广告收入。各项现金流入情况如下：

1、产业园各类用房租赁收入

项目可提供商业运营面积 108373.15²m²，参照泰安市类似业态租赁价格及项目实际，暂定初始租赁单价（包含租赁费、物业费及企业管理费）为 1.5 元/m²·天，每 5 年提高 10%。假设项目建成后第一年下半年开始运营，出租率为 50%，第二年出租率 70%，之后按照 95% 计算。

2、停车位出租收入

本项目共设置停车位 1140 个，停车收费参考当地的收费标准执行，初始定价为车位 300 元/个·月，每 5 年上涨 10%。假设项目建成后第一年下半年开始运营，出租率为 50%，第二年出租率 70%，之后按照 95% 计算。

3、广告收入

设置 led 电子广告牌 200 个，出租按照 16000 元/个·年。假设项目建成后第一年下半年开始运营，出租率为 50%，第二年出租率 70%，之后按照 95% 计算。

（二）项目成本预测

本项目运营成本主要为工资及福利费、维修维护费、其他运营费用等各项成本。

1、工资及福利费

本项目劳动定员为 25 人，平均工资及福利为 6 万元/人·年，经测算正常年工资福利总额为 150 万元，假设项目建成后第一年下半年开始运营，每五年增幅 10%。

2、维修维护费

本项目维护修理费每年按照项目总投资的 0.5% 计提，经测算正常年维护修理费为 530.5 万元，项目建成后第一年仅计提正常年费用的 50%。

3、其他运营费用

本项目其他费用主要包括推广费、办公费用、营业费用等，按项目运营收入的 25% 估算。

(三) 应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 10000 万元,假设债券发行期限为 10 年,年利率为 4%,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 43050 万元,假设 2026 年上半年发行 25000 万元,2027 年上半年发行 18050 万元,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	10000		10000	4%	200	200
2026 年	10000	25000		35000	4%/4.5%	962.5	962.5
2027 年	35000	18050		53050		1931.125	1931.125
2028 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2029 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2030 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2031 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2032 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2033 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2034 年	53050			53050		2337.25	2337.25
2035 年	53050		10000	43050		2137.25	12137.25
2036 年	43050			43050	4.5%	1937.25	1937.25
2037 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2038 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2039 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2040 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2041 年	43050			43050		1937.25	1937.25

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	43050			43050		1937.25	1937.25
2043 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2044 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2045 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2046 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2047 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2048 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2049 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2050 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2051 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2052 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2053 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2054 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2055 年	43050			43050		1937.25	1937.25
2056 年	43050		25000	18050		1374.75	26374.75
2057 年	18050		18050	0		406.125	18456.125
合计		53050	53050			62117.5	115167.5

(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

单位：人民币万元

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流量	—												
经营活动收入	A	252888.04	0	0	0	1665.96	4664.68	6963.7	6963.7	6963.7	6963.7	6963.7	7678.86
经营活动支出	B	84930.69	0	0	0	756.74	1846.67	2436.43	2436.43	2436.43	2436.43	2436.43	2631.72
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	167957.35	0	0	0	909.22	2818.01	4527.27	4527.27	4527.27	4527.27	4527.27	5047.14
二、投资活动产生的现金流量	—												
建设成本支出	E	100669.125	19800	39037.5	28238.875	13592.75							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-100669.125	-19800	-39037.5	-28238.875	-13592.75	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金流量	—												
资本金（自有资金）	H	53050	6000	15000	12120	15930							
专项债券	I	53050	6000	25000	18050								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	53050											10000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	62117.5	200	962.5	1931.125	2337.25	2337.25	2337.25	2337.25	2337.25	2337.25	2337.25	2137.25
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	-9067.5	19800	39037.5	28238.875	13592.75	-2337.25	-2337.25	-2337.25	-2337.25	-2337.25	-2337.25	-12137.25
四、期初现金	P		0	0	0	0	909.22	1389.98	3580	5770.02	7960.04	10150.06	12340.08
期内现金变动	Q=D+G+O	58220.725	0	0	0	909.22	480.76	2190.02	2190.02	2190.02	2190.02	2190.02	-7090.11
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	909.22	1389.98	3580	5770.02	7960.04	10150.06	12340.08	5249.97

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	252888.04	7678.86	7678.86	7678.86	7678.86	8439.23	8439.23	8439.23	8439.23	8439.23	9283.16	9283.16
经营活动支出	B	84930.69	2631.72	2631.72	2631.72	2631.72	2839.96	2839.96	2839.96	2839.96	2839.96	3070.9	3070.9
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	167957.35	5047.14	5047.14	5047.14	5047.14	5599.27	5599.27	5599.27	5599.27	5599.27	6212.26	6212.26
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	100669.125											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-100669.125	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	53050											
专项债券	I	53050											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	53050											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	62117.5	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25
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	-9067.5	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25
四、期初现金	P		5249.97	8359.86	11469.75	14579.64	17689.53	21351.55	25013.57	28675.59	32337.61	35999.63	40274.64
期内现金变动	Q=D+G+O	58220.725	3109.89	3109.89	3109.89	3109.89	3662.02	3662.02	3662.02	3662.02	3662.02	4275.01	4275.01
五、期末现金	R=P+Q		8359.86	11469.75	14579.64	17689.53	21351.55	25013.57	28675.59	32337.61	35999.63	40274.64	44549.65

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	252888.04	9283.16	9283.16	9283.16	10211.47	10211.47	10211.47	10211.47	10211.47	11225.1	11225.1	11225.1
经营活动支出	B	84930.69	3070.9	3070.9	3070.9	3324.94	3324.94	3324.94	3324.94	3324.94	3602.51	3602.51	3602.51
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	167957.35	6212.26	6212.26	6212.26	6886.53	6886.53	6886.53	6886.53	6886.53	7622.59	7622.59	7622.59
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	100669.125											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-100669.125	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	53050											
专项债券	I	53050											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	53050										25000	18050
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	62117.5	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1937.25	1374.75	406.125
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	-9067.5	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-1937.25	-26374.75	-18456.125
四、期初现金	P		44549.65	48824.66	53099.67	57374.68	62323.96	67273.24	72222.52	77171.8	82121.08	87806.42	69054.26
期内现金变动	Q=D+G+O	58220.725	4275.01	4275.01	4275.01	4949.28	4949.28	4949.28	4949.28	4949.28	5685.34	-18752.16	-10833.535
五、期末现金	R=P+Q		48824.66	53099.67	57374.68	62323.96	67273.24	72222.52	77171.8	82121.08	87806.42	69054.26	58220.725

（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	10000	4000	14000	167957.35
已发行债券				
后续拟发行债券	43050	58117.5	101167.5	
银行贷款				
融资合计	53050	62117.5	115167.5	
覆盖倍数	1.46			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 167957.35 万元，融资本息合计 115167.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46 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



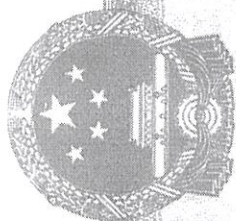
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 6 月 15 日



营业执照

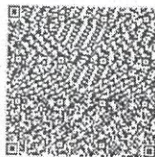
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370902796195121E

扫描二维码登录
“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 山东致信联合会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 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

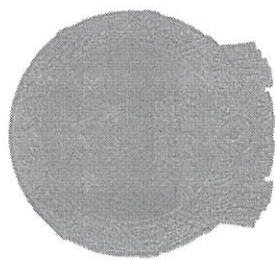
国家企业信用信息公示系统网址:

<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



会计师事务所

执业证书



名称: 山东鑫信联合会计师事务所
首席合伙人: 陈文涛
主任会计师:
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

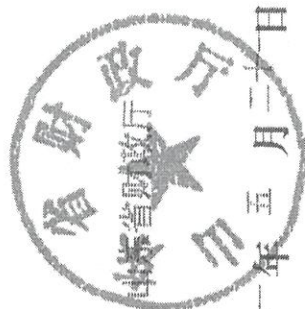
执业证书编号: 37080021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07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》。



发证机关: 山东省财政厅

二〇二一年五月二十一日

中华人民共和国财政部制