



2025 年山东省政府专项债券（十三期）  
泰安市东平县计量装备产业园标准化厂房及配套基础设施建设

## 项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁东岳所专审字【2025】第 020 号

山东东岳联合会计师事务所

二〇二五年三月十五日

我们接受委托,对计量装备产业园标准化厂房及配套基础设施建设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。

我们的评价是依据《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》及委托方提供的相关资料进行的。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,编制项目现金流入与成本费用预测预案。

## 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

计量装备产业园标准化厂房及配套基础设施建设项目

##### 2、立项单位

项目立项单位：山东东原企业发展集团有限公司

单位简介：公司成立于2020年5月9日，统一社会信用代码为91370923MA3T0MTB36，注册资本25000万元人民币，企业类型为国有独资企业，驻址位于泰安市东平经济开发区创业创新公共平台1号楼，现任法定代表人陈立辉同志。

经营范围包含：房地产开发与经营；政府授权范围内的资产经营管理；公共基础设施建设及投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；建筑工程施工；工程管理；物业管理；酒店管理；餐饮管理。

##### 3、项目规划审批

项目于2024年9月15日取得山东省建设项目备案证明（项目代码：2409-370923-04-01-782731）；

项目于2024年12月24日取得不动产权证（鲁（2024）

东平县不动产权第 0008092 号)。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目规划占地 85 亩，建设计量装备型评实验室 2.5 万平方米，内含计量装备型评流量测试设备等。建设标准化厂房 4 万平方米、仓储库房 2 万平方米、配套设施及服务设施 0.4 万平方米。配套建设 DN800 污水管网 1.1 千米、DN200 给水管网 0.6 千米，厂区道路 0.8 万平方米以及电力、通讯等设施。

#### 5、项目建设期限

本项目预计建设周期为 29 个月，自 2025 年 1 月至 2027 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与发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 30,000.00 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	50.00%	
（一）自有资金	30,000.00	50.00%	
（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			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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园区房产、配套设施出租收入以及物业服务收入。

##### 1、房产及配套设施租赁现金流入

根据项目可研报告，本项目计量装备型评实验室、标准化车间、仓储用房以及配套设施及服务设施可供出租，具体如下：

（1）计量装备型评实验室总计出租面积 25000.00 平方米，因实验室属特殊用途房产，涵盖场地租赁及通用测试设备使用费（如流量测试装置），对比纯场地租赁，叠加设备运维和技术支持成本后，根据专业实验室市场标准种类并结合当地市场行情，出租单价按照 1.95 元/平方米·天进行测算，运营期第 1~3 年出租比例按 95%计，自运营期第 4 年开始，出租比例按 100%计。

（2）标准化厂房及配套设施、服务设施总计出租面积 44000.00 平方米，本项房产按计量装备生产需求定制，配备

专用电力、防震地面等设施，较普通厂房具备技术适配性，根据出租房产特性并结合当地市场行情，出租单价按照 1.75 元/平方米·天进行计算，运营期第 1~3 年出租比例按 95%计，自运营期第 4 年开始，出租比例按 100%计。

(3) 仓储库房总计出租面积 20000.00 平方米，配备集成智能管理系统（如自动化存取、温湿度监控），对标市场普通仓库，叠加智能设备服务费后定价具有竞争力，契合高端制造业仓储需求，出租单价按照 1.5 元/平方米·天进行计算，运营期第 1~3 年出租比例按 95%计，自运营期第 4 年开始，出租比例按 100%计。

## 2、物业费现金流入

项目建成后租赁户其物业管理服务可由项目公司提供，可提供物业服务的年度房产出租面积为 85000.00 平方米，根据可研报告及同类市场物业服务收费水平，物业费按照 1.50 元/平方米·月计算。

上述收费单价考虑每三年 5%的物价上涨率。

## (二) 项目成本预测

根据项目《可行性研究报告》技术测算和实施单位规划，本项目运营成本费用包括工资及福利费、维护修理费、管理运营费用等，主要成本费用测算如下：

### 1、工资及福利

根据可研报告，本项目建成后主要为物业管理和运营，项目单位计划委派 10 名管理及技术人员负责设备维护管理，年工资及福利费用按照平均 5 万元/人/年测算；考虑每 3 年 5% 的物价增长因素。

## 2、水电费

园区管理办公室、物业服务等产生的水电消耗，其中年消耗电力 4.47 万 kW·h，外购电按 0.85 元/度测算；消耗水 0.04 万 m<sup>3</sup>，单价按 3.5 元/m<sup>3</sup>计价。

## 3、维护修理费

项目维护修理费用按照固定资产投资的 0.1%估算。

## 4、管理运营费用

本项目管理费用主要包括与设施管理运营相关的外购材料、办公费用、运营费及其他费用等，按收入的 2%估算。

## 5、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

项目税费表

税目	税率
增值税（资产使用费）	9%
增值税（物业管理费）	6%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育附加	2%

由于本项目建设的不动产均为 2016 年 4 月 30 日之后



取得，采用一般计税方法，增值税税率为 9%。根据现行固定资产建设可取得进项税发票进行后续抵扣政策，本项目工程建设费用 50,914.23 万元(税率 9%)，工程建设其他费用 9,085.77 万元（税率 6%），按 80%测算可取得增值税发票，项目建设固定资产可抵扣进项税总计约 4101.94 万元，其他运营进项抵扣额按各费用测算。

### （三）应付本息情况

本次拟发行专项债券 30,000 万元，假设债券票面利率 3.5%，期限 10 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息预计如下：

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
2025 年		30,000.00		30,000.00	3.5%	525.00	525.00
2026 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2027 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2028 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2029 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2030 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2031 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2032 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2033 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2034 年	30,000.00			30,000.00		1,050.00	1,050.00
2035 年	30,000.00		30,000.00	0.00		525.00	30,525.00
合计		30,000.00	30,000.00			10,500.00	40,500.00

### （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	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	51,563.03			2,772.99	5,545.98	5,545.98	6,129.77	6,129.77	6,129.77	6,436.26	6,436.26	6436.2572
经营活动支出	B	2,022.63	-		112.43	224.86	224.86	239.04	239.04	239.04	247.79	247.79	247.79014
支付的各项税费	C	52.56											52.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	49,487.85			2,660.56	5,321.12	5,321.12	5,890.73	5,890.73	5,890.73	6,188.47	6,188.47	6,135.91
二、投资活动产生的现金	—	-											
建设成本支出	E	58,200.00	29,400.00	18,800.00	10,000.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-58,200.00	-29,400.00	-18,800.00	-10,000.00								
三、融资活动产生的现金	—	-											
资本金 (自有资金)	H	30,000.00		20,000.00	10,000.00								
专项债券	I	30,000.00	30,000.00										
银行借款	J	-											
偿还债券本金	K	30,000.00											30,000.00
偿还银行借款本金	L	-											
支付债券利息	M	10,500.00	525.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	525.00
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	19,500.00	29,475.00	18,950.00	8,950.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-30,525.00
四、期初现金	P			75	225.00	1,835.56	6,106.68	10,377.80	15,218.54	20,059.27	24,900.00	30,038.47	35,176.94
期内现金变动	Q=D+G+O	10,787.85	75.00	150.00	1,610.56	4,271.12	4,271.12	4,840.73	4,840.73	4,840.73	5,138.47	5,138.47	-24,389.09
五、期末现金	R=P+Q	10,787.85	75.00	225.00	1,835.56	6,106.68	10,377.80	15,218.54	20,059.27	24,900.00	30,038.47	35,176.94	10,787.85



## (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	30,000.00	10,500.00	40,500.00	49,487.85
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	30,000.00	10,500.00	40,500.00	
覆盖倍数	1.22			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 49,487.85 万元,融资本息合计 40,500.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

## 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。

山东东岳联合会计师事务所

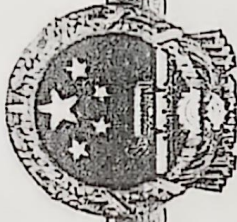
中国 泰安市

中国注册会计师:

中国注册会计师:



2025 年 3 月 15 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91370900706132072D

扫描二维码  
可了解更多  
信息，多享  
便利，提升  
效率。



(副本)

1-1



名称	山东东岳联合会计师事务所	出资额	叁佰万元整
类型	普通合伙企业	成立日期	1998 年 11 月 26 日
执行事务合伙人	张峰	主要经营场所	山东省泰安市泰山区谢过城街123号

经营范围  
审查企业会计报表、验证企业资本、办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，承担建设和审查工程的可  
行性研究、施工图预算、工程造价咨询、资产评估、税务代理及税务咨  
询服务；受托对政府财政支出、财政预算、政府采购开展绩效  
评价服务业务。（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

2023 年 10 月 31 日



证书序号:0018898

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》。



二〇二五年九月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书



名称: 山东东岳联合会计师事务所  
首席合伙人: 张峰  
主任会计师:  
经营场所: 山东省泰安市泰山区谢过城街123号  
组织形式: 普通合伙  
执业证书编号: 37080010  
批准执业文号: 鲁财会协字[1998]56号  
批准执业日期: 1998年11月01日