

2025 年山东省政府专项债券（七十九期）  
泰山药谷产业园区配套基础设施项目收益与融资平衡  
专项评价报告

新联谊泰咨字[2025]第 059 号

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）泰安分所

2025 年 10 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

泰山药谷产业园区配套基础设施项目

##### 2、立项单位

（1）项目立项主体名称：山东泰山药谷投资发展有限公司

（2）企业类型：其他有限责任公司

（3）法人代表：侯峻峰

（4）注册资本：15000 万元人民币

（5）经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理咨询；物联网技术服务；工业互联网数据服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；会议及展览服务；园林绿化工程施工；酒店管理；停车场服务；安全系统监控服务；建筑物清洁服务；住宅水电安装维护服务；土石方工程施工；专业设计服务；广告制作；广告设计、代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

务)。(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:房地产开发经营;住宅室内装饰装修。

(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

2022年8月29日,取得山东省建设项目备案证明(项目代码:2208-370921-04-01-976110)。

### 4、项目规模与主要建设内容

项目位于省级产业园区-山东宁阳经济开发区。规划用地面积约456亩,建设适合生物医药行业通用要求的公共试验、检验检测、技术转化等标准化厂房及公共服务设施共计43.89万平方米,铺设污水处理设施及给排水、污水管网5公里,给水管网20千米(DN50-DN400),供电管网15万米、供汽(热)管网10千米(DN200-DN800)、燃气管网20千米(DN50-DN200)。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年3月到2026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。项目估算总投资200,000.00万元,其中:自有资金100,000.00万元,2024年5月已发行地方政府专项债券5,000.00万元,本次拟发行地方政府专项债券15,000.00万元,2025年后续拟发行地方政府专项

债券 10,000.00 万元，2024 年通过银行贷款 32,000.00 万元，2025 年拟通过银行贷款 38,000.00 万元。

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	200,000.00	100.00%	
一、资本金	100,000.00	50.00%	
（一）自有资金	100,000.00	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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	100,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	2.50%	
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	7.50%	
（三）后续拟发行专项债券	10,000.00	5.00%	
（四）银行融资	70,000.00	35.00%	

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租赁收入、物业费收入等。

运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	物业费收入	合计
2027 年	18,950.07	366.48	19,316.55
2028 年	19,329.07	366.48	19,695.55

2029 年	19,715.65	366.48	20,082.13
2030 年	20,109.96	366.48	20,476.44
2031 年	20,512.16	366.48	20,878.64
2032 年	20,922.40	403.13	21,325.53
2033 年	21,340.85	403.13	21,743.98
2034 年	21,767.67	403.13	22,170.80
2035 年	22,203.02	403.13	22,606.15
合计	184,850.85	3,444.92	188,295.77

收入预测方法说明：

#### 1、租赁收入：

项目租赁面积 305,400.00 平方米，租赁价格为 1.7 元/平方米·天（逐年增加 2%），第一年租赁收入为 18,950.07 万元。

#### 2、物业费收入：

项目物业费按 1.00 元/平方米·月计算（每 5 年递增 10%），项目租赁面积 305,400.00 平方米，第一年物业费收入为 366.48 万元。

### （二）项目成本预测

项目运营成本包括燃料动力费、职工薪酬、维修费、其他费用、固定资产折旧费、财务费用等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料动力	职工薪酬	维修费	其他费用	财务费用	固定资产折旧费	合计
2024 年					11.00		11.00

2025 年					1,212.65		1,212.65
2026 年					4,005.70		4,005.70
2027 年	43.60	391.20	158.10	140.58	3,926.90	5,240.97	9,901.35
2028 年	43.60	391.20	158.10	142.48	3,848.04	5,240.97	9,824.39
2029 年	43.60	391.20	158.10	144.41	3,769.17	5,240.97	9,747.45
2030 年	43.60	391.20	158.10	146.38	3,690.30	5,240.97	9,670.55
2031 年	43.60	391.20	158.10	148.39	1,749.44	5,240.97	7,731.70
2032 年	43.60	391.20	158.10	150.63	1,552.07	5,240.97	7,536.57
2033 年	43.60	391.20	158.10	152.72	873.20	5,240.97	6,859.79
2034 年	43.60	391.20	158.10	154.85	794.34	5,240.97	6,783.06
2035 年	43.60	391.20	158.10	157.03	715.47	5,240.97	6,706.37
合计	392.40	3,520.80	1,422.90	1,337.47	26,148.27	47,168.73	79,990.57

成本预测方法说明：

### 1、外购燃料及动力费

项目所需燃料及动力为电、水及热力。项目建成后年外购燃料及动力费合计为**43.60**万元。

### 2、工资及福利费

项目新增劳动定员为**110**人，年所需工资及福利费为**391.20**万元。

### 3、折旧费

项目形成固定资产原值**158,099.30**万元。固定资产折旧按综合折旧率进行计算，土建工程折旧年限**30**年，设备折旧年限**18**年，净残值率均为**5%**。项目年折旧费为**5,240.97**万元。



#### 4、修理费

修理费按固定资产原值的0.1%计取，为158.10万元。

#### 5、其它费用

宣传推介等其它营业费用按收入的0.5%测算；其它管理费用按人均4,000.00元测算，为44.00万元；

#### 6、税金及附加

结合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	类别
增值税	9%/6%	以收入总额为基数
城建税	7%	以增值税额为基数
教育费附加	3%	以增值税额为基数
地方教育费附加	2%	以增值税额为基数

### （三）应付本息情况

#### 1、专项债券

项目2024年5月已发行地方政府专项债券5,000.00万元，债券期限为7年，利率为2.37%，每年支付债券利息，到期一次还本；本次拟发行地方政府专项债券15,000.00万元，假设债券期限7年，利率为4%，每年支付债券利息，到期一次还本；2025年后续拟发行地方政府专项债券10,000.00万元，假设债券期限



10年，利率为4%，每半年支付债券利息，到期一次还本。还本付息情况如下：

(1) 2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，还本付息情况如下：

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
2024 年		5,000.00		5,000.00	2.37%		
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2031 年	5,000.00		5,000.00		2.37%	118.50	5,118.50
合计		5,000.00	5,000.00			829.50	5,829.50

(2) 本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，应还本付息情况如下：

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		15,000.00		15,000.00	4.00%		

2026 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
2032 年	15,000.00		15,000.00		4.00%	600.00	15,600.00
合计		15,000.00	15,000.00			4,200.00	19,200.00

(3) 2025 年后续拟发行专项债券 10,000.00 万元，应还本付息情况如下：

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		10,000.00		10,000.00	4.00%		
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	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

## 2、银行借款

项目 2024 年通过银行贷款 32,000.00 万元，期限 15 年，利率为 3.45%；2025 年拟通过银行贷款 38,000.00 万元，期限 5 年，利率为 4.90%，还本付息情况如下：

(1) 2024 年已通过银行贷款 32,000.00 万元，应还本付息情况如下：

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
2024 年		3,600.00		3,600.00	3.45%	11.00	11.00
2025 年	3,600.00	28,400.00	1,142.00	30,858.00	3.45%	1,094.15	2,236.15
2026 年	30,858.00		2,284.00	28,574.00	3.45%	1,025.20	3,309.20
2027 年	28,574.00		2,285.00	26,289.00	3.45%	946.40	3,231.40
2028 年	26,289.00		2,286.00	24,003.00	3.45%	867.54	3,153.54
2029 年	24,003.00		2,286.00	21,717.00	3.45%	788.67	3,074.67
2030 年	21,717.00		2,286.00	19,431.00	3.45%	709.80	2,995.80
2031 年	19,431.00		2,286.00	17,145.00	3.45%	630.94	2,916.94
2032 年	17,145.00		2,286.00	14,859.00	3.45%	552.07	2,838.07
2033 年	14,859.00		2,286.00	12,573.00	3.45%	473.20	2,759.20

2034 年	12,573.00		2,286.00	10,287.00	3.45%	394.34	2,680.34
2035 年	10,287.00		2,286.00	8,001.00	3.45%	315.47	2,601.47
2036 年	8,001.00		2,286.00	5,715.00	3.45%	236.60	2,522.60
2037 年	5,715.00		2,286.00	3,429.00	3.45%	157.73	2,443.73
2038 年	3,429.00		2,286.00	1,143.00	3.45%	78.87	2,364.87
2039 年	1,143.00		1,143.00		3.45%	9.86	1,152.86
合计		32,000.00	32,000.00			8,291.83	40,291.83

(2) 2025 年拟通过银行贷款 38,000.00 万元，还本付息情

况如下：

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		38,000.00		38,000.00	4.90%		-
2026 年	38,000.00			38,000.00	4.90%	1,862.00	1,862.00
2027 年	38,000.00			38,000.00	4.90%	1,862.00	1,862.00
2028 年	38,000.00			38,000.00	4.90%	1,862.00	1,862.00
2029 年	38,000.00			38,000.00	4.90%	1,862.00	1,862.00
2030 年	38,000.00		38,000.00	-	4.90%	1,862.00	39,862.00
合计		38,000.00	38,000.00			9,310.00	47,310.00

(四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动现金流入	A	188,295.77	-	-		
经营活动支出	B	6,673.57	-	-		
支付的各项税费	C	29,409.74	-	-		
经营活动现金净流量	D=A-B-C	152,212.46	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—	-				
建设成本支出	E	191,344.65	-	38,189.00	149,445.35	3,710.30
流动资金支出	F	-				
投资活动现金净流量	G=E-F	-191,344.65	-	-38,189.00	-149,445.35	-3,710.30
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	100,000.00		1,200.00	88,800.00	10,000.00
专项债券	I	30,000.00		5,000.00	25,000.00	
银行借款	J	70,000.00		32,000.00	38,000.00	
偿还债券本金	K	30,000.00				
偿还银行借款本金	L	61,999.00			1,142.00	2,284.00
支付债券利息	M	9,029.50			118.50	1,118.50
支付银行借款利息	N	17,118.77		11.00	1,094.15	2,887.20
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	81,852.73	-	38,189.00	149,445.35	3,710.30
四、期初现金	P			-	-	-
期内现金变动	Q=D+G+O	42,720.54	-	-	-	-
五、期末现金	R=P+Q	42,720.54	-	-	-	-

项目/年度	公式	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动现金流入	A	19,316.55	19,695.55	20,082.13	20,476.44
经营活动支出	B	733.48	735.38	737.31	739.28
支付的各项税费	C	2,459.10	2,575.14	2,693.10	2,813.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,123.97	16,385.03	16,651.72	16,924.13
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E				
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—				
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	2,285.00	2,286.00	2,286.00	40,286.00
支付债券利息	M	1,118.50	1,118.50	1,118.50	1,118.50
支付银行借款利息	N	2,808.40	2,729.54	2,650.67	2,571.80
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-6,211.90	-6,134.04	-6,055.17	-43,976.30
四、期初现金	P	-	9,912.07	20,163.07	30,759.62
期内现金变动	Q=D+G+O	9,912.07	10,250.99	10,596.55	-27,052.17
五、期末现金	R=P+Q	9,912.07	20,163.07	30,759.62	3,707.44



项目/年度	公式	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	20,878.64	21,325.53	21,743.98	22,170.80	22,606.15
经营活动支出	B	741.29	743.53	745.62	747.75	749.93
支付的各项税费	C	3,400.47	3,563.49	3,839.55	3,967.75	4,098.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	16,736.88	17,018.51	17,158.81	17,455.30	17,758.11
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E					
流动资金支出	F					
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—					
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	5,000.00	15,000.00			10,000.00
偿还银行借款本金	L	2,286.00	2,286.00	2,286.00	2,286.00	2,286.00
支付债券利息	M	1,118.50	1,000.00	400.00	400.00	400.00
支付银行借款利息	N	630.94	552.07	473.20	394.34	315.47
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-9,035.44	-18,838.07	-3,159.20	-3,080.34	-13,001.47
四、期初现金	P	3,707.44	11,408.89	9,589.33	23,588.94	37,963.90
期内现金变动	Q=D+G+O	7,701.44	-1,819.56	13,999.61	14,374.97	4,756.64
五、期末现金	R=P+Q	11,408.89	9,589.33	23,588.94	37,963.90	42,720.54



## （五）本息覆盖倍数

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	
已发行债券	5,000.00	829.50	5,829.50	152,212.46
本次发行债券	15,000.00	4,200.00	19,200.00	
后续拟发行债券	10,000.00	4,000.00	14,000.00	
银行贷款	61,999.00	17,118.77	79,117.77	
融资合计	91,999.00	26,148.27	118,147.27	
覆盖倍数	1.29			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 152,212.46 万元，融资本息合计 118,147.27 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29。

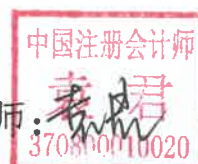
## 五、评估结论

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。

新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：袁君



中国注册会计师：石淑芬



2025 年 10 月 18 日

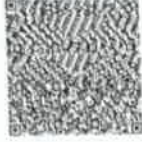


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91370900MA3TW00C14

扫描二维码  
或  
国家企业信用信息公示系统  
查询企业信息



名称	新联谊会计师事务所(特殊普通合伙)泰安分所	成立日期	2020年08月28日
类型	特殊普通合伙分支机构	营业期限	2020年08月28日至
负责人	袁君	经营场所	山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号
经营范围	一般项目：财务咨询，税务服务（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：从事会计师事务所业务；代理记账；（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，具体经营项目以审批结果为准）（在总公司经营范围外从事经营活动）		



登记机关

2020年08月28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: 5004080

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，准予特证分所执行业务的凭证。
- 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或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

2020年09月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所  
执业证书

名称: 新联谊会计师事务所(普通合伙)

负责人: 袁巨

经营场所: 山东省泰安市泰山区岱庙街道迎春路18号

分所执业证书编号: 370100083719

批准执业文号: 鲁财会〔2018〕48号

批准执业日期: 2018-10-29

