

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
泰安市肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目
（二期）基础设施提升工程
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

肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目(二期)基础设施提升工程

2、立项单位

项目单位名称：肥城城资投资发展有限公司

统一社会信用代码：91370983MA3WR4JXOT

法定代表人：李杭

注册地址：山东省泰安市肥城市新城街道办事处向阳街032号

成立日期：2021年04月29日

肥城城资投资发展有限公司注册资本 200000 万元人民币，经营范围：一般项目；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；规划设计管理；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；农业机械服务；对外承包工程；企业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务；停车位服务；城市绿化管理。(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；矿产资源(非煤矿山)开采；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基

基础设施项目工程总承包；地质灾害治理工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计；工程造价咨询业务；施工专业作业；城市生活垃圾经营性服务。(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)。

3、项目规划审批

2021年11月02日，取得山东省建设项目备案证明(2111-370983-04-01-374175)。

2021年12月20日，取得鲁(2021)肥城市不动产权第0135942号；2021年12月20日，取得鲁(2021)肥城市不动产权第0135937号；2022年11月09日，取得鲁(2022)肥城市不动产权第0010472号；2024年02月08日，取得宗地编号肥城不动产权02-2022-041号；2023年06月19日，取得鲁(2023)肥城市不动产权第0009759号。

4、项目规模与主要建设内容

肥城市东部片区产城融合创新基地建设项目(二期)基础设施提升工程主要包括公共服务设施、设施农业、田园综合体、智慧农业等项目；园区配套基础设施、东部新区配套道路设施(祥山东、西街、龙山中路等道路)建设；康王河、龙山河上游等水域综合生态治理工程三部分构成。

(1) 项目主要建设东部新区产城融合创新工业园、人工

智能与大数据科技研发、智能化公交基地、党员提升基地、生物医药工程、市企业家培训基地、建安总部经济综合体、技术标准厂房建设及改造提升、土地平整、建安中心公园、高新技术保障性租赁住房项目、职业教育基地、康养文旅基地、市政公用设施数字化改造工程、设施农业、田园综合体、智慧农业、仓储物流园、东城医院(二期)等项目，总占地面积约 1000 亩，总建筑面积 88 万平方米。

(2) 园区配套基础设施、东部新区配套道路设施(祥山东、西街、龙山中路、吉山大街等道路)建设，总长度约 20 千米总占地约 600 亩、雨污水管道工程 30 千米、园区路灯工程 1500 盏等。

(3) 康王河、龙山河上游等水域综合生态治理工程，该配套工程约 130 万平方米，总占地约 1900 亩。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 1 月至 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、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 261,000.00 万元，已发行专项债券 57,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，后续拟发行专项债券 182,000.00 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	520,000.00	100.00%	
一、资本金	261,000.00	50.19%	
（一）自有资金	261,000.00	50.19%	
（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）	259,000.00	49.81%	
（一）已发行专项债券	57,000.00	10.96%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	3.85%	
（三）后续拟发行专项债券	182,000.00	35.00%	
（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污水管网收集污水后与污水处理厂的分成现金流入、广告现金流入、场地租赁现金流入、停车位现金流入、物业费现金流入、智能化公交基地现金流入、康养现金流入、厂房租赁现金流入、垃圾清运费现金流入等。

表2 项目现金流入测算表（单位：万元）

年度	污水管网收集污水后与污水处理厂的分成现金流入	广告现金流入	场地租赁现金流入	停车位现金流入	智能化公交基地现金流入
2027 年	19,346.25	13,350.00	9,636.00	1,806.75	12,800.00
2028 年	19,346.25	13,350.00	9,636.00	1,806.75	12,800.00
2029 年	19,346.25	13,350.00	9,636.00	1,806.75	12,800.00
2030 年	20,313.56	14,017.50	10,117.80	1,897.09	12,800.00
2031 年	20,313.56	14,017.50	10,117.80	1,897.09	12,800.00
2032 年	20,313.56	14,017.50	10,117.80	1,897.09	12,800.00
2033 年	21,329.24	14,718.38	10,623.69	1,991.94	12,800.00
2034 年	21,329.24	14,718.38	10,623.69	1,991.94	12,800.00
2035 年	21,329.24	14,718.38	10,623.69	1,991.94	12,800.00
2036 年	22,395.70	15,454.29	11,154.87	2,091.54	12,800.00
2037 年	22,395.70	15,454.29	11,154.87	2,091.54	12,800.00
合计	227,758.56	157,166.21	113,442.22	21,270.42	140,800.00

表2 项目现金流入测算表（单位：万元）（续）

年度	康养现金流入	厂房租赁现金流入	物业费现金流入	垃圾清运费现金流入	合计
2027 年	1,500.00	9,636.00	4,899.84	1,056.00	74,030.84
2028 年	1,500.00	9,636.00	4,899.84	1,056.00	74,030.84
2029 年	1,500.00	9,636.00	4,899.84	1,056.00	74,030.84
2030 年	1,575.00	10,117.80	5,144.83	1,056.00	77,039.58
2031 年	1,575.00	10,117.80	5,144.83	1,056.00	77,039.58
2032 年	1,575.00	10,117.80	5,144.83	1,056.00	77,039.58
2033 年	1,653.75	10,623.69	5,402.07	1,056.00	80,198.76
2034 年	1,653.75	10,623.69	5,402.07	1,056.00	80,198.76
2035 年	1,653.75	10,623.69	5,402.07	1,056.00	80,198.76

2036 年	1,736.44	11,154.87	5,672.18	1,056.00	83,515.90
2037 年	1,736.44	11,154.87	5,672.18	1,056.00	83,515.90
合计	17,659.13	113,442.22	57,684.59	11,616.00	860,839.35

1、污水管网收集污水后与污水处理厂的分成现金流入

项目建设污水管网 30 公里，污水收集辐射肥城市东部片区产城融合创新基地，每年收集污水约 32,243.75 万 m^3 ，处理效率按 80%计约为 25795 万 m^3 ，污水处理厂分成 0.75 元/ m^3 (每 3 年上涨 5%)。

2、广告现金流入

项目区域内增设 6675 个广告位，每个广告位每年租金 2 万元(每 3 年上涨 5%)。

3、场地租赁现金流入

场地租赁面积约为 200000 m^2 ,场地租赁费 1.32 元/ m^2 /天(每 3 年上涨 5%)。

4、停车位现金流入

智能生态停车位 8250 个，智能生态停车位 6 元/个/天(每 3 年上涨 5%)。

5、智能化公交基地现金流入

公交车辆 400 辆；智能化公交基地收入包括车票收入、公交运营补贴、老年乘车补助、节能与新能源补助等，约为 32 万元/辆/年。

6、康养现金流入

康养文旅基地年服务人员约 10000 人,康养文旅基地按照每人 1500 元/月收取服务费(每 3 年上涨 5%)。

7、厂房租赁现金流入

标准化厂房 400000 m²,周边厂房租赁金额为 0.8 元/m²/天,本项目按 0.66 元/m²/天测算(每 3 年上涨 5%)。

8、物业费现金流入

物业管理面积 1760000 m²,物业费 2.32 元/2/月(每 3 年上涨 5%)。

9、垃圾清运费现金流入

垃圾清运面积 4 万 m²,垃圾清运费 22 元/m²/月。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括本项目总成本费用包括人员工资及福利、燃料动力费、修理费、其他管理费等。

表 3 项目成本测算表(单位:万元)

年度	人员工资及福利	燃料动力费	修理费	其他管理费	合计
2027 年	960.00	1,500.00	5,200.00	3,448.04	11,108.04
2028 年	960.00	1,500.00	5,200.00	3,448.04	11,108.04
2029 年	960.00	1,500.00	5,200.00	3,448.04	11,108.04
2030 年	1,056.00	1,500.00	5,200.00	3,588.59	11,344.59
2031 年	1,056.00	1,500.00	5,200.00	3,588.59	11,344.59
2032 年	1,056.00	1,500.00	5,200.00	3,588.59	11,344.59

2033 年	1,161.60	1,500.00	5,200.00	3,736.17	11,597.77
2034 年	1,161.60	1,500.00	5,200.00	3,736.17	11,597.77
2035 年	1,161.60	1,500.00	5,200.00	3,736.17	11,597.77
2036 年	1,277.76	1,500.00	5,200.00	3,891.13	11,868.89
2037 年	1,277.76	1,500.00	5,200.00	3,891.13	11,868.89
合计	12,088.32	16,500.00	57,200.00	40,100.67	125,888.99

1、人员工资及福利费

本项目需要日常运营管理人员、项目工作人员、水电工人、保洁人员以及招商人员共计 160 人，年均工资约为 6 万元/人(每 3 年上涨 10%)。

2、燃料动力费

项目所需电、水、燃气按现行市场价格计算。经测算，该项目费用正常年支出约为 1500 万元。

3、修理费

修理费按固定资产原值 1%计提。

4、其他管理费

按销售收入的 5%估算。

5、折旧与摊销

固定资产折旧年限为 30 年，净残值率为 0%。

6、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：污水处理收入、广告收入、租赁收入、停车位收入、物

业收入、智能化公交基地现金流入、康养现金流入、厂房租赁
现金流入、垃圾清运费现金流入

表 4 税率明细表

税目	税率	类别
增值税	13%	燃料动力费、修理费
	9%	不动产租赁服务、停车服务、运输服务
	6%	污水处理服务、广告服务、物业管理服务、养老服务、垃圾清运服务
城建	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 年 6 月已发行专项债券 6,600.00 万元，期限 15 年，利率 3.24%；2022 年 8 月已发行专项债券 11,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.11%；2022 年 10 月已发行专项债券 5,600.00 万元，期限 7 年，利率 2.81%；2023 年 8 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 3 月已发行专项债券 22,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%；2024 年 12 月已发行专项债券 1,800.00 万元，期限 7 年，利率 2.44%。本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，

利率为 4%；后续拟发行专项债券 182,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%，在债券存续期半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 5 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		23,200.00		23,200.00	3.24%、3.11%	277.97	277.97
2023 年	23,200.00	10,000.00		33,200.00	3.24%、3.11%、2.81%	713.30	713.30
2024 年	33,200.00	23,800.00		57,000.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%	981.30	981.30
2025 年	57,000.00	20,000.00		77,000.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%、2.44%、4%	1,962.02	1,962.02
2026 年	77,000.00	182,000.00		259,000.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%、2.44%、4%	6,002.02	6,002.02
2027 年	259,000.00			259,000.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%、2.44%、4%	9,642.02	9,642.02
2028 年	259,000.00			259,000.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%、2.44%、4%	9,642.02	9,642.02
2029 年	259,000.00		5,600.00	253,400.00	3.24%、3.11%、2.81%、2.68%、2.44%、4%	9,642.02	15,242.02
2030 年	253,400.00		10,000.00	243,400.00	3.24%、3.11%、2.68%、2.44%、4%	9,484.66	19,484.66
2031 年	243,400.00		23,800.00	219,600.00	3.24%、3.11%、2.44%、4%	9,216.66	33,016.66
2032 年	219,600.00		11,000.00	208,600.00	3.24%、3.11%、4%	8,464.89	19,464.89

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
2033 年	208,600.00			208,600.00	3.24%、4%	8,293.84	8,293.84
2034 年	208,600.00			208,600.00	3.24%、4%	8,293.84	8,293.84
2035 年	208,600.00		20,000.00	188,600.00	3.24%、4%	7,893.84	27,893.84
2036 年	188,600.00		182,000.00	6,600.00	3.24%、4%	3,853.84	185,853.84
2037 年	6,600.00		6,600.00	0.00	3.24%、4%	106.92	6,706.92
合计		259,000.00	259,000.00			94,471.16	353,471.16

(四) 项目资金平衡测算表

表6 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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	860,839.35						74,030.84	74,030.84
经营活动支出	B	125,888.99						11,108.04	11,108.04
支付的各项税费	C	154,744.80						10,114.11	12,598.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	580,205.56			0.00	0.00	0.00	52,808.69	50,324.54
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	510,063.39	92,922.03	29,286.70	102,818.70	88,037.98	196,997.98		
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-510,063.39	-92,922.03	-29,286.70	-102,818.70	-88,037.98	-196,997.98		
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	261,000.00	70,000.00	20,000.00	80,000.00	70,000.00	21,000.00		
专项债券	I	259,000.00	23,200.00	10,000.00	23,800.00	20,000.00	182,000.00		
银行借款	J								
偿还债券本金	K	259,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	94,471.16	277.97	713.30	981.30	1,962.02	6,002.02	9,642.02	9,642.02
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	166,528.84	92,922.03	29,286.70	102,818.70	88,037.98	196,997.98	-9,642.02	-9,642.02
四、期初现金	P			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,166.67
期内现金变动	Q=D+G+O	236,671.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,166.67	40,682.52
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,166.67	83,849.18

表 6 项目资金平衡测算表 (单位: 万元) (续)

项目/年度	公式	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	74,030.84	77,039.58	77,039.58	77,039.58	80,198.76	80,198.76	80,198.76	83,515.90	83,515.90
经营活动支出	B	11,108.04	11,344.59	11,344.59	11,344.59	11,597.77	11,597.77	11,597.77	11,868.89	11,868.89
支付的各项税费	C	12,598.27	13,496.70	13,563.70	13,751.64	14,695.25	14,695.25	14,795.25	16,749.82	17,686.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	50,324.54	52,198.29	52,131.29	51,943.35	53,905.74	53,905.74	53,805.74	54,897.19	53,960.46
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	5,600.00	10,000.00	23,800.00	11,000.00			20,000.00	182,000.00	6,600.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	9,642.02	9,484.66	9,216.66	8,464.89	8,293.84	8,293.84	7,893.84	3,853.84	106.92
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	-15,242.02	-19,484.66	-33,016.66	-19,464.89	-8,293.84	-8,293.84	-27,893.84	-185,853.84	-6,706.92
四、期初现金	P	83,849.18	118,931.70	151,645.33	170,759.96	203,238.42	248,850.32	294,462.22	320,374.12	189,417.47
期内现金变动	Q=D+G+O	35,082.52	32,713.63	19,114.63	32,478.46	45,611.90	45,611.90	25,911.90	-130,956.65	47,253.54
五、期末现金	R=P+Q	118,931.70	151,645.33	170,759.96	203,238.42	248,850.32	294,462.22	320,374.12	189,417.47	236,671.01

（五）本息覆盖倍数

表 7 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	20,000.00	8,000.00	28,000.00	580,205.56
已发行债券	57,000.00	13,671.16	70,671.16	
后续拟发行债券	182,000.00	72,800.00	254,800.00	
银行贷款				
融资合计	259,000.00	94,471.16	353,471.16	
覆盖倍数	1.64			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 580,205.56 万元，融资本息合计 353,471.16 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

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。

北京中名国成会计师事务所
（特殊普通合伙）济南分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 03 月 15 日



营业执照

(副本)

1-1

扫描二维码，
国家企业信用信息公示
系统，了解更多信
息，登记、备案、许
可、监管信息。



统一社会信用代码

91370100MA7FW89B7M

名称 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

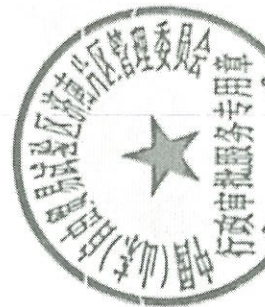
负责人 王龙飞

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2021年12月31日

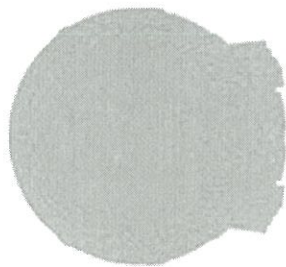
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室



登记机关

2022年11月02日



会计师事务所分所

执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

负责人：王龙飞

经营场所：中国(山东)自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室

分所执业证书编号：110103753706

批准执业文号：鲁财会〔2022〕34号

批准执业日期：2022年8月2日

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，准予持证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》。



2023年1月18日



中华人民共和国财政部制