

2025 年山东省政府专项债券（十二期）
枣庄空港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

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。

（八）参考《枣庄空港产业园基础设施建设项目可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

枣庄空港产业园基础设施建设项目

2、立项单位

(1) 项目承办单位：山东山亭经济开发区资产运营有限公司

(2) 项目单位简介：山东山亭经济开发区资产运营有限公司由 2019 年 11 月因开发区改革成立的。隶属于山东山亭经济开发区发展集团有限公司子公司，注册资本 1 亿元，公司经营范围主要包括：物业管理；小微型客车租赁经营服务；日用百货销售；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；企业管理；国内贸易代理；工程管理服务；企业管理咨询；特种设备出租；货物进出口；创业空间服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（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：餐饮服务；房地产开发经营；城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程施工；电气安装服务；危险化学品经营等范围。

3、项目规划审批

2025 年 1 月 3 日枣庄市山亭区发展和改革局出具了《关于枣庄空港产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（山发改行审字【2025】1 号）。

2025 年 1 月 3 日枣庄市山亭区自然资源局出具了《关于枣庄空港产业园基础设施建设项目用地审查与规划意见》（山自资规字【2025】3 号）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目建设内容：项目占地 292.98 亩，总建筑面积 25 万平方米，其中主要建设标准化厂房 23.5 万平方米；建设综合服务设施 1.5 万平方米（包含充电桩、停车场等基础配套设施）；新建园区道路 3.5 公里，建设雨污管网 3.6 公里、热力管网 1.9 公里、燃气管网 1.9 公里、供水管网 3 公里等基础设施工程。

5、项目建设期限

项目建设期 36 个月，自 2025 年 3 月至 2028 年 2 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。该项目总投资为 90,000.00 万元，其中：其中：项目单位自筹 45,000.00 万元，拟申请专项债券资金 45,000.00 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	90,000.00	100%	
一、资本金	45,000.00	50%	
（一）自有资金	45,000.00	50%	
（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）	45,000.00	50%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	11.11%	
（三）后续拟发行专项债券	35,000.00	38.89%	
（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

参考《枣庄空港产业园基础设施建设项目可行性研究报告》、项目单位签署的部分意向合同及说明，项目发债期内项目现金流入如下所示：

1. 租金收费现金流入

本项目厂房租赁价格暂定 0.7 元/m²/天，可租赁面积为 20 万平方米，投产后第一年按照可租赁面积 50% 计算，投产后第二年达到 100% 租赁，则计算期内每年租赁收入 5110 万元。

2. 停车场及充电桩收入

建设充电桩 720 个，单价 0.8 元/Kwh，日均使用时长 5 小时，充电桩功率 120kwh/小时，结合枣庄地区现有充电桩使用情况，充电桩使用率暂定 60%，则计算期内每年收入 7568 万元。

3. 物业服务收入

确定物业管理服务收入价格为 8.0 元/m²/年，建设面积 23.5 平方，则计算期内物业费收入为 188 万元。

综上所述，项目运营期内，本项目营业收入总计 164,049.66 万元。具体详见下表：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
厂房租赁现金流入				2,555.00	5,110.00	5,110.00
停车场及充电桩现金流入				3,784.32	7,568.64	7,568.64
物业服务现金流入				94.00	188.00	188.00
现金流入合计				6,433.32	12,866.64	12,866.64

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
厂房租赁现金流入	5,110.00	5,110.00	5,110.00	5,110.00	5,110.00	5,110.00
停车场及充电桩现金流入	7,568.64	7,568.64	7,568.64	7,568.64	7,568.64	7,568.64
物业服务现金流入	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00	188.00

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入合计	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64

续表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
厂房租赁现金流入	5,110.00	5,110.00	5,110.00	5,110.00	1,277.50	65,152.50
停车场及充电桩现金流入	7,568.64	7,568.64	7,568.64	7,568.64	1,892.16	96,500.16
物业服务现金流入	188.00	188.00	188.00	188.00	47.00	2,397.00
现金流入合计	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	3,216.66	164,049.66

（二）项目成本预测

参考《枣庄空港产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，项目成本费用主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费、管理费用等。

1、外购燃料动力费

主要包括项目运营过程中消耗的水、电费用，项目正常年用电 59.08 万 KWh，单价 1.00 元/KWh，合计 59.08 万元/年；正常年用水 0.79 万 m³，单价 3.40 元/m³，合计 2.69 万元/年；则计算期外购燃料动力费 61.77 万元/年。每年按 3%递增。

2、工资福利费

工资福利费=劳动定员×每年人平均工资+福利费

管理人员 5 人，后勤保障人员 30 人。管理人员平均工资费采用 8.00 万元/人·年，后勤保障人员平均工资费采用 5.40 万元/人·年，福利费为工资的 12%。经计算期工资福利费为 226.24 万元/年。每年按 4%递增。

3、修理费

日常维修费按固定资产的 0.5%计入，经计算，计算期内维修费 412.13 万元/年。每年按 3%递增。

4、其他成本

其他管理费按劳动人员 6000 元/人计算，则计算期其他管理费共计 21.00 万元/年；其他营业费按收入的 1%计算，则计算期年均其他营业费用为 158.80 万元/年。每年按 3%递增。

5、折旧

该项目建筑原值为 64362.32 万元，折旧年限按 30 年计算，残值率按照 5%，每年折旧 2038.14 万元；机械设备原值为 18257.00 万元，年限按 20 年计算，净残值率均取 5%，每年 867.21 万元。

6、总成本估算经测算，达产后项目发债期内经营期付现经营成本总额 12,795.32 万元（不含利息费用与税费）。具体详见下表：

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
燃料动力费				61.77	63.62	65.53
修理费				412.13	424.49	437.22
工资及福利费				226.24	235.29	244.70
其他费用				85.33	87.89	90.53
合 计			-	785.47	811.29	837.98

续表

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
燃料动力费	67.50	69.53	71.62	73.77	75.98	78.26
修理费	450.34	463.85	477.77	492.10	506.86	522.07
工资及福利费	254.49	264.67	275.26	286.27	297.72	309.63
其他费用	93.25	96.05	98.93	101.90	104.96	108.11
合 计	865.58	894.10	923.58	954.04	985.52	1,018.07

续表

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
燃料动力费	80.61	83.03	85.52	88.09	22.68	987.51
修理费	537.73	553.86	570.48	587.59	151.30	6,587.79
工资及福利费	322.02	334.90	348.30	362.23	94.18	3,855.90
其他费用	111.35	114.69	118.13	121.67	31.33	1,364.12
合 计	1,051.71	1,086.48	1,122.43	1,159.58	299.49	12,795.32

（三）应付本息情况

1、本期债券发行情况

发行人拟就本项目，本次发行专项债券 10,000.00 万元，假设融资利率为 4%，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表 2 项目本期发行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	融资利率	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		10,000.00	4%		10,000.00	200.00	200.00
2026 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2027 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2028 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2029 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2030 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2031 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2032 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2033 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2034 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2036 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2037 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2038 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2039 年	10,000.00		4%		10,000.00	400.00	400.00
2040 年	10,000.00		4%	10,000.00	-	200.00	10,200.00
合计	-	10,000.00		10,000.00		6,000.00	16,000.00

2、后续债券发行情况

发行人拟就本项目，预计于 2026 年 3 月申请发行专项债券 35,000.00 万元，假设融资利率为 4%，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本

付息情况如下表所示：

表 3 项目后续发行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
2026 年		35,000.00		35,000.00	4%	700.00	700.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2030 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2031 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2032 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2033 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2034 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2035 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2036 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2037 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2038 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2039 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2040 年	35,000.00			35,000.00	4%	1,400.00	1,400.00
2041 年	35,000.00		35,000.00		4%	700.00	35,700.00
合计		35,000.00	35,000.00			21,000.00	56,000.00

（四）项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2025 年	2026 年	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	-	-	-	6,433.32	12,866.64	12,866.64
经营活动支出	B	-	-	-	785.47	811.29	837.98
支付的各项税费	C	-	-	-	832.01	2,880.70	2,872.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	4,815.84	9,174.65	9,156.05
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	20,000.00	20,000.00	35,000.00	11,900.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-20,000.00	-20,000.00	-35,000.00	-11,900.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	45,000.00					
专项债券	I	10,000.00	35,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	200.00	1,100.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
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	54,800.00	33,900.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
四、期初现金	P		34,800.00	48,700.00	11,900.00	3,015.84	10,390.49
期内现金变动	Q=D+G+O	34,800.00	13,900.00	-36,800.00	-8,884.16	7,374.65	7,356.05
五、期末现金	R=P+Q	34,800.00	48,700.00	11,900.00	3,015.84	10,390.49	17,746.54

续表

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64
经营活动支出	B	865.58	894.10	923.58	954.04	985.52	1,018.07
支付的各项税费	C	2,864.24	2,855.60	2,846.68	2,837.46	2,827.95	2,818.11
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,136.82	9,116.94	9,096.38	9,075.14	9,053.17	9,030.46
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						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
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	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
四、期初现金	P	17,746.54	25,083.36	32,400.30	39,696.68	46,971.82	54,224.99
期内现金变动	Q=D+G+O	7,336.82	7,316.94	7,296.38	7,275.14	7,253.17	7,230.46
五、期末现金	R=P+Q	25,083.36	32,400.30	39,696.68	46,971.82	54,224.99	61,455.45

续表

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	12,866.64	12,866.64	12,866.64	12,866.64	3,216.66	164,049.66
经营活动支出	B	1,051.71	1,086.48	1,122.43	1,159.58	299.49	12,795.32
支付的各项税费	C	2,807.96	2,797.47	2,786.62	2,825.43	577.81	35,430.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,006.97	8,982.69	8,957.59	8,881.63	2,339.36	115,823.69
二、投资活动产生的现金	—						-
建设成本支出	E						86,900.00
流动资金支出	F						-
投资活动现金净流量	G=-E-F						-86,900.00
三、融资活动产生的现金	—						-
资本金（自有资金）	H						45,000.00
专项债券	I						45,000.00
银行借款	J						-
偿还债券本金	K				10,000.00	35,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	L				-		-
支付债券利息	M	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,600.00	700.00	27,000.00
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	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-11,600.00	-35,700.00	18,000.00
四、期初现金	P	61,455.45	68,662.42	75,845.11	83,002.70	80,284.33	
期内现金变动	Q=D+G+O	7,206.97	7,182.69	7,157.59	-2,718.37	-33,360.64	46,923.69
五、期末现金	R=P+Q	68,662.42	75,845.11	83,002.70	80,284.33	46,923.69	

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	10,000.00	6,000.00	16,000.00	115,823.69
已发行债券				
后续拟发行债券	35,000.00	21,000.00	56,000.00	
银行贷款				
融资合计	45,000.00	27,000.00	72,000.00	
覆盖倍数	1.61			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 115,823.69 万元，融资本息合计 72,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 3 月 16 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

仅供枣庄市25年3月收益与融资平衡专项评价报告使用

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

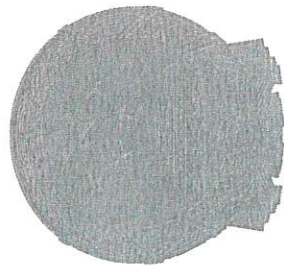


登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



会计师事务所分所

执业证书

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，准予设立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，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称:

中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人:

刘元锁

办公场所:

山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号:

380000143701

批准设立文号:

鲁财会(2016)43号

批准设立日期:

2016-11-30

发证机关:



中华人民共和国财政部制