

2025 年山东省政府专项债券（十九期）  
泰安市泰山区高端装备制造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】023 号

山东致信联合会计师事务所  
二〇二五年四月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】023 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：泰山区高端装备制造产业园基础设施建设项目

##### 2、立项单位

立项单位：山东盛海机械设备制造有限公司

单位简介：山东盛海机械设备制造有限公司成立于 2024 年 9 月 10 日，法定代表人为刘皓，注册资本为 1000 万元人民币，企业地址位于山东省泰安市泰山区省庄镇南十里河东村村委会，经营范围包含：金属加工机械制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备销售；包装服务；五金产品零售；五金产品批发；仪器仪表销售；机械零件、零部件销售；电子元器件批发；电子元器件零售；装卸搬运；通用设备修理；信息技术咨询服务；软件开发；机床功能部件及附件制造；机床功能部件及附件销售；轴承、齿轮和传动部件制造；金属结构销售；金属结构制造；矿山机械制造；矿山机械销售；建筑材料销售；电线、电缆经营；润滑油销售；工业用动物油脂化学品销售。（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 9 月，山东至信建设集团股份有限公司编制了《泰山区高端



装备制造产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

2024年9月20日，山东盛海机械设备制造有限公司对本项目进行了建设项目备案登记，项目代码为2409-370902-04-01-690785。

本项目已取得鲁(2025)泰安市不动产权第0001992号不动产权证书、地字第370900202400005(TS)号建设用地规划许可证、建字第370900202400013(TS)号建设工程规划许可证和编号370900202502280101的建筑工程施工许可证。

#### 4、项目规模与主要建设内容

本项目主要建设标准化厂房、研发中心、检验中心、综合服务用房及配套园区道路、供排水、供气、供电、环保及消防等基础设施等。

本项目总占地面积约140亩，总建筑面积98500 m<sup>2</sup>，其中：高端装备标准化厂房建筑面积88000 m<sup>2</sup>，研发中心建筑面积5350 m<sup>2</sup>，检验中心建筑面积3500 m<sup>2</sup>，综合服务用房建筑面积1650 m<sup>2</sup>。建设园区道路1250米，配套供排水、供气、供电等园区基础设施，同步实施环保、消防等附属工程。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2025年3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、发行专项债券等方式。本项目估算总投资39800万元，其中，项目单位自有资金21500万元，本期拟发行专项债券3000万元，后续拟发行专项债券15300万元。

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	39800	100%	
一、资本金	21500	54.02%	
（一）自有资金	21500		
（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）	18300	45.98%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	3000		
（三）后续拟发行专项债券	15300		
（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资料，本项目建成后，项目现金流入主要为标准化厂房租赁现金流入、研发中心租赁现金流入及检验中心租赁现金流入等各项现金流入。

##### 1、标准化厂房租赁现金流入

根据项目可行性研究报告，本项目预计建设标准化厂房约 8.8 万 m<sup>2</sup>。项目建成后，预计 2027 年实现 60% 的出租率，2028 年起实现 85% 的出租率，并保持稳定水平。根据目前泰安市工业厂房平均租赁价格，园区标准化厂房对外出租价格平均按 1 元/m<sup>2</sup>·天计算，每 5 年上涨 10%。

##### 2、研发中心租赁现金流入

根据项目可行性研究报告，本项目预计建设研发中心约 5350 m<sup>2</sup>。项目建成后，预计 2027 年实现 60% 的出租率，2028 年起实现 85% 的出租率，并保持稳定水平。根据目前泰安市同类建筑平均租赁价格，租金价格平均按 1.2 元/m<sup>2</sup>·天计算，每 5 年上涨 10%。

### 3、检验中心租赁现金流入

根据项目可行性研究报告，本项目预计建设检验中心约 3500 m<sup>2</sup>。项目建成后，预计 2027 年实现 60% 的出租率，2028 年起实现 85% 的出租率，并保持稳定水平。根据目前泰安市同类建筑平均租赁价格，租金价格平均按 1.2 元/m<sup>2</sup>·天计算，每 5 年上涨 10%。

## （二）项目成本预测

项目运营成本主要为维护修理费、工资及福利费、管理及其他费用。

### 1、维护修理费

参照类似项目，维护修理费按项目运营收入的 10% 计算。

### 2、工资及福利费

根据项目可行性研究报告，本项目劳动定员按 10 人计算，每年人均工资及福利费用为 5 万元，每 5 年上涨 10%。

### 3、管理及其他费用

主要包括管理运营部门的办公费、取暖费、租赁费、保险费、差旅费、会议费以及税费等其他不属于以上项目的各种支出，按项目运营收入的 30% 计算。

## （三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3000 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 15300 万元，其中 2025 年下半年发行 7000 万元，2026 年上半年发行 8300 万元。假设债券发行期限为 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%/4.5%	60	60
2026 年	10000	8300		18300		621.75	621.75
2027 年	18300			18300		808.5	808.5
2028 年	18300			18300		808.5	808.5
2029 年	18300			18300		808.5	808.5
2030 年	18300			18300		808.5	808.5
2031 年	18300			18300		808.5	808.5
2032 年	18300			18300		808.5	808.5
2033 年	18300			18300		808.5	808.5
2034 年	18300			18300		808.5	808.5
2035 年	18300		3000	15300		748.5	3748.5
2036 年	15300			15300	4.5%	688.5	688.5
2037 年	15300			15300		688.5	688.5
2038 年	15300			15300		688.5	688.5
2039 年	15300			15300		688.5	688.5
2040 年	15300			15300		688.5	688.5
2041 年	15300			15300		688.5	688.5
2042 年	15300			15300		688.5	688.5
2043 年	15300			15300		688.5	688.5
2044 年	15300			15300		688.5	688.5

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
2045 年	15300			15300		688.5	688.5
2046 年	15300			15300		688.5	688.5
2047 年	15300			15300		688.5	688.5
2048 年	15300			15300		688.5	688.5
2049 年	15300			15300		688.5	688.5
2050 年	15300			15300		688.5	688.5
2051 年	15300			15300		688.5	688.5
2052 年	15300			15300		688.5	688.5
2053 年	15300			15300		688.5	688.5
2054 年	15300			15300		688.5	688.5
2055 年	15300		7000	8300		688.5	7688.5
2056 年	8300		8300	0		186.75	8486.75
合计		18300	18300			21855	40155

#### (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

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
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	121790.89	0	0	2159.78	3059.69	3059.69	3365.66	3365.66	3365.66	3365.66	3365.66
经营活动支出	B	50723.81	0	0	913.91	1273.88	1273.88	1401.27	1401.27	1401.27	1401.27	1401.27
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71067.08	0	0	1245.87	1785.81	1785.81	1964.39	1964.39	1964.39	1964.39	1964.39
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	39118.25	19940	19178.25								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-39118.25	-19940	-19178.25	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	21500	10000	11500								
专项债券	I	18300	10000	8300								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	18300										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	21855	60	621.75	808.5	808.5	808.5	808.5	808.5	808.5	808.5	808.5
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	-355	19940	19178.25	-808.5	-808.5	-808.5	-808.5	-808.5	-808.5	-808.5	-808.5
四、期初现金	P		0	0	0	437.37	1414.68	2391.99	3547.88	4703.77	5859.66	7015.55
期内现金变动	Q=D+G+O	31593.83	0	0	437.37	977.31	977.31	1155.89	1155.89	1155.89	1155.89	1155.89
五、期末现金	R=P+Q		0	0	437.37	1414.68	2391.99	3547.88	4703.77	5859.66	7015.55	8171.44

单位：人民币万元

续表：

项目/年度	公式	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	121790.89	3701.67	3701.67	3701.67	3701.67	3701.67	4070.48	4070.48	4070.48	4070.48	4070.48	
经营活动支出	B	50723.81	1541.17	1541.17	1541.17	1541.17	1541.17	1694.79	1694.79	1694.79	1694.79	1694.79	4469.33
支付的各项税费	C												1861.03
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71067.08	2160.5	2160.5	2160.5	2160.5	2160.5	2375.69	2375.69	2375.69	2375.69	2375.69	2608.3
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	39118.25											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-39118.25	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	21500											
专项债券	I	18300											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	18300	3000										
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	21855	748.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5
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	-355	-3748.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5
四、期初现金	P		8171.44	6583.44	8055.44	9527.44	10999.44	12471.44	14158.63	15845.82	17533.01	19220.2	20907.39
期内现金变动	Q=D+G+O	31593.83	-1588	1472	1472	1472	1472	1687.19	1687.19	1687.19	1687.19	1687.19	1919.8
五、期末现金	R=P+Q		6583.44	8055.44	9527.44	10999.44	12471.44	14158.63	15845.82	17533.01	19220.2	20907.39	22827.19



续表：

项目/年度	公式	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	121790.89	4469.33	4469.33	4469.33	4469.33	4928.29	4928.29	4928.29	4928.29	4928.29	5417.29	5417.29
经营活动支出	B	50723.81	1861.03	1861.03	1861.03	1861.03	2051.92	2051.92	2051.92	2051.92	2051.92	2255.62	2255.62
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	71067.08	2608.3	2608.3	2608.3	2608.3	2876.37	2876.37	2876.37	2876.37	2876.37	3161.67	3161.67
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	39118.25											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-39118.25											
三、融资活动产生的现金	—				0	0	0	0	0	0	0	0	0
资本金（自有资金）	H	21500											
专项债券	I	18300											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	18300										7000	8300
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	21855	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	688.5	186.75
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	-355	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-688.5	-7688.5	-8486.75
四、期初现金	P		22827.19	24746.99	26666.79	28586.59	30506.39	32694.26	34882.13	37070	39257.87	41445.74	36918.91
期内现金变动	Q=D+G+O	31593.83	1919.8	1919.8	1919.8	1919.8	2187.87	2187.87	2187.87	2187.87	2187.87	-4526.83	-5325.08
五、期末现金	R=P+Q		24746.99	26666.79	28586.59	30506.39	32694.26	34882.13	37070	39257.87	41445.74	36918.91	31593.83



## (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	3000	1200	4200	71067.08
已发行债券				
后续拟发行债券	15300	20655	35955	
银行贷款				
融资合计	18300	21855	40155	
覆盖倍数	1.77			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 71067.08 万元，融资本息合计 40155 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.77 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：

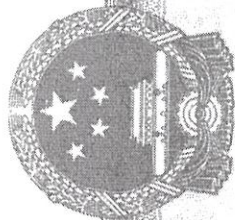


中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日





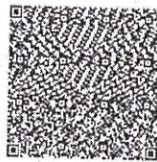
# 营业执照

(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

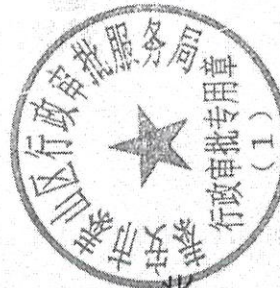
成立日期 2006年 12 月 12 日

合伙期限 2006年 12 月 12 日至 年 月 日

经营范围

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

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）



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

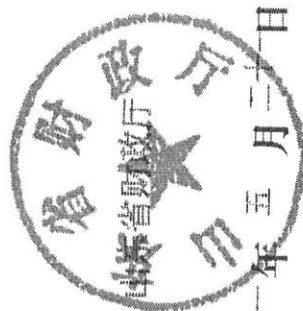
国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0013559

## 说明

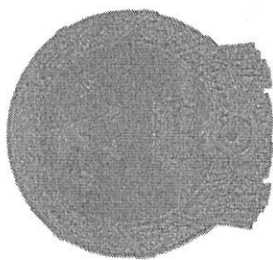
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇六年五月二十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名

称: 山东致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