

2025 年山东省政府专项债券（十九期）
泰安市泰山区山东泰山纺织服装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】022 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】022 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：山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目

2、立项单位

立项单位：山东泰山经开区建设投资发展有限公司

单位简介：山东泰山经开区建设投资发展有限公司成立于2022-06-28，法定代表人为王彦秋，注册资本为3000万元人民币，统一社会信用代码为91370902MABRWCFB44，企业地址位于山东省泰安市泰山区擂鼓石东大街33号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；金属结构销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；建筑工程用机械销售；工程管理服务；建筑用金属配件销售；砼结构构件销售；建筑用钢筋产品销售；电线、电缆经营；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；装卸搬运；对外承包工程；物业管理；招投标代理服务；办公服务。（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：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包。（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7月12日，山东泰山经开区建设投资发展有限公司对本项目进行了建设项目备案登记，项目代码为2207-370902-04-01-728531。

2022年9月，泰安市睿泰建设项目管理有限公司编制了《山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

泰安市行政审批服务局出具了《建设项目规划审查(批)意见通知书》(编号：泰审规2024-0002、泰审规2024-00164)。

2024年1月30日，泰安市生态环境局出具了泰山环境审表【2024】3号审批意见，同意本项目(热源站)按照环保要求进行建设。

本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202337090200000351。

本项目已取得鲁(2023)泰安市不动产权第0004818号和鲁(2022)泰安市不动产权第0004820号不动产权证书。

4、项目规模与主要建设内容

本项目为山东泰山纺织服装产业园基础设施建设项目，总用地约83.49公顷，包括产业园标准化厂房建设和配套基础设施建设，其中：

(1) 标准化厂房

本项目标准厂房总用地面积约17.15公顷，总建筑面积约207481.24 m²，其中：单层厂房建筑面积约36492.82 m²，多层厂房建筑面积约107052.02 m²，公共生活区建筑面积约20571.14 m²，共享实验中心43365.26 m²，并配套建设厂区内路网、绿化等公用辅助工程。

(2) 配套设施

配套设施包括前指路及产业园内配套路网工程，总长约

13.99km，敷设污水管网约 22km，规划用地约 66.34 公顷，建设内容包括道路工程、桥涵工程、交通安全设施及交通管理设施、消防、照明、环卫、排水工程（包含雨水、污水）、热源站及电力土建工程等，主要有：

①前指路，起于博阳路，下穿济枣高铁，跨越芝田河、卸甲河，向东与 S237 章新线交叉，止于济泰高速，沿途经指挥庄村、栗林庄村、前曲口店村等，规划用地面积约 31.5 公顷，道路全长约 6.3km，规划红线宽 40m，红线外两侧各 5m 宽绿化带。

②产业园内配套路网工程，规划总用地面积约 34.84 公顷，分为：

1) 规划一街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 680m，道路红线宽 20m。

2) 规划二街，起于顺河东路，止于章新线，长约 380m，道路红线宽 15m。

3) 规划三街，起于章新线，止于规划四街，长约 230m，道路红线宽 15m。

4) 规划四街，起于规划一街，止于前指路，长约 1650m，道路红线宽 15m，红线外单侧 20m 宽公共绿地。

5) 规划五街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 880m，道路红线宽 15m。

6) 工业一街，起于顺河东路，止于规划四街，长约 700m，道路红线宽 30m，红线外两侧各 20m 宽公共绿地。

7) 刘后路区内段，起于顺河东路，止于规划四街，长约 750m，道路红线宽 24m，红线外两侧各 20m 宽公共绿地。

8) 章新线道路区内段提升，起于规划一街，止于前指路，长约 1220m，

道路红线宽 36m，红线外两侧各 20/30m 宽公共绿地。

9) 顺河东路南段，起于刘后路，止于前指路，长约 1600m，道路红线宽 20m。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 8 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 133200 万元，其中，项目单位自有资金 67200 万元，已发行专项债券 20000 万元，本期拟发行专项债券 2000 万元，后续拟发行专项债券 44000 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	133200	100%	
一、资本金	67200	50.45%	
（一）自有资金	67200		
（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）	66000	49.55%	
（一）已发行专项债券	20000		
（二）本期拟发行专项债券	2000		
（三）后续拟发行专项债券	44000		
（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相关资料，本项目建成后，项目现金流入主要为厂房租赁现金流入、管网租赁现金流入等各项现金流入。

1、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 20.75 万 m^2 ，其中：单层厂房建筑面积约 36492.82 m^2 ，多层厂房建筑面积约 107052.02 m^2 ，公共生活区建筑面积约 20571.14 m^2 ，共享实验中心 43365.26 m^2 。项目建成后，预计 2027 年实现 80% 的出租率，2028 年起实现 90% 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，整个园区对外出租，租金价格平均按 1 元/ $m^2 \cdot$ 天计算，每 5 年上涨 10%。

2、管网租赁现金流入

本项目预计敷设污水管网约 22km，项目可通过管网租赁产生收益，按每年 60 元/m 的价格进行租赁，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

本项目劳动定员按 40 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 25% 计算。

（三）应付本息情况

本项目前期已发行专项债券 20000 万元，其中：（1）2023 年 6 月发行 3000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.7%；（2）2023 年 9 月 11 日发行 2000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.77%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（3）2023 年 9 月 26 日发行 15000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.86%，本批债券资金因政府统筹全部调减，未用于本项目建设；（4）2024 年 2 月发行 10600 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.52%；（5）2024 年 3 月发行 6400 万元，发行期限为 7 年，年利率为 2.44%。按照债券发行要求，专项债券每年支付债券利息一次，到期后一次性偿还全部本金。

本项目本期拟发行专项债券 2000 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 44000 万元，其中 2025 年下半年发行 8000 万元，2026 年上半年发行 36000 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
2023 年	0	3000		3000	2.7%	0	0
2024 年	3000	17000		20000	2.7%/2.52%/2.44%	81	81
2025 年	20000	10000		30000	2.7%/2.52%/2.44%/4%/4.5%	544.28	544.28
2026 年	30000	36000		66000		1754.28	1754.28
2027 年	66000			66000		2564.28	2564.28
2028 年	66000			66000		2564.28	2564.28
2029 年	66000			66000		2564.28	2564.28
2030 年	66000		3000	63000		2564.28	5564.28
2031 年	63000		17000	46000	2.52%/2.44%/4%/4.5%	2483.28	19483.28
2032 年	46000			46000	4%/4.5%	2060	2060
2033 年	46000			46000		2060	2060
2034 年	46000			46000		2060	2060
2035 年	46000		2000	44000		2020	4020
2036 年	44000			44000	4.5%	1980	1980
2037 年	44000			44000		1980	1980
2038 年	44000			44000		1980	1980
2039 年	44000			44000		1980	1980
2040 年	44000			44000		1980	1980
2041 年	44000			44000		1980	1980
2042 年	44000			44000		1980	1980
2043 年	44000			44000		1980	1980
2044 年	44000			44000		1980	1980
2045 年	44000			44000		1980	1980
2046 年	44000			44000		1980	1980
2047 年	44000			44000		1980	1980

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
2048 年	44000			44000		1980	1980
2049 年	44000			44000		1980	1980
2050 年	44000			44000		1980	1980
2051 年	44000			44000		1980	1980
2052 年	44000			44000		1980	1980
2053 年	44000			44000		1980	1980
2054 年	44000			44000		1980	1980
2055 年	44000		8000	36000		1980	9980
2056 年	36000		36000	0		810	36810
合计		66000	66000			63729.96	129729.96

(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

单位：人民币万元

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	277809.33	0	0	0	0	6191	6948.38	6948.38	7643.21	7643.21	7643.21	7643.21
经营活动支出	B	105262.89	0	0	0	0	2366.85	2631.94	2631.94	2895.12	2895.12	2895.12	2895.12
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	172546.44	0	0	0	0	3824.15	4316.44	4316.44	4748.09	4748.09	4748.09	4748.09
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	130820.44	8000	21919	49455.72	51445.72							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-130820.44	-8000	-21919	-49455.72	-51445.72	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	67200	5000	5000	40000	17200					10787.19		
专项债券	I	66000	3000	17000	10000	36000							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	66000								3000	17000		
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	63729.96	0	81	544.28	1754.28	2564.28	2564.28	2564.28	2564.28	2483.28	2060	2060
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	3470.04	8000	21919	49455.72	51445.72	-2564.28	-2564.28	-2564.28	-5564.28	-8696.09	-2060	-2060
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	1259.87	3012.03	4764.19	3948	0	2688.09
期内现金变动	Q=D+G+O	45196.04	0	0	0	0	1259.87	1752.16	1752.16	-816.19	-3948	2688.09	2688.09
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	1259.87	3012.03	4764.19	3948	0	2688.09	5376.18

续表:

项目/年度	公式	合计	2034 年	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	277809.33	7643.21	8407.53	8407.53	8407.53	8407.53	8407.53	9241.56	9241.56	9241.56	9241.56	9241.56	10145.29
经营活动支出	B	105262.89	2895.12	3184.63	3184.63	3184.63	3184.63	3184.63	3500.95	3500.95	3500.95	3500.95	3500.95	3844.05
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	172546.44	4748.09	5222.9	5222.9	5222.9	5222.9	5222.9	5740.61	5740.61	5740.61	5740.61	5740.61	6301.24
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	130820.44												
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-130820.44	0	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	67200			-10787.19									
专项债券	I	66000												
银行借款	J													
偿还债券本金	K	66000												
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	63729.96	2060	2020	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980
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	3470.04	-2060	-4020	-12767.19	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980
四、期初现金	P		5376.18	8064.27	9267.17	1722.88	4965.78	8208.68	11451.58	15212.19	18972.8	22733.41	26494.02	30254.63
期内现金变动	Q=D+O+P	45196.04	2688.09	1202.9	-7544.29	3242.9	3242.9	3242.9	3760.61	3760.61	3760.61	3760.61	3760.61	4321.24
五、期末现金	R=P+Q		8064.27	9267.17	1722.88	4965.78	8208.68	11451.58	15212.19	18972.8	22733.41	26494.02	30254.63	34575.87

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	277809.33	10145.29	10145.29	10145.29	10145.29	11187.1	11187.1	11187.1	11187.1	11187.1	12299.06	12299.06
经营活动支出	B	105262.89	3844.05	3844.05	3844.05	3844.05	4237.89	4237.89	4237.89	4237.89	4237.89	4659.48	4659.48
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	172546.44	6301.24	6301.24	6301.24	6301.24	6949.21	6949.21	6949.21	6949.21	6949.21	7639.58	7639.58
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	130820.44											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-130820.44	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	67200											
专项债券	I	66000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	66000										8000	36000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	63729.96	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	1980	810
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	3470.04	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-1980	-9980	-36810
四、期初现金	P		34575.87	38897.11	43218.35	47539.59	51860.83	56830.04	61799.25	66768.46	71737.67	76706.88	74366.46
期内现金变动	Q=D+G+O	45196.04	4321.24	4321.24	4321.24	4321.24	4969.21	4969.21	4969.21	4969.21	4969.21	-2340.42	-29170.42
五、期末现金	R=P+Q		38897.11	43218.35	47539.59	51860.83	56830.04	61799.25	66768.46	71737.67	76706.88	74366.46	45196.04

（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	2000	800	2800	172546.44
已发行债券	20000	3529.96	23529.96	
后续拟发行债券	44000	59400	103400	
银行贷款				
融资合计	66000	63729.96	129729.96	
覆盖倍数	1.33			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 172546.44 万元，融资本息合计 129729.96 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.33 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



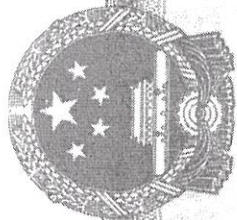
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日



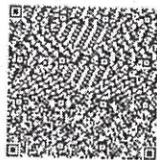
营业执照

(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



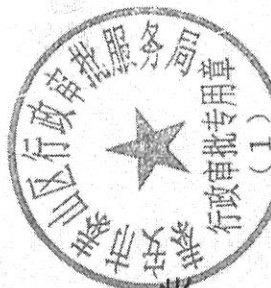
名称 山东致信联合会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 陈文涛

成立日期 2006年 12月 12日

合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

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>

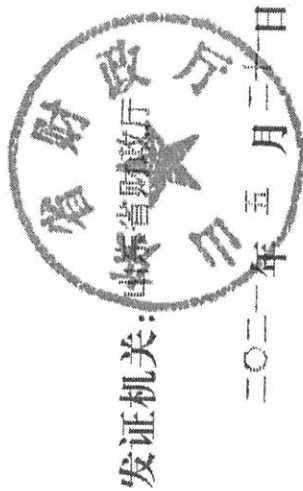
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

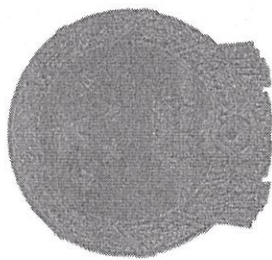
证书序号: 0013559

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》。



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