

2026 年山东省政府专项债券（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

项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】066 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年十二月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】066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: 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: 肥城城资投资发展有限公司

统一社会信用代码: 91370983MA3WR4JX0T

法定代表人: 武超

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 4 月 29 日

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; 停车场服务; 城市绿化管理; 工程造价咨询业务; 风力发电技术服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 太阳能发电技术服务; 市政设施管理; 住房租赁; 护理机



构服务（不含医疗服务）；殡葬服务；殡葬设施经营；机动车充电销售；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备批发；人工智能应用软件开发；广告发布；非居住房地产租赁；信息技术咨询服务；人工智能基础软件开发；广告设计、代理；广告制作；软件开发；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备零售；软件外包服务；软件销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；数字技术服务；互联网设备销售；网络设备销售；基于云平台的业务外包服务；通信设备制造；数字创意产品展览展示服务；计算机及通讯设备租赁；销售代理。（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；非煤矿山矿产资源开采； 建设工程施工；地质灾害治理工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计；施工专业作业；城市生活垃圾经营性服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；第一类增值电信业务；基础电信业务。（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，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 2 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，本项目取得鲁（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、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、高新技能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 2027 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。项目总投资 520000 万元其中，项目单位自有资金 261000 万元，已发行专项债券 77000 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专

项债券 172000 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	520000	100%	
一、资本金	261000	50.19%	
（一）自有资金	261000		
（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）	259000	49.81%	
（一）已发行（调整）专项债券	77000		
（二）本期拟发行专项债券	10000		
（三）后续拟发行专项债券	172000		
（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，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。

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 ,污水处理厂分成收入 0.75 元/ m^3 ,按 80%计算,预计每年收入 15477 万元(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,出租率按 80%计算,每年收入 10680 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 0.3 元/ m^2 .天,出租率按 80%计算,预计每年收入 1752 万元(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,出租率按 80%计算,预计每年收入 1806.75 万元(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,预计每年收入 12800 万元。

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,预计每年收入 18000 万元(每 3 年上涨 5%)。

7、厂房租赁现金流入

标准化厂房 400000 m^2 ,周边厂房租赁金额为 0.8 元/ m^2 .天,本项目按 0.66 元/ m^2 /天测算,出租率按 80%计算,预计每年收入 7008 万元(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/m². 月, 预计每年收入 4224 万元(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, 预计每年收入 1056 万元(每 3 年上涨 5%)。

(二) 项目成本预测

根据项目《可行性研究报告》技术测算和项目实施单位规划, 本项目运营成本费用包括工资及福利费、维护修理费、运营管理费及其他税费等, 具体如下:

1、工资及福利费

根据可研报告, 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、维护修理费

项目维护修理费用按照运营收入的 15% 估算。

3、运营管理费及其他税费等

本项目运营管理费及其他税费等主要包括与设施管理运营相关的外购材料、燃料及动力费、办公费用、运营费及其他税费等, 按运营收入的 30% 估算。

(三) 应付本息情况

本项目前期已发行（调整）专项债券 77000 万元，其中（1）2022 年 6 月已发行专项债券 10100 万元，期限 15 年，利率 3.24%；（2）2022 年 8 月已发行（调整）专项债券 2300 万元，期限 15 年，利率 3.19%；（3）2022 年 8 月已发行（调整）专项债券 1700 万元，期限 20 年，利率 3.29%；（4）2022 年 8 月已发行（调整）专项债券 2500 万元，期限 20 年，利率 3.43%；（5）2022 年 10 月已发行专项债券 5600 万元，期限 7 年，利率 2.81%；（6）2022 年 12 月已发行（调整）专项债券 1000 万元，期限 10 年，利率 2.94%；（7）2023 年 8 月已发行专项债券 10000 万元，期限 7 年，利率 2.68%；（8）2024 年 3 月已发行专项债券 23800 万元，期限 7 年，利率 2.44%；（9）2025 年 4 月已发行专项债券 20000 万元，期限 10 年，利率 2.07%。

本项目本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.2%，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 172,000 万元，全部在 2027 年发行，假设债券期限为 15 年，利率为 4.2%，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
2022 年	0	23200		23200	3.24%	163.62	163.62
2023 年	23200	10000		33200	3.24%3.19%/3.29%/3.43%/2.81%/2.94%	729.05	729.05
2024 年	33200	23800		57000		997.05	997.05
2025 年	57000	20000		77000		1784.77	1784.77
2026 年	77000	10000		87000		2201.77	2201.77
2027 年	87000	172000		259000		6023.77	6023.77
2028 年	259000			259000		9635.77	9635.77

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
2029 年	259000		5600	253400	3.24%3.19%/3.29% %/3.43%/2.07%	9635.77	15235.77
2030 年	253400		10000	243400		9478.41	19478.41
2031 年	243400		23800	219600		9210.41	33010.41
2032 年	219600		1000	218600		8629.69	9629.69
2033 年	218600		0	218600		8600.29	8600.29
2034 年	218600		0	218600		8600.29	8600.29
2035 年	218600		20000	198600		8393.29	28393.29
2036 年	198600		0	198600	3.29%/2.07%	8186.29	8186.29
2037 年	198600		12400	186200		8022.67	20422.67
2038 年	186200		0	186200		7785.68	7785.68
2039 年	186200		0	186200		7785.68	7785.68
2040 年	186200		0	186200		7785.68	7785.68
2041 年	186200		10000	176200		7575.68	17575.68
2042 年	176200		176200	0		3753.68	179953.68
合计		259000	259000			134979.31	393979.31

(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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1248360.84	0	0	0	0	0	0	72803.75	76524.73	76524.73	76524.73	80406.13
经营活动支出	B	578206.69	0	0	0	0	0	0	33721.69	35444.13	35444.13	35444.13	37241.16
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	670154.15	0	0	0	0	0	0	39082.06	41080.6	41080.6	41080.6	43164.97
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	508099.97	25136.38	19270.95	25802.95	35015.23	126898.23	275976.23					
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-508099.97	-25136.38	-19270.95	-25802.95	-35015.23	-126898.23	-275976.23	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	261000	2100	10000	3000	16800	119100	110000					
专项债券	I	259000	23200	10000	23800	20000	10000	172000					
银行借款	J												
偿还债券本金	K	259000	0	0	0	0	0	0	0	5600	10000	23800	1000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	134979.31	163.62	729.05	997.05	1784.77	2201.77	6023.77	9635.77	9635.77	9478.41	9210.41	8629.69
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	126020.69	44036.38	109270.95	52802.95	68215.23	57798.23	175976.23	-9635.77	-15235.77	-19478.41	-33010.41	-9629.69
四、期初现金	P		0	0	0	0	0	0	0	29446.29	55291.12	76893.31	84963.50
期内现金变动	Q=D+G+O	288074.87	0	0	0	0	0	0	29446.29	25844.83	21602.19	8070.19	33535.28
五、期末现金	R=P+Q		0	0	0	0	0	0	29446.29	55291.12	76893.31	84963.50	118498.78

续表：

项目/年度	公式	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1248360.84	80406.13	80406.13	84372.22	84372.22	84372.22	88507.29	88507.29	88507.29	93062.99	93062.99
经营活动支出	B	578206.69	37241.16	37241.16	39078.82	39078.82	39078.82	40995.17	40995.17	40995.17	43103.58	43103.58
支付的各项税费	C											
经营活动现金净流量	D=A-B-C	670154.15	43164.97	43164.97	45293.4	45293.4	45293.4	47512.12	47512.12	47512.12	49959.41	49959.41
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	508099.97										
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-508099.97	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	261000										
专项债券	I	259000										
银行借款	J											
偿还债券本金	K	259000	0	0	20000	0	12400	0	0	0	10000	176200
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	134979.31	8600.29	8600.29	8393.29	8186.29	8022.67	7785.68	7785.68	7785.68	7575.68	3753.68
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	126020.69	-8600.29	-8600.29	-28393.29	-8186.29	-20422.67	-7785.68	-7785.68	-7785.68	-17575.68	-179953.68
四、期初现金	P		118498.78	153063.46	187628.14	204528.25	241635.36	266506.09	306232.53	345958.97	385685.41	418069.14
期内现金变动	Q=D+G+O	288074.87	34564.68	34564.68	16900.11	37107.11	24870.73	39726.44	39726.44	39726.44	32383.73	-129994.27
五、期末现金	R=P+Q		153063.46	187628.14	204528.25	241635.36	266506.09	306232.53	345958.97	385685.41	418069.14	288074.87

（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	10000	6300	16300	670154.15
已发行（调整）债券	77000	20319.31	97319.31	
后续拟发行债券	172000	108360	280360	
银行贷款				
融资合计	259000	134979.31	393979.31	
覆盖倍数	1.7			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 670154.15 万元，融资本息合计 393979.31 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.70 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

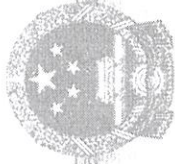
中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2025 年 12 月 26 日

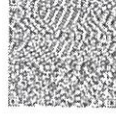


营业执照

(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
经营范围 审查企业会计报表出具审计报告，验资企业资本，出具审计报告，办理企业合并、分立、清算等事宜；代企业起草、修订章程、基本建设年度财务决算报告、会计账簿、税务咨询、管理咨询、会计培训、接受委托开展政府绩效评价、考核评估服务业务。（有效期以许可证为准）

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



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》。

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: 蔡文涛

主任会计师:

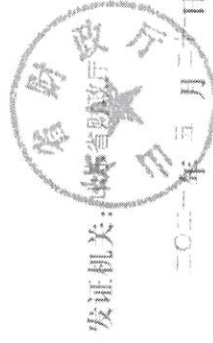
经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街
号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37030021

批准执业文号: 鲁财会[2006]67号

批准执业日期: 2006年12月07日



中华人民共和国财政部制