

2026 年山东省政府专项债券（二十六期）德州市天衢新区德
州食品科技产业园配套基础设施建设项目收益与融资平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 010206 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二六年五月

2026 年山东省政府专项债券（二十六期）德州市天衢 新区德州食品科技产业园配套基础设施建设项目收 益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第 010206 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。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

德州食品科技产业园配套基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位名称：德州海川投资有限公司。

项目单位简介：

德州海川投资有限公司，成立于 2020 年 9 月 6 日，注册资本金 10 亿元，位于山东省德州市运河经济开发区新区服务管理办公室综合楼 8201 号，是一家以从事商务服务业为主的企业。经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；土地使用权租赁；园区管理服务；创业空间服务；咨询策划服务；融资咨询服务；供冷服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；国内贸易代理；信息技术咨询服务；贸易经纪；机械设备租赁；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；科技中介服务；科普宣传服务；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；广告设计、代理；广告发布；广告制作；知识产权服务（专利代理服务除外）；供应链管理服务；日用百货销售；日用品批发；教学用模型及教具销售；办公用品销售；五金产品零售；五金产品批发；保健食品（预包装）销售；

办公设备耗材销售；劳动保护用品销售；办公设备租赁服务。（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：供暖服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；互联网信息服务；职业中介活动；住宅室内装饰装修。（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

德州凯元工程咨询有限公司于 2021 年 1 月对该项目出具了《德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告》；2021 年 2 月，德州运河经济开发区发展服务部对该项目出具了《关于德州海川投资有限公司德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德运发改〔2021〕10 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地约 280 亩，主要建设标准化厂房、仓库、冷库等生产及研发创新、创业孵化，并配套园区及周边道路、污水处理、绿化、供排水、电、暖、气、通信等设施，总建筑面积约 23 万 m²。

5、项目建设期限

项目建设周期预计自 2021 年 5 月至 2026 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 88,500.00 万元，其中，项目单位自有资金 38,500.00 万元，前期已发行专项债券 40,600.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后期拟发行专项债券 8,400.00 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	88,500.00	100.00%	

一、资本金	38,500.00	43.50%	
（一）自有资金	38,500.00	43.50%	
（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）	50,000.00	56.50%	
（一）已发行专项债券	40,600.00	45.88%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00	1.13%	
（三）后续拟发行专项债券	8,400.00	9.49%	
（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

参照《德州食品科技产业园配套基础设施建设项目可行性研究报告》及 2021 年 3 月德州运河经济开发区发展服务部出具的《关于德州食品科技产业园基础设施建设项目收益价格的说明》进行本项目现金流入预测。《关于德州食品科技产业园基础设施建设项目收益价格的说明》具体内容：项目现金流入主要为车间、冷库、办公楼与研发楼等建筑物租赁现金流入，以及基础设施服务等经营性现金流入，其中 1、标准化车间及仓库，建筑面积 17.562 万 m²，出租单价为 292 元/m²/年；2、冷库，建筑面积 2.3 万 m²，出租单价为 584 元/m²/年；3、办公及研发楼，建筑面积 2.216 万 m²，出租单价为 438 元/m²/年；4、职工餐厅，建筑面积 0.8 万 m²，出租单价为 438 元/m²/年；5、配套服务，服务面积 22.878 万 m²，收费为 120 元/m²/年。

具体如下：

（1）车间及仓库出租按照单价 292 元每平方米每年，可供出租面积按照 175,620.00 平方米计算，年租金收入约 5,128.10 万元；

(2) 冷库租金按照单价 584 元每平方米每年估计, 出租面积按照 23,000.00 平方米计算, 年租金收入 1,343.20 万元;

(3) 办公室及研发楼出租价格按照单价 438.00 元每平方米每年, 出租面积按照 22,160.00 平方米计算, 年租金收入 970.61 万元;

(4) 职工餐厅出租价格按照单价 438.00 元每平方米每年, 出租面积按照 8,000.00 平方米计算, 年租金收入 350.40 万元;

(5) 配套服务费按照单价 120.00 元每平方米每年, 出租面积按照 228,780.00 平方米计算, 年租金收入 2,745.36 万元。

综合考虑市场因素以及谨慎性, 项目的出租负荷率依次按 50%、70%、90%、97%计算, 项目现金流入具体如下:

表 2 运营现金流入预算表 (单位: 万元)

年份	租赁现金流入	配套及服务现金流入	合计
2027	3,896.16	1,372.68	5,268.84
2028	5,454.62	1,921.75	7,376.37
2029	7,013.08	2,470.82	9,483.90
2030	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2031	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2032	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2033	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2034	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2035	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2036	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2037	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2038	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2039	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2040	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2041	7,558.54	2,663.00	10,221.54
2042	2,519.51	887.67	3,407.18

合计	109,585.88	38,608.91	148,194.79
----	------------	-----------	------------

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费用、工资及福利、折旧费、修理费用、管理费用等。

(1) 外购燃料动力费

该项目水电费，均以近几年市场价格为基础，考虑了一定的物价上涨因素，并预测到建设期末，年费用 42 万元。另外每五年增加 3%。

(2) 工资及福利费

该项目投产后，全厂定员 120 人，该项目工资与福利费为 432 万元。另外每五年增加 3%。

(3) 修理费

修理费参照同类业务水平及该项目实际情况，每年 236.08 万元。另外每五年增加 3%。

(4) 折旧费用

该项目形成固定资产按分类计提折旧，建、构筑物折旧年限均为 40 年，设备折旧年限 10 年，残值为 5%。

(5) 管理费用

管理费用主要包括其他管理费用，参照类似项目及该项目实际情况，每年估算为 171.20 万元。另外每五年增加 3%。

项目现金流出测算如下：

表 3 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2027	21.00	432.00	236.08	171.20	860.28
2028	29.40	432.00	236.08	171.20	868.68
2029	37.80	432.00	236.08	171.20	877.08

2030	42.00	432.00	236.08	171.20	881.28
2031	42.00	432.00	236.08	171.20	881.28
2032	43.26	444.96	243.16	176.34	907.72
2033	43.26	444.96	243.16	176.34	907.72
2034	43.26	444.96	243.16	176.34	907.72
2035	43.26	444.96	243.16	176.34	907.72
2036	43.26	444.96	243.16	176.34	907.72
2037	44.56	458.31	250.46	181.63	934.95
2038	44.56	458.31	250.46	181.63	934.95
2039	44.56	458.31	250.46	181.63	934.95
2040	44.56	458.31	250.46	181.63	934.95
2041	44.56	458.31	250.46	181.63	934.95
2042	15.30	157.35	85.99	62.36	321.00
合计	626.59	6,833.70	3,734.49	2,708.17	13,902.94

（三）税费现金流出分析

根据《中华人民共和国增值税法》及配套的《中华人民共和国增值税法实施条例》规定，本项目产品现金流入增值税税率为 9%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为 7%、3%、2%，房产税税率为 12%，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税税率为 25%。

表 4 税费现金流出测算表（单位：万元）

年份	增值税	城建税及附加	房产税	所得税	合计
2027	385.77	46.29	428.93	-	861.00
2028	558.82	67.06	600.51	5.22	1,231.61
2029	731.87	87.82	772.08	438.65	2,030.43
2030	792.29	95.08	832.13	590.08	2,309.58
2031	792.29	95.08	832.13	590.08	2,309.58
2032	790.74	94.89	832.13	583.91	2,301.67
2033	790.74	94.89	832.13	583.91	2,301.67
2034	790.74	94.89	832.13	583.91	2,301.67
2035	790.74	94.89	832.13	583.91	2,301.67
2036	790.74	94.89	832.13	583.91	2,301.67
2037	789.15	94.70	832.13	1,082.78	2,798.76

2038	789.15	94.70	832.13	1,082.78	2,798.76
2039	789.15	94.70	832.13	1,082.78	2,798.76
2040	789.15	94.70	832.13	1,082.78	2,798.76
2041	789.15	94.70	832.13	1,137.48	2,853.46
2042	262.50	31.50	277.38	387.14	958.52
合计	11,422.99	1,370.76	12,064.50	10,399.33	35,257.58

(四) 应付本息情况

本项目本期计划发行 1,000.00 万元，假设专项债券利率为 3.00%，债券发行期限为 15 年；前期已发行专项债券 40,600.00 万元，分别为 2021 年 4 月已发行专项债券 4,000.00 万元，利率为 3.89%，债券发行期限为 20 年；2021 年 10 月已发行专项债券 8,500.00 万元，利率为 3.61%，债券发行期限为 20 年；2021 年 11 月已发行专项债券 1,200.00 万元，利率为 3.50%，债券发行期限为 20 年；2022 年 1 月已发行专项债券 9,000.00 万元，利率为 3.26%，债券发行期限为 20 年；2022 年 2 月已发行专项债券 7,900.00 万元，利率为 3.43%，债券发行期限为 20 年；2022 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率为 3.27%，债券发行期限为 20 年；后期计划发行 8,400.00 万元，假设专项债券利率为 3.00%，债券发行期限为 15 年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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
2021	-	13,700.00	-	13,700.00	3.26%-3.00%	77.80	77.80
2022	13,700.00	26,900.00	-	40,600.00	3.26%-3.00%	950.14	950.14
2023	40,600.00	-	-	40,600.00	3.26%-3.00%	1,395.82	1,395.82
2024	40,600.00	-	-	40,600.00	3.26%-3.00%	1,395.82	1,395.82
2025	40,600.00	-	-	40,600.00	3.26%-3.00%	1,395.82	1,395.82
2026	40,600.00	9,400.00	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,536.82	1,536.82
2027	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2028	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2029	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2030	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82

2031	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2032	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2033	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2034	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2035	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2036	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2037	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2038	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2039	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2040	50,000.00	-	-	50,000.00	3.26%-3.00%	1,677.82	1,677.82
2041	50,000.00	-	23,100.00	26,900.00	3.26%-3.00%	1,459.02	24,559.02
2042	26,900.00	-	26,900.00	-	3.26%-3.00%	445.69	27,345.69
合计		50,000.00	50,000.00			32,146.40	82,146.40

(五) 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	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	148,194.79	-	-	-	-	-	-	5,268.84
经营活动支出	B	13,902.94	-	-	-	-	-	-	860.28
支付的各项税费	C	35,257.58	-	-	-	-	-	-	861.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	99,034.27	-	-	-	-	-	-	3,547.56
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	81,747.79	13,700.00	26,900.00	8,174.78	8,174.78	8,174.78	16,623.45	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-81,747.79	-13,700.00	-26,900.00	-8,174.78	-8,174.78	-8,174.78	-16,623.45	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	38,500.00	13,500.00	3,000.00	4,000.00	7,000.00	3,000.00	8,000.00	-
专项债券	I	50,000.00	13,700.00	26,900.00	-	-	-	9,400.00	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	32,146.40	77.80	950.14	1,395.82	1,395.82	1,395.82	1,536.82	1,677.82
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	6,353.60	27,122.20	28,949.87	2,604.18	5,604.18	1,604.18	15,863.18	-1,677.82
四、期初现金	P		-	13,422.20	15,472.07	9,901.47	7,330.87	760.27	0.00
期内现金变动	Q=D+G+O	23,640.08	13,422.20	2,049.87	-5,570.60	-2,570.60	-6,570.60	-760.27	1,869.74
五、期末现金	R=P+Q	23,640.08	13,422.20	15,472.07	9,901.47	7,330.87	760.27	0.00	1,869.74

(续上表)

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	7,376.37	9,483.90	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54
经营活动支出	868.68	877.08	881.28	881.28	907.72	907.72	907.72	907.72	907.72
支付的各项税费	1,231.61	2,030.43	2,309.58	2,309.58	2,301.67	2,301.67	2,301.67	2,301.67	2,301.67
经营活动现金净流量	5,276.08	6,576.39	7,030.68	7,030.68	7,012.15	7,012.15	7,012.15	7,012.15	7,012.15
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82
四、期初现金	1,869.74	5,468.00	10,366.58	15,719.43	21,072.29	26,406.62	31,740.95	37,075.29	42,409.62
期内现金变动	3,598.26	4,898.57	5,352.86	5,352.86	5,334.33	5,334.33	5,334.33	5,334.33	5,334.33
五、期末现金	5,468.00	10,366.58	15,719.43	21,072.29	26,406.62	31,740.95	37,075.29	42,409.62	47,743.95

(续上表)

项目/年度	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	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54	10,221.54	3,407.18
经营活动支出	934.95	934.95	934.95	934.95	934.95	321.00
支付的各项税费	2,798.76	2,798.76	2,798.76	2,798.76	2,853.46	958.52
经营活动现金净流量	6,487.83	6,487.83	6,487.83	6,487.83	6,433.13	2,127.66
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金						
资本金（自有资金）	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,677.82	1,459.02	445.69
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-1,677.82	-24,559.02	-27,345.69
四、期初现金	47,743.95	52,553.96	57,363.97	62,173.98	66,983.99	48,858.11
期内现金变动	4,810.01	4,810.01	4,810.01	4,810.01	-18,125.89	-25,218.02
五、期末现金	52,553.96	57,363.97	62,173.98	66,983.99	48,858.11	23,640.08

(六) 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	1,000.00	450.00	1,450.00	99,034.27
已发行债券	40,600.00	27,916.40	68,516.40	
后续拟发行债券	8,400.00	3,780.00	12,180.00	
融资合计	50,000.00	32,146.40	82,146.40	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 99,034.27 万元,融资本息合计 82,146.40 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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。

此页无正文为盖章页

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 5 月 15 日

山东和信会计师事务所

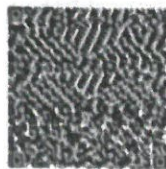


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913701030690342410

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	和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所	成立日期	2013年 07 月 11 日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年 07 月 11 日至 年 月 日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石横街12号银座晶都国际广场35A层1号房

经营范围
许可经营范围：审查企业财务报表，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。(须经审批的，未获批准前不得经营)



登记机关

2019 年 07 月 06 日

证书序号: 5000814

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》。

发证机关: 山东省财政厅

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

批准执业日期:

2013-06-24

