

2024 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市汶上县商贸物流区基础设施建设工程二期
项目收益与融资平衡
专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0170 号

二〇二五年六月十四日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONGCHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2024 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市汶上县商贸物流区基础设施建设工程二期
项目收益与融资平衡
专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0170 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

汶上县商贸物流区基础设施建设工程二期（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

山东兴汶投资运营有限公司，法定代表人：渠腾；注册地址：山东省济宁市汶上县经济开发区新世纪路 2810 号；统一社会信用代码：91370830MABXBP5U28。

3、项目规划审批

2023 年 11 月 22 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县商贸物流区基础设施建设工程二期可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2023〕189 号），经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源

进行了批复。

2023 年 9 月 25 日，汶上县规划事务中心做出《关于征求项目规划意见的复函》，项目建设符合汶上县城乡规划发展需求。

2023 年 12 月 18 日，汶上县行政审批服务局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 370830202300012 号）。

4、项目规模与主要建设内容

（1）商贸物流区内道路及配套基础设施工程

主要包括 8 条道路及配套基础设施工程建设，总规划建设约 5349.43 米，其中玉晨路（圣泽大街—兴中路）431.90 米、玉晨路南延（广场路—九华山路）527.84 米、政和路西延（振兴路—峨眉山路）557.19 米、华儒路南延（兴中路—广场路）459.29 米、胜利路北延（尚书路—五台山路）908.61 米、兴华路（光荣路—峨眉山路）961.94 米、英雄路（光荣路—峨眉山路）967.97 米、史疃路（兴华路—五台山路）534.69 米。

（2）污水处理厂等园区生态环境配套设施建设

建设包括进行各种不同处理的构筑物、附属建筑物、管道的平面和高程建设并进行道路、管道综合、厂区给排水、污泥处理及处理系统管理自动化等建设，建设规模为日处理污水 1000 吨。

(3) 高标准电子信息产业园建设工程

规划占地面积 445 亩，容积率 1.0，建筑面积 28.58 万平方米，高标准建设电子信息产业园，包括标准化生产车间 20.752 万平方米、仓库 1.701 万平方米、综合配套 3.73 万平方米、市政设施 2.397 万平方米等。

(4) 供热管道改建工程

包括沿华儒路南延和振兴路南段供热管道改建约 2200 米，以及改建后振兴路两侧覆土及配套施工，面积约 21 亩。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 1 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。其中，项目单位自有资金 9,600.00 万元，已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，后续拟发行专项债券 27,400.00 万元。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

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	48,000.00	100.00%	
一、资本金	9,600.00	20.00%	
（一）自有资金	9,600.00	20.00%	
（二）专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
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）	38,400.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	10.42%	
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00	12.50%	
（三）后续拟发行专项债券	27,400.00	57.08%	
（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

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目预期产生的现金流入主要来源于标准化生产车间租赁收入、仓库租赁收入、综合管理物业服务收入，运营期第一年生产能力按达产年的 80% 计算，运营期第二年及后续年份为达产年，按生产能力 100% 计算。

1、标准化生产车间租赁收入

本项目车间建筑面积为 207,520.00 平方米，实际租赁面积按建筑面积的 90% 计算，租赁单价按 0.90 元/平方米·天计算，则达产年可实现年租赁收入 6,135.33 万元，并按每 5 年上涨 5% 计算。

2、仓库租赁收入

本项目仓库建筑面积为 17,010.00 平方米，实际租赁面积

按建筑面积的 90%计算，租赁单价按 0.60 元/平方米·天计算，则达产年可实现年租赁收入 335.27 万元，并按每 5 年上涨 5% 计算。

3、综合管理物业服务收入

本项目建成后，物业服务按项目的服务规模收取，收费标准按 2.00 元/平方米·月，服务规模按 202,077.00 平方米估算，则达产年可实现年综合管理物业服务收入 484.98 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利费、修理费和其他费用。

1、外购燃料及动力费

项目参照类似项目并结合实际情况估算，项目建成后年消耗电力 41.11 万 kwh（只包含自用消耗的电量），单价按 0.65 元/kwh；年用水量 198.00 立方米（只包含自用消耗的水量），单价按 2.80 元/立方米计算；则达产年外购燃料及动力费用为 26.78 万元。

2、工资及福利费

项目新增人员 12 名，其中：服务人员 10 人，年人均工资为 3.60 万元；管理人员 2 人，年人均工资为 4.80 万元，同时，福利费按工资总额的 14%提取，则达产年工资及福利为 51.98 万元，并按每 5 年上涨 5%计算。

3、修理费

本项目修理费按固定资产的 0.20%计，则年修理费为 96.00 万元。

4、其他费用

本项目达产年其他费用为 22.74 万元，包括其他管理费 7.20 万元，其他营业费 15.54 万元。

（三）应付本息情况

本项目 2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 27,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 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	应付利息	还本付息 合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	66.50	66.50
2025 年	5,000.00	15,000.00		20,000.00	470.50	470.50
2026 年	20,000.00	18,400.00		38,400.00	1,222.00	1,222.00
2027 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2028 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2029 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00

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	应付利息	还本付息 合计
2030 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2031 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2032 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2033 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2034 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2035 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2036 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2037 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2038 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2039 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2040 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2041 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2042 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2043 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2044 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2045 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2046 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2047 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2048 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2049 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2050 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2051 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2052 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2053 年	38,400.00			38,400.00	1,636.00	1,636.00
2054 年	38,400.00		5,000.00	33,400.00	1,569.50	6,569.50
2055 年	33,400.00		15,000.00	18,400.00	1,165.50	16,165.50

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	应付利息	还本付息 合计
2056 年	18,400.00		18,400.00		414.00	18,814.00
合计		38,400.00	38,400.00		49,080.00	87,480.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	233,220.68				5,564.46	6,955.58	6,955.58	6,955.58
经营活动支出	B	6,125.09				189.04	197.50	197.50	197.50
支付的各项税费	C	1,925.67				45.95	57.43	57.43	57.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	225,169.92				5,329.47	6,700.65	6,700.65	6,700.65
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	48,000.00	6,600.00	19,000.00	22,400.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-48,000.00	-6,600.00	-19,000.00	-22,400.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	9,600.00	1,600.00	4,000.00	4,000.00				
专项债券	I	38,400.00	5,000.00	15,000.00	18,400.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	38,400.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	47,321.00				1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00
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	-37,721.00	6,600.00	19,000.00	22,400.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00
四、期初现金	P						3,693.47	8,758.12	13,822.77
期内现金变动	Q=D+G+O	139,448.92				3,693.47	5,064.65	5,064.65	5,064.65
五、期末现金	R=P+Q	139,448.92				3,693.47	8,758.12	13,822.77	18,887.42

注: 运营期利息支出列示在“三、融资活动产生的现金”。建设期利息由建设期项目资本金支付, 包含在“二、投资活动产生的现金---建设成本支出”中。

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,955.58	7,279.11	7,279.11	7,279.11	7,279.11	7,279.11	7,618.82	7,618.82
经营活动支出	B	197.50	200.10	200.10	200.10	200.10	200.10	202.83	202.83
支付的各项税费	C	57.43	60.10	60.10	60.10	60.10	60.10	62.91	62.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,700.65	7,018.91	7,018.91	7,018.91	7,018.91	7,018.91	7,353.08	7,353.08
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	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00
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	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00
四、期初现金	P	18,887.42	23,952.07	29,334.98	34,717.89	40,100.80	45,483.71	50,866.62	56,583.70
期内现金变动	Q=D+G+O	5,064.65	5,382.91	5,382.91	5,382.91	5,382.91	5,382.91	5,717.08	5,717.08
五、期末现金	R=P+Q	23,952.07	29,334.98	34,717.89	40,100.80	45,483.71	50,866.62	56,583.70	62,300.78

(续)表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	7,618.82	7,618.82	7,618.82	7,975.51	7,975.51	7,975.51	7,975.51	7,975.51	8,350.04
经营活动支出	B	202.83	202.83	202.83	205.70	205.70	205.70	205.70	205.70	208.71
支付的各项税费	C	62.91	62.91	62.91	65.85	65.85	65.85	65.85	65.85	68.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,353.08	7,353.08	7,353.08	7,703.96	7,703.96	7,703.96	7,703.96	7,703.96	8,072.38
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	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00
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	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00
四、期初现金	P	62,300.78	68,017.86	73,734.94	79,452.02	85,519.98	91,587.94	97,655.90	103,723.86	109,791.82
期内现金变动	Q=D+G+O	5,717.08	5,717.08	5,717.08	6,067.96	6,067.96	6,067.96	6,067.96	6,067.96	6,436.38
五、期末现金	R=P+Q	68,017.86	73,734.94	79,452.02	85,519.98	91,587.94	97,655.90	103,723.86	109,791.82	116,228.20

(续)表3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	8,350.04	8,350.04	8,350.04	8,350.04	8,743.30	8,743.30	8,743.30	8,743.30	8,743.30
经营活动支出	B	208.71	208.71	208.71	208.71	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87
支付的各项税费	C	68.95	68.95	68.95	68.95	72.19	72.19	72.19	72.19	72.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,072.38	8,072.38	8,072.38	8,072.38	8,459.24	8,459.24	8,459.24	8,459.24	8,459.24
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							5,000.00	15,000.00	18,400.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,636.00	1,569.50	1,165.50	414.00
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	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-1,636.00	-6,569.50	-16,165.50	-18,814.00
四、期初现金	P	116,228.20	122,664.58	129,100.96	135,537.34	141,973.72	148,796.96	155,620.20	157,509.94	149,803.68
期内现金变动	Q=D+G+O	6,436.38	6,436.38	6,436.38	6,436.38	6,823.24	6,823.24	1,889.74	-7,706.26	-10,354.76
五、期末现金	R=P+Q	122,664.58	129,100.96	135,537.34	141,973.72	148,796.96	155,620.20	157,509.94	149,803.68	139,448.92

（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	6,000.00	8,100.00	14,100.00	225,169.92
已发行债券	5,000.00	3,990.00	8,990.00	
后续拟发行债券	27,400.00	36,990.00	64,390.00	
银行贷款				
融资合计	38,400.00	49,080.00	87,480.00	
覆盖倍数				2.57

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 225,169.92 万元，融资本息合计 87,480.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.57。

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，长恒信咨询报字(2025) 0170 号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



中国·济宁

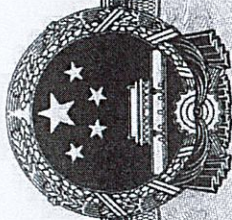
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十四日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370811796152244N

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

注册资本 叁佰万元整

类型

成立日期 2006年11月09日

法定代表人

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

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、经纪咨询；会计培训；法律规定的其它业务（凭批准文件经营）。（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

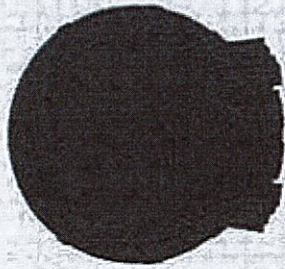
2023年02月22日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.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



会计师事务所

执业证书



名称：山东长恒信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙欣

经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37070015

批准执业文号：鲁财会【2006】34号

批准执业日期：2006年8月14日

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：山东省财政厅

2023年3月24日

中华人民共和国财政部制

