

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）济宁
市金乡经济开发区（商贸物流园）基础设施建
设提升项目项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0160 号

二〇二五年六月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2025 年山东省政府专项债券（二十八期）
济宁市金乡经济开发区（商贸物流园）基础设施建设
提升项目项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0160 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：金乡经济开发区（商贸物流园）基础设施建设提升项目（以下简称“本项目”）。

2. 立项单位：金乡县鲁西南商贸物流区管理委员会。

3. 项目规划审批

①2023年12月1日金乡县行政审批服务局出具《关于金乡经济开发区（商贸物流园）基础设施建设提升项目可行性研究报告的批复》（金行审批复〔2023〕98号）。

②2025年4月14日金乡县行政审批服务局出具《关于调整金乡经济开发区（商贸物流园）基础设施建设提升项目建设内容的批复》（金行审批复〔2025〕32号）。

4. 项目建设规模和建设内容：本项目建设地点位于金乡经济开发区（商贸物流园）内。项目建设内容包括：在商贸物流园区内实施电缆线路铺设、雨污水管网提升改造、道路提升改建、新建标准厂房及其他基础设施提升改造等。其中电力线路工程在园区盛业冷链物流园项目、凯盛农产品物流

城项目周边铺设 10kv 电力线路三段，全线双回路架设，总长 25.00km；雨污管网提升改造主要对园区内金司路凯盛物流城段、职专路、凯盛农产品物流城东侧至山阳路段、西外环凯盛大道至窦堂村北侧路段、金马河南岸金龙湾大桥至西外环段等位置雨污水管网采用 0.80m 污水管径和 1.00m 雨水管径进行提升改造，总长 25,400.00 米；道路提升改建主要对园区配套金司路(王丕于庄-S318)路段进行提升改建，总长 9,550.00m；在园区凯盛农产品物流城西南侧新建 2F 标准厂房，建筑面积约 7,200.00 m²；水系驳岸工程主要对金马河南岸金龙湾大桥至西外环段水系驳岸提升改造建设，总长 2,600.00m，包括护坡、栏杆、硬化道路及沿岸绿化等工程；绿化提升改造主要对金司路南段东侧滨河大道路段莱河沿岸绿化及人行步道 16,000.00 m²进行提升改造（该绿化项目不需要专项债券资金）。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 6 月至 2027 年 9 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。其中，项目单位自有资金 15,500.00 万元，本次拟发行专项债券 14,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,500.00 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	31,000.00	100.00%	
一、资本金	15,500.00	50.00%	
（一）自有资金	15,500.00	50.00%	
（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）	15,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	14,000.00	45.16%	
（三）后续拟发行专项债券	1,500.00	4.84%	
（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

根据本项目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厂房租赁、管道租赁、电网输配送费、停车费、广告位租赁、园区管理费等收入。本项目运营期第1年运营负荷约为75%、第2年约为90%、第3年及以后均按100%。除电网输配送费和厂房租赁外，自第3年满负荷运营单价预计每五年增长5%。

厂房租赁考虑前期厂房空置期，运营期第1年运营负荷20%，第2年40%，第3年60%，第4年80%，第5年100%，以后按每3年增长5%。

1. 厂房租赁：本项目新建2F标准厂房约7,200.00 m²，

根据园区及周边收费情况，平均租赁单价按 1.40 元/m²·天计。

2. 管道租赁：本项目管网更新改造 25,400.00m，建成后拟对管道使用单位收取费用，价格约为 113.00 元/米·年。

3. 电网输配送费：本项目建成后，年输电量约为 1,500.00 万 kWh，收费标准根据山东省发展和改革委员会《关于进一步降低一半工商业电价的通知》（鲁发改价格〔2019〕510 号），山东省电网输配送费为 0.1855 元/kWh（1-10kv）。

4. 停车费：本项目建成后，预计新增可使用车位 100 个，根据园区及周边停车场收费情况，按每个车位日周转 3 次，每次收费按 50.00 元计。

5. 广告位租赁：本项目建成后，可对外租赁广告位 40 个，年租赁价格按 5,400.00 元/个测算。

6. 园区管理费：本项目建成后，运营期正常年可征收园区管理费 600 家，价格按 7,000.00 元/家测算。

（二）项目成本预测

本项目成本和费用包括外购燃料动力费、职工工资及福利费、其他管理费用等。

1. 外购燃料动力费：本项目外购燃料动力为水、电，据估算，项目运营期内正常年外购燃料动力费约 65.60 万元。

2. 职工工资及福利费：本项目新增劳动定员 5 人，其中管理人员 2 人，技术人员 3 人，年工资 6 万元/年。职工福利费按工资总额的 10%计取。每五年增长 5%。

3. 管理费用：本项目管理费用按经营收入的 1%计取。

4. 税金及附加：本项目的主要税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加、企业所得税等，其中增值税率为 6%、9%，城市维护建设税率为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，企业所得税率为 25%。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 14,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,500.00 万元（预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺），假设债券期限为 30 年、利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2：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
2025 年		15,500.00		15,500.00	315.00	315.00
2026 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2027 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2028 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2029 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2030 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2031 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2032 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2033 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2034 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2035 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2036 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2037 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2038 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50

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
2039 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2040 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2041 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2042 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2043 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2044 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2045 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2046 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2047 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2048 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2049 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2050 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2051 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2052 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2053 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2054 年	15,500.00			15,500.00	697.50	697.50
2055 年	15,500.00		15,500.00		382.50	15,882.50
合计		15,500.00	15,500.00		20,925.00	36,425.00

(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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	57,960.69				1,239.36	1,546.10	1,775.12	1,848.71
经营活动支出	B	3,431.49				94.59	107.50	116.35	117.09
支付的各项税费	C	7,049.88				98.14	123.12	152.20	175.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	47,479.32				1,046.63	1,315.49	1,506.58	1,556.19
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	31,000.00	21,000.00	9,000.00	1,000.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-31,000.00	-21,000.00	-9,000.00	-1,000.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	15,500.00	5,500.00	9,000.00	1,000.00				
专项债券	I	15,500.00	15,500.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	15,500.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	19,215.00				697.50	697.50	697.50	697.50
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-3,715.00	21,000.00	9,000.00	1,000.00	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50
四、期初现金	P						349.13	967.12	1,776.19
期内现金变动	Q=D+G+O	12,764.32				349.13	617.99	809.08	858.69
五、期末现金	R=P+Q	12,764.32				349.13	967.12	1,776.19	2,634.89

(续1)表3: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,922.29	1,922.29	1,922.29	2,004.50	2,004.50	2,004.50	2,023.82	2,023.82
经营活动支出	B	117.82	119.47	119.47	120.29	120.29	120.29	122.22	122.22
支付的各项税费	C	198.64	198.23	198.23	223.73	223.73	223.73	229.39	229.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,605.83	1,604.59	1,604.59	1,660.48	1,660.48	1,660.48	1,672.21	1,672.21
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	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50
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	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50
四、期初现金	P	2,634.89	3,543.22	4,450.31	5,357.40	6,320.37	7,283.35	8,246.33	9,221.03
期内现金变动	Q=D+G+O	908.33	907.09	907.09	962.98	962.98	962.98	974.71	974.71
五、期末现金	R=P+Q	3,543.22	4,450.31	5,357.40	6,320.37	7,283.35	8,246.33	9,221.03	10,195.74

(续2)表3: 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	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	2,090.81	2,111.09	2,111.09	2,111.09	2,132.39	2,202.74	2,202.74	2,225.10
经营活动支出	B	122.89	123.09	123.09	124.91	125.12	125.83	125.83	126.05
支付的各项税费	C	250.06	256.46	256.46	256.01	262.74	284.44	284.44	291.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,717.86	1,731.54	1,731.54	1,730.17	1,744.53	1,792.47	1,792.47	1,807.55
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	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50
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	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50
四、期初现金	P	10,195.74	11,216.10	12,250.14	13,284.18	14,316.86	15,363.89	16,458.86	17,553.83
期内现金变动	Q=D+G+O	1,020.36	1,034.04	1,034.04	1,032.67	1,047.03	1,094.97	1,094.97	1,110.05
五、期末现金	R=P+Q	11,216.10	12,250.14	13,284.18	14,316.86	15,363.89	16,458.86	17,553.83	18,663.88

(续3) 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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	2,225.10	2,225.10	2,322.44	2,322.44	2,322.44	2,347.09	2,347.09	2,424.65
经营活动支出	B	127.96	127.96	128.93	128.93	128.93	131.19	131.19	131.97
支付的各项税费	C	291.01	291.01	321.22	321.22	321.22	328.50	328.50	431.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,806.12	1,806.12	1,872.29	1,872.29	1,872.29	1,887.40	1,887.40	1,861.51
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								15,500.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	697.50	382.50
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	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-697.50	-15,882.50
四、期初现金	P	18,663.88	19,772.51	20,881.13	22,055.93	23,230.72	24,405.51	25,595.41	26,785.31
期内现金变动	Q=D+G+O	1,108.62	1,108.62	1,174.79	1,174.79	1,174.79	1,189.90	1,189.90	-14,020.99
五、期末现金	R=P+Q	19,772.51	20,881.13	22,055.93	23,230.72	24,405.51	25,595.41	26,785.31	12,764.32

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。

(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	14,000.00	18,900.00	32,900.00	47,479.32
已发行债券				
后续拟发行债券	1,500.00	2,025.00	3,525.00	
银行贷款				
融资合计	15,500.00	20,925.00	36,425.00	
覆盖倍数				1.30

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 47,479.32 万元，融资本息合计为 36,425.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.30 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。

(此页无正文，系“长恒信咨询报字[2025]0160 号”专项评价报告签字页)

山东长恒信会计师事务所有限



公司

中国·济宁

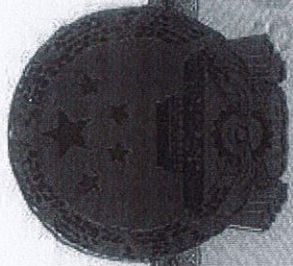
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十六日



营业执照

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 山东长恒信会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙欣

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）

注册资本 叁佰万元整

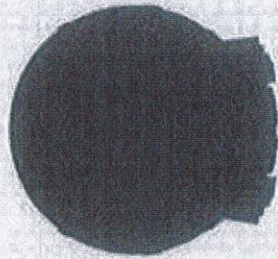
成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



登记机关

2023年02月22日



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：孙欣
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：370700015
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