

2025 年山东省政府专项债券（十三期）
济宁市汶上县汶东产城融合发展示范区产业园
基础设施建设工程
项目收益与融资平衡
专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0077 号

二〇二五年三月十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONGCHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD



2025 年山东省政府专项债券（十三期）

济宁市汶上县汶东产城融合发展示范区产业园

基础设施建设工程

项目收益与融资平衡

专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0077 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

汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程(以下简称“本项目”)。

2、立项单位

山东兴汶投资运营有限公司，负责人：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 2 月 13 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程可行性研究报告的批复》(汶审服政投〔2023〕6 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 12 月 8 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于同意汶东产城融合发展示范区产业园基础设施建设工程项目变更申请的批复》，同意本项目变更建设单位、调整主要内容建设内容。

2023 年 3 月 1 日，汶上县自然资源和规划局做出《关于汶东产城融合发展示范区基础设施建设工程用地意见的复函》，项目符合汶上县“三区三线”划定要求。

2023 年 5 月 25 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 370830202300007 号)，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求。

4、项目规模与主要建设内容

(1) 汶东产城融合示范产业园建设工程

规划占地面积 500 亩，建设地点为汶上县义桥镇，主要建设内容包括标准化生产车间建筑面积约 65000m²，仓库建筑面积约 26000m²，综合配套设施用房建筑面积约 5100m²，研发中心建筑面积约 12600m²，产业园道路及配套设施建设建筑面积约 32000m²，智慧园区大数据中心建筑面积约 13000m²等内容。

（2）汶东产城融合发展示范区道路建设及配套雨污分流工程

主要包括区内 10 条道路建设、升级改造及配套雨污分流工程建设，总规划道路长度约 66.761 公里，建设地点为汶上县中都街道、南站街道、康驿镇、义桥镇。

（3）给水、电力、燃气、热力等配套管网建设工程

规划建设供水管网长度约 9700m，供电管网长度约 8800m，燃气管网长度约 5600m，热力管网长度约 5500m 等配套管网建设，实现汶东产城融合发展示范区管网全覆盖，建设地点为汶上县义桥镇。

（4）综合服务中心建设工程

总建筑面积约 6 万平方米，包括企业服务中心建筑面积约 12000m²，人才培训基地建筑面积约 19000m²，创业孵化中心建筑面积约 21000m²，智慧停车场建筑面积约 80000m²等，建设地点为汶上县义桥镇。

（5）污水处理厂等生态环境配套设施建设工程

建设内容主要包括各种不同处理的构筑物、附属建筑物等并进行道路、厂区给排水、污泥处理设施及处理系统管理自动化工程等建设，其中铺设污水处理管网 4 千米，建设规模为日处理污水 2 万吨，建设地点为汶上县义桥镇。

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 48,516.47 万元，已发行专项债券 19,000.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 165,000.00 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	240,516.47	100.00%	
一、资本金	48,516.47	20.17%	
（一）自有资金	48,516.47	20.17%	
（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）	192,000.00	79.83%	
（一）已发行专项债券	19,000.00	7.90%	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	3.33%	
（三）后续拟发行专项债券	165,000.00	68.60%	
（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厂房及配套商业用房出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩收入、广告牌收入。

1、厂房及配套商业用房出租收入

本项目建成后厂房及配套商业用房可用于出租，出租率按建筑面积的 90%计。其中：厂房建筑面积约 91000 平方米，包括标准化生产车间、仓库，按 30 元/m²·月计；配套商业用房建筑面积约 77600 平方米，包括研发中心、智慧园区大数据中心、企业服务中心、人才培养基地、创业孵化中心，按 60 元/m²·月计，单价按每五年上涨 5%计算。经计算，运营期前五年厂房及配套商业用房出租收入约 7,976.88 万元/年。

2、物业管理费收入

本项目物业管理费收入约 1.50 元/m²·月。经计算，运营期物业管理费收入约 303.48 万元/年。

3、停车位收入

本项目建成后可提供 5000 个停车位。其中：小车停车位 4000 个，按 25.00 元/个·日计算；大车停车位 1000 个，按 40.00 元/个·日计算。单价按每五年上涨 5%计算，经计算，运营期前五年停车位收入约 5,110.00 万元/年。

4、充电桩收入

本项目建成后可提供 1800 个充电桩。其中：机动车充电桩 1700 个，按 180 元/个·天计算；非机动车充电桩 2000 个，

按 10 元/个·天计算。单价按每五年上涨 5%计算，经计算，运营期前五年充电桩收入约 11,899.00 万元/年。

5、广告牌收入

本项目建成后可提供 110 个广告牌，每个广告牌年收入约 6.00 万元。单价按每五年上涨 5%计算，经计算，运营期前五年广告牌收入约 660.00 万元/年。

(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、工资及福利费、修理费和其他费用。

1、外购燃料及动力费

项目建成后主要外购燃料及动力为水电，本项目参照类似项目并结合实际情况估算，年消耗电力 2950 万 kWh，单价 0.70 元/kWh；消耗水资源 110,626.00 m³。单价 3.40 元/ m³。经计算，年外购燃料及动力费用为 2,102.61 万元。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 45 人，其中普通人员 40 人，人均年工资 6 万元；管理人员 5 人，人均年工资 8 万元，福利费按工资总额的 14%计算。按每 5 年上涨 5%计算，经计算，运营期前五年工资福利费为 319.20 万元/年。

3、修理费

本项目修理费按照年折旧费的 2%计算，则年修理费为

200.46 万元。

4、其他费用

包括其他管理费用和其他营业费用。其他营业费用按当年营业收入的 1%计算;管理费用按照年工资福利费的 10%计算。经计算,运营期前五年其他费用约 291.41 万元/年。

(三) 应付本息情况

本项目 2024 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 2.65%; 2025 年 3 月 10 日已发行专项债券 9,000.00 万元,债券期限为 30 年,利率为 2.25%; 本期拟发行专项债券 8,000.00 万元,假设债券期限为 10 年,利率为 4.50%, 后续拟发行专项债券 165,000.00 万元,假设债券期限为 10 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		10,000.00		10,000.00	132.50	132.50
2025 年	10,000.00	24,000.00		34,000.00	703.75	703.75
2026 年	34,000.00	158,000.00		192,000.00	4,697.50	4,697.50
2027 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2028 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2029 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50

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
2030 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2031 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2032 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2033 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2034 年	192,000.00			192,000.00	8,252.50	8,252.50
2035 年	192,000.00		15,000.00	177,000.00	7,915.00	22,915.00
2036 年	177,000.00		158,000.00	19,000.00	4,022.50	162,022.50
2037 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2038 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2039 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2040 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2041 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2042 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2043 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2044 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2045 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2046 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2047 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2048 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2049 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2050 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2051 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2052 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2053 年	19,000.00			19,000.00	467.50	467.50
2054 年	19,000.00		10,000.00	9,000.00	335.00	10,335.00
2055 年	9,000.00		9,000.00		101.25	9,101.25

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
合计		192,000.00	192,000.00		91,875.00	283,875.00

(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	848,274.85				25,949.36	25,949.36	25,949.36	25,949.36
经营活动支出	B	86,765.19				2,913.68	2,913.68	2,913.68	2,913.68
支付的各项税费	C	9,252.46				282.87	282.87	282.87	282.87
经营活动现金净流量	D=A-B-C	752,257.20				22,752.81	22,752.81	22,752.81	22,752.81
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	240,516.47	25,000.00	39,000.00	176,516.47				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-240,516.47	-25,000.00	-39,000.00	-176,516.47				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	48,516.47	15,000.00	15,000.00	18,516.47				
专项债券	I	192,000.00	10,000.00	24,000.00	158,000.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	192,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	86,341.25				8,252.50	8,252.50	8,252.50	8,252.50
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	-37,824.78	25,000.00	39,000.00	176,516.47	-8,252.50	-8,252.50	-8,252.50	-8,252.50
四、期初现金	P								
期内现金变动	Q=D+G+O	473,915.95				14,500.31	14,500.31	14,500.31	14,500.31
五、期末现金	R=P+Q	473,915.95				14,500.31	29,000.62	43,500.93	58,001.24

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	25,949.36	27,231.65	27,231.65	27,231.65	27,231.65	27,231.65	28,578.07	28,578.07
经营活动支出	B	2,913.68	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,944.06	2,975.96	2,975.96
支付的各项税费	C	282.87	296.92	296.92	296.92	296.92	296.92	311.68	311.68
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,752.81	23,990.67	23,990.67	23,990.67	23,990.67	23,990.67	25,290.43	25,290.43
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					15,000.00	158,000.00		
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	8,252.50	8,252.50	8,252.50	8,252.50	7,915.00	4,022.50	467.50	467.50
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	-8,252.50	-8,252.50	-8,252.50	-8,252.50	-22,915.00	-162,022.50	-467.50	-467.50
四、期初现金	P	58,001.24	72,501.55	88,239.72	103,977.89	119,716.05	120,791.72	-17,240.11	7,582.82
期内现金变动	Q=D+G+O	14,500.31	15,738.17	15,738.17	15,738.17	1,075.67	-138,031.83	24,822.93	24,822.93
五、期末现金	R=P+Q	72,501.55	88,239.72	103,977.89	119,716.05	120,791.72	-17,240.11	7,582.82	32,405.76

(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	28,578.07	28,578.07	28,578.07	29,991.80	29,991.80	29,991.80	29,991.80	29,991.80	31,476.21
经营活动支出	B	2,975.96	2,975.96	2,975.96	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,009.46	3,044.63
支付的各项税费	C	311.68	311.68	311.68	327.17	327.17	327.17	327.17	327.17	343.44
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,290.43	25,290.43	25,290.43	26,655.17	26,655.17	26,655.17	26,655.17	26,655.17	28,088.14
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	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50
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	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50
四、期初现金	P	32,405.76	57,228.69	82,051.62	106,874.55	133,062.22	159,249.89	185,437.56	211,625.23	237,812.90
期内现金变动	Q=D+G+O	24,822.93	24,822.93	24,822.93	26,187.67	26,187.67	26,187.67	26,187.67	26,187.67	27,620.64
五、期末现金	R=P+Q	57,228.69	82,051.62	106,874.55	133,062.22	159,249.89	185,437.56	211,625.23	237,812.90	265,433.54

(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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	31,476.21	31,476.21	31,476.21	31,476.21	33,034.85	33,034.85	33,034.85	33,034.85
经营活动支出	B	3,044.63	3,044.63	3,044.63	3,044.63	3,081.56	3,081.56	3,081.56	3,081.56
支付的各项税费	C	343.44	343.44	343.44	343.44	360.52	360.52	360.52	360.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	28,088.14	28,088.14	28,088.14	28,088.14	29,592.77	29,592.77	29,592.77	29,592.77
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							10,000.00	9,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	467.50	335.00	101.25
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	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-467.50	-10,335.00	-9,101.25
四、期初现金	P	265,433.54	293,054.19	320,674.83	348,295.47	375,916.11	405,041.39	434,166.66	453,424.43
期内现金变动	Q=D+G+O	27,620.64	27,620.64	27,620.64	27,620.64	29,125.27	29,125.27	19,257.77	20,491.52
五、期末现金	R=P+Q	293,054.19	320,674.83	348,295.47	375,916.11	405,041.39	434,166.66	453,424.43	473,915.95

(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	8,000.00	3,600.00	11,600.00	752,257.20
已发行债券	19,000.00	14,025.00	33,025.00	
后续拟发行债券	165,000.00	74,250.00	239,250.00	
银行贷款				
融资合计	192,000.00	91,875.00	283,875.00	
覆盖倍数				2.65

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 752,257.20 万元,融资本息合计 283,875.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.65。

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)0077号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



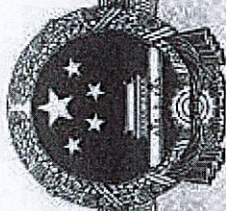
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月十六日



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

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



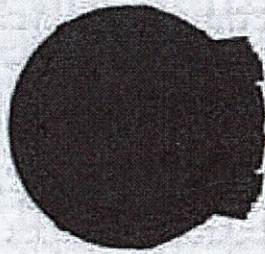
2023年02月22日

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

