

2025 年山东省政府专项债券（十五期）
济宁太白湖新区济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0100 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

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

2025 年山东省政府专项债券（十五期）

济宁太白湖新区济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0100 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

济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

济宁北湖建设集团有限公司。

3、项目规划审批

（1）《关于济宁文化产业园市政基础设施配套工程可行性研究报告的批复》（济北审服批字〔2020〕16号）；

（2）《关于济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目选址说明》；

（3）环评意见（济环报告表（北湖）〔2020〕07号）。

4、项目规模与主要建设内容

主要建设内容为：本工程建设包括河都路北延、河都路南

延、常利路、常兴路、会通路南延、渔皇路（含跨老运河桥梁）、奥体路（含跨老运河桥梁）七条市政道路和新运河泵站、北湖湾泵站两座排涝泵站。

其中市政道路总长 6,629.50 米，主要建设内容包括道路、排水、电力排管和道路照明工程。七条市政道路分别为：（1）河都路北延工程：工程北起渔皇路，南至京杭路，全长 828.50 米；（2）河都路南延工程：工程北起济宁大道，南至滨湖路，全长 2,050.00 米；（3）常利路（育贤路）连接线工程：工程西起河都路，东至车站南路，道路全长 820.00 米；（4）常兴路建设工程：工程西起运河路，东至车站南路，全长 1,140.00 米；（5）会通路南延工程：工程北起济宁大道，南至圣贤路，全长 571.00 米；（6）渔皇路建设工程：工程西起运河路，东至车站南路，全长 820.00 米；（7）奥体路建设工程：工程西起车站南路，东至会通路，全长 400.00 米。

两座排涝泵站为新运河泵站、北湖湾泵站，主要建设内容为地下水泵房和配套管理用房，以及配套进出水管（沟）。新运河泵站位于京杭路与新运河交叉口处，设计规模 $12\text{m}^3/\text{s}$ ，汇水面积 1.8km^2 ；北湖湾泵站位于北湖湾六四农场 1 号排灌站站址，设计规模 $30\text{m}^3/\text{s}$ ，汇水面积 7.7km^2 。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2019 年 10 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 17,186.51 万元，2020 年山东省政府专项债券（二十七期）已发行 10,000.00 万元，2022 年山东省政府专项债券（一期）已发行 2,500.00 万元，2022 年山东省政府专项债券（十二期）已发行 2,500.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 36,000.00 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	78,186.51	100.00%	
一、资本金	17,186.51	21.98%	
（一）自有资金	17,186.51	21.98%	
（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）	61,000.00	78.02%	
（一）已发行专项债券	15,000.00	19.18%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	12.79%	
（三）后续拟发行专项债券	36,000.00	46.05%	
（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来源于腾空土地出让现金流入、市政设施广告收入、管廊租赁收入。

1、土地收入及现金流入预测

(1) 根据太白湖新区管理委员会出具的关于济宁文化产业园市政基础设施配套工程专项债券的偿债来源的说明,用于偿还专项债券本息的指定地块1宗,总面积246,319.15平方米,地块位置、面积、土地性质如下:

地块名称	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途
拟偿债地块	北至圣贤路、南至常利路、西至河都路、东至车站南路	246,319.15	商住

(2) 土地出让价格预测

依据济宁市建设用地使用权和矿业权出让网上交易系统查询太白湖新区的土地交易信息,选取参考地块时,本着土地用途性质一致、地块相邻的原则,从近三年出让的地块中,按照成交时间的前后及其他相关指标,选取已出让的一块距离项目最近的商住地块,计算得出腾空土地的出让价格。具体如下表:

项目名称	宗地位置	出让面积 (平方米)	主要用途	出让价款 (万元)	出让时间
济 2024-40-1	太白湖新区荷花路以东、常利路以南	31,038.00	商业用途	22,844.00	2024 年 12 月 19 日

(3) 土地出让收入预测

土地出让收入分两次实现，按本次融资开始日起，第二年腾空土地面积的 30%，完成挂牌交易，第五年腾空土地面积的 70%，全部完成土地挂牌交易。根据土地价格预测数据，本项目到期土地出让金 219,021.54 万元。按照相关土地出让政策规定扣除的土地出让业务费、农业土地开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金合计 76,827.25 万元。

2、项目运营收入预测

根据项目单位提供的《济宁文化产业园市政基础设施配套工程项目实施方案》和项目可行性研究报告(修订版)，项目运营收入为市政设施广告收入、管廊租赁收入。

(1) 市政设施广告收入

本项目市政设施公交站台、路灯杆、桥梁冠名等可产生广告收入，本工程建设道路全长约 6.7 公里，每公里按照 4 个广告牌设置，按共设置 27 个广告牌计，每个年收入 7 万元计算，年广告收入为 189.00 万元/年。

(2) 管廊租赁收入

本项目运营期第 1 年负荷率为 50%，第 2 年及以后负荷率为 100%。本项目实施管廊入廊管线为 5 种，每年管廊租赁给专业管线公司使用可产生租赁收入，管廊入廊主要管线为给水、中水、热力、电力和弱电管线入廊，年收入约为 1500 万元/年。

（二）项目成本预测

本项目运营成本和费用包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费等。明细如下：

1、外购原辅材料费主要为本工程新建道路桥梁、绿化、管线（含管廊）以及路灯的日常运营维护购买原辅材料支出，其中新建道路桥梁面积约 28.4 万平方米，运营维护材料费用按照单价 18 元/m²/年计；新建绿化 7.65 万平方米，运营维护材料费用按照单价 10 元/m²/年计；新建管线（含管廊）37.3 公里，运营维护材料费用按照单价 30 元/m²/年计；新建路灯约 397 盏，运营维护材料费用按照单价 300 元/盏/年计；外购原材料成本每 5 年上涨 5%，正常年度外购原辅材料费用约为 711.79 万元/年。

2、外购燃料及动力费主要为路灯的电费，本工程新建 110W 路灯 397 盏，用电时间按 10 小时/天计，全年按 365 天计，电价采用 0.8 元/kwh 计，外购燃料及动力费每 5 年上涨 5%，正常年度电费约 12.75 万元/年。

3、工资及福利费：配备工人 2 人，工资按 5 万元/年计；技术人员 2 人，工资按 7 万元/年计；管理人员 1 人，工资按 6 万元/年计；工资及福利费每 5 年上涨 5%，正常年度工资合计约为 30 万元/年，福利费按照工资的 14%进行计算。

4、修理费：按照外购原辅材料费的 30%计取。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年山东省政府专项债券（二十七期）已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.93%，期限 10 年；2022 年山东省政府专项债券（一期）已发行 2,500.00 万元，发行利率 2.97%，期限 10 年；2022 年山东省政府专项债券（十二期）已发行 2,500.00 万元，发行利率 3.05%，期限 10 年；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 36,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4%，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）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	146.50	146.50
2021 年	10,000.00			10,000.00	293.00	293.00
2022 年	10,000.00	2,500.00		12,500.00	368.26	368.26
	12,500.00	2,500.00		15,000.00		
2023 年	15,000.00			15,000.00	443.50	443.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	443.50	443.50
2025 年	15,000.00	10,000.00		25,000.00	643.50	643.50
2026 年	25,000.00	36,000.00		61,000.00	1,563.50	1,563.50
2027 年	61,000.00			61,000.00	2,283.50	2,283.50
2028 年	61,000.00			61,000.00	2,283.50	2,283.50
2029 年	61,000.00			61,000.00	2,283.50	2,283.50
2030 年	61,000.00		10,000.00	51,000.00	2,137.00	12,137.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2031 年	51,000.00			51,000.00	1,990.50	1,990.50
2032 年	51,000.00		2,500.00	48,500.00	1,915.26	6,915.26
	48,500.00		2,500.00	46,000.00		
2033 年	46,000.00			46,000.00	1,840.00	1,840.00
2034 年	46,000.00			46,000.00	1,840.00	1,840.00
2035 年	46,000.00		10,000.00	36,000.00	1,640.00	11,640.00
2036 年	36,000.00		36,000.00		720.00	36,720.00
合计		61,000.00	61,000.00		22,835.02	83,835.02

(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	2020 年	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	159,084.29								40,368.83
经营活动支出	B	9,965.84								972.28
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	149,118.45								39,396.55
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	78,186.51	11,000.00	2,186.51	6,000.00	3,000.00	3,000.00	14,000.00	39,000.00	
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-78,186.51	-11,000.00	-2,186.51	-6,000.00	-3,000.00	-3,000.00	-14,000.00	-39,000.00	
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	17,186.51	1,000.00	2,186.51	1,000.00	3,000.00	3,000.00	4,000.00	3,000.00	
专项债券	I	61,000.00	10,000.00		5,000.00			10,000.00	36,000.00	
银行借款	J									
偿还债券本金	K	61,000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	18,933.26								2,283.50
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	-1,746.75	11,000.00	2,186.51	6,000.00	3,000.00	3,000.00	14,000.00	39,000.00	-2,283.50
四、期初现金	P									
期内现金变动	Q=D+G+O	69,185.19								37,113.05
五、期末现金	R=P+Q	69,185.19								37,113.05

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	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	A	1,689.00	1,689.00	105,203.46	1,689.00	1,689.00	1,689.00	1,689.00	1,689.00	1,689.00
经营活动支出	B	972.28	972.28	972.28	972.28	1,020.89	1,020.89	1,020.89	1,020.89	1,020.89
支付的各项税费	C									
经营活动现金净流量	D=A-B-C	716.72	716.72	104,231.18	716.72	668.11	668.11	668.11	668.11	668.11
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		5,000.00			10,000.00	36,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	2,283.50	2,283.50	2,137.00	1,990.50	1,915.26	1,840.00	1,840.00	1,640.00	720.00
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	-2,283.50	-2,283.50	-12,137.00	-1,990.50	-6,915.26	-1,840.00	-1,840.00	-11,640.00	-36,720.00
四、期初现金	P	37,113.05	35,546.28	33,979.50	126,073.68	124,799.90	118,552.75	117,380.86	116,208.97	105,237.08
期内现金变动	Q=D+G+O	-1,566.78	-1,566.78	92,094.18	-1,273.78	-6,247.15	-1,171.89	-1,171.89	-10,971.89	-36,051.89
五、期末现金	R=P+Q	35,546.28	33,979.50	126,073.68	124,799.90	118,552.75	117,380.86	116,208.97	105,237.08	69,185.19

（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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	149,118.45
已发行债券	15,000.00	4,435.02	19,435.02	
后续拟发行债券	36,000.00	14,400.00	50,400.00	
银行贷款				
融资合计	61,000.00	22,835.02	83,835.02	
覆盖倍数				1.78

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 149,118.45 万元，融资本息合计 83,835.02 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

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]0100 号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司

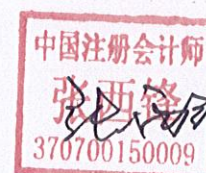


中国·济宁

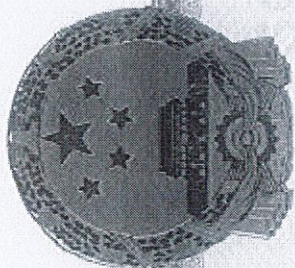
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年三月十六日



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

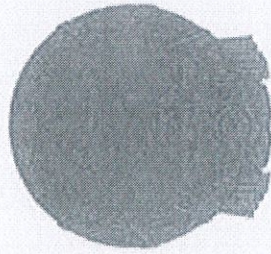
成立日期 2006年11月09日

住所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号



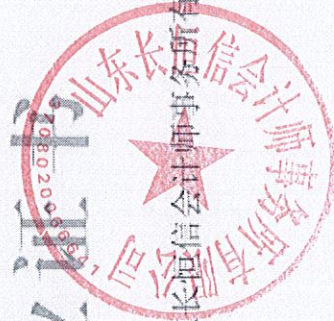
登记机关

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：

主任会计师：孙欣

经营场所：山东省济宁市任城区卓桥街道供销路31号

组织形式：有限责任

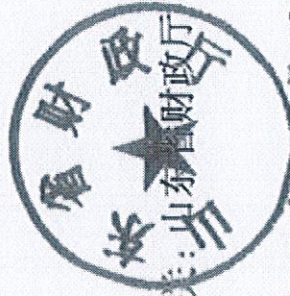
执业证书编号：37070015

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