

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
济宁市济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0121 号

二〇二五年四月十三日



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（十八期）

济宁市济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0121 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

济宁经济开发区圣祥小镇南片区创研基地建设项目(以下简称“本项目”)。

2、立项单位

济宁祥城投资集团有限公司,住所:山东省济宁经济开发区嘉诚路1号;法定代表人:马振强;注册资本:175,400.00万人民币;成立日期:2015年03月18日;经营范围:受托资产的经营管理;土地开发;房地产开发经营;对城市基础设施建设项目的投资;园林绿化工程;苗木种植销售;厂房、机械设备租赁;货物仓储服务(不含危化品及易燃易爆品);建筑材料销售。

3、项目规划审批

2017年10月30日,取得《山东省建设项目备案证明》(项

目代码：2017-370893-72-03-053962)。

2021 年 1 月 20 日取得不动产权证书，鲁（2021）济宁市不动产权第 0003081 号，面积 15874.00 平方米。

2022 年 3 月 30 日取得不动产权证书，鲁（2022）济宁市不动产权第 0018608 号，面积 37006.00 平方米。

2023 年 5 月 11 日取得建设工程规划许可证，建字第 370893-2023-J007 号。

2023 年 5 月 11 日取得建设用地规划许可证，地字第 370893-2023-J004 号。

2023 年 5 月 12 日取得建设工程施工许可证，编号 370877201811010101。

4、项目规模与主要建设内容

本项目总占地面积 63,163.00 平方米（约 94.74 亩），总规划建设用地面积 52,828.00 平方米，总建筑面积 91,954.00 平方米，建设内容包含研发中心、科技创新中心等，并配套建设园区道路、雨污水管网、供电等基础设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 10 月至 2025 年 10 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 25,500.00 万元，已发行专项债券

20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,500.00 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	51,000.00	100.00%	
一、资本金	25,500.00	50.00%	
（一）自有资金	25,500.00	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）	25,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	39.22%	
（二）本期拟发行专项债券	5,500.00	10.78%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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租赁收入、物业收入和广告牌收入。

（1）租赁收入

项目投产达到运营能力后，租赁按建筑面积 91954.00 平方米的 90%计算，租赁价格为 1.22 元/平方米/天，每 5 年增长 5%，达产年租赁收入为 3,682.76 万元。

（2）物业收入

项目投产达到运营能力后，年物业征收面积为 79242.00 平方米，物业费为 1 元/平方米/月，达产年物业收入为 95.09

万元。

(3) 广告牌收入

项目投产达到运营能力后，年出租广告牌个数为 300.00 个，租赁费为 20,000.00 元/个/年，每 5 年增长 5%，年广告牌收入为 600.00 万元。

(二) 项目成本预测

本项目运营成本费用包括燃料及动力成本、人员工资、修理费、其他费用。

(1) 燃料及动力成本

项目达产年用电量约 103.76 万度，单价为 0.64 元/度，项目年电费约 66.64 万元；

项目达产年用水量 0.57 万 m³，用水单价为 3.00 元/立方米，项目年水费为 1.71 万元。

(2) 人员工资

项目达产年劳动定员为 15 人，管理、技术人员为 5 人，人均年工资按 8 万元计算，年工资每 5 年增长 5%，后勤人员 10 人，人均年工资按 3 万元计算，年工资每 5 年增长 5%，福利费按照工资的 14% 计算。

(3) 修理费

修理费用按年折旧费的 3% 计取，每 5 年增长 5%。

(4) 其他费用

其他营业费用及管理费用按收入的 1%计算。

(三) 应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.40%，2025 年 3 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率为 2.25%，本期拟发行专项债券 5,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%；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		
2025 年	10,000.00	15,500.00		25,500.00	462.50	462.50
2026 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2027 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2028 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2029 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2030 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2031 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2032 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2033 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2034 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2035 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2036 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2037 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2038 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2039 年	25,500.00			25,500.00	685.00	685.00
2040 年	25,500.00		5,500.00	20,000.00	575.00	6,075.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00

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
2045 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	465.00	465.00
2054 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	465.00	10,465.00
2055 年	10,000.00		10,000.00		112.50	10,112.50
合计		25,500.00	25,500.00		17,250.00	42,750.00

(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	2022 年	2023 年	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	149,237.34				729.64	4,377.85	4,377.85	4,377.85	4,377.85	4,377.85
经营活动支出	B	7,400.97				37.26	223.57	223.57	223.57	223.57	229.15
支付的各项税费	C	30,622.17				151.19	735.85	735.85	735.85	735.85	734.45
经营活动现金净流量	D=A-B-C	111,214.20				541.19	3,418.43	3,418.43	3,418.43	3,418.43	3,414.25
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	51,000.00	1,000.00	5,200.00	20,000.00	24,800.00					
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-51,000.00	-1,000.00	-5,200.00	-20,000.00	-24,800.00					
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	25,500.00	1,000.00	5,200.00	10,000.00	9,300.00					
专项债券	I	25,500.00			10,000.00	15,500.00					
银行借款	J										
偿还债券本金	K	25,500.00									
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	16,787.50					685.00	685.00	685.00	685.00	685.00
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	8,712.50	1,000.00	5,200.00	20,000.00	24,800.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00
四、期初现金	P						541.19	3,274.62	6,008.05	8,741.48	11,474.91
期内现金变动	Q=D+G+O	68,926.70				541.19	2,733.43	2,733.43	2,733.43	2,733.43	2,729.25
五、期末现金	R=P+Q	68,926.70				541.19	3,274.62	6,008.05	8,741.48	11,474.91	14,204.16

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	2039年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,591.99	4,816.84	4,816.84	4,816.84	4,816.84
经营活动支出	B	231.29	231.29	231.29	231.29	237.14	239.39	239.39	239.39	239.39
支付的各项税费	C	801.65	801.65	801.65	801.65	800.19	870.75	870.75	870.75	870.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,559.05	3,559.05	3,559.05	3,559.05	3,554.66	3,706.70	3,706.70	3,706.70	3,706.70
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	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00	685.00
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	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00	-685.00
四、期初现金	P	14,204.16	17,078.21	19,952.26	22,826.3	25,700.36	28,570.02	31,591.72	34,613.42	37,635.12
期内现金变动	Q=D+G+O	2,874.05	2,874.05	2,874.05	2,874.05	2,869.66	3,021.70	3,021.70	3,021.70	3,021.70
五、期末现金	R=P+Q	17,078.21	19,952.26	22,826.31	25,700.3	28,570.02	31,591.72	34,613.42	37,635.12	40,656.82

(续)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	2048年
一、经营活动产生	—									
经营活动收入	A	4,816.84	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,052.93	5,300.82	5,300.82	5,300.82
经营活动支出	B	245.53	247.89	247.89	247.89	247.89	254.34	256.82	256.82	256.82
支付的各项税费	C	896.71	998.30	1,154.55	1,154.55	1,154.55	1,152.93	1,230.72	1,230.72	1,230.72
经营活动现金净	D=A-B-C	3,674.60	3,806.74	3,650.49	3,650.49	3,650.49	3,645.66	3,813.28	3,813.28	3,813.28
二、投资活动产生	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净	G=E-F									
三、融资活动产生	—									
资本金(自有资	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K	5,500.00								
偿还银行借款本	L									
支付债券利息	M	575.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00
支付银行借款利	N									
融资活动现金净	O=H+I+J-K-L-M-N	-6,075.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00
四、期初现金	P	40,656.82	38,256.42	41,598.16	44,783.65	47,969.14	51,154.63	54,335.29	57,683.57	61,031.85
期内现金变动	Q=D+G+O	-2,400.40	3,341.74	3,185.49	3,185.49	3,185.49	3,180.66	3,348.28	3,348.28	3,348.28
五、期末现金	R=P+Q	38,256.42	41,598.16	44,783.65	47,969.14	51,154.63	54,335.29	57,683.57	61,031.85	64,380.13

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	5,300.82	5,300.82	5,561.11	5,561.11	5,561.11	5,561.11	5,561.11
经营活动支出	B	256.82	263.60	266.20	266.20	266.20	266.20	273.31
支付的各项税费	C	1,230.72	1,229.02	1,310.70	1,310.70	1,310.70	1,310.70	1,397.05
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,813.28	3,808.20	3,984.21	3,984.21	3,984.21	3,984.21	3,890.75
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	10,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	465.00	112.50
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	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-465.00	-10,465.00	-10,112.50
四、期初现金	P	64,380.13	67,728.41	71,071.61	74,590.82	78,110.03	81,629.24	75,148.45
期内现金变动	Q=D+G+O	3,348.28	3,343.20	3,519.21	3,519.21	3,519.21	-6,480.79	-6,221.75
五、期末现金	R=P+Q	67,728.41	71,071.61	74,590.82	78,110.03	81,629.24	75,148.45	68,926.70

（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	5,500.00	3,300.00	8,800.00	111,214.20
已发行债券	20,000.00	13,950.00	33,950.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	25,500.00	17,250.00	42,750.00	
覆盖倍数				2.60

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 111,214.20 万元，融资本息合计为 42,750.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.60 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，长恒信咨询报字(2025)0121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

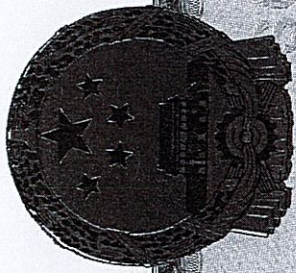
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月十三日



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
类型
法定代表人
经营范围

山东长恒信会计师事务所有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)

孙欣

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
成立日期
住所

叁佰万元整

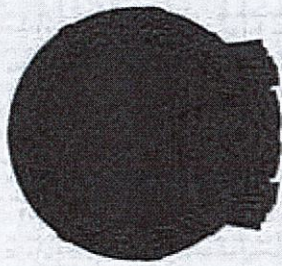
2006年11月09日

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02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：

经营场所：

孙欣

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》。



2023年 3 月 24 日

中华人民共和国财政部制

