

2025 年山东省政府专项债券（十七期）济南市市本级
济南高新区泉韵乡居农村人居环境整治提升项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
苏公 W[2025]E6083 号

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月十四日



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

济南高新区泉韵乡居农村人居环境整治提升项目

2、立项单位

本项目的立项单位为济南高新区东锐建设发展有限公司，股东为山东金桥高新发展集团有限公司。统一社会信用代码：91370100MAE47KD36W，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本：1,000.00 万元，住所：山东省济南市高新区临港街道航天大道 3599 号中欧制造国际企业港 B12 号楼 810 室，法定代表人：吕海波，经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；以自有资金从事投资活动；市场营销策划；规划设计管理；园区管理服务；物业管理；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农业专业及辅助性活动；供应链管理服务等。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。





3、项目规划审批

2024 年 11 月 28 日，取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2411-370171-04-01-762042）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于高新区临港街道办事处苏新、桥南、张越、小陈家、东河北、西河北、闫家坊、油家、四风闸村等 9 个行政村区域范围内。项目主要铺设路面、修建排水沟、架设路灯、村庄配套用电改造、坑塘改造；建设停车场、养老便民中心、公共卫生间；建设果蔬、茶叶加工坊，建设农业基地、种植基地、冷链仓储基地等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2026 年 1 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 4,540.00 万元，本期拟发行专项债券 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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	12,540.00	100.00%	
一、资本金	4,540.00	36.20%	





资金来源	金额（万元）	占比	备注
（一）自有资金	4,540.00	36.20%	
（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）	8,000.00	63.80%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	31.90%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	31.90%	
（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

项目收入主要包括汽车充电桩租赁现金流入、乡村文旅业态现金流入、乡村集市租赁现金流入、大棚及莲藕种植基地现金流入、冷链仓储基地租赁现金流入等，合计年现金流入约1,027.62万元。

1、汽车充电桩现金流入

预计每个充电桩年收益2万元。项目共设置86套汽车充电桩，预计年收益约172万元。

2、乡村文旅业态现金流入

乡村文旅业态共15处，非遗学院、茶馆、现场演绎、中





医理疗等业态，单个业态每年 13 万元，预计年收益约 195 万元。

3、乡村集市租赁现金流入

乡村集市承担产品交易的职能，是村民和企业销售自产商品，以及游客购买商品的场所，乡村集市整体租赁，预计每年 200 万元。

4、大棚及莲藕种植基地现金流入

建设高标准大棚和莲藕种植基地整体租赁，预计每年 100 万元。

5、冷链仓储基地租赁现金流入

设置冷链仓储基地 3800 平方米，租金每年 2.6 元/m²，年收益约 360.62 万元。

(二)项目成本预测

本项目参照类似项目并结合实际情况，采用生产要素法估算各项成本费用。

1.经营成本

本项目年经营成本主要包括燃料动力费用、工人工资及福利、修理费、其他管理费等。每年估算经营成本 161.76 万元。

(1) 燃料及动力费用





本项目主要为汽车充电桩、农产品冷链仓储中心、定制农业基地、特色果蔬加工坊、荷叶茶加工坊等用电费用，预估约每年需电量 175 万 kWh，按照目前历城区农村电价为 0.604 元/kWh，每年电费约 105.70 万元；用水主要为工作人员日常用水，年用水量估算为 200m³，按照目前高新区农村水价为 3.0 元/m³，每年水费约 0.06 万元。因此运营周期燃料及动力费共计 105.76 万元。

（2）工资及福利费

考虑本项目涵盖面广泛，运营周期长的问题，设 2 名专职人员负责该项目的运转，4 名职工负责运营服务各类事务。工资及福利按照年均 5 万元/人（已考虑薪资增长率），因此本项目每年工资及福利费估算为 30 万元。

（3）维修管理费

正常运营期间需考虑汽车充电桩、仓储设备、农业产业园设备等维修费用，每年日常维护费预计 20 万元。

（4）其他管理费

项目其他管理费用按照工资及福利费用的 20% 计取，每年共计 6 万元。

（5）折旧费





按照项目固定资产原值，折旧年限按照 30 年，净残值率按照 5%进行测算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 4,000.00 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 4,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，每半年支付一次利息，到期偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 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	-	8,000.00	-	8,000.00	180.00	180.00
2026 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2031 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2032 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2033 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2034 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2035 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2036 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2037 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2038 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2039 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2040 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00





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
2041 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2042 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2043 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2044 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2045 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2046 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2047 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2048 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2049 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2050 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2051 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2052 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2053 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2054 年	8,000.00	-	-	8,000.00	360.00	360.00
2055 年	8,000.00	-	8,000.00	8,000.00	180.00	8,180.00
合计		8,000.00	8,000.00		10,800.00	18,800.00

(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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	30,828.60		1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	B	5,465.46		161.76	161.76	161.76	161.76
支付的各项税费	C	2,113.28		31.47	31.47	31.47	31.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,249.85		834.40	834.40	834.40	834.40
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	12,000.00	8,620.00	3,380.00			
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-12,000.00	-8,620.00	-3,380.00			
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金 (自有资金)	H	4,540.00	800.00	3,740.00			
专项债券	I	8,000.00	8,000.00				
银行借款	J	-	-				
偿还债券本金	K	8,000.00				-	-
支付债券利息	L	10,800.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金	M						
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	-6,260.00	8,620.00	3,380.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P		-	-	834.40	1,308.79	1,783.19
期内现金变动	Q=D+G+O	4,989.85	-	834.40	474.40	474.40	474.40
五、期末现金	R=P+Q	4,989.85	-	834.40	1,308.79	1,783.19	2,257.58





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	161.76	169.55	169.55	169.55	169.55	169.55	177.73	177.73
支付的各项税费	31.47	29.52	29.52	29.52	29.52	29.52	27.47	27.47
经营活动现金净流量	834.40	828.55	828.55	828.55	828.55	828.55	822.42	822.42
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金								
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	2,257.58	2,731.98	3,200.53	3,669.08	4,137.64	4,606.19	5,074.75	5,537.17
期内现金变动	474.40	468.55	468.55	468.55	468.55	468.55	462.42	462.42
五、期末现金	2,731.98	3,200.53	3,669.08	4,137.64	4,606.19	5,074.75	5,537.17	5,999.59





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	177.73	177.73	177.73	186.31	186.31	186.31	186.31	186.31	194.17
支付的各项税费	27.47	106.00	106.00	103.43	103.43	103.43	103.43	103.43	101.09
经营活动现金净流量	822.42	743.89	743.89	737.88	737.88	737.88	737.88	737.88	732.36
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
偿还银行借款本金									
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	5,999.59	6,462.01	6,845.90	7,229.79	7,607.66	7,985.54	8,363.42	8,741.30	9,119.18
期内现金变动	462.42	383.89	383.89	377.88	377.88	377.88	377.88	377.88	372.36
五、期末现金	6,462.01	6,845.90	7,229.79	7,607.66	7,985.54	8,363.42	8,741.30	9,119.18	9,491.54





(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	2047 年	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	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62	1,027.62
经营活动支出	194.17	194.17	194.17	194.17	203.58	203.58	203.58	203.58	203.58
支付的各项税费	101.09	101.09	101.09	101.09	98.27	98.27	98.27	98.27	98.27
经营活动现金净流量	732.36	732.36	732.36	732.36	725.77	725.77	725.77	725.77	725.77
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金 (自有资金)									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-					8,000.00
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
偿还银行借款本金									
支付银行借款利息	-	-	-	-					
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-8,180.00
四、期初现金	9,491.54	9,863.90	10,236.26	10,608.62	10,980.98	11,346.76	11,712.53	12,078.31	12,444.08
期内现金变动	372.36	372.36	372.36	372.36	365.77	365.77	365.77	365.77	-7,454.23
五、期末现金	9,863.90	10,236.26	10,608.62	10,980.98	11,346.76	11,712.53	12,078.31	12,444.08	4,989.85





（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	4,000.00	5,400.00	9,400.00	23,249.85
后续拟发行债券	4,000.00	5,400.00	9,400.00	
融资合计	8,000.00	10,800.00	18,800.00	
覆盖倍数				1.24

本项目可用于资金平衡的息前净现金流 23,249.85 万元，融资本息合计 18,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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，为苏公 W[2025]E6083 号专项报告签字盖章页)

公证天业会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 14 日





营业执照

(副本)

编号 320200666202201200028

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。



统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

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，出具有关的报告；基本建设设计预算、会计决算审计；法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关



2022

证书序号: 0001561



会计师事务所 执业证书



名称:
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

张彩斌

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:
执业证书编号:
批准执业文号:
批准执业日期:

特殊普通合伙

32020028

苏财会[2013]36号

2013年09月12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:



二〇二一

年五月五日

中华人民共和国财政部制