

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）

济宁市汶上县美好家园公租房建设项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0360 号

二〇二五年十一月十七日



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（九十二期）

济宁市汶上县美好家园公租房建设项目

项目收益与融资平衡

专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0360 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

汶上县美好家园公租房建设项目（以下简称“本项目”）。

2、立项单位

济宁正元建设投资有限公司。法定代表人：李向中；注册地址：山东省济宁市汶上县中都街道开元大厦 4002 室；统一社会信用代码：91370830MAC88A867X。

3、项目规划审批

2024 年 8 月 14 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出《关于汶上县美好家园公租房建设项目可行性研究报告的批复》（汶审服政投〔2024〕124 号），经审查，同意本项目立项，对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源进行了批复。

2025 年 1 月 22 日，汶上县行政审批服务局对本项目做出

《关于同意汶上县美好家园公租房建设项目变更申请的批复》，同意变更总投资。

2025 年 5 月 30 日取得建设用地规划许可证：地字第 370830202500021 号，经审核，本项目建设符合国土空间用途管制要求。

2025 年 8 月 6 日取得建设工程规划许可证：建字第 370830202500048 号，经审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2025 年 10 月 31 日取得建设工程施工许可证：编号 370830202510310101，经审核，建设工程符合施工条件。

2025 年 7 月 30 日取得不动产权证书：鲁（2025）汶上县不动产权第 0007141 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设内容有住宅、物业、配电室/换热站、门卫等，总用地面积 22120m²（约 33.18 亩），总建筑面积 33728m²，其中：地上建筑面积 33488m²，地下建筑面积 240m²。地上建筑面积包括住宅建筑面积 31968m²，物业建筑面积 1240m²，配电室/换热站建筑面积 200m²，门卫建筑面积 80m²。整体容积率为 1.51，绿地率 35%，建筑密度 17.51%；机动车停车位 105 个，非机动车停车位 300 个，规划总户数 500 户。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 9 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 10,407.85 万元，本期拟发行专项债 4,000.00 万元，后续拟发行专项债券 5,500.00 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	19,907.85	100.00%	
一、资本金	10,407.85	52.28%	
（一）自有资金	10,407.85	52.28%	
（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）	9,500.00	47.72%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	4,000.00	20.09%	
（三）后续拟发行专项债券	5,500.00	27.63%	
（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公租房租赁收入、物业管理收

入、停车位收入、商业房租赁收入、补贴收入。

1、公租房租赁收入

本项目拟建设住宅租赁套数 500 套，单个面积 60m^2 ，合计租赁面积约为 30000m^2 ，租赁单价为 $4.50\text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，则正常年公租房租赁收入约为 162.00 万元/年，单价按每 5 年上涨 10% 计算。

2、物业管理收入

本项目建设住宅可收取物业费，物业费单价按 $1.50\text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 计，则正常年物业管理收入约为 54.00 万元/年，单价按每 5 年上涨 10% 计算。

3、停车位收入

本项目拟建设机动车停车位 105 个，每个停车位日均收入按 20.00 元计，则正常年停车位收入约为 76.65 万元/年，单价按每 5 年上涨 10% 计算。

4、商业房租赁收入

本项目物业建筑面积 1240m^2 ，可租赁的商业房约 1000m^2 ，租赁单价为 $1.50\text{ 元}/\text{m}^2 \cdot \text{天}$ ，则正常年商业房租赁收入约为 54.75 万元/年，单价按每 5 年上涨 10% 计算。

5、补贴收入

根据汶上县财政局出具的补贴资金说明，本项目每年可获得财政补贴 500.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

1、燃料及动力费

本项目燃料及动力费按照年总收入的 1% 计算。

2、工资及福利费

本项目劳动定员按 5 人计，人均月工资为 4,500.00 元，职工福利费按工资总额的 14% 计取，则首个正常运营年工资及福利费约为 30.78 万元/年，并按每 5 年上涨 10% 计算。

3、修理费

修理费按固定资产投资的 0.05% 估算，年均需修理费 6.93 万元。

4、其他费用

主要为其他管理费用和其他营业费用。其中：

其他管理费用：按工资及福利费的 5% 计算。

其他营业费用：按营业收入的 1% 计算。

（三）应付本息情况

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%；后续拟发行专项债券 5,500.00 万元，假设债券期限为 30 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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		9,500.00		9,500.00	4%		
2026 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2027 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2028 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2029 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2030 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2031 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2032 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2033 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2034 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2035 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2036 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2037 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2038 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2039 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2040 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2041 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2042 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2043 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2044 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2045 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2046 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2047 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00

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	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2048 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2049 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2050 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2051 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2052 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2053 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2054 年	9,500.00			9,500.00	4%	380.00	380.00
2055 年	9,500.00		9,500.00		4%	380.00	9,880.00
合计		9,500.00	9,500.00			11,400.00	20,900.00

(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	27,342.79			847.40	847.40	847.40	847.40	847.40
经营活动支出	B	1,942.81			56.19	56.19	56.19	56.19	56.19
支付的各项税费	C	100.86			2.73	2.73	2.73	2.73	2.73
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,299.12			788.48	788.48	788.48	788.48	788.48
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	19,907.85	10,500.00	9,407.85					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-19,907.85	-10,500.00	-9,407.85					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	10,407.85	1,000.00	9,407.85					
专项债券	I	9,500.00	9,500.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	9,500.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	11,020.00			380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-612.15	10,500.00	9,407.85	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P					408.48	816.95	1,225.43	1,633.91
期内现金变动	Q=D+G+O	4,779.12			408.48	408.48	408.48	408.48	408.48
五、期末现金	R=P+Q	4,779.12			408.48	816.95	1,225.43	1,633.91	2,042.39

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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	882.15	882.15	882.15	882.15	882.15	920.36	920.36	920.36	920.36
经营活动支出	B	60.12	60.12	60.12	60.12	60.12	64.45	64.45	64.45	64.45
支付的各项税费	C	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.30	3.30	3.30	3.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	819.03	819.03	819.03	819.03	819.03	852.61	852.61	852.61	852.61
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	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P	2,042.39	2,481.41	2,920.44	3,359.46	3,798.49	4,237.51	4,710.13	5,182.74	5,655.35
期内现金变动	Q=D+G+O	439.03	439.03	439.03	439.03	439.03	472.61	472.61	472.61	472.61
五、期末现金	R=P+Q	2,481.41	2,920.44	3,359.46	3,798.49	4,237.51	4,710.13	5,182.74	5,655.35	6,127.97

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	920.36	962.40	962.40	962.40	962.40	962.40	1,008.64	1,008.64
经营活动支出	B	64.45	69.20	69.20	69.20	69.20	69.20	74.44	74.44
支付的各项税费	C	3.30	3.63	3.63	3.63	3.63	3.63	4.00	4.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	852.61	889.57	889.57	889.57	889.57	889.57	930.20	930.20
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	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00
四、期初现金	P	6,127.97	6,600.58	7,110.15	7,619.72	8,129.28	8,638.85	9,148.42	9,698.62
期内现金变动	Q=D+G+O	472.61	509.57	509.57	509.57	509.57	509.57	550.20	550.20
五、期末现金	R=P+Q	6,600.58	7,110.15	7,619.72	8,129.28	8,638.85	9,148.42	9,698.62	10,248.82

(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	1,008.64	1,008.64	1,008.64	1,059.51	1,059.51	1,059.51	1,059.51
经营活动支出	B	74.44	74.44	74.44	80.19	80.19	80.19	80.19
支付的各项税费	C	4.00	4.00	4.00	4.39	4.39	4.39	4.39
经营活动现金净流量	D=A-B-C	930.20	930.20	930.20	974.93	974.93	974.93	974.93
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							9,500.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
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	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-9,880.00
四、期初现金	P	10,248.82	10,799.02	11,349.22	11,899.42	12,494.34	13,089.27	13,684.19
期内现金变动	Q=D+G+O	550.20	550.20	550.20	594.93	594.93	594.93	-8,905.07
五、期末现金	R=P+Q	10,799.02	11,349.22	11,899.42	12,494.34	13,089.27	13,684.19	4,779.12

（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	4,800.00	8,800.00	25,299.12
已发行债券				
后续拟发行债券	5,500.00	6,600.00	12,100.00	
银行贷款				
融资合计	9,500.00	11,400.00	20,900.00	
覆盖倍数				1.21

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,299.12 万元，融资本息合计 20,900.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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)0360号报告签章页)

山东长恒信会计师事务所有限公司



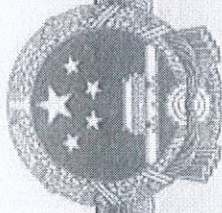
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91370811796152244N

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 山东股海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 孙敬华

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

经营范围 一般经营项目：财务咨询；企业管理咨询；企业管理咨询；税务服务；投资咨询服务；社会服务；企业管理咨询；职业技能培训等；服务；咨询策划服务；业务培训（不含许可类信息服务、技术开发、取得许可的培训）；信息咨询服务；技术推广、（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）许可项目：注册会计师业务；代理记账；司法鉴定服务。（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）



登记机关

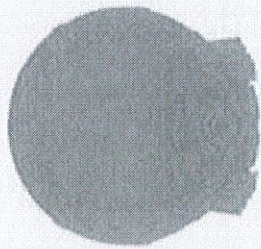
2025年05月16日

国家企业信用信息公示系统网址：

<https://www.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：山东兴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：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