

2026 年山东省政府专项债券（四十三期）
济宁市微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
顺明咨询报字[2026]0049 号
二〇二六年七月十八日

发行日期：二〇二六年七月

山东顺明会计师事务所（普通合伙）

ShandongShunmingCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

2026 年山东省政府专项债券（四十三期）

济宁市微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

顺明咨询报字[2026]0049 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

微山县微山湖特色产业融合发展示范园建设项目

2、立项单位

微山县创达住房租赁有限公司。法定代表人：陈楠；地址：山东省济宁市微山县经济开发区金源路 15 号创达高科园 2 号楼 4 楼 C01 室；统一社会信用代码：91370826MADK9JBY86；经营范围：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园区管理服务；企业管理。

3、项目规划审批

2024 年 7 月 31 日，微山县微山湖特色产业融合发展示范

园建设项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2407-370826-04-01-188909。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划用地面积为 57976.47 平方米，总建筑面积为 47833.45 平方米，其中地上总建筑面积为 46855.98 平方米，地下总建筑面积为 977.47 平方米，地上机动车停车位 128 个，非机动车停车位 469 个，同步配套建设道路、供水、排水、供电、供暖等“七通一平”基础设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2027 年 3 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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 3,400.00 万元，2025 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，本期拟发行专项债券 8,600.00 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	17,000.00	100.00%	
一、资本金	3,400.00	20.00%	
（一）自有资金	3,400.00	20.00%	
二、债务资金（不含用作资本金部分）	13,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券	5,000.00	29.41%	
（二）本期拟发行专项债券	8,600.00	50.59%	

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，该项目预期产生的现金流入主要来源于租赁收入现金流入。

1、租赁收入

本项目建筑面积为 46855.98 平方米，可租赁面积按 98% 计，租赁综合单价暂定为 0.8 元/平方米/天，同时租赁综合单价按照每 10 年增长 10% 估算，一年按照 365 天计算，则正常年份租赁收入为 1,340.83 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、维修费和其他费用。

1、外购燃料和动力费

本项目运营期年电能消耗量为 18.35 万 kWh/年，单价按照 0.90 元/kwh; 年水消耗量为 2.68 万吨，单价按照 3.4 元/吨; 经估算，本项目正常年运营期燃料及动力费 25.63 万元/年。

2、工资及福利费

本项目劳动定员 20 人，人均年工资为 4 万元；福利费按工资总额的 14% 提取，并按每 10 年上涨 10%。则正常年工资及

福利费总额为 91.20 万元。

3、维修费

本项目运营期修理费用按照 25.50 万元/年估算。

4、其他费用

其他费用包括办公费、差旅费、劳保费、印刷费、培训费等费用，其他费用按照按收入的 5% 计算，每年 67.04 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目拟发行专项债券 13,600.00 万元，2025 年 8 月已发行 2025 年山东省政府专项债券（五十期）5,000.00 万元，债券期限为三十年，利率为 2.34%；本期拟发行专项债券 8,600.00 万元，假设债券期限为三十年，利率为 4.5%，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 2-1 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
2025 年	-	5,000.00		5,000.00	-	-
2026 年	5,000.00	8,600.00		13,600.00	117.00	117.00
2027 年	13,600.00	-		13,600.00	504.00	504.00
2028 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2029 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2030 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2031 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2032 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2033 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00

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
2034 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2035 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2036 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2037 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2038 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2039 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2040 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2041 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2042 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2043 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2044 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2045 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2046 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2047 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2048 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2049 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2050 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2051 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2052 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2053 年	13,600.00			13,600.00	504.00	504.00
2054 年	13,600.00		-	13,600.00	504.00	504.00
2055 年	13,600.00		5,000.00	8,600.00	504.00	5,504.00
2056 年	8,600.00		8,600.00	-	387.00	8,987.00
合计		13,600.00	13,600.00		15,120.00	28,720.00

(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	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	44,046.19				1,005.62	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,340.83
经营活动支出	B	6,719.36				157.03	209.37	209.37	209.37	209.37	209.37	209.37
支付的各项税费	C	396.38				9.05	12.07	12.07	12.07	12.07	12.07	12.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	36,930.45				839.54	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,119.39
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	17,000.00	400.00	7,000.00	9,400.00	200.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-17,000.00	-400.00	-7,000.00	-9,400.00	-200.00						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	3,400.00	400.00	2,000.00	800.00	200.00						
专项债券	I	13,600.00		5,000.00	8,600.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	13,600.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	15,003.00				504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
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	-11,603.00	400.00	7,000.00	9,400.00	-304.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、期初现金	P						335.54	950.93	1,566.32	2,181.71	2,797.10	3,412.49
期内现金变动	Q=D+G+O	8,327.45				335.54	615.39	615.39	615.39	615.39	615.39	615.39
五、期末现金	R=P+Q	-				335.54	950.93	1,566.32	2,181.71	2,797.10	3,412.49	4,027.88

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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	1,340.83	1,340.83	1,340.83	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91	1,474.91
经营活动支出	B	209.37	209.37	209.37	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20	225.20
支付的各项税费	C	12.07	12.07	12.07	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27	13.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,119.39	1,119.39	1,119.39	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44	1,236.44
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	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00
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	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00
四、期初现金	P	4,027.88	4,643.27	5,258.66	5,874.05	6,606.49	7,338.93	8,071.37	8,803.81	9,536.25	10,268.69	11,001.13
期内现金变动	Q=D+G+O	615.39	615.39	615.39	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44	732.44
五、期末现金	R=P+Q	4,643.27	5,258.66	5,874.05	6,606.49	7,338.93	8,071.37	8,803.81	9,536.25	10,268.69	11,001.13	11,733.57

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”中。

(续) 表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	1,474.91	1,474.91	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40	1,622.40
经营活动支出	B	225.20	225.20	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60	242.60
支付的各项税费	C	13.27	13.27	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,236.44	1,236.44	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20	1,365.20
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											5,000.00	8,600.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	504.00	387.00
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	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-504.00	-5,504.00	-8,987.00
四、期初现金	P	11,733.57	12,466.01	13,198.45	14,059.65	14,920.85	15,782.05	16,643.25	17,504.45	18,365.65	19,226.85	20,088.05	15,949.25
期内现金变动	Q=D+G+O	732.44	732.44	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	861.20	-4,138.80	-7,621.80
五、期末现金	R=P+Q	12,466.01	13,198.45	14,059.65	14,920.85	15,782.05	16,643.25	17,504.45	18,365.65	19,226.85	20,088.05	15,949.25	8,327.45

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

（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	
已发行债券	5,000.00	3,510.00	8,510.00	36,930.45
本次发行债券	8,600.00	11,610.00	20,210.00	
融资合计	13,600.00	15,120.00	28,720.00	
覆盖倍数				1.29

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 36,930.45 万元，融资本息合计 28,720.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.29 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，顺明咨询报字[2026]0049号专项评价报告签字页)

山东顺明会计师事务所(普通合伙)
中国·济宁



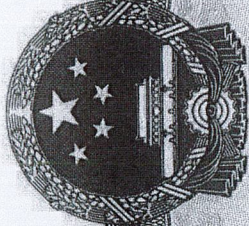
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年七月十八日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370811MACP0WHW98

扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息、体验更多应
用服务。



名称 山东顺明会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘倩

出资额 叁佰万元整

成立日期 2023年07月18日

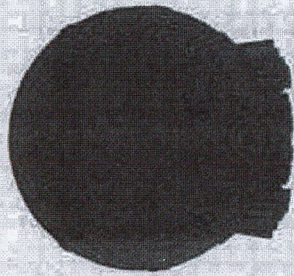
主要经营场所 山东省济宁市任城区阜桥街道供销路24号
妇女儿童活动中心二层

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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）
一般项目：财务咨询，税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

登记机关



2023年07月18日



会计师事务所

执业证书

名称：山东顺明会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘倩

主任会计师：

经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路24号妇女儿童活动中心二层

组织形式：普通合伙

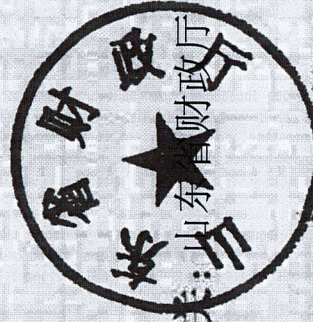
执业证书编号：370800038

批准执业文号：鲁财会〔2023〕55号

批准执业日期：2023年9月30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9月30日



中华人民共和国财政部制