

2025 年山东省政府专项债券（十期）
泰安市宁阳县低空动力产业园一期建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

宁万和咨字[2025]第 006 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

山东泰安低空动力产业园一期建设项目

2、立项单位

山东创启精工机械有限公司，经营范围：一般项目：汽车零部件及配件制造；摩托车零配件制造；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通用零部件制造；机械零件、零部件销售。（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，京延工程咨询有限公司编制了《山东泰安低空动力产业园一期建设项目可行性研究报告》。

2024 年 11 月，投资项目登记备案，项目代码：2411-370921-04-01-126629。

2024 年 12 月，项目取得建设工程规划许可证，编号：3709212024GG0063473。

2024 年 12 月，宁阳县自然资源和规划局出具同意土地使用权转让申请的备案。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 19313.00m²，总建筑面积 26429.74m²，主要建设一栋复式标准化生产车间（其中 4000m² 厂房用于建设 2 座自动化立体仓库，容积 36000m³），园区内配套道路及地面硬化工程约 5700 m²，绿化工程约 750m²，DN50-DN400 给水管网 3000m，DN200-DN800 排水管网 5000m 等其他基础设施。

5、项目建设期限

项目预计工期 2025 年 2 月至 2026 年 6 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 20000 万元，本期拟发行专项债券 20000 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	20,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	20,000.00	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)	20,000.00	50.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	20,000.00	50.00%	
(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和项目单位提供的相关资料，该项目建成后拟整体租赁运营，预期产生的现金流入主要来源于厂房及办公用房租赁现金流入、立体仓库租赁现金流入及物业管理服务现金流入等。

1、厂房及办公用房租赁现金流入

本项目可供出租的厂房及办公用房面积为 22429.74 m²，日租金单价平均按 0.4 元/m²·天计算，租金单价每 3 年增长 6%。项目建成后，前 2 年按 80%的出租率，以后年度实现 100%的出租率并保持稳定水平。

2、立体仓库租赁现金流入

项目规划建设 2 座自动化立体仓库，容积 36000m³，日租金单价平均按 1 元/m³·天计算，租金单价每 3 年增长 6%。项目建成后，前

2 年按 80%的出租率,以后年度实现 100%的出租率并保持稳定水平。

3、物业管理服务现金流入

为入园企业提供物业管理服务,建筑面积共 26429.74 m²,根据宁阳县同类项目市场情况,物业管理收费按 6 元/m². 年计算,每 3 年增长 6%。

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括职工薪酬、维护费、管理及其他费用。年度运营支出预测如下:

1、职工薪酬,项目劳动定员 8 人,园区管理、技术岗位 3 人,工资福利费用按照人均 5 万元/年计算;物业服务 5 人,工资福利费用按照人均 3 万元/年计算;每 3 年增长按 5%;

2、维护费用,年均维护费用按固定资产投资额的 0.2%计算;

3、管理及其他费用,包括办公费、差旅费、宣传费、水电暖费、会议费、物业耗材等费用,按照收入总额的 5%计算;

(三) 相关税费

本项目涉及税费主要为增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。增值税考虑建设支出进项税抵扣,房产税和土地使用税由使用单位承担。

按照现行有关税收政策规定,本项目不动产租赁增值税税率为 9%,物业管理增值税税率为 6%;城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为增值税的 5%, 3%, 2%。

(四) 应付本息情况

1、本期拟发行专项债券

本期拟发行专项债券 20000 万元,假设票面利率 4%,期限 30

年，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 本期发行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		20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2055 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.00%	400.00	20,400.00
合 计		20,000.00	20,000.00	-		24,000.00	44,000.00

（五）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	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	62,108.98	-	662.93	1,325.87	1,657.33	1,756.77	1,756.77	1,756.77	1,862.18	1,862.18
经营活动支出	B	6,487.55	-	88.15	176.29	192.87	199.34	199.34	199.34	206.18	206.18
支付的各项税费	C	2,222.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,398.98	-	574.79	1,149.57	1,464.47	1,557.43	1,557.43	1,557.43	1,655.99	1,655.99
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	38,800.00	25,600.00	13,200.00							
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-38,800.00	-25,600.00	-13,200.00	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	20,000.00	6,000.00	14,000.00							
专项债券	I	20,000.00	20,000.00								
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	20,000.00									
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	24,000.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
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	-4,000.00	25,600.00	13,200.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	P		-	-	574.79	924.36	1,588.82	2,346.26	3,103.69	3,861.12	4,717.12
期内现金变动	Q=D+G+O	10,598.98	-	574.79	349.57	664.47	757.43	757.43	757.43	855.99	855.99
五、期末现金	R=P+Q		-	574.79	924.36	1,588.82	2,346.26	3,103.69	3,861.12	4,717.12	5,573.11

续:

项目年度	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	1,862.18	1,973.91	1,973.91	1,973.91	2,092.34	2,092.34	2,092.34	2,217.88	2,217.88	2,217.88	2,350.96
经营活动支出	206.18	213.42	213.42	213.42	221.08	221.08	221.08	229.18	229.18	229.18	237.75
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	1,655.99	1,760.48	1,760.48	1,760.48	1,871.26	1,871.26	1,871.26	1,988.70	1,988.70	1,988.70	2,113.21
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								-			
偿还银行借款本金											
支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00
四、期初现金	5,573.11	6,429.11	7,389.59	8,350.08	9,310.56	10,381.82	11,453.08	12,524.35	13,713.05	14,901.75	16,090.45
期内现金变动	855.99	960.48	960.48	960.48	1,071.26	1,071.26	1,071.26	1,188.70	1,188.70	1,188.70	1,313.21
五、期末现金	6,429.11	7,389.59	8,350.08	9,310.56	10,381.82	11,453.08	12,524.35	13,713.05	14,901.75	16,090.45	17,403.66

续:

项目年度	2045 年	2046 年	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	2,350.96	2,350.96	2,492.01	2,492.01	2,492.01	2,641.54	2,641.54	2,641.54	2,800.03	2,800.03	700.01
经营活动支出	237.75	237.75	246.81	246.81	246.81	256.40	256.40	256.40	266.54	266.54	66.64
支付的各项税费	106.74	206.56	219.10	219.10	219.10	232.40	232.40	232.40	246.50	246.50	61.63
经营活动现金净流量	2,006.47	1,906.65	2,026.10	2,026.10	2,026.10	2,152.73	2,152.73	2,152.73	2,286.99	2,286.99	571.75
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											20,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-800.00	-20,400.00
四、期初现金	17,403.66	18,610.12	19,716.78	20,942.87	22,168.97	23,395.07	24,747.80	26,100.53	27,453.27	28,940.25	30,427.24
期内现金变动	1,206.47	1,106.65	1,226.10	1,226.10	1,226.10	1,352.73	1,352.73	1,352.73	1,486.99	1,486.99	-19,828.25
五、期末现金	18,610.12	19,716.78	20,942.87	22,168.97	23,395.07	24,747.80	26,100.53	27,453.27	28,940.25	30,427.24	10,598.98

（六）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	
本期拟发行债券	20,000.00	24,000.000	44,000.000	53398.98
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	24,000.000	44,000.000	
覆盖倍数	1.21			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53398.98 万元，融资本息合计 44000.00 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

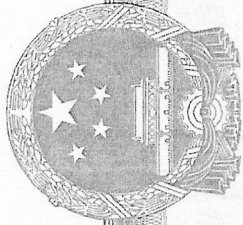
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



中国注册会计师：宋现军
370800030001

中国注册会计师：刘静
370800030009

2025 年 3 月 15 日



营业执照

统一社会信用代码

913709217207507823

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



(副本)

1-1

名称 宁阳万和有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宋现军

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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；招投标代理服务；工程造价咨询业务；财务咨询；税务服务。（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）

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日至 年 月 日

住所 宁阳县城东街201号



登记机关

2021年11月26日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://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

1/11/2021

证书序号: NO.005821

说明

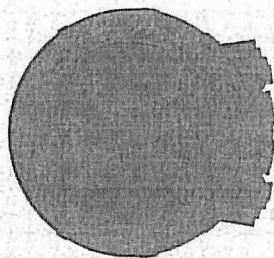
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关山东省财政厅

一九九九年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 宁阳万和有限责任会计师事务所

主任会计师: 宋现军

办公场所: 宁阳县城东街201号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37080003

注册资本(出资额): 50

批准设立文号: 鲁财会协字[1999]190号

批准设立日期: 1999-12-25