

2025 年山东省政府专项债券（三十一期）
泰安市宁阳零碳智慧产业园（一期）项目
收益与融资平衡专项评价报告

宁万和咨字[2025]第 012 号



2025 年 06 月

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

宁阳零碳智慧产业园（一期）项目

2、立项单位

宁阳经开投资有限公司，经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；社会经济咨询服务。（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）。

3、项目规划审批

2024 年 12 月，京延工程咨询有限公司编制了《宁阳零碳智慧产业园（一期）项目可行性研究报告》。

2024 年 12 月，完成投资项目登记备案，项目代码:2412-370921-04-01-733438。

2024 年 12 月，宁阳县人民政府(宁政土字[2024]27 号)关于向宁阳经开投资有限公司出让国有建设用地使用权的批复。

2024 年 12 月，取得项目所在地块不动产权登记鲁（2024）宁阳县不动产权第 0004544 号。

2025 年 3 月，取得建设工程规划许可证，编号：建字第 3709212025GG0009510。

2025 年 3 月，取得建设用地规划许可证，编号：地字第 3709212025YG0004521。

4、项目规模与主要建设内容

新增用地约 150 亩，总建筑面积约 120000 平方米，主要建设标准化厂房 9 栋及综合研发实验楼 1 栋、购置智能仓库设备、

分布式光伏及储能设备，同时配套道路硬化、绿化、供配电、给排水及其他基础设施建设。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 月至 2027 年 4 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 60000 万元，发行专项债券 40000 万元，其中：本期拟发行专项债券 3300 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	100,000.00	100.00%	
一、资本金	60,000.00	60.00%	
(一) 自有资金	60,000.00	60.00%	
(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)	40,000.00	40.00%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	3,300.00	3.30%	
(三) 后续拟发行专项债券	36,700.00	36.70%	
(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，预期产生的现金流入主要来源于厂房及办公用房等建筑物租赁、智能仓库租赁、物业管理服务现金流入和光伏发电电费现金流入等。

1、厂房及办公用房等建筑物租赁现金流入

本项目可供出租的厂房及办公用房等建筑物面积为 11.5 万 m^2 ，建设智能仓库使用 5000 m^2 厂房，日租金单价平均按 0.4 元/ m^2 ·天计算，租金单价每 3 年增长 6%。项目建成后，前 2 年分别按 80%、90% 的出租率，以后年度实现 100% 的出租率并保持稳定水平。

2、智能仓库租赁现金流入

规划建设智能仓库，容积 40000 m^3 ，日租金单价平均按 1 元/ m^3 ·天计算，租金单价每 3 年增长 6%。项目建成后，前 2 年分别按 80%、90% 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 120000 m^2 ，参照项目实施方案及当地同类收费，物业管理收费按 6 元/ m^2 ·年，每 3 年增长 10%。

4、光伏发电电费现金流入

规划建设分布式光伏及储能站等配套设施，建成后年供电 800 万 Kwh，参照周边同类项目现行单价 0.59 元/Kwh，年电费收入 472 万元。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告和项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括外购燃料动力费、职工薪酬、维护费、其他营业费用、折旧费和摊销费。年度运营支出预测如下：

1、外购燃料动力费，项目建成后，将园区全部出租，项目单位只负责物业管理的燃动力，主要为物业办公用水、电消耗，根据可行性研究报告估算的能耗量，电费按照 0.85 元/Kwh，水费按 4.45 元/m³，年均增长按 3%；

2、职工薪酬，项目劳动定员 8 人，工资福利费用按照人均 6 万元/年计算，每 3 年增长按 5%；

3、维护费用，年均维护费用按固定资产总投资的 0.3%测算；

4、其他营业费用，包括办公费、差旅费、宣传费、业务费、物业费等其他营业费用，按照营业收入的 3%测算；

5、资产折旧及摊销费，采用平均年限法计算，残值率为 5%，折旧年限按 30 年。

（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、地方教育费附加和企业所得税。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%，光伏电费增值税税率为 13%；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 3300 万元，假设债券期限为 10 年，年利率 4%，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		3,300.00		3,300.00	4.00%	66.00	66.00
2026 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2027 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2028 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2029 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2030 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2031 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2032 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2033 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2034 年	3,300.00			3,300.00	4.00%	132.00	132.00
2035 年	3,300.00		3,300.00	0.00	4.00%	66.00	3,366.00
合 计		3,300.00	3,300.00	-		1,320.00	4,620.00

2、后续计划发行专项债券

后续计划发行专项债券 36700 万元，假设债券期限为 30 年，年利率 4%，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 3 后续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		36,700.00		36,700.00	4%	-	-
2026 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2027 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2028 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2029 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2030 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2031 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2032 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00

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
2033 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2034 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2035 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2036 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2037 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2038 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2039 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2040 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2041 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2042 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2043 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2044 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2045 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2046 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2047 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2048 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2049 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2050 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2051 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2052 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2053 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2024 年	36,700.00			36,700.00	4%	1,468.00	1,468.00
2055 年	36,700.00		36,700.00	0.00	4%	1,468.00	38,168.00
合 计		36,700.00	36,700.00	-		44,040.00	80,740.00

(五) 项目资金平衡测算表

表 4 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	132,813.24	-	-	2,027.20	3,361.90	3,683.00	3,878.54	3,878.54	3,878.54	4,086.10
经营活动支出	B	14,532.91	-	-	297.16	455.57	465.41	473.88	474.09	474.31	483.29
支付的各项税费	C	3,245.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	115,035.32	-	-	1,730.04	2,906.33	3,217.59	3,404.66	3,404.45	3,404.23	3,602.81
二、投资活动产生的现金	—	-									
建设成本支出	E	96,734.00	43,434.00	26,400.00	26,900.00						
流动资金支出	F	-									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-96,734.00	-43,434.00	-26,400.00	-26,900.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-									
资本金 (自有资金)	H	60,000.00	3,500.00	28,000.00	28,500.00						
专项债券	I	40,000.00	40,000.00								
银行借款	J	-									
偿还债券本金	K	40,000.00									
偿还银行借款本金	L	-									
支付债券利息	M	45,360.00	66.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
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	14,640.00	43,434.00	26,400.00	26,900.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00	-1,600.00
四、期初现金	P		-	-	-	1,730.04	3,036.36	4,653.96	6,458.62	8,263.06	10,067.29
期内现金变动	Q=D+G+O	32,941.32	-	-	1,730.04	1,306.33	1,617.59	1,804.66	1,804.45	1,804.23	2,002.81
五、期末现金	R=P+Q		-	-	1,730.04	3,036.36	4,653.96	6,458.62	8,263.06	10,067.29	12,070.10

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	4,086.10	4,086.10	4,306.43	4,306.43	4,306.43	4,540.33	4,540.33	4,540.33	4,788.65	4,788.65	4,788.65
经营活动支出	483.52	483.76	493.27	493.52	493.78	503.85	504.13	504.42	515.08	515.38	515.70
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	3,602.58	3,602.34	3,813.17	3,812.91	3,812.65	4,036.48	4,036.20	4,035.91	4,273.57	4,273.26	4,272.95
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		3,300.00						-			
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,600.00	1,534.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-1,600.00	-4,834.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00
四、期初现金	12,070.10	14,072.68	12,841.02	15,186.18	17,531.09	19,875.74	22,444.22	25,012.42	27,580.33	30,385.90	33,191.17
期内现金变动	2,002.58	-1,231.66	2,345.17	2,344.91	2,344.65	2,568.48	2,568.20	2,567.91	2,805.57	2,805.26	2,804.95
五、期末现金	14,072.68	12,841.02	15,186.18	17,531.09	19,875.74	22,444.22	25,012.42	27,580.33	30,385.90	33,191.17	35,996.11

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	5,052.28	5,052.28	5,052.28	5,332.20	5,332.20	5,332.20	5,629.43	5,629.43	5,629.43	5,945.05	4,954.21
经营活动支出	526.99	527.33	527.67	539.64	540.00	540.37	553.05	553.45	553.86	567.30	473.11
支付的各项税费	-	-	-	-	355.43	464.78	491.09	491.09	491.09	519.01	432.51
经营活动现金净流量	4,525.29	4,524.96	4,524.61	4,792.57	4,436.77	4,327.05	4,585.28	4,584.88	4,584.47	4,858.74	4,048.58
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										-	36,700.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00	1,468.00
支付银行借款利息											
融资活动现金净流量	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-1,468.00	-38,168.00
四、期初现金	35,996.11	39,053.41	42,110.36	45,166.98	48,491.55	51,460.32	54,319.36	57,436.64	60,553.53	63,670.00	67,060.74
期内现金变动	3,057.29	3,056.96	3,056.61	3,324.57	2,968.77	2,859.05	3,117.28	3,116.88	3,116.47	3,390.74	-34,119.42
五、期末现金	39,053.41	42,110.36	45,166.98	48,491.55	51,460.32	54,319.36	57,436.64	60,553.53	63,670.00	67,060.74	32,941.32

(六) 本息覆盖倍数

表 5 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	3,300.00	1,320.00	4,620.00	115035.32
已发行债券	36,700.00	44,040.00	80,740.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	40,000.00	45,360.00	85,360.00	
覆盖倍数	1.35			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 115035.32 万元,融资本息合计 85360 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.35。

五、评估结论

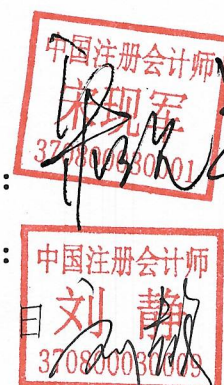
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 6 月 14 日



证书序号: NO.005821

说明

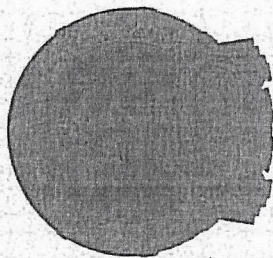
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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

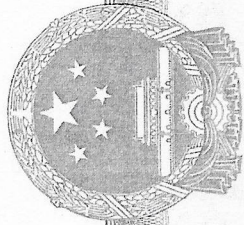
组织形式: 有限责任

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



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、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

