

2026 年山东省政府专项债券（二期）

济宁市任城区美恒汽车产业园区基础设施建设项目收益与融  
资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字[2025]0412 号

二〇二五年十二月二十六日



山东长恒信会计师事务所有限公司

SHANDONG CHANGHENGXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD



## 2026 年山东省政府专项债券（二期）

### 济宁市任城区美恒汽车产业园区基础设施建设项目收益与融 资平衡专项评价报告

长恒信咨询报字（2025）0412 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

美恒汽车产业园区基础设施建设项目(以下简称“本项目” )。

##### 2、立项单位

济宁运河控股集团有限公司成立于 2020 年 3 月 20 日,现持有济宁市任城区市场监督管理局为其核发的《营业执照》,统一社会信用代码: 91370811MA3RKWJB4D, 类型: 有限责任公司(国有控股),住所: 山东省济宁市车站西路运河壹号食汇城综合楼七楼 706,法定代表人: 史祚政,公司注册资本: 152150 万元人民币,登记状态: 在营(开业)企业。经营范围: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 物业管理; 土地整治服务; 国内货物运输代理; 金属材料销售; 建筑材料销售; 机械设备销售; 水泥制品销售; 园林绿化工程施工; 化工产品



销售（不含许可类化工产品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；旅游开发项目策划咨询；养老服务；体育健康服务。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工。（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）

### 3、项目规划审批

2022年8月24日，项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2208-370811-04-01-644572

2025年12月18日，济宁市任城区自然资源局出具《关于美恒汽车产业园区基础设施建设项目用地及用地手续办理情况的说明》，建设内容中建设供水管道5.6千米，雨污管网11.2千米，供热管道4.9千米等不占用土地，不需要办理用地手续，其余建设内容于2026年6月办理用地手续后实施。

### 4、项目规模与主要建设内容

本项目位于山东济宁运河经济开发区内，项目总占地面积约750亩，总建筑面积约50万平方米。其中，建设多层高标准厂房230000平方米，多标准化厂房190000平方米，产研一体研发中心40000平方米，中央研发中心35000平方米及其他配套用房5000平方米；配套建设产业园区基础设施，包括园



区道路 5.6 千米，供水管道 5.6 千米，雨污管网 11.2 千米，供热管道 4.9 千米（其他配套设施）等。

5、项目建设期限

本项目建设期为 2024 年 7 月至 2027 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、发行专项债券等方式，其中，项目单位自有资金 73,000.00 万元，已发行专项债券 40,000.00 万元，本期拟发行专项债券 33,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	146,000.00	100.00%	
一、资本金	73,000.00	50.00%	
（一）自有资金	73,000.00	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）	73,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券	40,000.00	27.40%	
（二）本期拟发行专项债券	33,000.00	22.60%	
（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厂房租赁收入、研发中心租赁收入、物业管理服务收入。

### 1、厂房租赁收入

本项目规划建设标准建设多层高标准厂房 230000 平方米,多栋标准化厂房 190000 平方米,参考市场价格并结合项目自身建设情况,租赁单价按 0.9 元/m<sup>2</sup>/天计算,每五年涨价 5%,运营期首年租赁率为 60%,第二年至运营期满租赁率按照 80%计算,则正常年可实现厂房租赁收入 11,037.60 万元。

### 2、研发中心租赁收入

本项目规划建设产研一体研发中心 40000 平方米,中央研发中心 35000 平方米,参考市场价格并结合项目自身建设情况,租赁单价按 1.15 元/m<sup>2</sup>/天计算,每五年涨价 5%,第一年至第四年租赁率分别按照按 50%、60%、70%考虑,第四年至运营期满租赁率 80%,则正常年可实现研发中心租赁收入 2,518.50 万元。

### 3、物业管理服务收入

物业服务按销售项目的建筑面积收取,厂房收费标准按 0.75 元/平方米/月计算;研发中心设有电梯,按照 1.60 元/平方米/月计算。则正常年物业收入 417.60 万元。

## (二) 项目成本预测



本项目运营成本费用包括外购燃料和动力费、工资及福利费、其他费用。

### 1、外购燃料和动力费

本项目建成厂房及研发中心均对外租赁，年均用电费用 50.51 万元，年均用水费用 25.61 万元，年均外购燃料和动力费 76.12 万元。

### 2、工资及福利费

本项目新增劳动定员 20 人，为管理服务人员，工资标准按 4,500.00 元/人/月，福利费按工资总额的 14% 计算，且工资福利每五年增长 5%，则年工资及福利费为 103.97 万元。

### 3、其他费用

其他管理费按人员工资的 10% 计算，年均 70.29 万元；其他营业费用按营业收入的 5.0% 计算，年均 74.26 万元。

## （三）应付本息情况

本项目 2024 年 11 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.41%；2025 年 9 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.39%；本期拟发行专项债券 33,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.20%。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	应付利息	还本付息 合计
2024 年		15,000.00		15,000.00		
2025 年	15,000.00	25,000.00		40,000.00	361.50	361.50
2026 年	40,000.00	33,000.00		73,000.00	1,652.00	1,652.00
2027 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2028 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2029 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2030 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2031 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2032 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2033 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2034 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2035 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2036 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2037 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2038 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2039 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2040 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2041 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2042 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2043 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2044 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2045 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2046 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2047 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2048 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2049 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2050 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2051 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2052 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2053 年	73,000.00			73,000.00	2,345.00	2,345.00
2054 年	73,000.00		15,000.00	58,000.00	2,345.00	17,345.00
2055 年	58,000.00		25,000.00	33,000.00	1,983.50	26,983.50
2056 年	33,000.00		33,000.00		693.00	33,693.00
合计		73,000.00	73,000.00		70,350.00	143,350.00

#### (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
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	451,035.74					10,151.06	13,315.28	13,644.49
经营活动支出	B	9,991.92					283.57	299.39	301.03
支付的各项税费	C	87,505.86					1,853.75	2,532.12	2,602.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	353,537.96					8,013.74	10,483.77	10,740.90
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	146,000.00	35,000.00	35,000.00	48,000.00	28,000.00			
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-146,000.00	-35,000.00	-35,000.00	-48,000.00	-28,000.00			
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	73,000.00	20,000.00	10,000.00	15,000.00	28,000.00			
专项债券	I	73,000.00	15,000.00	25,000.00	33,000.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	73,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	65,991.50					2,345.00	2,345.00	2,345.00
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	7,008.50	35,000.00	35,000.00	48,000.00	28,000.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00
四、期初现金	P							5,668.74	13,807.51
期内现金变动	Q=D+G+O	214,546.46					5,668.74	8,138.77	8,395.90
五、期末现金	R=P+Q	214,546.46					5,668.74	13,807.51	22,203.40

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	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金	—									
7 经营活动收入	A	13,973.70	13,973.70	14,651.51	14,651.5	14,651.51	14,651.51	14,651.51	15,363.20	15,363.20
经营活动支出	B	302.68	312.21	325.60	325.60	325.60	325.60	325.60	339.67	339.67
支付的各项税费	C	2,673.00	2,671.81	2,816.41	2,816.41	2,816.41	2,816.41	2,816.41	2,968.27	2,968.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	10,998.03	10,989.69	11,509.50	11,509.5	11,509.50	11,509.50	11,509.50	12,055.26	12,055.26
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	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00
四、期初现金	P	22,203.40	30,856.43	39,501.11	48,665.6	57,830.11	66,994.61	76,159.11	85,323.61	95,033.87
期内现金变动	Q=D+G+O	8,653.03	8,644.69	9,164.50	9,164.50	9,164.50	9,164.50	9,164.50	9,710.26	9,710.26
五、期末现金	R=P+Q	30,856.43	39,501.11	48,665.61	57,830.1	66,994.61	76,159.11	85,323.61	95,033.87	104,744.13



(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动	—									
经营活动收入	A	15,363.20	15,363.20	15,363.20	16,110.48	16,110.48	16,110.48	16,110.48	16,110.48	16,895.12
经营活动支出	B	339.67	339.67	339.67	354.43	354.43	354.43	354.43	354.43	369.94
支付的各项税	C	2,968.27	2,968.27	2,968.27	3,127.70	3,127.70	3,127.70	3,127.70	3,127.70	3,295.11
经营活动现金	D=A-B-C	12,055.26	12,055.26	12,055.26	12,628.35	12,628.35	12,628.35	12,628.35	12,628.35	13,230.07
二、投资活动	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金	G=E-F									
三、融资活动	—									
资本金(自有)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款	L									
支付债券利息	M	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00
支付银行借款	N									
融资活动现金	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00
四、期初现金	P	104,744.13	114,454.39	124,164.66	133,874.92	144,158.27	154,441.62	164,724.97	175,008.33	185,291.68
期内现金变动	Q=D+G+O	9,710.26	9,710.26	9,710.26	10,283.35	10,283.35	10,283.35	10,283.35	10,283.35	10,885.07
五、期末现金	R=P+Q	114,454.39	124,164.66	133,874.92	144,158.27	154,441.62	164,724.97	175,008.33	185,291.68	196,176.75



(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	2056年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	16,895.12	16,895.12	16,895.12	16,895.12	17,718.99	17,718.99	17,718.99	17,718.99
经营活动支出	B	369.94	369.94	369.94	369.94	386.21	386.21	386.21	386.21
支付的各项税费	C	3,295.11	3,295.11	3,295.11	3,295.11	3,470.88	3,470.88	3,516.07	3,677.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,230.07	13,230.07	13,230.07	13,230.07	13,861.90	13,861.90	13,816.71	13,655.40
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						15,000.00	25,000.00	33,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	2,345.00	1,983.50	693.00
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	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-2,345.00	-17,345.00	-26,983.50	-33,693.00
四、期初现金	P	196,176.75	207,061.82	217,946.90	228,831.97	239,717.04	251,233.94	247,750.85	234,584.06
期内现金变动	Q=D+G+O	10,885.07	10,885.07	10,885.07	10,885.07	11,516.90	-3,483.10	-13,166.79	-20,037.60
五、期末现金	R=P+Q	207,061.82	217,946.90	228,831.97	239,717.04	251,233.94	247,750.85	234,584.06	214,546.46



### （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	33,000.00	41,580.00	74,580.00	353,537.96
已发行债券	40,000.00	28,770.00	68,770.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	73,000.00	70,350.00	143,350.00	
覆盖倍数				2.47

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 353,537.96 万元，融资本息合计为 143,350.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.47。

### 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。



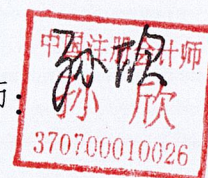
( 此页无正文，长恒信咨询报字[2025]0412 号报告签章  
页 )

山东长恒信会计师事务所有限公司

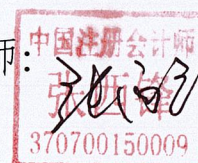
中国·济宁



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十二月二十六日



1  
K  
1997

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。



RECEIVED  
JAN 10 1964  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D.C. 20250  
OFFICE OF THE SECRETARY  
WASHINGTON, D.C. 20250  
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE  
WASHINGTON, D.C. 20250

937081179615224N

中區深水埗區議會

2006年11月09日

山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号

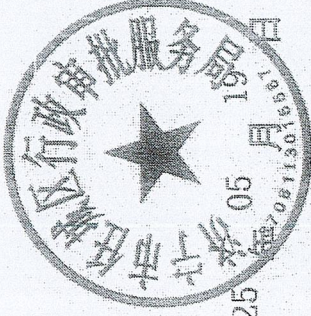
山东长恒信会计师事务所有限公司

有限公司

卷之四

[illegible][illegible]

長 春 市

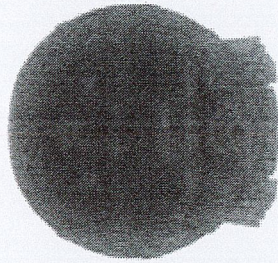


国家企业信用信息公示系统网址:

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。

家庭教師





会计师事务所  
执业证书



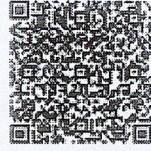
名称：山东长恒信会计师事务所有限公司  
首席合伙人：孙欣  
主任会计师：孙欣  
经营场所：山东省济宁市任城区阜桥街道供销路31号  
组织形式：有限责任  
执业证书编号：37070015  
批准执业文号：鲁财会【2006】34号  
批准执业日期：2006年8月14日

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