

2022 年山东省泰安高新区泰山控股新动能产业 基地（含园区基础设施建设）项目 专项债券项目实施方案

项目单位：泰安泰山控股有限公司

主管部门：泰安高新技术产业开发区管理委员会

财政部门：泰安高新区财政财务管理部

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：泰山控股新动能产业基地（含园区基础设施建设）项目

（二）项目单位

项目单位：泰安泰山控股有限公司

统一社会信用代码：9137090067554513X7

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：钟伟

注册资本：100000 万人民币

成立日期：2008 年 06 月 05 日

住所：泰安高新区中天门大街（星火科技园）

经营范围：实业投资管理、项目开发建设、受托资产管理（涉及法律法规规定必须报经审批的项目，应凭国家有关部门的批准文件或证件经营）（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）。

单位简介：泰安泰山控股有限公司是按照现代企业制度建立的国有独资有限责任公司，公司成立于 2008 年 6 月，由泰安高新技术产业开发区管理委员会出资设立，注册资本人民币 10 亿元，经营范围为实业投资管理、项目开发建设、受托资产管理等。公司目前拥有泰山创业投资有限公司、泰安泰山基业开发建设有限公司、泰安泰山科技有限公司和中外炉铝业（山东）有限公司 4 个全资子公司，泰安市融资担保有限公司、国电泰

安热电有限公司、泰安弘泽融资担保有限公司、泰安市中研复合材料科技有限公司、中德产业园、港泰隆医药物流园等参股企业。

（三）项目规划审批

2018 年 10 月 18 日，该项目完成山东省建设项目备案登记，备案登记号为：2018-370991-75-03-054716。

2018 年 11 月，山东天昊工程项目管理有限公司编制了《泰山控股新动能产业基地建设项目可行性研究报告》。

该项目已完成建设用地规划许可（2005）鲁-09-00-0039、建设工程规划许可（建字第 370900201900001GX 号、建字第 370900201900006 号）、建筑工程施工许可（编号 370999202003130101、370999201910250101）、建设项目环境影响备案登记（备案号：20183709000100000241）手续。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 51300 平方米，扩建总建筑面积 100500 平方米，其中地上建筑面积 97000 平方米，地下建筑面积 3500 平方米。新建筑内容包括：1#车间、2#车间、3#车间、4#车间、办公楼及地下车库。

（五）项目建设期限

本项目建设期 4 年，预计工期为 2019 年 1 月至 2022 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）国家、山东省、泰安市相关的政策和基本建设收费标准；

(2) 《全国统一建筑工程预算山东省统一基价表》及类似工程经济指标;

(3) 《全国统一市政工程预算定额山东省统一基价表》及类似工程经济指标;

(4) 《全国统一安装工程预算定额山东省单位估算表》及类似工程经济指标;

(5) 《山东省安装工程费用定额》;

(6) 有关产品销售厂家及装修材料的报价和市场价格信息。

2. 估算总额

项目估算总投资 24500 万元, 其中: 建筑工程费用 19510.93 万元, 占总投资的 79.64%; 设备购置费用 (主要为工程及公用工程设备采购) 865.38 万元, 占总投资的 3.53%; 安装工程费 173.08 万元, 占总投资的 0.71%; 工程建设其他费用 2498.24 万元, 占总投资的 10.20%; 建设期利息 300 万元, 占总投资的 1.22%; 预备费 1152.38 万元, 占总投资的 4.70%。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

考虑资金成本, 结合项目实际情况, 为减轻财务负担, 提高资金流动性, 本项目业主单位根据国家有关规定, 初步确定项目资金来源如下:

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	24500	100%	
一、资本金	12500	51.02%	
自有资金	12500		
二、债务资金	12000	48.98%	
专项债券	12000		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

该项目建成后，主要项目收入为办公楼、厂房租赁收入。

项目总建筑面积 100500 平方米，按照 80%出租率，租金按照 0.8 元/平方米·天估算，每年可实现收入金额为 2347.68 万元，收入每 5 年实现增幅 10%。

（二）项目运营成本预测

该项目建成后，项目成本主要为运营成本、工资福利费用及管理费用。

1. 运营成本

运营成本包括燃料及动力消耗，按照项目总投资额的 2%估算，每年运营成本约 490 万元。

2. 工资福利费用

根据同类行业收入水平，确定项目职工年工资及福利为 5 万元/人，项目新增 20 人，年需工资及福利总额为 100 万元，每 5 年实现增幅 10%。

3. 管理费用

管理费用按照项目运营收入的 5%估算。

（三）项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

表 2：项目收益预测表

单位：人民币万元

序号	项目名称	债券存续期预测数据																合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一	项目运营 收入合计	0	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	3140.02	39675.79
1	租赁收入	0	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	3140.02	39675.79
1.1	租赁面积		100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	100500	
1.2	空置率		0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
1.3	物业租赁 单价		0.8	0.8	0.8	0.8	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	1.07	
二	项目运营 成本	0	707.38	707.38	707.38	707.38	729.12	729.12	729.12	729.12	729.12	753.33	753.33	753.33	753.33	753.33	780.1	11021.87
1	运营成本	0	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	7350
2	工资福利 费用	0	100	100	100	100	110	110	110	110	110	121	121	121	121	121	133.1	1688.1
3	管理费用	0	117.38	117.38	117.38	117.38	129.12	129.12	129.12	129.12	129.12	142.33	142.33	142.33	142.33	142.33	157	1983.77
三	项目收益	0	1640.3	1640.3	1640.3	1640.3	1853.33	1853.33	1853.33	1853.33	1853.33	2093.23	2093.23	2093.23	2093.23	2093.23	2359.92	28653.92

（四）项目还本付息情况

项目 2022 年拟发行专项债券 12000 万元，其中本期发行 5000 万元，2022 年下半年计划发行 7000 万元，假设债券发行期限为 15 年，年利率为 4.2%，按照债券发行要求，专项债券每半年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况见下表：

表 3：专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金金额	新增债券（一期）	新增债券（二期）	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息和	备注
2022 年		5000	7000		12000	4.20%	105	105	二期计划 2022 年下半年发行
2023 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2024 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2025 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2026 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2027 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2028 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2029 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2030 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2031 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2032 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2033 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2034 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2035 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2036 年	12000				12000	4.20%	504	504	
2037 年	12000			12000	0	4.20%	399	12399	
合计		5000	7000	12000			7560	19560	

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

表 4：项目融资平衡测算表

序号		项目名称	债券存续期预测数据																合计	
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年		
一		经营活动产生的现金流量																		
1		经营活动产生的现金流量	0	1640.3	1640.3	1640.3	1640.3	1640.3	1853.33	1853.33	1853.33	1853.33	2093.23	2093.23	2093.23	2093.23	2093.23	2093.23	2359.92	28653.92
1.1		现金净流入	0	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	3140.02	39675.79
1.1.1		总收入	0	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2347.68	2582.45	2582.45	2582.45	2582.45	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	2846.56	3140.02	39675.79
1.2		现金流出	0	707.38	707.38	707.38	707.38	729.12	729.12	729.12	729.12	729.12	753.33	753.33	753.33	753.33	753.33	753.33	780.1	11021.87
1.2.1		运营成本	0	707.38	707.38	707.38	707.38	729.12	729.12	729.12	729.12	729.12	753.33	753.33	753.33	753.33	753.33	753.33	780.1	11021.87
二		投资活动产生的现金流量																		
2		投资活动产生的现金流量	-24395	0																-24395
2.1		现金流入																		
2.2		现金流出	24395																	
2.2.1		建设投资	24395																	24395
三		融资活动产生的现金流量																		
3		融资活动产生的现金流量	24395	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-504	-12399	4940	
3.1		现金流入	24500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24500	
3.1.1		资本金流入	12500	0																12500
3.1.2		贷款流入																		
3.1.3		专项债券流入	12000	0																12000
3.2		现金流出	105	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	12399	19560	
3.2.1		偿还本金																		
3.2.2		偿还利息	105	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	12000	399	7560
四		期末现金	0	1136.3	1136.3	1136.3	1136.3	1349.33	1349.33	1349.33	1349.33	1349.33	1589.23	1589.23	1589.23	1589.23	1589.23	1589.23	-10039.08	9198.92
五		累计剩余现金	0	1136.3	2272.6	3408.9	4545.2	5894.53	7243.86	8593.19	9942.52	11291.85	12881.08	14470.31	16059.54	17648.77	19238	9198.92		
六		本息覆盖倍数																		
																				1.46

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（七）总体评价

本项目收入来源主要为办公楼、厂房租赁收入，项目建设资金包括项目自筹资金及融资资金。通过对项目办公楼、厂房租赁收入和相关运营成本费用的估算，测得本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 28653.92 万元，融资本息合计为 19560 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.46 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以办公楼、厂房租赁收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中

的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量和进度；签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同义务时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）与项目收益相关的风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运用管理水平直接关系到项目投入运用后的正常安全运营及运营效益。

风险控制措施：加强运营管理、养护、大修等方面的工作管理，节约成本；设计、施工和管理中采用新设备、新技术，提高项目安全运营水平；建立健全安全应急机制，提高安全事件处置能力，降低突发事件对运营管理的影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

泰山控股新动能产业基地（含园区基础设施建设）项目，项目主管部

门为泰安高新技术产业开发区管理委员会，实施单位为泰安泰山控股有限公司，本次拟申请专项债券 5000 万元用于泰山控股新动能产业基地（含园区基础设施建设）项目建设，年限为 15 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性
及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益性
资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利
益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为办公楼、厂房
租赁收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，本项目已完成建设项目备案登记，项目投资较为合规；
本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较为完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较
高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为办公楼、厂房租赁收
入，项目运营成本主要为运营成本、工资福利费用及管理费用，通过对项
目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算

合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以办公楼、厂房租赁收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

2022 年泰安高新区泰山控股新动能产业基地（含园区基础设施建设）项目专项债券项目收益 28653.92 万元，融资本息合计为 19560 万元，预期项目收益覆盖融资本息倍数达到 1.46 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，收益预测较为合理，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

)

10/11/17

