

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）  
泰安市岱岳区岱岳金属材料加工产业园基础设施提升改造项目

# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】066 号

山东致信联合会计师事务所  
二〇二四年九月



# 项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】066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

项目名称：岱岳金属材料加工产业园基础设施提升改造项目

##### 2、立项单位

项目单位：泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司

统一社会信用代码：91370900344611331U

法定代表人：张鹏

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：泰安大汶口工业园

单位简介：泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司成立于2015年6月，是泰安大汶口工业园管理委员会为探索政府体制改革、建立稳固、高效、规范的基础设施建设平台而成立的，为泰安天颐置业有限公司100%控股企业。泰安天颐置业有限公司是由泰安大汶口工业园管理委员会和中国农发重点建设基金有限公司共同出资成立的有限公司，主要经营房地产开发；石膏产品加工；建筑安装工程、土石方机械化工程、园林绿化工程等。下设3个全资子公司，分别为泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司、泰安市大容矿业有限公司及泰安泰山天颐物业有限公



司。泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司注册资金为 10000 万元，主要经营范围以自有资金对外投资；市场开发。（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）

### 3、项目规划审批

2023 年 7 月，京延工程咨询有限公司编制了《泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司岱岳金属材料加工产业园基础设施提升改造项目可行性研究报告》。

该项目已完成山东省建设项目备案登记，登记号 2308-370911-04-01-439510。

该项目已取得鲁(2018)泰安市不动产权第 0008401 号不动产权证书。

该项目建设用地规划许可证编号为地字第 370900201800021 号。

该项目建设工程规划许可证编号为地字第 370900202400013 号 DY。

该项目建设工程施工许可证编号 370911202203100401 号。

### 4、项目规模与主要建设内容

本项目依托满庄镇钢材产业基础，建设岱岳金属材料加工产业园基础设施提升改造项目，主要建设内容包括金属材料产业链转型升级孵化基地建设、金属产业线上智慧供应链平台搭建以及金属材料产业链产业基地（泰山钢材大市场）基础设施改造提升项目。具体如下：

#### （1）金属材料产业链转型升级孵化基地

项目占地面积 270 亩，总建筑面积 109500 m<sup>2</sup>，利用泰安市联合绿色建材产业集聚区运营有限公司现有土地进行建设，其中，层高 21 米钢构车间 90000 m<sup>2</sup>、新技术研发大楼 15000 m<sup>2</sup>、公用工程车间 4500 m<sup>2</sup>，配套

建设 DN300-600 污水管网 3.0km、DN400-800 雨水管网 1.50km、DN150-300 供水管网 2.0km、路面硬化 45000 m<sup>2</sup>以及配套高压线路及变压器建设。

## （2）金属产业线上智慧供应链平台

改造利用现有用房 400 平方米建设金属产业线上智慧供应链平台机房及展厅，搭建 1 个金属产业线上智慧供应链线上平台，购置传感、摄像、射频等各类硬件设备 2000 余台套。与政府、产业、金融机构合作，做好产业供应链服务，形成交易供应链、科技供应链、金融供应链生态圈。以产业供应链为核心，从产品交易、撮合、代采，到整合配套金融、仓储、物流服务体系，走向产业生态圈服务；巩固产品交易，打通全产业链数字化，实现数字化供应链服务。

## （3）金属材料产业链产业基地（泰山钢材大市场）基础设施改造提升项目

新建产业链基地道路 3.8km，已有道路提升改造 12.3km，铺设 DN800 污水管网 28.4km、DN400-800 雨水管网 21.6km、DN150-300 供水管网 30km。

## 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 4 月至 2025 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。本项目估算总投资 112500 万元，其中，项目单位自有资金 57500 万元，前期已发行专项债券 10000 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 35000 万元。

表 1：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
------	--------	----	----

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	112500	100%	
一、资本金	57500	51.11%	
（一）自有资金	57500		
（二）专项债券	0		
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	0		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	55000	48.89%	
（一）已发行专项债券	10000		
（二）本期拟发行专项债券	10000		
（三）后续拟发行专项债券	35000		
（四）银行融资	0		

#### 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钢构车间出租现金流入、研发大楼出租现金流入、智慧供应链平台服务管理费现金流入以及物业现金流入，具体明细如下：

##### 1、钢构车间出租现金流入

项目将建成钢构车间（层高 21 米）9 万平方米，预计 2026 年实现 40% 的出租率，2027 年实现 60% 的出租率，2028 年实现 85% 的出租率，并保持稳定水平。根据目前泰安市工业厂房平均租赁价格水平结合该类车间的实际情况，整个园区对外出租，租金价格平均按 2.4 元/m<sup>2</sup>·天计算，租金价格每五年增幅 10%。

##### 2、研发大楼出租现金流入



项目将建成研发大楼 1.5 万平方米，预计 2026 年实现 40% 的出租率，2027 年实现 60% 的出租率，2028 年实现 85% 的出租率，并保持稳定水平。根据目前泰安市工业厂房及办公楼平均租赁价格水平结合该研发大楼的实际情况，研发大楼对外出租，租金价格平均按 0.85 元/m<sup>2</sup>·天计算，租金价格每五年增幅 10%。

### 3、智慧供应链平台服务管理费现金流入

项目将改造利用现有用房 400 平方米建设金属产业线上智慧供应链平台机房及展厅，搭建 1 个金属产业线上智慧供应链线上平台，与政府、产业、金融机构合作，做好产业供应链服务，形成交易供应链、科技供应链、金融供应链生态圈。面向满庄镇钢材产业园区企业，以产业供应链为核心，从产品交易、撮合、代采，到整合配套金融、仓储、物流服务体系，走向产业生态圈服务；巩固产品交易，打通全产业链数字化，实现数字化供应链服务。服务企业数量 2000 家，按 500 元/年·家收取服务费，5 年增长 10% 测算。

### 4、园区物业服务现金流入

项目建成后将向入住园区企业提供物业服务，按入住企业的承租面积，提供物业服务，收取物业服务费，价格平均按 1.5 元/m<sup>2</sup>·月计算，租金价格每五年增幅 10%。

## （二）项目成本预测

根据项目可行性研究报告，项目建成后，项目运营期年总成本费用详细如下：

### 1、燃料动力费

本项目建成后燃料动力费用包括水电费等，每年约为 100 万元，每



五年增幅 10%。

## 2、人员工资

本项目建成后劳动定员 20 人，按照每人每年 6 万元计算，每年人员工资费用 120 万元，每五年增幅 10%。

## 3、维护费及营销费

本项目建成后维护费及营销费按照收入 8%进行计提用于园区维护及营销推广。

## 4、管理及其他费用

本项目建成后按照营业收入的 5%计提管理及其他办公支出。

### （三）应付本息情况

本目前期已发行专项债券 10000 万元，全部为 2024 年 4 月发行，发行期限为 7 年，年利率为 2.38%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券发行期限为 7 年，年利率为 3.5%，按照债券发行要求，专项债券每年付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

本项目后续拟发行专项债券 35000 万元，其中 2024 年下半年发行 20000 万元，2025 年上半年发行 15000 万元。假设债券发行期限为 20 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如下：

表 2：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
2024 年	0	40000		40000	2.38%/3.5%/4.2%	0	0
2025 年	40000	15000		55000	4.2%	1743	1743
2026 年	55000			55000		2058	2058
2027 年	55000			55000		2058	2058
2028 年	55000			55000		2058	2058
2029 年	55000			55000		2058	2058
2030 年	55000			55000		2058	2058
2031 年	55000		20000	35000		2058	22058
2032 年	35000			35000		1470	1470
2033 年	35000			35000		1470	1470
2034 年	35000			35000		1470	1470
2035 年	35000			35000		1470	1470
2036 年	35000			35000		1470	1470
2037 年	35000			35000		1470	1470
2038 年	35000			35000		1470	1470
2039 年	35000			35000		1470	1470
2040 年	35000			35000		1470	1470
2041 年	35000			35000		1470	1470
2042 年	35000			35000		1470	1470
2043 年	35000			35000		1470	1470
2044 年	35000		20000	15000		1470	21470
2045 年	15000		15000	0		315	15315
合计		55000	55000			33516	88516

#### (四) 项目资金平衡测算表

项目资金平衡测算情况详见下表。

表 3：项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

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	2034 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	171181.17	0	0	3475.35	5203.03	7347.71	8084.8	8084.8	8084.8	8084.8	8084.8	8880.8
经营活动支出	B	27562.8	0	0	671.8	896.39	1175.21	1293.02	1293.02	1293.02	1293.02	1293.02	1420.7
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	143618.37	0	0	2803.55	4306.64	6172.5	6791.78	6791.78	6791.78	6791.78	6791.78	7460.1
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	110757	77500	33257									
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-110757	-77500	-33257	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	57500	37500	20000									
专项债券	I	55000	40000	15000									
银行借款	J												
偿还债券本金	K	55000								20000			
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	33516	0	1743	2058	2058	2058	2058	2058	2058	1470	1470	1470
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	23984	77500	33257	-2058	-2058	-2058	-2058	-2058	-22058	-1470	-1470	-1470
四、期初现金	P		0	0	0	745.55	2994.19	7108.69	11842.47	16576.25	1310.03	6631.81	11953.59
期内现金变动	Q=D+G+O	56845.37	0	0	745.55	2248.64	4114.5	4733.78	4733.78	-15266.22	5321.78	5321.78	5990.1
五、期末现金	R=P+Q		0	0	745.55	2994.19	7108.69	11842.47	16576.25	1310.03	6631.81	11953.59	17943.69

续表：

项目/年度	公式	合计	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	171181.17	8880.8	8880.8	8880.8	8880.8	9767.26	9767.26	9767.26	9767.26	9767.26	10745.39	10745.39
经营活动支出	B	27562.8	1420.7	1420.7	1420.7	1420.7	1562.56	1562.56	1562.56	1562.56	1562.56	1719	1719
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	143618.37	7460.1	7460.1	7460.1	7460.1	8204.7	8204.7	8204.7	8204.7	8204.7	9026.39	9026.39
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	110757											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-110757	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	57500											
专项债券	I	55000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	55000										20000	15000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	33516	1470	1470	1470	1470	1470	1470	1470	1470	1470	1470	315
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	23984	-1470	-1470	-1470	-1470	-1470	-1470	-1470	-1470	-1470	-21470	-15315
四、期初现金	P		17943.69	23933.79	29923.89	35913.99	41904.09	48638.79	55373.49	62108.19	68842.89	75577.59	63133.98
期内现金变动	Q=D+G+O	56845.37	5990.1	5990.1	5990.1	5990.1	6734.7	6734.7	6734.7	6734.7	6734.7	-12443.61	-6288.61
五、期末现金	R=P+Q		23933.79	29923.89	35913.99	41904.09	48638.79	55373.49	62108.19	68842.89	75577.59	63133.98	56845.37



## (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	10000	2450	12450	143618.37
已发行债券	10000	1666	11666	
后续拟发行债券	35000	29400	64400	
银行贷款				
融资合计	55000	33516	88516	
覆盖倍数	1.62			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 143618.37 万元，融资本息合计 88516 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62 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。

山东致信联合会计师事务所

中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2024 年 9 月 10 日

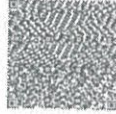


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91370902796195121E

扫描二维码  
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



名称 山东致信联合会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈文涛

经营范围

审查企业会计报表出具审计报告,验证企业资本出具验资报告,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务出具有关报告,基本建设年度财务决算审计,代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训,受托开展政府采购预算、绩效、考核评价服务业务。(有效期限以许可证为准)

成立日期 2006年 12月 12日

合伙期限 2006年 12月 12日至 年 月 日

主要经营场所 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼



登记机关

2021年 04月 22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

证书序号: 0013559

## 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

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 山东致信联合会计师事务所

首席合伙人: 陈文涛

主任会计师:

经营场所: 山东省泰安市泰山区创业大街47号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 370800021

批准执业文号: 鲁财会[2006]83号

批准执业日期: 2006年12月07日

