

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）
泰安市岱岳区泰安碳基新材料产业园（一期）基础设施建设项目

项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2024】068 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】068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：泰安碳基新材料产业园（一期）基础设施建设项目

2、立项单位

立项单位：山东泰安西部经济投资发展有限公司

单位简介：山东泰安西部经济投资发展有限公司（简称“西部经济”）成立于 2001 年 1 月，注册资本 6 亿元人民币，是区属国有资本投资运营平台之一，为国有独资有限责任公司，主要从事政府授权范围内的国有资产运营管理及资本运作，并承担政府性投资项目的建设任务、科技创新创业项目的引进投资、产业园区的投资建设运营管理。

西部经济下属二级及三级公司 8 家，包括：泰安市岱岳新城科技创新投资有限公司、泰安泰岱中数股权投资基金合伙企业（有限合伙）、泰安市源泰玉石文化发展有限公司、阿斯特汀（山东）科技有限公司、山东恒泰市政工程有限公司、山东东科环保材料科技有限公司、山东蝶和医疗科技有限公司、泰安市泰山大数据产业园投资运营有限公司，经营业态涉及股权投资、基金及资产管理、文化卫生、市政建设、内外贸易等多个板块。2021 年 6 月获得证券 AA 级企业信用评定。

公司定位为岱岳区体制改革的“试验田”，聚焦培育新兴产业和升级

传统产业两大核心任务，以投融资+产业园区运营管理+产业投资孵化为核心业务。

经营范围：一般项目：公共事业管理服务；园区管理服务；股权投资；创业投资；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；土地使用权租赁；物业管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工；租赁服务（不含出版物出租）；土地整治服务；城市绿化管理；市政设施管理；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；广告设计、代理；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；建筑材料销售；电气设备销售；日用百货销售（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）许可项目：公募基金管理业务；证券投资基金托管；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；城市建筑垃圾处置（清运）。

3、项目规划审批

2022年7月14日，该项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，项目代码：2207-370911-04-01-309941。

2022年8月，山东卓联工程咨询有限公司编制了《泰安碳基新材料产业园（一期）基础设施建设项目可行性研究报告》。

2022年10月24日，泰安市生态环境局岱岳分局出具了《关于泰安碳基新材料产业园（一期）基础设施建设项目环评办理事项的说明》，该项目的建设内容不需要办理环评手续。

本项目已取得鲁（2024）泰安市不动产权第 0002143 号和鲁（2024）泰安市不动产权第 0002154 号不动产权证书，地字第 370900202400002 号 DY、地字第 370900202400003 号 DY 建设用地规划许可证，建字第 370900202400003 号 DY、建字第 370900202400004 号 DY 建设工程规划许可证和编号 370911202401170201、370911202401240101 的建筑工程施工许可证。

4、项目规模与主要建设内容

泰安碳基新材料产业园（一期）基础设施建设项目，占地约 318.3 亩，建设园区综合服务配套设施、标准厂房及相关配套服务设施。总建筑面积共约 23.9 万平方米，同时建设水电暖气、道路绿化围墙及园区周边道路改造提升工程。

本项目建设一座集商务办公、科技研发、产品展示于一体的综合性服务中心作为产业园的标志性建筑，建筑面积约为 3.096 万平方米；同期建设单层、低层、多层厂房共 16.63 万平方米；建设产业配套、服务设施、公用工程设施共 4.18 万平方米，完善园区内水电暖气、道路绿化围墙及园区周边道路改造提升工程，以满足园区企业的生产运转需求。

表 1：项目规划建设具体内容

序号	建设内容	规划建设规模	备注
1	单层厂房	69600 m ²	计容 129900 m ²
2	低层厂房	60500 m ²	计容 85500 m ²
3	多层厂房	36200 m ²	
4	产业配套	8600 m ²	
5	服务中心	30960 m ²	
6	公用工程	6200 m ²	
7	地下停车场及配套区	27000 m ²	

序号	建设内容	规划建设规模	备注
8	园区绿化工程	22000 m ²	
9	220KV 变电站	2 个	
10	园区道路	4000m	
11	园区周边道路改造提升	215000m	

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 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 108544.06 万元，其中，项目单位自有资金 58544.06 万元，本期拟发行专项债券 5000 万元，后续拟发行专项债券 45000 万元。

表 2：项目资金来源情况表

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	108544.06	100%	
一、资本金	58544.06	53.94%	
（一）自有资金	58544.06		
（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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	50000	46.06%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	5000		
（三）后续拟发行专项债券	45000		
（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，该项目建成后，项目现金流入主要为厂房租赁现金流入、产业配套及服务中心出租现金流入、公用工程及地下设施出租现金流入、物业管理现金流入、停车费现金流入等各项现金流入。各项现金流入情况如下：

1、厂房出租现金流入

厂房出租现金流入包含单层厂房出租现金流入、低层厂房出租现金流入、多层厂房出租现金流入。

（1）本项目单层厂房可租赁面积为 6.96 万平方米，收费标准取 1.3 元/m²/天，每五年增幅 5%。预计 2026 年实现 30%的出租，2027 年实现 60%的出租，2028 年起实现 90%的出租率，并保持稳定水平。

（2）本项目低层厂房可租赁面积为 6.05 万平方米，收费标准取 1.1 元/m²/天，每五年增幅 5%。预计 2026 年实现 30%的出租，2027 年实现 60%的出租，2028 年起实现 90%的出租率，并保持稳定水平。

（3）本项目多层厂房可租赁面积为 3.62 万平方米，收费标准取 1 元/m²/天，每五年增幅 5%。预计 2026 年实现 30%的出租，2027 年实现 60%的出租，2028 年起实现 90%的出租率，并保持稳定水平。

2、产业配套及服务中心出租现金流入

本项目产业配套及服务中心可租赁面积为 3.956 万平方米，收费标准取 1.6 元/m²/天，每五年增幅 5%。预计 2026 年实现 30%的出租，2027 年实现 60%的出租，2028 年起实现 90%的出租率，并保持稳定水平。

3、公用工程及地下设施出租现金流入

本项目公用工程总面积为 0.62 万平方米，地下基础设施空间为 0.5 万平方米，出租租赁给相关供气供热企业使用，收费标准取 0.8 元/m²/天，每五年增幅 5%。预计 2026 年实现 30% 的出租，2027 年实现 60% 的出租，2028 年起实现 90% 的出租率，并保持稳定水平。

4、物业管理现金流入

本项目物业由建设单位自持运营，其中厂房物业管理费用为 1.5 元/月，商业办公物业管理费用为 1.5 元/月，物业费价格每 5 年上涨 5%。

5、停车费现金流入

根据可行性研究报告，地下停车场及配套区 27000 m²，规划 680 个停车位，车位使用率第一年按照 30%，第 2 年按照 60%，自第 3 年开始使用率按照 90% 并维持不变，每个车位收费标准按照 200 元/月，每五年增幅 5%。

（二）项目成本预测

该项目运营成本主要为工资及福利费、维修费、管理及其他费用等各项成本。

1、工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，平均工资为 5 万元/人·年，职工福利费用按年工资的 14% 计取，经测算正常年工资福利总额为 171 万元，每五年增幅 5%。

2、维修费

项目维护修理费用按照项目运营收入的 5% 估算。

3、管理及其他费用

本项目其他费用主要包括推广费、办公费用、营业费用等，按项目运营收入的 10%估算。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 5000 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 45000 万元，全部为 2025 年上半年发行。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 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	5000		5000	3.5%	0	0
2025 年	5000	45000		50000	4.2%	1120	1120
2026 年	50000			50000		2065	2065
2027 年	50000			50000		2065	2065
2028 年	50000			50000		2065	2065
2029 年	50000			50000		2065	2065
2030 年	50000			50000		2065	2065
2031 年	50000		5000	45000		2065	7065
2032 年	45000			45000		1890	1890
2033 年	45000			45000		1890	1890
2034 年	45000			45000		1890	1890
2035 年	45000			45000		1890	1890

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
2036 年	45000			45000		1890	1890
2037 年	45000			45000		1890	1890
2038 年	45000			45000		1890	1890
2039 年	45000			45000		1890	1890
2040 年	45000			45000		1890	1890
2041 年	45000			45000		1890	1890
2042 年	45000			45000		1890	1890
2043 年	45000			45000		1890	1890
2044 年	45000			45000		1890	1890
2045 年	45000		45000	0		945	45945
合计		50000	50000			39025	89025

(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 4：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	187029.14	0	0	2965.3	5930.59	8895.9	9362.14	9362.14	9362.14	9362.14	9362.14	9828.78
经营活动支出	B	31813.32	0	0	615.8	1060.59	1505.39	1583.87	1583.87	1583.87	1583.87	1583.87	1662.85
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	155215.82	0	0	2349.5	4870	7390.51	7778.27	7778.27	7778.27	7778.27	7778.27	8165.93
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	107424.06	10000	97424.06									
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-107424.06	-10000	-97424.06	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	58544.06	5000	53544.06									
专项债券	I	50000	5000	45000									
银行借款	J												
偿还债券本金	K	50000								5000			
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	39025	0	1120	2065	2065	2065	2065	2065	2065	1890	1890	1890
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	19519.06	10000	97424.06	-2065	-2065	-2065	-2065	-2065	-7065	-1890	-1890	-1890
四、期初现金	P		0	0	0	284.5	3089.5	8415.01	14128.28	19841.55	20554.82	26443.09	32331.36
期内现金变动	Q=D+G+O	67310.82	0	0	284.5	2805	5325.51	5713.27	5713.27	713.27	5888.27	5888.27	6275.93
五、期末现金	R=P+Q		0	0	284.5	3089.5	8415.01	14128.28	19841.55	20554.82	26443.09	32331.36	38607.29

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	187029.14	9828.78	9828.78	9828.78	9828.78	10320.67	10320.67	10320.67	10320.67	10320.67	10839.7	10839.7
经营活动支出	B	31813.32	1662.85	1662.85	1662.85	1662.85	1746.06	1746.06	1746.06	1746.06	1746.06	1833.82	1833.82
支付的各项税费	C												
经营活动现金净流量	D=A-B-C	155215.82	8165.93	8165.93	8165.93	8165.93	8574.61	8574.61	8574.61	8574.61	8574.61	9005.88	9005.88
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	107424.06											
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-107424.06	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	58544.06											
专项债券	I	50000											
银行借款	J												
偿还债券本金	K	50000											45000
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	39025	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890	1890	945
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	19519.06	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-1890	-45945
四、期初现金	P		38607.29	44883.22	51159.15	57435.08	63711.01	70395.62	77080.23	83764.84	90449.45	97134.06	104249.94
期内现金变动	Q=D+G+O	67310.82	6275.93	6275.93	6275.93	6275.93	6684.61	6684.61	6684.61	6684.61	6684.61	7115.88	-36939.12
五、期末现金	R=P+Q		44883.22	51159.15	57435.08	63711.01	70395.62	77080.23	83764.84	90449.45	97134.06	104249.94	67310.82

(五) 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	5000	1225	6225	155215.82
已发行债券				
后续拟发行债券	45000	37800	82800	
银行贷款				
融资合计	50000	39025	89025	
覆盖倍数	1.74			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 155215.82 万元，融资本息合计 89025 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.74 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



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，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，受委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

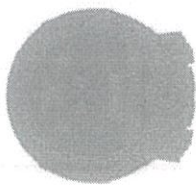
证书序号: 0013559

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》。



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27号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 37080002

批准执业文号: 鲁财会[2006]87号

批准执业日期: 2006年12月07日

