

2024 年山东省政府专项债券（四十三期）
泰安市肥城市肥城高创产业融合发展示范园基础设施
建设项目收益与融资平衡专项评价报告

2024 年 09 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

肥城高创产业融合发展示范园基础设施建设项目

2、立项单位

单位名称：肥城城投产业投资有限公司

法定代表人：穆林林

注册地址：山东省泰安市肥城市新城龙山路 008 号

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：50000 万元

统一社会信用代码：91370983MA951Q9360

成立日期：2021 年 9 月 30 日

经营范围：

一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；物业管理；固体废物治理；公共事业管理服务；企业管理咨询；工程管理服务。（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：建设工程施工；自来水生产与供应；热力生产和供应；污水处理及其再生利用；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务。（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1月25日，肥城城投产业投资有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台进行网上审批流程，申领项目代码为2201-370983-04-01-648127的《山东省建设项目备案证明》。本项目已取得环境影响批复，备案号：202337098300000342。2024年3月1日，本项目取得了《建设用地规划许可证》，证书号为地字第370983202420003号。2024年6月，本项目已办理鲁(2024)肥城市不动产权第0008711号、鲁(2024)肥城市不动产权第0008715号、鲁(2024)肥城市不动产权第0009063号、鲁(2024)肥城市不动产权第0009065号、鲁(2024)肥城市不动产权第0008686号。2024年7月26日，本项目取得了《建设工程规划许可证》，证书号为建字第370983202420038号。2024年8月27日山东省人民政府已对二期的167亩建设用地进行了批复。

4、项目规模与主要建设内容

项目主要建设内容包括：肥城高创产业融合发展示范园基础设施建设项目一期改造提升工程以及肥城高创产业融合发展示范园基础设施建设项目二期新建工程两大建设工程。①对已建成的一期4.53平方公里园区进行基础设施改造提升，包

括新建园区内主干道路 90000 平方米，改造提升园区现有道路 18000 平方米，沿园区主干道路增加 300 套太阳能智慧灯杆，搭建一套智慧园区监管服务平台系统以及配套建设园区基础设施等。②二期新建肥城高创产业融合发展示范园基础设施建设项目，该项目总占地约 536.7 亩，主要建设动力中心、办公、研发质检中心、标准化车间、普通仓储库、高标准仓储库、控制室、配套用房、室外道路、配建 122 个充电桩、企业自用污水处理设施的配套安装以及园区配套基础设施等。

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。其中，项目单位自有资金 65,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 25,000.00 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	65,000.00	65.00%	
（一）自有资金	65,000.00	65.00%	
（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）	35,000.00	35.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	10.00%	
（三）后续拟发行专项债券	25,000.00	25.00%	
（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，该项目预期产生的现金流入主要包括租赁现金流入、广告费现金流入、充电现金流入、车位管理现金流入和园区固废处理现金流入。项目运营期各年现金流入预测如下：

表2 项目现金流入测算表（单位：万元）

年度	产业园对外租赁现金流入	LED广告费现金流入	充电桩充电服务费现金流入	车位管理现金流入	园区固废处理现金流入	合计
2026年	6,019.46	432.00	1,141.19	224.69	3,500.00	11,317.35
2027年	6,139.85	432.00	1,141.19	224.69	3,570.00	11,507.74
2028年	6,262.65	432.00	1,141.19	224.69	3,641.40	11,701.94
2029年	6,387.90	432.00	1,141.19	224.69	3,714.23	11,900.02
2030年	6,515.66	432.00	1,141.19	224.69	3,788.51	12,102.06
2031年	6,645.97	432.00	1,141.19	224.69	3,864.28	12,308.14
2032年	6,778.89	432.00	1,141.19	224.69	3,941.57	12,518.35
合计	44,750.40	3,024.00	7,988.35	1,572.86	26,019.99	83,355.59

1、产业园对外租赁现金流入

产业园对外租赁包括动力中心及研发质检中心、标准化车

间、普通仓储库和高标准仓储库租赁。

(1) 动力中心及研发质检中心对外租赁现金流入

本项目动力中心和研发质检中心总建筑面积为 40,011 平方米，初始租赁价格按照 1 元/天/m²，以后每年增长 2%。

(2) 高标准仓储库对外租赁现金流入

本项目高标准仓储库总建筑面积为 4,700 平方米，初始租赁价格按照 0.95 元/天/m²，以后每年增长 2%。

(3) 标准化车间对外租赁现金流入

本目标标准化车间总建筑面积为 115,754 平方米，初始租赁价格按照 0.9 元/天/m²，以后每年增长 2%。

(4) 普通仓储库对外租赁现金流入

本项目普通仓储库总建筑面积为 19,132 平方米，初始租赁价格按照 0.85 元/天/m²，以后每年增长 2%。

2、LED 广告费现金流入

太阳能智慧灯杆搭载 LED 显示屏，智慧灯杆加装多媒体显示屏，既可以发布公益信息，也可以和商家联动，取得广告收益。通过市场调研一块 LED 显示屏一年广告费在 2.00 万元左右，谨慎性原则，本项目暂按照 1.60 万元/块考虑，一共配建了 300 套太阳能智慧路灯，经营负荷按照 90%考虑，则计算期内 LED 广告年均现金流入为 432.00 万元。

3、充电桩充电服务费现金流入

本项目配建 122 个充电桩，每天按照工作 12 小时考虑，每个充电桩每小时充电 50.25 度，充电服务费单价按照 0.50 元/度，充电桩经营负荷按照 85%计算，计算期内充电桩年均现金流入 1,141.19 万元。

4、车位管理现金流入

本项目配建 270 个车位，每天按照停车 12 小时考虑，停车费按照 2 元/小时，经营负荷按照 95%计算，计算期内年均车位管理现金流入为 224.69 万元。

5、园区固废处理现金流入

本项目配建一座年处理固废 15,000 吨的固废处理站，投入使用后，初始固废年处理量为 12,500 吨，处理量每年按照 2%增长，按照 2,800 元/吨收取固废处理费，则计算期内固废处理年均现金流入为 3,717.14 万元。

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、管理费用，各年度运营支出预测如下：

表 3 项目成本测算表（单位：万元）

年度	燃料动力费	工资及福利费	修理费	管理费用	合计
2026 年	371.46	581.40	63.33	113.17	1,129.36
2027 年	371.46	598.84	63.33	115.08	1,148.71
2028 年	371.46	616.81	63.33	117.02	1,168.62
2029 年	371.46	635.31	63.33	119.00	1,189.10

2030 年	371.46	654.37	63.33	121.02	1,210.18
2031 年	371.46	674.00	63.33	123.08	1,231.87
2032 年	371.46	694.22	63.33	125.18	1,254.20
合计	2,600.23	4,454.96	443.31	833.56	8,332.05

项目按照 2026 年正式运营进行测算。

1、燃料动力费：项目所需水、电按现行市场价格计算。本项目只计算物业服务和维修人员每年工作产生的水电费用，租赁企业每年使用的水电费由租赁企业自行支付。经测算，该项目每年用电量为 421 万千瓦时，用电价格为 0.8791 元/千瓦时，用水量为 0.32 万 m³，用水单价为 4.25 元/m³，燃料动力费每年支出约为 371.46 万元。

2、工资及福利费：本项目共有 75 名员工，其中管理人员 10 人，普通员工 65 人，管理人员工资按每年 12.00 万元计算，普通员工按每年 6.00 万元计算，福利按工资的 14%计取，同时考虑每年工资增长 3%。

3、修理费用按折旧费的 2%计算，每年为 63.33 万元。

4、管理费用按营业收入的 1%计算。

5、折旧与摊销：折旧费按平均年限法计算，房屋固定资产折旧年限按 30 年，设备固定资产折旧年限按 15 年，净残值率为 5%，每年计提折旧 3,166.67 万元。

6、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率

如下:

表 4 税率明细表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购燃料及动力费、修理费、固废处理收入
	9%	租赁收入、车位管理收入
	6%	LED 广告费收入、充电桩充电服务费收入
城建	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 10,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.2%, 后续拟发行专项债券 25,000.00 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.2%, 在债券存续期每年支付债券利息, 到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 5 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年		10,000.00		10,000.00	3.20%		0.00
2025 年	10,000.00	25,000.00		35,000.00	3.20%	320.00	320.00
2026 年	35,000.00			35,000.00	3.20%	1,120.00	1,120.00
2027 年	35,000.00			35,000.00	3.20%	1,120.00	1,120.00
2028 年	35,000.00			35,000.00	3.20%	1,120.00	1,120.00
2029 年	35,000.00			35,000.00	3.20%	1,120.00	1,120.00

2030 年	35,000.00			35,000.00	3.20%	1,120.00	1,120.00
2031 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	3.20%	1,120.00	11,120.00
2032 年	25,000.00		25,000.00	0.00	3.20%	800.00	25,800.00
合计		35,000.00	35,000.00			7,840.00	42,840.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 6 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	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	83,355.59			11,317.35	11,507.74	11,701.94	11,900.02	12,102.06	12,308.14	12,518.35
经营活动支出	B	8,332.05			1,129.36	1,148.71	1,168.62	1,189.10	1,210.18	1,231.87	1,254.20
支付的各项税费	C	15,627.74			1,072.13	1,881.26	2,396.29	2,456.41	2,517.69	2,580.15	2,723.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,395.80	0.00	0.00	9,115.86	8,477.77	8,137.03	8,254.50	8,374.18	8,496.12	8,540.34
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	99,680.00	18,000.00	81,680.00							
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-99,680.00	-18,000.00	-81,680.00							
三、融资活动产生的现金	—										
资本金 (自有资金)	H	65,000.00	8,000.00	57,000.00							
专项债券	I	35,000.00	10,000.00	25,000.00							
银行借款	J	0.00									
偿还债券本金	K	35,000.00								10,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金	L	0.00									
支付债券利息	M	7,840.00	0.00	320.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	800.00
支付银行借款利息	N	0.00									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	57,160.00	18,000.00	81,680.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-11,120.00	-25,800.00
四、期初现金	P			0.00	0.00	7,995.86	15,353.63	22,370.66	29,505.16	36,759.34	34,135.46
期内现金变动	Q=D+G+O	16,875.80	0.00	0.00	7,995.86	7,357.77	7,017.03	7,134.50	7,254.18	-2,623.88	-17,259.66
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	7,995.86	15,353.63	22,370.66	29,505.16	36,759.34	34,135.46	16,875.80

(五) 本息覆盖倍数

表 7 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	10,000.00	2,240.00	12,240.00	59,395.80
已发行债券	0.00	0.00	0.00	
后续拟发行债券	25,000.00	5,600.00	30,600.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	35,000.00	7,840.00	42,840.00	
覆盖倍数	1.39			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,395.80 万元,融资本息合计 42,840.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.39。

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。

北京中名国成会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024 年 09 月 11 日



营业执照

(副本)

1-1

扫描二维码，
国家企业信用信息公示
系统，了解更多信
息，登记、备案、许
可、监管信息。



统一社会信用代码

91370100MA7FW89B7M

名称 北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

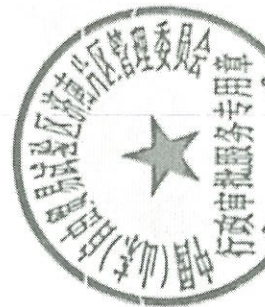
负责人 王龙飞

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2021年12月31日

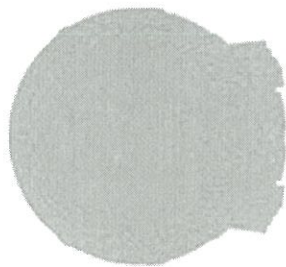
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
（在总公司经营范围内从事经营活动）

经营场所 中国（山东）自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室



登记机关

2022年11月02日



会计师事务所分所

执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

负责人：王龙飞

经营场所：中国(山东)自由贸易试验区济南片区工业南路山钢新天地广场7号楼三单元304室

分所执业证书编号：110103753706

批准执业文号：鲁财会〔2022〕34号

批准执业日期：2022年8月2日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2023年1月18日



中华人民共和国财政部制