

2025 年山东省政府专项债券（六十一期）
泰安市肥城市肥城光电新材料科技创新产业园
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【2025】047 号

山东致信联合会计师事务所
二〇二五年九月



项目收益与融资平衡 专项评价报告

鲁致信会咨字【2025】047 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

项目名称：肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目

2、立项单位

项目单位：肥城城资投资发展有限公司

统一社会信用代码：91370983MA3WR4JXOT

注册地址：山东省泰安市肥城市新城街道办事处向阳街 032 号

成立日期：2021 年 4 月 29 日

注册资本：200000 万元人民币

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；规划设计管理；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；农业机械服务；对外承包工程；企业管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；自有资金投资的资产管理服务；停车场服务；城市绿化管理；工程造价咨询业务；风力发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；市政设施管理；住房租赁；护理机构服务（不含医疗服务）；殡葬服务；殡葬设施经营；机动车充电销售；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；计算机系统服务；计算机硬

件及辅助设备批发；人工智能应用软件开发；广告发布；非居住房地产租赁；信息技术咨询服务；人工智能基础软件开发；广告设计、代理；广告制作；软件开发；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备零售；软件外包服务；软件销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；数字技术服务；互联网设备销售；网络设备销售；基于云平台的业务外包服务；通信设备制造；数字创意产品展览展示服务；计算机及通讯设备租赁；销售代理。（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；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工；地质灾害治理工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计；施工专业作业；城市生活垃圾经营性服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；第一类增值电信业务；基础电信业务。（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

山东至信建设集团股份有限公司编制了《肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目可行性研究报告》。

2022年7月8日，肥城市行政审批服务局出具了《关于肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目的核准意见》（肥审批投资字[2022]41号）。

2023年8月23日，肥城市行政审批服务局出具了《关于肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目核准意见变更的批复》。

2022年9月15日，肥城市自然资源和规划局出具了《关于肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目用地的预审和选址意见》（肥自

资规发[2022]1号)。

2022年9月13日,肥城市行政审批服务局出具了《关于肥城光电新材料科技创新产业园基础设施建设项目审批手续的说明》。

2023年8月24日,本项目环境影响登记表已经完成备案,备案号:202337098300000293。

本项目已取得鲁(2022)肥城市不动产权第0008877号和0008878号不动产权证书、建字第370983202410023号和建字第370983202410027号建设工程规划许可证。

4、项目规模与主要建设内容

本项目新征地150亩,利用自有土地100亩。拟建设标准化厂房80000m²、研发中心58000m²、园区业务用房20000m²等园区配套设施,铺设DN300污水管网3km,建设1000m³/d的污水处理站一座。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2022年7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150000万元,其中自有资金130000万元,前期已调整专项债券11317万元,本期拟发行专项债券2000万元,后续拟发行专项债券6683万元。

表1:项目资金来源情况表

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	150000	100%	

资金来源	金额（万元）	占比	备注
一、资本金	130000	86.67%	
（一）自有资金	130000		
（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）	20000	13.33%	
（一）已发行（调整）专项债券	11317		
（二）本期拟发行专项债券	2000		
（三）后续拟发行专项债券	6683		
（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，本项目预期产生的现金流入主要来源于标准化厂房、园区业务用房租赁现金流入、研发中心用房租赁现金流入和物业费现金流入。

1、标准化厂房、园区业务用房租赁现金流入

根据项目可研报告，本项目标准化厂房、园区业务用房可供出租，标准化厂房面积 8 万 m²，园区业务用房面积 2 万 m²，结合本地市场情况租赁平均单价为 1.2 元/m²·天，每五年上浮 5%，预计 2026 年实现 60% 出租率，2027 年实现 80% 出租率，2028 年实现 90% 出租率，并保持稳定水平。

2、研发中心用房租赁现金流入

根据项目可研报告,本项目研发中心办公楼拟供出租,面积 5.8 万 m^2 ,结合本地市场情况租赁单价为 1.5 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{天}$,每五年上浮 5%,预计 2026 年实现 60%出租率,2027 年实现 80%出租率,2028 年实现 90%出租率,并保持稳定水平。

3、物业费现金流入

项目建成后租赁户物业管理服务可由项目公司提供,根据可研报告及同类市场物业服务收费水平,物业费按照 1.2 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 计算,每五年上涨 5%。

(二) 项目成本预测

根据项目《可行性研究报告》技术测算和实施单位规划,本项目运营成本费用包括工资及福利费、维护修理费、运营管理费及其他税费等,具体如下:

1、工资及福利费

根据可研报告,本项目建成后主要为物业管理和运营,项目单位委派 8 名技术人员负责维护管理,年工资及福利费用按照 5 万元/人测算,考虑每五年 5%的物价增长因素。

2、维护修理费

项目维护修理费用按照运营收入的 15%估算。

3、运营管理费及其他税费等

本项目运营管理费及其他税费等主要包括与设施管理运营相关的外购材料、燃料及动力费、办公费用、运营费及其他税费等,按运营收入的 25%估算。



（三）应付本息情况

本项目前期已调整专项债券 11317 万元，其中：（1）2024 年 12 月调整 2024 年山东省政府专项债券(三期)——肥城市东城医院建设项目专项债券资金 10000 万元用于本项目建设，原债券发行信息为：2024 年 2 月 5 日发行，发行期限 7 年，年利率 2.52%；（2）2025 年 8 月调整 2023 年山东省政府专项债券(十二期)——肥城市南部健康驿站建设项目专项债券资金 1317 万元用于本项目建设，原债券发行信息为：2023 年 2 月 20 日发行，发行期限 7 年，发行利率 2.96%。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。本项目仅承担债券用途调整后债券尚未偿还的本金及利息。

本项目本期拟发行专项债券 2000 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 6683 万元，全部为 2025 年下半年发行，假设债券发行期限为 10 年，年利率为 4%，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	10000		10000	2.52%	0	0
2025 年	10000	10000		20000	2.52%/2.96% /3.5%/4%	252.00	252.00
2026 年	20000			20000		628.30	628.30
2027 年	20000			20000		628.30	628.30
2028 年	20000			20000		628.30	628.30

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
2029 年	20000			20000		628.30	628.30
2030 年	20000		1317	18683		628.30	1945.30
2031 年	18683		10000	8683	2.52%/3.5%/4%	589.32	10589.32
2032 年	8683		2000	6683	3.5%/4%	337.32	2337.32
2033 年	6683			6683	4%	267.32	267.32
2034 年	6683			6683		267.32	267.32
2035 年	6683		6683	0		267.32	6950.32
合计		20000	20000			5122.12	25122.12

(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	2035 年
一、经营活动产生的现金	—													
经营活动收入	A	70171.83	0	0	4669.81	6226.42	7004.72	7364.48	7364.48	7364.48	7364.48	7364.48	7724.24	7724.24
经营活动支出	B	28486.93	0	0	1907.92	2530.57	2841.89	2987.79	2987.79	2987.79	2987.79	2987.79	3133.8	3133.8
支付的各项税费	C													
经营活动现金净流量	D=A-B-C	41684.9	0	0	2761.89	3695.85	4162.83	4376.69	4376.69	4376.69	4376.69	4376.69	4590.44	4590.44
二、投资活动产生的现金	—													
建设成本支出	E	149748	15000	134748										
流动资金支出	F													
投资活动现金净流量	G=-E-F	-149748	-15000	-134748	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	130000	5000	125000										
专项债券	I	20000	10000	10000										
银行借款	J													
偿还债券本金	K	20000							1317	10000	2000			6683
偿还银行借款本金	L													
支付债券利息	M	5122.12	0	252	628.30	628.30	628.30	628.30	628.30	589.32	337.32	267.32	267.32	267.32
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	124877.88	15000	134748	-628.30	-628.30	-628.30	-628.30	-1945.30	-10589.32	-2337.32	-267.32	-267.32	-6950.32
四、期初现金	P		0	0	0	2133.59	5201.13	8735.66	12484.05	14915.43	8702.80	10742.17	14851.54	19174.66
期内现金变动	Q=D+G+O	16814.78	0	0	2133.59	3067.55	3534.53	3748.39	2431.39	-6212.63	2039.37	4109.37	4323.12	2359.88
五、期末现金	R=P+Q		0	0	2133.59	5201.13	8735.66	12484.05	14915.43	8702.80	10742.17	14851.54	19174.66	16814.78

（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	2000	490	2490	41684.9
已发行（调整）债券	11317	1958.92	13275.92	
后续拟发行债券	6683	2673.2	9356.2	
银行贷款				
融资合计	20000	5122.12	25122.12	
覆盖倍数	1.66			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 41684.9 万元，融资本息合计 25122.12 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.66 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

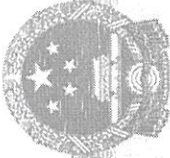
中国·山东

中国注册会计师：

中国注册会计师：



2025 年 9 月 11 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370902796195121E



扫描二维码登录
“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



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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

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: 山东信缘联合会计师事务所
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厦3005660号中天大厦5楼

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 37080021
批准执业文号: 鲁财会[2006]67号
批准执业日期: 2006年12月07日