

2025 年山东省政府专项债券（六期）

泰安市新泰新一代信息技术产业园建设

项目收益与融资平衡 专项评价报告

北京百荣道合会计师事务所

2025 年 3 月

我们接受委托，对新泰新一代信息技术产业园建设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、项目单位提供的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：新泰新一代信息技术产业园建设项目。

2、立项单位：新泰市统筹城乡发展集团有限公司。

新泰市统筹城乡发展集团有限公司为新泰市属国有独资公司，前身为 2006 年 1 月成立的新泰市城市资产运营有限公司，注册资本 1600 万元，出资人为新泰市国有资产管理局。2010 年 12 月，新泰市财政局出资 400 万元，将公司更名为新泰市统筹城乡发展集团有限公司，注册资本 10 亿元，隶属新泰市财政局管理。公司主要经营范围为：城乡资产运营，城乡基础设施建设，农村基础设施建设，房地产开发及销售，污水处理及中水销售，广告位出租，路桥工程施工，土地整理，太阳能光伏发电项目的投资、开发、建设、管理，太阳能光伏电站建设，电力销售等。

3、项目规划审批

2022 年 8 月 25 日，该项目经山东省投资项目在线审批监管平台审批类项目登记，项目代码：2208-370982-04-01-799783。

2022 年 8 月 29 日，该项目取得新泰市行政审批服务局立项审批，批复文件《新泰市行政审批服务局关于新泰新一代信息技术产业园建设项目可行性研究报告的批复》（新行审投资〔2022〕

166 号)。

2023 年 6 月 9 日，该项目取得新泰市行政审批服务局建设规划许可，建设工程规划许可证号码：建字第 37098220230052 号。

2023 年 8 月 31 日，该项目取得新泰市行政审批服务局建筑工程施工许可，建筑工程施工许可证号码：370982202308310201 号。

根据山东省生态环境厅《山东省建设项目环境影响评价豁免管理名录（2020 年本）》（鲁环发〔2020〕24 号）规定，该项目属于“规划批复范围内的产业园区的标准化厂房建设”项目类别，无需办理环评报告。

根据国家发展改革委《不单独进行节能审查的行业目录》（发改环资规〔2017〕1975 号）规定，该项目无需单独编制节能报告，已在可研报告中对节能措施和能效水平进行专门分析。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划建设标准化厂房及研发中心、园区道路、管网等基础设施，为信息技术产业集聚提供发展平台，引领新泰市信息技术产业转型升级和创新发展。工程内容包括项目主体建筑工程、室内外装饰工程以及配套设施安装等工程，以及园区道路等配套设施。项目用地面积 150 亩，建筑面积约 21 万 m²。其中，建设

1 万 m²研发中心 1 座、2 万 m²标准车间 4 座、3 万 m²标准车间 4 座，建设 DN150 供水管网 1100 米、DN100 以下供水管网 1300 米，DN300 污水管网 1100 米、DN500 污水管网 1100 米，DN600、800 雨水管网 1500 米，DN100 燃气管网长 500 米。

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

5、项目建设期限

项目建设期为 11 个月，计划 2025 年 3 月底开工建设，预计 2026 年 2 月底完成。

(二) 项目投资估算及资金筹措方案

项目估算总投资为 60,000.00 万元，其中：工程施工费用 46,029.80 万元，建设工程其他费用 6,804.00 万元，基本预备费 5,283.40 万元，建设期融资利息及流动资金等 1,882.80 万元。资金筹措方式包括项目单位自筹及发行专项债券。其中，项目单位自有资金 30,500.00 万元，计划申请发债专项债券资金 29,500.00 万元，其中本期拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，后续再申请发行专项债券 19,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

(单位：万元)

资金来源	金 额	占 比	备 注
估算总投资	60,000.00	100.00%	
一、资本金	30,500.00	50.83%	
(一) 自有资金	30,500.00	50.83%	

资金来源	金 额	占 比	备 注
(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）	29,500.00	49.17%	
(一) 已发行专项债券			
(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00	16.67%	
(三) 后续拟发行专项债券	19,500.00	32.50%	
(四) 银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入测算

根据项目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，预期产生的现金流入主要来源于新建园区生产厂房出租收入、研发中心出租收入、物业管理收入等。参照目前国内市场行情，并结合新泰市当地实际情况，债券存续期内收入测算情况为：

1、研发中心租金收入。研发中心等办公设施出租面积 10,000 m²，日租金单价为 1.3 元/m²。

2、标准化厂房租金收入。标准化厂房可出租面积 200,000 m²，日租金单价为 0.9 元/m²。

3、物业管理费收入。研发中心、标准化厂房出租面积210,000 m²，参考新泰市相关物业费收费标准，物业管理费标准预计为2.0 元/m²月。

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

表 2 分年度运营收入估算表

单位：万元

年 度	收 入 合 计	研发中心租金收入		标准化厂房租金收入		物业管理费收入	
		单 价 (元/m ² 天)	租 金 收 入	单 价 (元/m ² 天)	租 金 收 入	单 价 (元/m ² 月)	物业费 收 入
合 计	117546.18	1.30	7377.16	0.90	102145.28	2.00	8023.74
2026 年	7548.50	1.30	474.50	0.90	6570.00	2.00	504.00
2027 年	7548.50	1.30	474.50	0.90	6570.00	2.00	504.00
2028 年	7548.50	1.30	474.50	0.90	6570.00	2.00	504.00
2029 年	7548.50	1.30	474.50	0.90	6570.00	2.00	504.00
2030 年	7785.04	1.34	488.74	0.93	6767.10	2.10	529.20
2031 年	7785.04	1.34	488.74	0.93	6767.10	2.10	529.20
2032 年	7785.04	1.34	488.74	0.93	6767.10	2.10	529.20
2033 年	7785.04	1.34	488.74	0.93	6767.10	2.10	529.20
2034 年	7785.04	1.34	488.74	0.93	6767.10	2.10	529.20
2035 年	8029.17	1.38	503.40	0.95	6970.11	2.21	555.66
2036 年	8029.17	1.38	503.40	0.95	6970.11	2.21	555.66
2037 年	8029.17	1.38	503.40	0.95	6970.11	2.21	555.66
2038 年	8029.17	1.38	503.40	0.95	6970.11	2.21	555.66
2039 年	8029.17	1.38	503.40	0.95	6970.11	2.21	555.66
2040 年	8281.16	1.42	518.50	0.98	7179.22	2.32	583.44

（二）项目成本测算

根据该项目可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，本项目总成本费用包括人员费用、修理费、管理费用、营业费用、折旧摊销费、利息支出等。分年度运营支出预测情况如下：

表 3 项目运营成本费用估算表

单位：万元

年 度	合 计	工资及福利费	制造费用	管理费用	营业费用	修理费	折 旧 摊销费	财务 费用
合 计	57868.16	1742.30	1173.66	1162.31	117.38	3420.00	34200.00	16052.51
2026 年	3807.74	109.44	75.49	74.76	7.55	228.00	2280.00	1032.50
2027 年	3807.74	109.44	75.49	74.76	7.55	228.00	2280.00	1032.50
2028 年	3807.74	109.44	75.49	74.76	7.55	228.00	2280.00	1032.50
2029 年	3807.74	109.44	75.49	74.76	7.55	228.00	2280.00	1032.50
2030 年	3848.92	114.91	77.75	77.00	7.78	228.00	2280.00	1063.48
2031 年	3848.92	114.91	77.75	77.00	7.78	228.00	2280.00	1063.48
2032 年	3848.92	114.91	77.75	77.00	7.78	228.00	2280.00	1063.48
2033 年	3848.92	114.91	77.75	77.00	7.78	228.00	2280.00	1063.48
2034 年	3848.92	114.91	77.75	77.00	7.78	228.00	2280.00	1063.48
2035 年	3891.45	120.66	80.09	79.31	8.01	228.00	2280.00	1095.38
2036 年	3891.45	120.66	80.09	79.31	8.01	228.00	2280.00	1095.38
2037 年	3891.45	120.66	80.09	79.31	8.01	228.00	2280.00	1095.38
2038 年	3891.45	120.66	80.09	79.31	8.01	228.00	2280.00	1095.38
2039 年	3891.45	120.66	80.09	79.31	8.01	228.00	2280.00	1095.38
2040 年	3935.36	126.69	82.49	81.69	8.25	228.00	2280.00	1128.24

1、人员工资及福利：项目正常运营需要园区服务管理人员，假设年生产定员总人数为 15 人，每年人员费用约为 102.6 万元，随着用工费用标准逐年提高，假设人员费用每 5 年提高 5%。

2、日常管理费用：主要包括应计入费用成本的各项办公费、广告费、差旅费、业务招待费、修理费等。其中，管理费用、营业费用按照收入的 1% 计算。

3、固定资产折旧费：项目总投资 60,000 万元，固定资产折旧采用直线法，折旧年限按 25 年，净残值率 5%，每年计提折旧费 2,280 万元。

4、大修理费：大修理费按折旧额的 10% 计取测算。

由于该项目为研发中心、标准化厂房对外招商出租，所有电力、动力及燃料费等均由承租方支付。

（三）应付本息情况

本项目拟申请发行专项债券资金 29,500 万元。其中，本期拟申请发行专项债券 10,000 万元，假设债券期限为 7 年，年利率为 3.00%；后续拟再发行专项债券 19,500 万元，假设债券期限为 15 年，年利率为 3.50%。在债券存续期内，7 年期债券每年支付一次债券利息，15 年期债券每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 4 专项债券资金还本付息情况

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
合 计		29,500	29,500			12,337.50	41,837.50
2025 年		29,500		29,500	3.00%/3.50%		0.00
2026 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2027 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2028 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2029 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2030 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2031 年	29,500			29,500	3.00%/3.50%	982.50	982.50
2032 年	29,500		10,000	19,500	3.00%/3.50%	982.50	10,982.50
2033 年	19,500			19,500	3.00%/3.50%	682.50	682.50
2034 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2035 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2036 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2037 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2038 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2039 年	19,500			19,500	3.50%	682.50	682.50
2040 年	19,500		19,500	0	3.50%	682.50	20,182.50

(四) 项目资金平衡测算表

表 5 项目资金测算平衡情况

单位：万元

项目/年度	公式	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—	—							
经营活动收入	A	117,546.18		7,548.50	7,548.50	7,548.50	7,548.50	7,785.04	7,785.04
经营活动支出	B	57,868.16		3,807.74	3,807.74	3,807.74	3,807.74	3,848.92	3,848.92
支付的各项税费	C	0.00							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,678.02	0.00	3,740.76	3,740.76	3,740.76	3,740.76	3,936.11	3,936.11
二、投资活动产生的现金	—	—							
建设成本支出	E	47,662.50	41,800.00	5,862.50					
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47,662.50	-41,800.00	-5,862.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	—							
资本金（自有资金）	H	30,500.00	20,000.00	10,500.00					
专项债券	I	29,500.00	29,500.00						
银行借款	J	0.00							
偿还债券本金	K	29,500.00							
偿还银行借款本金	L	0.00							
支付债券利息	M	12,337.50		982.50	982.50	982.50	982.50	982.50	982.50
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	18,162.50	49,500.00	9,517.50	-982.50	-982.50	-982.50	982.50	-982.50
四、期初现金	P	—		7,700.00	15,095.76	17,854.02	20,612.28	23,370.54	26,324.15
期内现金变动	Q=D+G+O	30,178.02	7,700.00	7,395.76	2,758.26	2,758.26	2,758.26	2,953.61	2,953.61
五、期末现金	R=P+Q	—	7,700.00	15,095.76	17,854.02	20,612.28	23,370.54	26,324.15	29,277.77

续表：

单位：万元

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	7,785.04	7,785.04	7,785.04	8,029.17	8,029.17	8,029.17	8,029.17	8,029.17	8,281.16
经营活动支出	3,848.92	3,848.92	3,848.92	3,891.45	3,891.45	3,891.45	3,891.45	3,891.45	3,935.36
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	3,936.11	3,936.11	3,936.11	4,137.72	4,137.72	4,137.72	4,137.72	4,137.72	4,345.79
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	10,000.00								19,500.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	982.50	682.50	682.50	682.50	682.50	682.50	682.50	682.50	682.50
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-10,982.50	-682.50	-682.50	-682.50	-682.50	-682.50	-682.50	-682.50	-20,182.50
四、期初现金	29,277.77	22,231.38	25,485.00	28,738.61	32,193.83	35,649.06	39,104.28	42,559.50	46,014.73
期内现金变动	-7,046.39	3,253.61	3,253.61	3,455.22	3,455.22	3,455.22	3,455.22	3,455.22	-15,836.71
五、期末现金	22,231.38	25,485.00	28,738.61	32,193.83	35,649.06	39,104.28	42,559.50	46,014.73	30,178.02

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,678.02 万元，融资本息合计 41,837.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

表 6 本息覆盖倍数情况

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	2,100.00	12,100.00	59,678.02
已发行债券			0.00	
后续拟发行债券	19,500.00	10,237.50	29,737.50	
银行贷款			0.00	
融资合计	29,500.00	12,337.50	41,837.50	
覆盖倍数	1.43			

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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。

(此页无正文)



中国注册会计师
何玉娟
12000240183

中国注册会计师
刘国新
420001380002

2025 年 3 月 1 日



统一社会信用代码

91110112MAD996NU67

营业执照

(副本)(1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京百荣道合会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 何玉娟

经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询。（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：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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 30万元

成立日期 2024年01月11日

主要经营场所 北京市通州区永乐店镇柴厂屯村东（联航大厦）
1-5505号



登记机关



2024年05月28日

会计师事务所 执业证书

名称：北京百荣道合会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：何玉娟
主任会计师：
经营场所：北京市通州区永乐店镇柴厂屯村东（联航大厦）1-5505号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11013321
批准执业文号：京财会许可[2024]0028号
批准执业日期：2024年10月28日



证书序号：0022619

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：北京市财政局

2024年10月28日

中华人民共和国财政部制