

2025 年山东省政府专项债券（六期）

泰安市新都乡村振兴新能源产业园建设

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，对新泰新都乡村振兴新能源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：新都乡村振兴新能源产业园建设项目。

2、立项单位：泰安惠泰建设发展集团有限公司。

泰安惠泰建设发展集团有限公司是新泰经济开发区管理委员会下属国有独资企业，成立于1992年8月22日，注册地位于山东省泰安市新泰市开发区内，法定代表人为冯宪远。经营范围包括：建设工程施工，供电业务，海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物），保税物流中心经营，发电业务、输电业务、供（配）电业务，非煤矿山矿产资源开采，天然水收集与分配等。

泰安惠泰建设发展集团有限公司下辖泰安陆港投资发展有限公司、泰安陆港通报关有限公司、泰安陆港国际会展服务有限公司、泰安陆港通跨境电子商务有限公司、泰安陆港物业管理有限公司、泰安陆港商务服务有限公司、山东国汇国际供应链管理有限责任公司、新兆源股权投资基金（泰安）合伙企业（有限合伙）等多家公司。自成立以来不断创新发展，坚持走高质量规模扩张之路。为尽快建立现代企业管理制度，使企业责权利更加清晰、管理水平不断提高，根据企业的发展要求，2018年企业完成了由全民所有制企业向国有独资企业的改制进程。银行信用评级为A级。

3、项目规划审批

2022年7月22日，该项目取得新泰市行政审批服务局出具的《关于新都乡村振兴新能源产业园建设项目可行性研究报告的

批复》（新行审投资[2022]124号）。对项目建设地点、规模和投资估算等进行了批复。

2022年11月23日，该项目经新泰市自然资源和规划局批准，以出让方式获得项目建设用地使用权，编号：37027228305。

4、项目规模与主要建设内容

项目总用地面积约1,300亩，规划新建27个标准厂房（生产车间、实验室、研发中心等），总建筑面积1,034,452平方米，其中标准化厂房950,000平方米、研发中心45,000平方米、产业孵化基地35,000平方米、共用实验室4,452平方米，配套建设园区道路175,000平方米、DN300-800污水管网（HDPE双壁波纹管）35,000米、DN400-1000雨水管网（HDPE双壁波纹管）35,000m、供电线路35,000m等基础设施。

5、项目建设期限

项目计划建设周期为39个月，2022年10月开工建设，预计2025年12月竣工投入使用。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资270,000万元，其中：工程费用210,941万元，工程建设其他费用46,201万元，基本预备费用12,857万元。资金筹措方式包括项目单位自筹资金、申请发行使用专项债券等。其中，项目单位自有资金137,700万元，申请发行专项债券资金132,300万元。前期已累计发行专项债券60,000万元，本次拟申请发行专项债券10,000万元，后续拟再申请发行专项债

券 62,300 万元。

表 1：项目资金来源情况

资金来源	金 额	北京百荣道合会计师事务所（普通合伙）	
		占比%	备 注
估算总投资	270,000.00	100.00%	
一、资本金	137,700.00	51.00%	
（一）自有资金	137,700.00	51.00%	
（二）专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	132,300.00	49.00%	
（一）已发行专项债券	60,000.00	22.22%	
（二）本次拟发行专项债券	10,000.00	3.70%	
（三）后续拟发行专项债券	62,300.00	23.07%	
（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

根据项目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租赁现金流入、物业服务现金流入、供水管道租赁现金流入、供电线路租赁现金流入等。

表 2 运营收入估算表

（单位：万元）

年 度	租赁现金流入			物业服务现金流入			供水管道 租赁现金 流入	供电线路 租赁现金 流入	现金流入 合 计
	数量 (m²)	单价 (元)	收 入	数量 (m²)	单价 (元)	收 入			
合 计			261,714.48			37,501.01	68,249.16	4,471.25	371,935.90
2026 年	978,500	0.9	32,143.73	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	47,889.64

年 度	租赁现金流入			物业服务现金流入			供水管道 租赁现金 流入	供电线路 租赁现金 流入	现金流入 合 计
	数量 (m ²)	单价 (元)	收 入	数量 (m ²)	单价 (元)	收 入			
2027 年	978,500	0.95	33,750.91	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	49,496.83
2028 年	978,500	0.99	35,438.46	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	51,184.37
2029 年	978,500	1.04	37,210.38	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	52,956.30
2030 年	978,500	1.09	39,070.90	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	54,816.82
2031 年	978,500	1.15	41,024.44	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	56,770.36
2032 年	978,500	1.21	43,075.67	978,500	0.15	5357.29	9749.88	638.75	58,821.58

1、厂房租赁现金流入。参照同类工业园区，考虑市场经济和物价上涨等因素，本项目厂房租赁费用按 0.90 元/平方米、天收取，租金每年递增 5%。本项目租赁面积为 103 万平方米，预计出租率 95.0%。则经营期年均租赁收入为 37,387.78 万元。

2、物业服务现金流入。参照同类工业园区，考虑市场经济和物价上涨等因素，本项目物业管理费按 0.15 元/m²天收取。预计出租面积 97.85 万平方米，则物业管理收入为 5,357.29 万元。

3、供水、排水管道租赁现金流入。本项目铺设供水管道及排水管道，委托其他合作公司融资租赁经营，达到一定年限后管道归合作单位所有，收取合作单位销售收入的60%作为管道融资租赁费。供水价格以净水厂净水价格为基准，考虑输水管线工程，综合各项税费率、工资福利费率及工程维护费率、利润率进行测算，按新泰市现行收费。本项目新建生活供水管道设计供水量为 2.1 万 m³/天，价格按水费标准第二档 2.80 元/m³（未考虑污水

处理费)的60%计算;工业供水管道设计供水量为16.1万m³/天,价格按2.40元/m³(未考虑污水处理费)的60%计算;满负荷供水规模约为18万/m³天,则管道融资租赁现金流入为9,749.88万元。

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

4、供电线路租赁现金流入。项目新建供电线路35千米,委托其他合作公司融资租赁经营,达到一定年限后线路归合作公司所有。参照新泰市现行用电收费标准,与供电企业签订购供电合同,按照0.25元/千瓦时收取电费差价作为融资租赁费。园区日供电量约7万千瓦时,年电量约2555万千瓦时,供电线路融资租赁现金流入638.75万元。

(二) 项目成本现金流出预测

表3 项目成本估算表

(单位:万元)

年 度	外购材料费	水电费	工资福利费	维护修理费	合 计
合 计	11,169.24	2,447.83	852.00	9,450.00	23,919.07
2026年	1,594.32	349.69	120.00	1,350.00	3,414.01
2027年	1,594.32	349.69	120.00	1,350.00	3,414.01
2028年	1,595.32	349.69	120.00	1,350.00	3,415.01
2029年	1,595.32	349.69	120.00	1,350.00	3,415.01
2030年	1,596.32	349.69	120.00	1,350.00	3,416.01
2031年	1,596.32	349.69	126.00	1,350.00	3,422.01
2032年	1,597.32	349.69	126.00	1,350.00	3,423.01

本项目成本费用主要包括外购材料费、水电费、人员工资及

福利、维护修理费等。

1、外购材料费。水源费按 0.40 元/m³计算，年调水量为 6643.00 万 m³，按照 60%承担成本，则项目达产后年水源费为 1594.32 万元。

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

2、燃料动力费。该项目年能源动力费只包括用电费用，按用电价格按 0.60 元/度计，每年耗电量为 416.30 万度。经计算，项目年能源动力费为 249.78 万元。

3、工资及福利。项目建成后职工预计为 20 人，项目年工资及福利费用按 60000 元/人测算，年工资及福利费总额为 120 万元。每 5 年上浮 5%。

4、折旧、摊销及维护修理费。项目形成应计提折旧的固定资产原值 270,000 万元。固定资产折旧按平均年限法计算，房屋建筑按照 40 年，其他固定资产折旧年限 20 年，则年折旧费用为 6792.79 万元。项目维护修理费用按照固定资产投资的 0.5%估算，则维护修理费用为 1,350 万元。

(三) 应付本息情况

本项目估算总投资 270,000 万元，其中，项目单位自有资金 137,700 万元，申请发行专项债券 132,300 万元。其中，2023 年 2 月发行专项债券 20,000 万元，期限 7 年，年利率 2.96%；2023 年 10 月调整已发行专项债券项目用途，增加本项目专项债券 10,000 万元，债券期限 7 年，年利率为 2.77%；2024 年 3 月发行专项债券 30,000 万元，债券期限 7 年，年利率为 2.44%；本

次拟申请发行专项债券 10,000 万元，预计发行期限为 7 年，假设年利率为 3.00%；后续拟再申请发行专项债券 62,300 万元，假设发行期限为 7 年，债券年利率为 3.50%。在债券存续期内，每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。

表 4 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
合 计		132,300	132,300			28,570.50	160,870.50
2023 年		30,000		30,000	2.96%/2.77%		0.00
2024 年	30,000	30,000		60,000	2.96%/2.77%/2.44%	869.00	869.00
2025 年	60,000	72,300		132,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	1,601.00	1,601.00
2026 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	4,081.50	4,081.50
2027 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	4,081.50	4,081.50
2028 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	4,081.50	4,081.50
2029 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	4,081.50	4,081.50
2030 年	132,300		30,000	102,300	2.96%/2.77%/2.44% /3.00%/3.50%	4,081.50	34,081.50
2031 年	102,300		30,000	72,300	2.44%/3.00%/3.50%	3,212.50	33,212.50
2032 年	72,300		72,300	0	3.00%/3.50%	2,480.50	74,780.50

(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	合 计	2023 年	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	-										
经营活动现金流入	371,935.90				47,889.64	49,496.83	51,184.37	52,956.30	54,816.82	56,770.36	58,821.58
经营活动支出	23,919.07				3,414.01	3,414.01	3,415.01	3,415.01	3,416.01	3,422.01	3,423.01
支付的各项税费	117,845.10				15,119.12	15,676.41	16,261.18	16,875.59	17,520.34	18,196.23	18,196.23
经营活动现金净流量	230,171.73	0.00	0.00	0.00	29,356.51	30,406.41	31,508.18	32,665.70	33,880.47	35,152.12	37,202.34
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出	257,629.50	121,429.5	60,000.0	76,200.0							
流动资金支出	0.00										
投资活动现金净流量	-257,629.50	-121,429.5	-60,000.0	-76,200.0	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）	137,700.00	100,000.0	37,700.0								
专项债券	132,300.00	30,000.00	30,000.00	72,300.00							
银行借款	0.00										
偿还债券本金	132,300.00								30,000.00	30,000.00	72,300.00
偿还银行借款本金	0.00										
支付债券利息	28,570.50		869.00	1,601.00	4,081.50	4,081.50	4,081.50	4,081.50	4,081.50	3,212.50	2,480.50
支付银行借款利息	0.00										
融资活动现金净流量	109,129.50	130,000.00	66,831.00	70,699.00	-4,081.50	-4,081.50	-4,081.50	-4,081.50	-4,081.50	-33,212.50	-74,780.50
四、期初现金	-		11,146.50	17,977.50	12,476.50	37,751.51	64,076.42	91,503.10	120,087.30	120,087.30	119,886.27
期内现金变动	81,671.73	8,570.50	6,831.00	-5,501.00	25,275.01	26,324.91	27,426.68	28,584.20	201.03	1,939.62	-37,578.16
五、期末现金	-	8,570.50	17,977.50	12,476.50	37,751.51	64,076.42	91,503.10	120,087.30	119,886.27	122,026.92	82,308.11

（五）本息覆盖倍数

表 6 现金流覆盖情况表

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	230,171.73
已发行债券	60,000.00	11,207.00	71,207.00	
后续拟发行债券	62,300.00	15,263.50	77,563.50	
银行贷款			0.00	
融资合计	132,300.00	28,570.50	160,870.50	
覆盖倍数	1.43			

北京百荣道合会计师事务所（普通合伙）
单位：万元

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 230,171.73 万元，融资本息合计 160,870.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 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)

北京百荣道合会计师事务所

(普通合夥)

中国注册会计师 何娟 印

中国注册会计师: 刘国新

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



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

- 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：北京市财政局

2024年10月28日

中华人民共和国财政部制

