

泰安市新泰市新都乡村振兴新能源产业园建设 项目实施方案

项目单位：泰安惠泰建设发展集团有限公司

主管部门：新泰经济开发区管理委员会

财政部门：新泰市财政局



一、项目基本情况

(一) 项目名称

新都乡村振兴新能源产业园建设项目。

(二) 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成立于1992年8月22日，公司位于山东省新泰经济开发区，注册资本5,000万元。主要经营范围主要为：新区开发建设、旧城改造、五金、建材、装饰装璜及材料出售，科技企业孵化，自有房屋租赁，以自有资产股权投资，以自有资金对外投资，市政工程、水利工程、绿化工程、灯光亮化工程施工，土地整理，房地产开发，商业信息咨询，财务咨询，经济贸易咨询等。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《山东省新能源和可再生能源中长期发展规划》(2016-2030 年);
- 2、山东省关于加快新能源产业发展的指导意见》;
- 3、《新泰市新都乡村振兴新能源产业园建设项目可行性研究报告》;
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 5、《山东省建设工程费用组成及计算规则》(鲁建标字[2016]40 号);

- 6、《山东省建筑工程消耗量定额》(SD01-31-2016)；
- 7、《山东省安装工程消耗量定额》(SDA2-31-2016)；
- 8、新泰市建筑材料现行市场价格；
- 9、现行投资估算的有关规定。

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能；

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2. 资金来源

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	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	70,000.00	25.93%	
(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	52,300.00	19.37%	
(四) 银行融资			

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有资金 137,700 万元，申请发行专项债券资金 132,300 万元。其中，前期已累计发行专项债券 70,000 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 52,300 万元。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金平衡测算表

表 2：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	258,854.50	122,654.5	60,000.0	76,200.0							
流动资金支出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-258,854.50	-122,654.5	-60,000.0	-76,200.0	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								30,000.00	30,000.00	72,300.00
偿还债券本金	132,300.00										
偿还银行借款本金	0.00										
支付债券利息	27,345.50		869.00	1,601.00	3,906.50	3,906.50	3,906.50	3,906.50	3,906.50	3,037.50	2,305.50
支付银行借款利息	0.00										
融资活动现金净流量	110,354.50	130,000.00	66,831.00	70,699.00	-3,906.50	-3,906.50	-3,906.50	-3,906.50	-33,037.50	-33,037.50	-74,605.50
四、期初现金	-										
期内现金变动	81,671.73	7,345.50	6,831.00	-5,501.00	25,450.01	26,499.91	27,601.68	28,759.20	-26.03	2,114.62	-37,403.16
五、期末现金	-	7,345.50	14,176.50	8,675.50	34,125.51	60,625.42	88,227.10	116,986.30	116,960.27	119,100.92	79,557.11

(三) 应付本息情况

本项目 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 月新泰市财政局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%；2025 年 3 月发行专项债券 10,000 万元，发行期限为 7 年，年利率为 1.75%；本次拟申请发行专项债券 10,000 万元，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 3：本项目专项债券还本付息情况

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			27,345.50	159,645.50
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%/ 1.75%/3.00%/3.50%	1,601.00	1,601.00
2026 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44%/ 1.75%/3.00%/3.50%	3,906.50	3,906.50
2027 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44%/ 1.75%/3.00%/3.50%	3,906.50	3,906.50
2028 年	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44%/ 1.75%/3.00%/3.50%	3,906.50	3,906.50

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	132,300			132,300	2.96%/2.77%/2.44%/1.75%/3.00%/3.50%	3,906.50	3,906.50
2030 年	132,300		30,000	102,300	2.96%/2.77%/2.44%/1.75%/3.00%/3.50%	3,906.50	33,906.50
2031 年	102,300		30,000	72,300	2.44%/1.75%/3.00%/3.50%	3,037.50	33,037.50
2032 年	72,300		72,300	0	1.75%/3.00%/3.50%	2,305.50	74,605.50

(四) 项目收益与融资平衡情况

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 159,645.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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	10,000.00	2,100.00	12,100.00	230,171.73
已发行债券	70,000.00	12,432.00	82,432.00	
后续拟发行债券	52,300.00	12,813.50	65,113.50	
银行贷款				
融资合计	132,300.00	27,345.50	159,645.50	
覆盖倍数	1.44			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位泰安惠泰建设发展集团有限公司(包括项目单位的上级主管部门新泰经济开发区管理委员会)承诺严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务,确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理,根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排,项目单位(包括项目单位的管理单位)应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政,按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1、合规性风险

项目建设涉及到立项、环评、土地、资金、技术、安全等法律法规要求,需要有专业人员在项目建设施工前和项目施工过程中处理及时。如果项目手续不合规,将是基础性的缺陷,很难弥补,风险极大。

2、选择性风险

新建项目选择设计单位,施工单位,供货单位,服务单位等外部合作伙伴,在选择风险识别上存在诸多风险。尤其是施工单位和供货单位,挂靠、分包违规现象比较多,给施工管理和风险抵御带来很大挑战。项目应严格按照国家规定的程序和

资质要求选择相应的服务机构。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对厂房数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、维护和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

新都乡村振兴新能源产业园建设项目，项目主管部门新泰经济开发区管理委员会，实施单位为泰安惠泰建设发展集团有限公司。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，申请发行使用专项债券资金 132,300 万元，其中本次申请发行 10,000 万元。

（二）评估内容

1、项目实施必要性

项目符合国家产业政策要求，为贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，加快建设现代化经济体系，推动产业高质量发展，按照《国务院关于实行市场准入负面清单制度的意见》和《国务院关于印发打赢蓝天保卫战三年行动计划的通知》的要求和部署，国家发展改革委同有关部门《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，该目录将建设项目分为鼓励类、限制类和淘汰类三类，本项目是新都乡村振兴新能源产业园建设项目，属于鼓励类“四十二、其他服务业-开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”项目范畴，符合国家产业政策。

评估认为，项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性及财政投入相关性，项目实施具有必要性。

2、项目实施公益性

项目符合省市有关产业集群发展、新旧动能转换等政策，符合产业发展方向和要求，符合山东省、泰安市及新泰市新旧动能转换政策要求。项目建成后将打造东都镇储能产业园并建设相关配套设施，促进新泰市电池及汽车装备产业的健康发展。本项目专项债务收入用于公益性资本支出，项目实施为新泰经济开发区社会公共利益服务，注重园区发展长期利益。

评估认为，项目实施具有公益性。

3、项目实施收益性

项目建成后，作为开发区产业招商引资的重要配套设施，通过承接新能源企业落户收取厂房租金并提供物业服务、融资租赁等方式取得收入。

评估认为，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

4、项目投资合规性

2022年7月18日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）；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。

评估认为，项目可研报告及可研批复已经落地，项目投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得新泰市行政审批服务局立项批复，以及自然资源和规划局项目工业建设用地不动产权证书、建设规划、环评等手续。并于2022年10月开工建设，预计2025年12月竣工投入使用。

评估认为，项目成熟度较好。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 270,000 万元，其中工程费用 210,941.54 万元、工程建设其他费用 46,201.32 万元、基本预备费用 12,857.14 万元。项目建设所需资金拟发行地方政府专项债券 132,300 万元进行融资，其中前期已成功发行 70,000 万元，本期申请发行 10,000 万元，其余由项目单位自筹解决。

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位率较高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建成后，项目运营收入主要为租金、物业管理及增值服务收入，项目运营成本主要为外购材料费、水电费、工资及福利费、维护修理费及管理费用，通过对项目收入来源、运营成本 and 项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

评估认为，项目收入、成本、收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目投向领域为市政和产业园区基础设施，属于国家专项债券政策重点支持领域。根据项目实际建设进度以及资金需求，本次申请发行专项债券 10,000 万元，债券资金需求符合项目建设具体实际情况。

评估认为，项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性。本项目计划通过发行专项债券的方式，以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以租金、物业管理所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源。

评估认为，项目具有偿债计划，偿债计划切实可行。

(2) 项目偿债风险点及应对措施。本项目对可能存在的风险进行了全面分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施。

评估认为，本项目对偿债风险的认识较为全面，偿债风险基本可控。

10、绩效目标合理性

(1) 绩效目标明确性

泰安惠泰建设发展集团有限公司按照要求设定了项目绩效目标，同时依据绩效目标细化分解了 27 个绩效指标，包括投入管理指标 2 个、财务管理指标 4 个、项目管理指标 1 个、决策管理指标 3 个、产出数量指标 3 个、产出质量指标 1 个、产出时效指标 2 个、产出成本指标 2 个、经济效益指标 2 个、社会效益指标 2 个、环境效益指标 1 个、可持续影响力指标 3 个、服务对象满意度指标 1 个。本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩

效目标和指标设置与项目相关。

评估认为，绩效目标设置明确。

（2）绩效目标合理性

本项目绩效目标与项目预计解决问题相匹配，与现实需求相匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

评估认为，绩效目标设置合理。

（三）评估结论

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 159,645.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44，符合专项债发行要求。项目可以通过自筹资金、发行使用专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。