

2024 年山东省（定陶区润鑫化工产业园基础设施  
配套项目）专项债券（调整）项目  
收益与融资平衡评价报告

2024 年 12 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

定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目

##### 2、立项单位

单位名称: 菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司

单位地址: 菏泽市定陶区财政局五楼

单位性质: 有限责任公司(国有控股)

法定代表人: 崔胜超

开办资金: 31400 万

经营期限: 2011 年 04 月 01 日至无固定期限

经营范围: 国有资产开发经营、土地收储、开发、经营, 房地产开发、经营, 城市策划、包装、经营, 城市无形资产经营(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)。

##### 3、项目规划审批

2022 年 5 月 11 日, 菏泽市定陶区发展和改革局核发《关于定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目可行性研究报告的批复》(菏定发改审批[2022]23 号), 载明同意菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司建设定陶润鑫化工产业园基

基础设施配套项目。

2022 年 6 月 3 日，菏泽市定陶区行政审批服务局就定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目向菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司建设核发中华人民共和国建设用地规划许可证（地字 37170320220603T），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 7 月 22 日，菏泽市定陶区行政审批服务局就定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目向菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司建设核发中华人民共和国建设工程规划许可证（地字 37170320220722T），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2022 年 8 月 11 日，菏泽市定陶区行政审批服务局就定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目向菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司建设核发中华人民共和国建筑工程施工许可证（编号 371727202208110101），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

2022 年 10 月 13 日，菏泽市定陶区天信城市国有资产经营有限公司建设定陶润鑫化工产业园基础设施配套项目环境影响登记表进行备案，备案号：2022371700020000065.

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点:定陶润鑫化工产业园内。本项目规划总占地



面积 53.3 万平方米，建筑面积 4.6 万平方米。主建设内容包括公共管廊 15 公里、一企一管 30 公里、危险化学品运输车辆停车场占地 3000 平方米、供水管网 20 公里、双源双回路供电线路 30 公里、园区公共道路及配套雨污管网 25 公里、路灯 350 个设施及绿化、物业配套设施用具、热力管网 3 公里、园区特勤消防站、厂房 3 座，建筑面积共 1520 平方米、园区智慧监管平台等配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 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 24,550.33 万元，2024 年 10 月发行 13,600.00 万元，本期拟调整 2024 年山东省政府专项债券（四十八期）定陶区污水处理设施综合治理项目专项债券 13,600.00 万元到本项目，期限 30 年，利率为 2.4%，后续拟发行专项债券 15,400.00 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	53,550.30	100%	
一、资本金	24,550.30	45.85%	
（一）自有资金	24,550.30		
（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）	29,000.00	54.15%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟调整专项债券	13,600.00		
（三）后续拟发行专项债券	15,400.00		
（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来源于由厂房出租收入、管廊租赁收入等。

##### 1.厂房出租现金流入

本项目厂房建筑面积 1520 平方米，第 4 年出租率为 90%，出租面积 1368 平方米；第 5 年出租率为 95%，出租面积 1444 平方米；第 6 年及以后出租率为 98%，出租面积 1490 平方米；车间建成后出租单价 0.8 元/天/平方米（含税），每月按 30 天计算，且正常运营以后每 5 年出租单价考虑 15%的价格上涨。

管理服务费按每年出租面积 1.2 元/月/平方米（含税），每年 12 个月计算。

##### 2.管廊租赁现金流入

本项目使用管廊企业为 8 家，可租赁管廊面积 2.5 万平米，平均

收费标准为 586 元/平方米/年。每年租赁收入为 11720 万元,平均每年出租率为 70%。

项目运营期收入预测汇总表，如下：

序号	项目名称	运营期												
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
1	厂房出租收入	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58
2	管理服务费	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
3	管廊租赁收入	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80
合计		5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76
序号	项目名称	运营期												
		2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045			
1	厂房出租收入	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58
2	管理服务费	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
3	管廊租赁收入	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80
合计		5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76
序号	项目名称	运营期												
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055			
1	厂房出租收入	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58	27.58
2	管理服务费	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.38
3	管廊租赁收入	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80	5,742.80
合计		5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76

(二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括原辅材料费、折旧费、摊销费、修理费、其他费用等。



### 1.原辅材料费

本项目原辅材料主要是日常管理维护过程中的耗材，按管理服务费的 10%计提。

### 2.折旧费

建筑物净残值取 5%，综合折旧年限房屋取 50 年，机械设备净残值取 5%，机械设备折旧年限 10 年，设备每 10 年进行大修一次。

### 4.摊销费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及同类项目比较，本项目采用分期平均摊销法计算摊销，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》无形资产及其他资产摊销年限不低于 10 年，本项目无形资产及待摊费用摊销年限按 10 年计算。

### 5.修理费

修理费为项目运营日常的维护及修理费用，每年的修理费 115.1 万元。

### 6.其它费用

包括其他管理费用等，暂按收入的 1%考虑。项目运营期成本预测汇总表，如下：

序号	项目名称	运营期
----	------	-----

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	原辅材料费	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
2	管理费用	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83
3	修理费	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12
4	其他费用	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94
5	增值税	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	-
6	附加税	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	-
7	所得税	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62	553.62
	合计	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,612.72	1,087.75
运营期											
序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	原辅材料费	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
2	管理费用	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83
3	修理费	8,688.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	8,688.12
4	其他费用	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94
5	增值税	-	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72
6	附加税	-	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25
7	所得税	-	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	-
	合计	9,084.13	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	9,609.10
运营期											
序号	项目名称	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	原辅材料费	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24	0.24
2	管理费用	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83	296.83
3	修理费	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12	138.12

4	其他费用	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94	98.94
5	增值税	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72	468.72
6	附加税	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25
7	所得税	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	744.51	1,002.14
合计		1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	1,803.61	2,061.24



### （三）应付本息情况

本项目 2024 年 10 月已发行专项债券 13,600.00 万元，债券期限 30 年，利率为 2.4%，2024 年 10 月，发行 13,600.00 万元，期限 30 年，利率 2.4%；本期拟调整 2024 年 10 月发行的 2024 年山东省政府专项债券（四十八期）定陶区污水处理设施综合治理项目项目专项债券 13,600.00 万元到本项目，期限 30 年，利率为 2.4%；后续拟发行专项债券 15,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金金额	已发行债券利息	融资利率	计划发行应付利息	应付利息合计	应付本息合计
2023	0.00			0.00	0.00	4.50%		0.00	0.00
2024	0.00	13,600.00		13,600.00	0.00	4.50%		0.00	0.00
2025	13,600.00	15,400.00		29,000.00	326.40	4.50%	346.50	672.90	672.90
2026	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2027	29,000.00		-	29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2028	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2029	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2030	29,000.00		-	29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2031	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2032	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2033	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2034	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2035	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2036	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2037	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2038	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2039	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40



2040	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2041	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2042	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2043	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2044	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2045	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2046	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2047	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2048	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2049	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2050	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2051	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2052	29,000.00			29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2053	29,000.00		0.00	29,000.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	1,019.40
2054	29,000.00		13,600.00	15,400.00	326.40	4.50%	693.00	1,019.40	14,619.40
2055	15,400.00		15,400.00		0.00	4.50%	346.50	346.50	15,746.50
合计		29,000.00	13,600.00		9,792.00		20,790.00	30,582.00	59,582.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	173,152.80	—	—	—	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76
经营活动支出	B	33,123.90	—	—	—	534.13	534.13	534.13	534.13	534.13	534.13	534.13	534.13
支付的各项税费	C	33,894.17	—	—	—	1,078.59	1,078.59	1,078.59	1,078.59	1,078.59	1,078.59	1,078.59	1,078.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	106,134.73	—	—	—	4,159.04	4,159.04	4,159.04	4,159.04	4,159.04	4,159.04	4,159.04	4,159.04
二、投资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
建设成本支出	E	53,203.78	1,463.50	23,200.08	28,540.20	—	—	—	—	—	—	—	—
流动资金支出	F	672.90	—	—	672.90	—	—	—	—	—	—	—	—
投资活动现金净流量	G=E-F	-53,876.68	-1,463.50	-23,200.08	-29,213.10	—	—	—	—	—	—	—	—
三、融资活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
资本金 (自有资金)	H	24,876.68	1,463.50	9,600.08	13,813.10	—	—	—	—	—	—	—	—
专项债券	I	29,000.00	—	13,600.00	15,400.00	—	—	—	—	—	—	—	—
银行借款	J	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还债券本金	K	29,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
偿还银行借款本金	L	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
支付债券利息	M	29,909.10	—	—	—	1,019.40	1,019.40	1,019.40	1,019.40	1,019.40	1,019.40	1,019.40	1,019.40
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	-5,032.42	1,463.50	23,200.08	29,213.10	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40	-1,019.40
四、期初现金	P	—	—	—	—	—	3,139.64	6,279.28	9,418.92	12,558.56	15,698.20	18,837.84	21,977.48
期内现金变动	Q=D+G+O	47,225.63	—	—	—	3,139.64	3,139.64	3,139.64	3,139.64	3,139.64	3,139.64	3,139.64	3,139.64
五、期末现金	R=P+Q	47,225.63	—	—	—	3,139.64	6,279.28	9,418.92	12,558.56	15,698.20	18,837.84	21,977.48	25,117.12
项目/年度	公式	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一、经营活动产生的现金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
经营活动收入	A	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76	5,771.76









(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	
本次调整债券	13,600.00	9,792.00	23,392.00	106,134.73
本次债券			-	
后续拟发行债券	15,400.00	20,790.00	36,190.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	29,000.00	30,582.00	59,582.00	
覆盖倍数	1.78			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 106,134.73 万元,融资本息合计 59,582.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

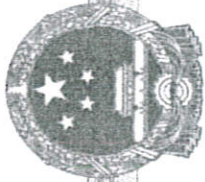
## 五、评估结论

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。

(此页无正文)



2024 年 12 月 26 日



# 营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码  
91371700720757167M

扫描二维码  
了解更多登记、  
备案、许可、处罚  
信息，体验更多应  
用服务。



名称 山东牡丹会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 何茂进

经营范围 许可项目：注册会计师业务。(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)

一般项目：财政鉴证项目预算绩效评价服务；破产清算服务；社会稳定性风险评估；财务咨询；招标投标代理服务；企业管理；商务代理代办服务；资产评估；税务服务。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年01月01日

住所 菏泽市开发区区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

登记机关



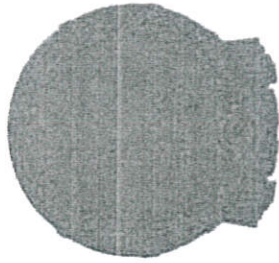
2024年 07月 23日

http://sd.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：山东牡丹会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：何茂进

经营场所：

菏泽市开发区长江路6658号中达御园写字楼9号楼19楼

组织形式：

有限责任

执业证书编号：

37160006

批准执业文号：

鲁财会协字[1999]217号

批准执业日期：

1999年12月24日

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：山东省财政厅

2024年11月26日



中华人民共和国财政部制