

2025 年山东省政府专项债券（六期）  
泰安市新泰市化工产业园基础设施改造提升

# 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，对新泰市化工产业园基础设施改造提升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

新泰市化工产业园基础设施改造提升项目。

##### 2、立项单位

项目立项单位：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、泰安陆港通跨境电商电子商务有限公司、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

北京百荣道合会计师事务所（普通合伙）

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。

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

### 3、项目规划审批

2023 年 12 月 27 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：2312-370982-04-01-256285。

### 4、项目规模与主要建设内容

一是新建园区产业平台设施，占地面积 200 亩，总建筑面积 97,000 平方米，建设标准化厂房、检验中心、创业孵化中心、综合服务用房等设施。二是新建物流配套设施，总占地面积 45 亩，总建筑面积 30,000 平方米，建设高标准仓库 10,000 平方米、装卸区 13,340 平方米、综合服务中心 6,660 平方米；三是改造提升危险品运输车专用停车场及园区道路；四是新建园区供水管网 16.5 千米，采 TPEP（内熔结环氧外 3PE）钢管，管径规格 DN500；五是改造提升园区地下电力管沟 9.8 公里、给水管网 23.96 公里、中水回用管网 8.52 公里、雨水管网 13.95 公里、燃气管线 7.39 公里等。

### 5、项目建设期限

项目建设期 2 年，2024 年 3 月底开工建设，预计 2026 年 2

月底建成投入使用。

## (二) 投资估算与资金筹措方式

表 1 项目资金来源情况

北京百荣道合会计师事务所(普通合伙)

单位：万元

资金来源	金 额	占 比	备 注
估算总投资	154,000.00	100.00%	
一、资本金	78,500.00	50.97%	
(一) 自有资金	78,500.00	50.97%	
(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)	75,500.00	49.03%	
(一) 已发行专项债券	3,000.00	1.95%	
(二) 本期拟发行专项债券	10,000.00	6.49%	
(三) 后续拟发行专项债券	62,500.00	40.58%	
(四) 银行融资			

项目总投资 154,000 万元，其中建安工程费用 125,792.46 万元，工程建设其他费用 13,837.17 万元，基本预备费 11,170.37 万元，建设期融资费用 3,200.00 万元。

资金筹措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 78,500.00 万元，计划申请发债专项债券 75,500.00

万元，其中 2024 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元，本期拟申请发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟再申请发行专项债券 62,500.00 万元。

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产业平台设施和物流设施租赁收入、危险品运输车辆停车收入、供水收入、管网使用收入、管廊入廊收入等，正常情况年运营收入预计为 13,229.21 万元。项目收入测算分析如下：

表 2 年运营收入估算表

单位：万元					
序号	运营项目	单位	数量	单价	年运营收入
	合 计				13,229.21
1	标准化厂房、检验中心、创业孵化中心租赁收入	平方米	97,000	1.2 元/㎡天	4,248.60
2	物流设施租赁收入	平方米	30,000	1.5 元/㎡天	1,642.50
3	危险品运输车辆停车收入	辆	300	4 元/辆小时	1,051.20
4	园区供水收入	万吨	547.50	2.5 元/吨	1,368.75
5	园区管网使用收入	千米	95.62	0.8 元/米天	4,188.16
6	公共管廊入廊收入	千米	4.00	5 元/米天	730.00

表 3 债券存续期内运营收入估算表

单位：万元

年 度	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
运营收入	194591.37	9382.43	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21
年 度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
运营收入	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21	13229.21

## （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，项目成本费用主要包括：直接材料费、燃料动力费、工资福利费、修理费、折旧摊销费、管理费用、营业费用等。

（1）原材料费用，项目原材料费用主要为各类耗材和易损件，按运营收入的 2%估算，约 187.65 万元/年。

（2）外购燃料动力费，项目运营期年耗电 221.64 万 kWh，耗水 344.93m<sup>3</sup>，项目年外购燃料动力费合计 24.43 万元。

（3）职工工资与福利费，项目劳动定员 20 人，其中各类服务人员 15 人，技术及管理人员 5 人，项目工资福利费合计 90.06 万元。

（4）固定资产折旧，项目固定资产按 50 年、残值率 5%估算，年折旧费 2926.00 万元。

(5) 维修费，项目每年修理费按固定资产折旧的 10%估算，年修理费 292.60 万元。

(6) 营业费用，项目维持运营每年所需营业费用暂按经营收入的 1%估算，年营业费用 132.29 万元。

表 4 成本费用估算表

单位：万元

年 度	合 计	材料费	燃料 动力费	工资 福利费	修理费	营业 费用	折旧 摊销费
合 计	56815.28	2777.22	2462.28	1350.90	4389.00	1945.88	43890.00
2026 年	3685.70	150.12	133.10	90.06	292.60	93.82	2926.00
2027 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2028 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2029 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2030 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2031 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2032 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2033 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2034 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2035 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2036 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2037 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2038 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2039 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00
2040 年	3794.97	187.65	166.37	90.06	292.60	132.29	2926.00



### (三) 应付本息情况

表 5 专项债券资金还本付息情况

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
						单位：万元	
合 计		75,500	75,500			35,357.70	110,857.70
2024 年		3,000		3,000	2.12%		0.00
2025 年	3,000	72,500		75,500	2.12%/3.00%	63.60	63.60
2026 年	75,500			75,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	2,551.10
2027 年	75,500			75,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	2,551.10
2028 年	75,500			75,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	2,551.10
2029 年	75,500			75,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	2,551.10
2030 年	75,500			75,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	2,551.10
2031 年	75,500		3,000	72,500	2.12%/3.00%/3.50%	2,551.10	5,551.10
2032 年	72,500		10,000	62,500	3.00%/3.50%	2,487.50	12,487.50
2033 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2034 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2035 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2036 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2037 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2038 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2039 年	62,500			62,500	3.50%	2,187.50	2,187.50
2040 年	62,500		62,500	0	3.50%	2,187.50	64,687.50

本项目拟申请发行专项债券 75,500 万元，其中 2024 年 8 月发行专项债券 3,000 万元，债券期限 7 年，年利率为 2.12%；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 62,500 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见上表。

#### （四）项目资金平衡测算表

表 6 项目资金测算平衡表

单位: 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
一、经营活动产生的现金	—	—								
经营活动收入	A	194,591.37			9,382.43	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21
经营活动支出	B	56,815.28			3,685.70	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97
支付的各项税费	C	0.00								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	137,776.09	0.00	0.00	5,696.73	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24
二、投资活动产生的现金	—	—								
建设成本支出	E	118,642.30	48,500.00	79,800.00	-9,657.70					
流动资金支出	F	0.00								
投资活动现金净流量	G=-E-F	-118,642.30	-48,500.00	-79,800.00	9,657.70	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	78,500.00	50,000.00	40,000.00	-11,500.0					
专项债券	I	50,000.00	3,000.00	47,000.00						
银行借款	J	0.00								
偿还债券本金	K	50,000.00								3,000.00
偿还银行借款本金	L	0.00								
支付债券利息	M	35,357.70		63.60	2,551.10	2,551.10	2,551.10	2,551.10	2,551.10	2,551.10
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	43,142.30	53,000.00	86,936.40	-14,051.1	-2,551.10	-2,551.10	-2,551.10	-2,551.10	-5,551.10
四、期初现金	P	—		4,500.00	11,636.40	12,939.73	19,822.87	26,706.01	33,589.15	40,472.29
期内现金变动	Q=D+G+O	62,276.09	4,500.00	7,136.40	1,303.33	6,883.14	6,883.14	6,883.14	6,883.14	3,883.14
五、期末现金	R=P+Q	—	4,500.00	11,636.40	12,939.73	19,822.87	26,706.01	33,589.15	40,472.29	44,355.43

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	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21	13,229.21
经营活动支出	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97	3,794.97
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24	9,434.24
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									47,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,487.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50	2,187.50
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-2,487.50	-2,187.50	-2,187.50	-2,187.50	-2,187.50	-2,187.50	-2,187.50	-2,187.50	-49,187.50
四、期初现金	44,355.43	51,302.17	58,548.91	65,795.65	73,042.39	80,289.13	87,535.87	94,782.61	102,029.35
期内现金变动	6,946.74	7,246.74	7,246.74	7,246.74	7,246.74	7,246.74	7,246.74	7,246.74	-39,753.26
五、期末现金	51,302.17	58,548.91	65,795.65	73,042.39	80,289.13	87,535.87	94,782.61	102,029.35	62,276.09

## （五）本息覆盖倍数

表 7 本息覆盖倍数表

北京百荣道合会计师事务所（普通合伙） 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	137,776.09
已发行债券	3,000.00	445.20	3,445.20	
后续拟发行债券	62,500.00	32,812.50	95,312.50	
银行贷款			0.00	
融资合计	75,500.00	35,357.70	110,857.70	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 137,776.09 万元，融资本息合计 110,857.70 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

## 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)

北京百美道合会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



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

- 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