

2025 年山东省政府专项债券（九十四期）
东营市东营区东营胜利石油科技创新园基础
设施改造提升项目收益与融资平衡
专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1312 号



山东中明会计师事务所有限公司

2025 年 11 月

2025 年山东省政府专项债券（九十四期）
东营市东营区东营胜利石油科技创新园基础设施
改造提升项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁中明专审字〔2025〕1312号

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、实施方案、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

东营胜利石油科技创新园基础设施改造提升项目

2. 立项单位

东营胜利新城发建设投资有限公司

东营胜利新城发建设投资有限公司成立于 2013 年 4 月 23 日，注册资本 10000 万人民币，法定代表人郭学鹏，统一社会信用代码 91370500067365135Q。经营范围：以自有资金对建筑、制造业、能源、交通、通信行业投资（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；基础工程；房地产开发、租赁；物业服务；项目管理；石油工程；石油设备研发（不含生产）；仓储服务（不含易制毒、剧毒、易燃易爆危险化学品）；科技企业孵化器的建设与运营管理、科技服务、孵化服务、科技成果转化、创业服务；石油技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；企业管理咨询；计算机软硬件的开发销售。（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；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）

3. 项目规划审批

该项目已取得东营市东营区行政审批服务局出具的《关于东营胜利石油科技创新园基础设施改造提升项目可行性研究报告的核准意见》（东区审批立字〔2025〕14 号）。项目总投资 31,800.00 万元，项目编码 2507-370502-89-01-406254。



4. 项目规模与主要建设内容

项目位于东营高新技术产业开发区内，占地面积 202.36 亩，总建筑面积 9.80 万 m²。厂房建设方面，开展 4.50 万 m² 梁柱碳纤维加固、屋面钢结构更换和地基注浆补强；优化空间功能，提升层高、设置柔性隔断系统和新增装卸货平台；配置智能环控系统，接入物联网数据采集设备。管线建设方面，对供排水、供气、强弱电等市政管线进行改造，共计 10 公里。其他配套建设方面，升级 3 公里物流专用通道，配置集中除尘系统；停车设施配套 800 个车位锁和 200 个快充充电桩。

5. 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 8 月至 2027 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 6,800.00 万元，专项债券 25,000.00 万元；项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后期拟发行专项债券 22,000.00 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 | 31,800.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 6,800.00 | 21.38% | |
| （一）自有资金 | 6,800.00 | 21.38% | |
| （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 | | | |

| 资金来源 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|-------------------|-----------|--------|----|
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 25,000.00 | 78.62% | |
| （一）已发行专项债券 | | | |
| （二）本期拟发行专项债券 | 3,000.00 | 9.44% | |
| （三）后续拟发行专项债券 | 22,000.00 | 69.18% | |
| （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房屋租赁现金流入、物业费现金流入、充电桩现金流入、停车位现金流入。

1. 房屋租赁现金流入

该项目预计更新改造建筑面积 9.80 万平方米。通过实地考察和市场询价、对比等方法，参考周边同类研发、管理及生产用房等租赁水平确定项目内房屋出租价格。平均租金按 1.70 元/m²/天（含税价）测算。本项目运营期第一年，可租赁房屋按照空租率 50%，即按照 50%折算当年出租面积；运营期第二年，可租赁房屋按照空租率 30%，即按照 70%折算当年出租面积；自第三年起可租赁房屋按照空租率 10%，即按照 90%折算当年出租面积。经测算该项目运营期第一年房屋租赁现金流入为 3,040.45 万元，项目运营期内房屋租赁现金流入合计 51,079.56 万元。

2. 物业费现金流入

通过实地考察和市场询价、对比等方法，参考周边同类研发、管理及生产用房等物业服务收费水平，本项目物业费平均收费按照

3.50 元/月/m²测算。经测算该项目运营期第一年物业费现金流入为 205.80 万元，项目运营期内物业费现金流入合计 3,457.44 万元。

3. 充电桩现金流入

本项目配套建设充电桩 200 个，参照当前电动汽车充电桩市场情况，设定该项目运营期单个充电桩平均充电量为 40 千瓦时/小时；运营期第一年时间利用率为 10%，第二年时间利用率为 13%，第三年起时间利用率均为 16%；服务费单价为 0.4 元/千瓦时，则运营期第一年快充充电桩服务费现金流入 280.32 万元，项目运营期内充电桩服务费现金流入合计 4,232.82 万元。

说明：该项目充电桩现金流入为使用者所付电价，其由基础电费和服务费两部分组成，基础电费同时作为一项运营成本，两者便可相抵。因此，该项现金流入只考虑服务费，经营成本亦不再考虑基础电费。

4. 停车位现金流入

该项目规划泊位停车 800 辆，收费标准参照东营市发展和改革委员会 2020 年 6 月 11 日发布的《关于征求继续执行东营胜利机场现行收费标准意见建议的公告》，结合项目实际运行情况，每日每车位最高收费 25 元/辆，运营期第一年停车周转率按 60% 计算，运营期第二年停车周转率按 70% 计算，运营期第三年起停车周转率按 80% 计算。经测算该项目运营期第一年停车位现金流入为 438.00 万元，项目运营期内停车位现金流入合计 5,621.00 万元。

项目运营期（2028 年 1 月-2037 年 12 月）内现金流入合计 64,390.82 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、外购燃料动力费、运营维护费及相关税费。基于谨慎性原则，项目运营期内工资及福利费在上年基础上上涨 1%。

1. 工资及福利费

该项目工作人员 25 人，人均年工资及福利费 7 万元，年工资及福利费 175.00 万元。项目运营期内工资及福利费支出合计 1,830.94 万元。

2. 外购燃料动力费

该项目外购燃料动力费按现金流入的 10% 计算，该项目运营期第一年外购燃料动力费 396.46 万元。项目运营期内外购燃料动力费支出合计 6,439.12 万元。

3. 运营维护费

该项目运营维护费按年折旧的 10% 计算。项目按照工程投资全部形成固定资产考虑，折旧采用年限平均法，折旧年限 30 年，净残值率 5%，年运营维护费 100.70 万元。项目运营期内运营维护费支出合计 1,007.00 万元。

4. 相关税费

该项目房屋租赁及停车费现金流入增值税税率按 9% 计算、物业费及充电桩服务费现金流入增值税税率按 6% 计算。税金及附加按增值税额的 12% 计算，即城市维护建设税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育费附加为 2%。所得税考虑折旧、摊销、债券利息税前扣除，按照税率 25% 计算。项目运营期内相关税费合计 12,679.11 万元。

项目运营期（2028年1月-2037年12月）内上述成本费用合计21,956.17万元。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券3,000.00万元，假设债券期限10年，利率4.00%，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。后续2026年1月拟发行专项债券12,000.00万元、2027年1月拟发行专项债券10,000.00万元，假设债券期限均为10年，利率为4.00%，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 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2025年 | 0.00 | 3,000.00 | | 3,000.00 | 4.00% | 0.00 | 0.00 |
| 2026年 | 3,000.00 | 12,000.00 | | 15,000.00 | 4.00% | 360.00 | 360.00 |
| 2027年 | 15,000.00 | 10,000.00 | | 25,000.00 | 4.00% | 800.00 | 800.00 |
| 2028年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2029年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2030年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2031年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2032年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2033年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2034年 | 25,000.00 | | | 25,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 2035年 | 25,000.00 | | 3,000.00 | 22,000.00 | 4.00% | 1,000.00 | 4,000.00 |
| 2036年 | 22,000.00 | | 12,000.00 | 10,000.00 | 4.00% | 640.00 | 12,640.00 |
| 2037年 | 10,000.00 | | 10,000.00 | 0.00 | 4.00% | 200.00 | 10,200.00 |
| 合 计 | | 25,000.00 | 25,000.00 | | | 10,000.00 | 35,000.00 |

（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 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|-------------|-----------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 64,390.82 | | | | 3,964.57 | 5,420.17 | 6,875.76 |
| 经营活动支出 | B | 9,277.06 | | | | 672.16 | 819.47 | 966.80 |
| 支付的各项税费 | C | 12,679.11 | | | | 542.63 | 952.95 | 1,363.29 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 42,434.65 | | | | 2,749.78 | 3,647.75 | 4,545.67 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 30,640.00 | 5,400.00 | 13,840.00 | 11,400.00 | | | |
| 流动资金支出 | F | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | G=E-F | -30,640.00 | -5,400.00 | -13,840.00 | -11,400.00 | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 6,800.00 | 2,400.00 | 2,200.00 | 2,200.00 | | | |
| 专项债券 | I | 25,000.00 | 3,000.00 | 12,000.00 | 10,000.00 | | | |
| 银行借款 | J | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | K | 25,000.00 | | | | | | |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | | | | |
| 支付债券利息 | M | 10,000.00 | | 360.00 | 800.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| 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 | -3,200.00 | 5,400.00 | 13,840.00 | 11,400.00 | -1,000.00 | -1,000.00 | -1,000.00 |
| 四、期初现金 | P | | | | | | 1,749.78 | 4,397.53 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,594.65 | | | | 1,749.78 | 2,647.75 | 3,545.67 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 8,594.65 | | | | 1,749.78 | 4,397.53 | 7,943.20 |



(续表一)

| 项目/年度 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 6,875.76 | 6,875.76 | 6,875.76 | 6,875.76 | 6,875.76 | 6,875.76 | 6,875.76 |
| 经营活动支出 | 968.59 | 970.39 | 972.21 | 974.05 | 975.91 | 977.79 | 979.69 |
| 支付的各项税费 | 1,362.84 | 1,362.39 | 1,361.93 | 1,361.47 | 1,361.01 | 1,450.54 | 1,560.06 |
| 经营活动现金净流量 | 4,544.33 | 4,542.98 | 4,541.62 | 4,540.24 | 4,538.84 | 4,447.43 | 4,336.01 |
| 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 | | | | | | | |
| 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 | | | | | 3,000.00 | 12,000.00 | 10,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 640.00 | 200.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | -1,000.00 | -1,000.00 | -1,000.00 | -1,000.00 | -4,000.00 | -12,640.00 | -10,200.00 |
| 四、期初现金 | 7,943.20 | 11,487.53 | 15,030.51 | 18,572.13 | 22,112.37 | 22,651.21 | 14,458.64 |
| 期内现金变动 | 3,544.33 | 3,542.98 | 3,541.62 | 3,540.24 | 538.84 | -8,192.57 | -5,863.99 |
| 五、期末现金 | 11,487.53 | 15,030.51 | 18,572.13 | 22,112.37 | 22,651.21 | 14,458.64 | 8,594.65 |



(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 | |
| 本次发行债券 | 3,000.00 | 1,200.00 | 4,200.00 | 42,434.65 |
| 已发行债券 | | | | |
| 后续拟发行债券 | 22,000.00 | 8,800.00 | 30,800.00 | |
| 银行贷款 | | | | |
| 融资合计 | 25,000.00 | 10,000.00 | 35,000.00 | |
| 覆盖倍数 | 1.21 | | | |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 42,434.65 万元, 融资本息合计 35,000.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.21。

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。

山东中明会计师事务所有限公司



中国·济南

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年11月17日





营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码
913701027433756394

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 山东中明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 巴树青

经营范围 许可项目：注册会计师业务；劳务派遣服务。（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：财政咨询项目预算绩效评价服务；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）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002 年 09 月 30 日

住所 山东省济南市高新区经十路8000号龙奥金座2号楼13层整层



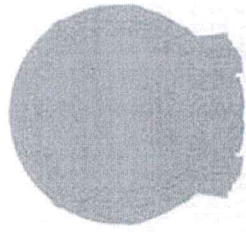
登记机关

2024 年 07 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

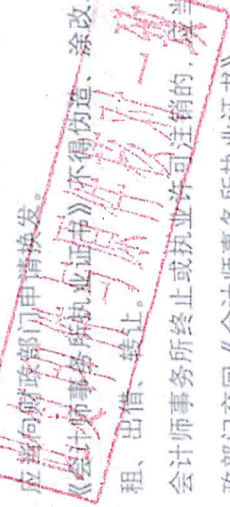


名称：山东中明会计师事务所有限公司
首席合伙人：巴树青
主任会计师：巴树青
经营场所：山东省济南市高新区经十路8000号
龙奥金座2号楼13层整层

组织形式：有限责任
执业证书编号：37010039
批准执业文号：鲁财会协字[2002]35号
批准执业日期：2002年9月23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



2023年3月14日

中华人民共和国财政部制