

2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专  
项债券项目评价报告

中实评字【2025】第 T10001 号

中实会计师事务所有限责任公司



## 目录

- 一、2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目实施方案评价意见  
(1-2)
- 二、附件：2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目实施方案财务评价 (3-14)
- 三、证书复印件
  - 1、会计师事务所营业执照
  - 2、会计师事务所执业证书



# 中实会计师事务所有限责任公司

中实评字【2025】第 T10001 号

## 2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券项目 实施方案评价意见

我们接受委托，对《2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案》（以下简称“专项债券实施方案”）进行评价并出具专项评价报告。委托方的责任是提供真实、准确、完整的专项债券平衡方案及编制依据，我们的责任是对专项债券实施方案的资金充足性和稳定性予以评价。

我们依据《中华人民共和国预算法》、《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》以及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号）等进行评价。郴州市工业园区管理委员会对实施方案中收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89 号），提出在法定专项债务限额内，各地方按照各地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155 号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工具由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券即依据上述规定发行。

根据我们对实施方案中融资平衡方案及相关收益、支出假设证据的分析、审核，我们认为这些假设为预测提供了合理基础。我们认为，该项目收益预测是在



这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意,由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设,包括有关未来事项和预测性假设,而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。

本总体评价仅供发行人本次申请发行 2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

经评价,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,《2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案》中本项目建成使用后的收入主要为厂房出租收入、仓库出租收入、配套设施用房租赁收入、科研综合楼出租收入、物业管理费收入、停车位停车收入、新能源汽车充电服务收入(不含基本电费)和广告位收入。项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

附件:2025 年郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案财务评价。

中实会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月三十一日



附件：

## 2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案财务评价

### 一、项目及单位概述

#### 1.项目区位介绍

彬州市位于陕西省渭北高原西部、咸阳市西北部，陕甘边界地区，介于东经 107°49′~108°22′、北纬 34°51′~35°17′之间。彬州市与陕甘七县相邻，其东邻旬邑县、淳化县，以龙高镇梁家村及金池沟为界，西连长武县和甘肃省灵台县，以安华沟和冢子坡为界，南靠永寿、麟游县，以拜家河、沟渠头沟和水口镇的南坪为界，北与甘肃省正宁县接壤，以四郎河为界。彬州市距离西安市区约 150 公里，距离咸阳市区约 120 公里，北距甘肃平凉 160 公里。

彬州市隶属咸阳市管辖。彬州市行政区范围内下辖城关街道办事处、豳凤街道办事处、新民镇、北极镇、太峪镇、义门镇、永乐镇、龙高镇、水口镇、韩家镇，共计 2 个街道办事处、8 个建制镇、156 个行政村。市域总面积 1185 平方公里。全市总人口 36.28 万人。

彬州市属陇东黄土高原塬梁丘陵沟壑区。地势西南高东北低。泾河自西北向东南斜贯中部，将彬州市分割成东北、西南两塬夹川道的地貌格局，两个塬体均向泾河下游倾斜。塬面破碎，沟壑密布。有大小沟壑 4089 条，其中干沟 12 条，沟壑面积 639.59 平方公里，占彬州市总面积的 54.1%，可谓“山大沟多塬窄长，二山五沟三份田”。东北塬梁沟壑区包括北极塬、新民塬、香庙塬、和龙高塬，由四郎河、红岩河、百子沟和三水河切割形成，总面积 647.5 平方公里，占全县的 54.7%，海拔 900-1240 米。塬、梁顶部较为平坦，塬坡受水流侵蚀，地形破碎。西南梁峁沟壑区包括水平塬、水口塬、太峪新堡子塬和小南塬，由磨子河、水帘河、太峪河、孙家河及南沟、西沟侵蚀塬区形成，面积约 504.5 平方公里，占全县的 42.5%，海拔 900-1500 米，沟坡所占面积大。泾河谷地川道区土地平坦肥沃，潜埋深浅，灌溉便利，面积为 31.2 平方公里，占全县的 2.6%，海拔 715-873 米，县城附近川道平坦，河曲发育，宽达 2800 米，而后洼以上和断泾以下河谷狭窄。彬州市在区域地质构造上，位于鄂尔多斯地台南缘，祁（连山）、吕（梁山）、贺（兰山）“山”字型构造前弧东翼内侧，总体构造形态为北西—北北西向的平缓单斜，在单斜面上有为数不多的、方向单一的宽缓褶曲，地层倾角小于 9 度，构造简单，基岩以中生界为主，产状平缓。境内所见到的地层从三叠纪开始，自下而上依次为：三叠系、侏罗系、白垩系、第三系和第四系。其中侏罗系发育良好，

是含煤、含油的重要层位。第四系主要为黄土堆积，厚度大，分布广，郴州市的地貌主要在此地层上发育。

郴州市属于暖温带半干旱大陆性季风气候。具有雨热同季、寒暑极端、四季分明的特点。无霜期 172-177 天，年均降水量 561.4 毫米，降水年际变化大，变率 2.39，降水量随高度增加而增加。年内降水多集中在 7-9 月，占全年的 53.8%，其余季节干旱少雨且分配不均。主导风向为西北和东南风，大风多出现于冬季，最大风力 7 级。

2023 年全市实现生产总值（GDP）333.73 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 25.97 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 241.82 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 65.94 亿元，增长 2.1%。三次产业结构为 7.8：72.5：19.7。2023 年，全市完成财政总收入 45.95 亿元，同比下降 5.4%。其中，地方财政收入 17.29 亿元，同比下降 18.2%，其中税收收入占地方财政收入 63.4%。全市财政支出 43.07 亿元，同比增长 16.3%。其中，民生支出占财政总支出的 80.4%，教育支出占 14.8%。

## 2. 项目建设必要性

### （1）项目的建设是发展产业集群，优化规划郴州市功能布局的需要

目前，国内很多省、市、县级工业园由于缺乏科学规划和合理布局，致使引进的中小企业布局散乱、不能形成集聚、协同效应，削弱了工业园企业的竞争力。标准化生产车间是按照“产业集群、企业集聚、土地集约”的总体要求和“统一规划、统一设计、集中配套、分块实施”的开发建设原则，在符合区域土地利用总体规划、工业园总体发展规划及生态环境的前提下，结合郴州市及周边各个集中区的资源和产业特色进行科学规划和合理布局。项目的实施，可以避免单独引进中小企业而造成的零星布局和散、乱现象的存在，真正形成企业协同效应和产业集聚效应，增强工业园企业的竞争力，进一步优化工业园的结构布局，提升郴州市的承载能力。

### （2）项目建设是中小企业，特别是小型企业和创新型发展的需要

在中小企业的创业初期，资金是制约其生存与发展的关键因素，如何利用好有限的资金，集中研发产品与拓展市场是中小企业面临的最大挑战之一，而租赁工业园区标准化生产车间将成为缓解其资金瓶颈问题的重要途径。从目前已上和拟上创业板的公司来看，其中有很大一部分企业都是通过租赁园区标准化生产车间进行生产经营的，由此可见标准厂房建设的重要性。另外，企业就是在资本充足的情况下自建园区，从建设到投产至少需要 1-2 年的时间，这对一般企业来讲，并不利于产品市场的抢先占有。由此，标准化生产车间建设及租赁是促进中小企业发展的需要与客观要求。

### (3) 项目的建设是集约节约用地的需要

目前,“用地难”是困扰各地经济发展的一大难题,如何在加快发展的同时,实现土地集约利用,已经成为各个工业园区发展面临的主要问题。从郴州市周边地区的具体实践来看,入驻标准厂房项目比单独建设可节约土地资源 50%以上。建设标准厂房,向“空间要土地”,显然是有效利用土地最为可行的办法之一,同时也必将成为今后各工业园区经济发展的一种模式。郴州市现有企业规模的扩大需要大量建设用地;同时随着软硬件环境的进一步改善、招商引资力度的加大、承接产业转移示范区辐射作用的增强,入驻的主导型企业的增多,也需要大量土地;本地蓬勃发展的配套产业的中小型企业 and 创业型企业入驻,更是需要大量的土地。而目前工业储存用地已不多,土地的供需矛盾已显现,从可持续发展的角度来看,需要集约节约用地。

### 3.项目所在位置

项目建设地点位于郴州市新民高端能源化工园区内。

### 4.项目名称

郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目

### 5.项目建设规模及内容

根据《郴州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目初步设计的批复》文件,本项目建设规模及内容为:项目规划总占地面积 150000.75m<sup>2</sup>(约合 225 亩),总建筑面积 54747.74m<sup>2</sup>,主要建设内容包括新建标准化厂房建筑面积 21236m<sup>2</sup>、库房建筑面积 18978m<sup>2</sup>、科研楼、综合楼、中控室用房建筑面积 9516.74m<sup>2</sup>,配套设施用房建筑面积 5017m<sup>2</sup>。安装公共管廊支线路管道 110.124km,配套道路硬化、停车场、绿化等。

### 6.总投资

项目总投资 53,850.00 万元,其中,建安工程费 39,200.92 万元,占总投资的 72.80%;工程建设其他费 9,652.50 万元,占总投资的 17.92%;工程预备费 4,996.58 万元,占总投资的 9.28%。

项目投资概算表,见表 1-1。

表 1-1 项目总投资概算表

单位:万元

序号	项目名称	概算	占比
一	建筑工程费	39,200.92	72.80%
二	工程建设其他费用	9,652.50	17.92%

三	预备费	4,996.58	9.28%
四	总投资	53,850.00	100%

7.项目实施单位

本项目实施单位为彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司。

8.项目主管部门

本项目主管部门为彬州市工业园区管理委员。

9.项目批复情况

截至目前，本项目已完成项目建议书批复、可研批复、初设批复、社会稳定评价表、能耗说明和节能承诺、环评登记表、不动产权证书、项目招标公告、中标通知书等手续文件。本项目的立项及批复情况详见表 1-2。

表 1-2 立项及批复情况表

序号	批复文件	批文号	备注
1	关于彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目建议书的批复	彬政审批发〔2024〕26 号	
2	彬州市重大固定资产投资项目社会稳定风险评估表	/	
3	关于彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目可行性研究报告的批复	彬政审批发〔2024〕39 号	
4	能耗说明和节能承诺	/	
5	不动产权证书	陕（2024）彬州市不动产权第 0000706 号	
6	建设项目环境影响登记表	/	
7	项目招标公告	/	
8	关于彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目初步设计的批复	彬政审批发〔2024〕264 号	
9	施工中标通知书	/	
10	工程总承包合同	/	
11	监理中标通知书	彬监（2025 年）第 28 号	
12	工程总承包监理合同	/	

10.资金筹措方案

本项目总投资 53,850.00 万元。资金构成为：

- （1）申请发行地方政府专项债券 20,000.00 万元，占总投资的 37.14%；
- （2）项目自有资金为 33,850.00 万元，占总投资的 62.86%，来源为单位自筹，将根据工程实施进度逐步到位。

项目的投资估算详见表 1-3。

表 1-3 资金筹措计划表



单位：万元

序号	资金来源	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1	自有资金	33,850.00	22,800.00	10,200.00	850.00
2	专项债券	20,000.00	7,200.00	12,800.00	0.00
3	合计	53,850.00	30,000.00	23,000.00	850.00

**11.专项债券拟发行计划**

本项目拟通过发行专项债券方式从社会筹资 20,000.00 万元。发行计划为 2025 年发行 20 年期专项债券 7,200.00 万元，2026 年发行 20 年期专项债券 12,800.00 万元。本项目债券发行计划详见表 1-4。

**表 1-4 本次方案债券发行计划表**

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2025 年	7,200.00	20 年期
2026 年	12,800.00	20 年期
合计	20,000.00	

**12.项目实施进度**

根据本项目建设规模及内容，拟定建设期从 2025 年 9 月至 2027 年 2 月。其中，

2025 年 9 月前为项目前期准备阶段；

2025 年 10 月至 2027 年 1 月为项目施工及设备安装阶段；

2027 年 2 月为竣工验收交付阶段。

**二、预测性信息的基本假设条件**

1.预测期内国家及地方政策、法律行规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策不发生重大变化。

2.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

3.项目涉及的相关手续能够获得相关政府部门的审批，项目各项支出按照相关要求能够如期支付。

4.预测期内出现的年度资金缺口能够由政府性基金收入统筹安排解决。

5.预测期内项目经营收入可按照项目资金平衡方案如期、如量完成。

6.无其他人力不可抗拒和不可预见因素所造成的重大不利影响。

**三、评价要素**

2017 年 6 月财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券

品种的通知》（财预【2017】89号）要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑项目预期未来收益来源的客观性、资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模），以及实施方案风险控制应对措施的可性、适当性。

### 1、预测收益的客观性

根据《2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案》，项目本次申请发行专项债券收益来源于本项目建成使用后的厂房出租收入、仓库出租收入、配套设施用房租赁收入、科研综合楼出租收入、物业管理费收入、停车位停车收入、新能源汽车充电服务收入（不含基本电费）和广告位收入。项目收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）等相关规定。收入能够按照客观历史数据及预期假设进行合理预计。因此，项目本次申请发行专项债券预期收入预测结果客观、合理，在满足基本假设的条件下符合项目实际情况。

### 2、与项目相关的收支、利息情况

#### （一）项目预期收入预测

本项目的预期收入主要为厂房出租收入、仓库出租收入、配套设施用房租赁收入、科研综合楼出租收入、物业管理费收入、停车位停车收入、新能源汽车充电服务收入（不含基本电费）、广告位收入。（1）厂房出租收入

根据对项目周边区域调查分析，以及彬州市城市建设投资开发集团有限责任公司委托招商公司（方舟创园（彬州）园区管理服务有限公司）与陕西拜奥因诺科技有限公司签定的合作协议项目厂房车间的租赁费用为 56 元，基于本项目实际情况及审慎原则：

本项目建设的厂房建筑面积为 21236.00m<sup>2</sup>，所有工业厂房均为高标准定制厂房，保守估算厂房租赁价格按 45 元/m<sup>2</sup>·月测算，在充分考虑本项目的功能定位与经营风险，租赁价格每三年增加 5%。考虑项目为新建，运营期首年出租率为 55%，之后出租率每年增长 5%，直至增长至 70%后不再增长。

#### （2）仓库出租收入

本项目仓库可供出租面积为 18978.00m<sup>2</sup>，根据对项目周边区域调查分析，以及与陕西

拜奥因诺科技有限公司签定的合作协议，保守估算仓库租赁价格按 40.00 元/m<sup>2</sup>·月测算，租赁价格每三年调整一次，每次递增 5%。考虑到项目为新建项目，运营首年出租率为 55%，之后逐年按照面积的 5%提高，出租率达到 70%不在增长。

### （3）配套设施用房租赁收入

本项目配套设施用房（为科研综合楼配套）可供出租面积为 5017.00m<sup>2</sup>，根据对项目周边区域调查分析，以及与陕西拜奥因诺科技有限公司签定的合作协议，保守估算配套设施用房租赁价格按 45.00 元/m<sup>2</sup>·月测算，租赁价格每三年调整一次，每次递增 5%。考虑到项目为新建项目，运营首年出租率为 55%，之后逐年按照面积的 5%提高，出租率达到 70%不在增长。

### （4）科研综合楼出租收入

本项目综合楼可供出租面积为 9516.74m<sup>2</sup>，根据对项目周边区域调查分析，以及与陕西拜奥因诺科技有限公司签定的合作协议，保守估算综合楼租赁价格按 30.00 元/m<sup>2</sup>·月测算，租赁价格每三年调整一次，每次递增 5%。考虑到项目为新建项目，运营首年出租率为 55%，之后逐年按照面积的 5%提高，出租率达到 70%不在增长。

### （5）物业管理费收入

咸阳市发展和改革委员会、咸阳市住房和城乡建设局、咸阳市市场监督管理

局关于印发《咸阳市物业服务收费管理实施细则》的通知（咸发改价〔2021〕221 号），咸阳市主城区物业服务费政府指导价标准如下：

项目建成后为入驻企业提供物业管理配套服务，总面积为 54747.74m<sup>2</sup>，根据对项目所在地周边区域调查分析，《咸阳市物业服务收费管理实施细则》，本项目物业管理费用按每月每平方米 1.5 元测算，以后每 5 年增加一次，每次递增 3%。运营首年按照入驻率 55%测算，之后逐年按照总面积的 5%提高，保守估算入驻达到总面积的 70%不再增长。

#### （6）管道有偿使用费

本项目新建管廊承担园区内蒸汽、氮气、氢气、仪表气、氧气、脱盐水、乙二醇等管道运输等一系列的使用功收入来源主要为管线入廊费收入和入廊管线日常维护费收入。按照审慎客观的原则，本业务活动收入预测如下：

##### ①项目运营期与达产情况

管线（管道）入廊率按照运营期第一年 55%，以后每年增长 5%，直至增长至 70%。

##### ②项目收费标准

由于本项目管廊为地上管廊，按照审慎原则，本项目第一年入廊费和日常维护费根据 2021 年 10 月 20 日《彬州市人民政府专项问题会议纪要（25）》中的彬州地下管廊收费标准的 70%进行测算。

汇总以上各项收入，测算得出债券存续期内项目运营收入共计 57,753.29 万元。

#### （二）项目运营支出预测

本项目建成后的运营成本主要包括：主要包括修理维护费、薪酬福利、管理费、燃料及动力费、税费、房产税等。本项目业务活动支出预测如下：

##### （1）修理维护费

本项目的修理、维护费按经营性收入的 1.5%计提。

##### （2）薪酬福利

本项目新增管理人员共 10 名，负责园区的设施维护管理、其他服务等相关工作。计算期内年薪福利按 5 万元/人/年计，以后每 5 年增长 3%。

### （3）管理费

项目管理费用主要是办公及印刷费、邮寄费、会议费、业务招待费和其他费用等，参照同类项目经验，年管理费按年职工工资及福利费的 10%计。

### （4）燃料及动力费

包括运营期内的水、电，经估算，该项目年需支出燃料动力费按照运营期经营性收入的 3%预估。

### （5）税费

按照税法的有关规定，本项目收入应纳增值税适用税率为 6%，燃料及动力费的适用增值税税率 13%，城市维护建设适用税率 5%，教育附加税适用税率 3%，地方教育附加税适用税率 2%。

### （6）房产税

本项目房产税按照房产租金收入的 12%计征，计税依据为实际收取的租金总额。

汇总以上各项成本，测算得出项目债券运营期内共计成本 15723.30 万元。

## （三）发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的 1‰预计，预计 2025 年债券发行费用为 7.20 万元。

## （四）债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025 年申请 20 年期专项债券 7,200.00 万元，2026 年申请 20 年期专项债券 12,800.00 万元，以年利率 3.0%预计每年利息支出，利息按每半年支付一次。本项目通过发行债券达到项目总投资的 37.14%，符合投资需求，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请 20 年期专项债券 7,200.00 万元，2026 年申请 20 年期专项债券 12,800.00 万元，总利息为 12,000.00 万元。

## 5、资金充足性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目总收益为 42,029.99 万元，项目总债务融资本息为 32,000.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 $\approx 1.31$  倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。资金测算表平衡表如下表 3-3 所示。

表 3-3 资金测算平衡表

万元

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目现金流入	111603.29	30000.00	23000.00	2597.21	2287.25	2477.85	2761.95	2761.95	2765.40	2863.57	2863.57	2863.57
1	业务活动现金流入	57753.29	0.00	0.00	1747.21	2287.25	2477.85	2761.95	2761.95	2765.40	2863.57	2863.57	2863.57
2	融资活动现金流入	20000.00	7200.00	12800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	20000.00	7200.00	12800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	33850.00	22800.00	10200.00	850.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	101165.30	30000.00	23000.00	1929.21	1224.72	1272.20	1346.32	1346.32	1348.54	1376.52	1376.52	1376.52
1	项目建设现金流出	53422.00	29992.80	22579.20	850.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	15723.30	0.00	0.00	479.21	624.72	672.20	746.32	746.32	748.54	776.52	776.52	776.52
3	融资活动现金流出	32020.00	7.20	420.80	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.1	债券发行费	20.00	7.20	12.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	支付债券利息	12000.00	0.00	408.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余		0.00	0.00	668.00	1062.53	1205.65	1415.63	1415.63	1416.86	1487.05	1487.05	1487.05
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	668.00	1730.53	2936.18	4351.81	5767.44	7184.30	8671.34	8671.34
五	期末现金		0.00	0.00	668.00	1730.53	2936.18	4351.81	5767.44	7184.30	8671.34	10158.39	10158.39

(续上表)

序号	年份	合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	项目现金流入	111603.29	2966.64	2970.26	2970.26	3078.49	3078.49	3078.49	3195.94	3195.94	3195.94	3315.26	3315.26
1	业务活动现金流入	57753.29	2966.64	2970.26	2970.26	3078.49	3078.49	3078.49	3195.94	3195.94	3195.94	3315.26	3315.26
2	融资活动现金流入	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	33850.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	项目现金流出	101165.30	1405.90	1408.19	1408.19	1439.04	1439.04	1439.04	1473.80	1473.80	1473.80	8707.81	13899.81
1	项目建设现金流出	53422.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	业务活动现金流出	15723.30	805.90	808.19	808.19	839.04	839.04	839.04	873.80	873.80	873.80	907.81	907.81
3	融资活动现金流出	32020.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	7800.00	12992.00
3.1	债券发行费	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7200.00	12800.00
3.3	支付债券利息	12000.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	192.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余		1560.75	1562.07	1562.07	1639.45	1639.45	1639.45	1722.13	1722.13	1722.13	-5392.55	-10584.55
四	期初现金		11645.44	13206.19	14768.26	16330.33	17969.78	19609.24	21248.69	22970.83	24692.96	26415.09	21022.54
五	期末现金		13206.19	14768.26	16330.33	17969.78	19609.24	21248.69	22970.83	24692.96	26415.09	21022.54	10437.99



#### 四、项目风险评估及应对措施评价

本项目影响项目收益与融资平衡结果的风险因素主要包括：工期变化产生的风险、项目投资的变化产生的风险、工程事故产生的风险、收入支出变动风险、自然风险、政策风险、运营管理风险、社会风险、利率波动风险等，针对上述风险因素，彬州市工业园区管理委员会制定了切实可行、合理充分的风险应对措施，可以有效化解项目实施过程中存在的各类风险。

#### 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合《2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案》分析，我们认为在满足本报告各项假设条件的情况下，申请发行的专项债券可以为项目建设提供充足的资金支持，保证项目按照计划实施。同时，本项目建成使用后的收入主要为厂房出租收入、仓库出租收入、配套设施用房租赁收入、科研综合楼出租收入、物业管理费收入、停车位停车收入、新能源汽车充电服务收入（不含基本电费）、广告位收入。项目后续资金回笼为项目提供持续、稳定、充足的现金流入可以满足项目还本付息及日常运营需求，能够实现项目收益和融资自求平衡，风险应对措施能够有效化解项目实施过程中存在的风险。我们未注意到《2025 年彬州市新民高端能源化工园区四期工程建设项目专项债券实施方案》在债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。





# 会计师事务所

## 执业证书

中实会计师事务所有限责任公司

名称：

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

董相伟

北京市丰台区四合庄路6号院1号楼  
1至10层101内06层07室（门牌号）

组织形式：

11000197

执业证书编号：

财协字（1998）57号

批准执业文号：

1999年9月28日

批准执业日期：



证书序号：0020240

## 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》。



中华人民共和国财政部制





姓名	张剑
性别	男
出生日期	1980-09-10
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	432503198009100556



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



110100620007

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年 月 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

京盛 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d







姓名	胡森
性别	男
出生日期	1985-06-16
工作单位	北京京盛会计师事务所有限公司
身份证号码	430724198506162812



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110100620008  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 11 月 26 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

年 月 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

京盛 事务所  
CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中实 事务所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年 12月 26日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

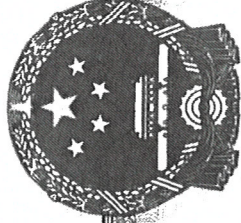
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d







# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110105101624912K



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 中实会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董相伟

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；基本建设施工预决（结）算审计验证。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

注册资本 30万元

成立日期 1989年03月22日

住所 北京市丰台区四合庄路6号院1号楼1至10层101内06层07室（门牌号）

登记机关



2024年03月11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