

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
峰城区供热设施升级改造工程
项目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 6 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，项目够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项现金流入能够顺利执行，现金流入均在正常范围内变动；

（五）项目现金流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。

（八）参考《峯城区供热设施升级改造工程可行性研究报告》相关数据；

（九）项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划，立项单位编制的项目投资概算与工程进度计划客观的反应了项目建设的实际情况，工程验收后在实际运营中可以达到预期的设计能力；

(十) 预期可用于支付本息的项目收益按计划全部优先用于归还本债券本金及利息。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

峰城区供热设施升级改造工程

2、立项单位

(1) 项目承办单位：枣庄市志成房地产开发有限公司

(2) 项目单位简介：枣庄市志成房地产开发有限公司系非自然人投资或控股的法人独资有限责任公司，注册资本 5099 万元，法人代表：孙鹏，统一社会信用代码：91370404758277177Y，法定经营地址：峰城区坛山中路 80 号。

经营范围：房地产开发、商品房销售（以上涉及许可或资质的，凭许可证或资质证书经营）（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

(1) 2022 年 3 月 17 日，枣庄市自然资源和规划局做出《关于峰城区供热设施升级改造工程的规划意见》（枣自资规（峰）函（2022）5 号），对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。

(2) 2022 年 3 月 24 日，峰城区自然资源局出具了《关于对峰城区供热设施升级改造工程不新增建设用地不占用耕地的复函》。

(3) 2022 年 4 月 24 日，峰城区行政审批服务局出具了《关于峰城区供热设施升级改造工程项目的核准意见》（峰行审投核字（2022）3 号），同意该项目实施。

(4) 2022 年 2 月 17 日，该项目完成项目登记，项目代码：2202-370404-04-05-171342。

4、项目规模与主要建设内容

本项目对峯城区坛山街道内的供热设施进行升级改造，新敷设福兴路、仙坛路、丁桥路等线路 DN1000 供热主管线 9300 米，改造供热主管线 6200 米；新敷设供热支线 4 条，敷设 DN450 供热支线管道长度为 4100 米，改造供热支线 6 条，改造供热支线长度 7600 米。新增供热面积 620 万平方米。

5、项目建设期限

项目建设期 48 个月，自 2022 年 6 月至 2026 年 5 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。该项目总投资为 42,000.00 万元，其中：项目单位自筹 22,000.00 万元，拟申请专项债券资金 20,000.00 万元（已发行 13,000.00 万元，本次拟发行 7,000.00 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	42,000.00	100%	
一、资本金	22,000.00	52.38%	
（一）自有资金	22,000.00	52.38%	
（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			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	20,000.00	47.62%	
（一）已发行专项债券	13,000.00	30.95%	

(二) 本期拟发行专项债券	7,000.00	16.67%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(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

参考《峯城区供热设施升级改造工程可行性研究报告》、项目单位与枣庄旭日热力有限责任公司所签订的协议，本项目预期收入主要来源于管网租赁现金流入。

根据市场调查情况分析，本项目敷设、改造供热管道 27200 公里（主管道 15500 公里，支管道 11700 公里），按照协议中主管道 2,500.00 元/年/公里、支管道 1,400.00 元/年/公里租赁价格计算，项目建成后可实现年现金收入 5,513.00 万元。

综上所述，项目运营期内，本项目营业收入总计 77,182.00 万元。具体详见下表：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
主管道租赁现金流入					1,937.50	3,875.00
支管道租赁现金流入					819.00	1,638.00
现金流入合计					2,756.50	5,513.00

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2035 年	2033 年
主管道租赁现金流入	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00
支管道租赁现金流入	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00
现金流入合计	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
主管道租赁现金流入	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00	3,875.00
支管道租赁现金流入	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00	1,638.00

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入合计	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00

续表

项目	2040 年	合计				
主管道租赁现金流入	1,937.50	54,250.00				
支管道租赁现金流入	819.00	22,932.00				
现金流入合计	2,756.50	77,182.00				

（二）项目成本预测

参考《峄城区供热设施升级改造工程可行性研究报告》，项目运营成本主要包括外购原材料、燃料及动力、工资及福利费、修理费、管理费用、折旧及摊销等。

（1）外购原材料

本项目投入运行后，需定期对供热管网进行维护，按收入金额的 20% 预计，年需原材料费用约 1,102.60 万元。

（2）外购燃料及动力

主要为电和水，预计年用电量 21.96 万 kwh，单价按 0.70 元/kwh，年用水量 82.60 万立方米，单价按 3.00 元/立方米，正常年份 263.17 万元，并按年递增 3% 计算。

（3）员工工资及福利费

项目总劳动定员 18 人，其中：一般工人 12 人，工资按 5.00 万元/年计算，管理技术人员 3 人，工资按 6.00 万元/年计算，后勤保障人员 3 人，工资按 3.00 万元/年计算。福利费按工资总额的 14% 计算，正常年份 99.18 万元，并按年递增 5% 计算。

（4）修理费

本项目修理费按固定资产折旧的 5% 计取，每年 82.80 万元。

(5) 其他费用

其他费用分为其他管理费、其他营业费和其他制造费用。其他制造费用按照折旧费的 3% 计算, 为 49.68 万元; 其他管理费按人员工资的 60% 计算, 为 59.51 万元; 其他营业费按收入的 5% 计算, 为 272 万元。正常年份为 384.84 万元。

(6) 折旧

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期限按 20 年, 残值率取 5%; 项目经营期折旧费 1,656.00 万元/年。

(6) 无形及其它资产按 10 年平均摊销, 摊销费用 134.00 万元/年。

6、总成本估算经测算, 达产后项目发债期内经营期付现经营成本总额 28,625.34 万元(不含利息费用与税费)。具体详见下表:

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
原材料					551.30	1,102.60
燃料动力费					131.59	263.17
工资					49.59	99.18
修理费					41.40	82.80
其他费用					192.42	384.84
合 计					966.30	1,932.59

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2035 年	2033 年
原材料	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60
燃料动力费	271.07	279.20	287.58	296.21	305.10	314.25
工资	104.14	109.35	114.82	120.56	126.59	132.92
修理费	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
其他费用	387.81	390.94	394.22	397.67	401.28	405.08

合 计	1,948.42	1,964.89	1,982.02	1,999.84	2,018.37	2,037.65
-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
原材料	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60	1,102.60
燃料动力费	323.68	333.39	343.39	353.69	364.30	375.23
工资	139.57	146.55	153.88	161.57	169.65	178.13
修理费	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80	82.80
其他费用	409.07	413.26	417.66	422.27	427.12	432.21
合 计	2,057.72	2,078.60	2,100.33	2,122.93	2,146.47	2,170.97

续表

项目	2040 年	合计				
原材料	551.30	15,436.40				
燃料动力费	193.24	4,435.09				
工资	93.52	1,900.02				
修理费	41.40	1,159.20				
其他费用	218.78	5,694.63				
合 计	1,098.24	28,625.34				

(三) 应付本息情况

1、前期债券发行情况

发行人就本项目，已于 2022 年 6 月发行专项债券 13,000.00 万元，融资利率为 2.94 %，期限为 10 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表 2 项目前期发行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	融资利率	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2022 年		13,000.00	2.94%		13,000.00	191.10	191.10
2023 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	融资利率	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2024 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2025 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2026 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2027 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2028 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2029 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2030 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2031 年	13,000.00		2.94%		13,000.00	382.20	382.20
2032 年	13,000.00		2.94%	13,000.00	-	191.10	13,191.10
合计	-	13,000.000		13,000.00		3,822.00	16,822.00

2、本期债券发行情况

发行人拟就本项目，本次发行专项债券 7,000.00 万元，假设融资利率为 4 %，期限为 15 年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表 3 项目本期发行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	融资利率	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2025 年		7,000.00	4%		7,000.00	140.00	140.00
2026 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2027 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2028 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2029 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2030 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2031 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2032 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2033 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2034 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00

债券存 续期	期初本金余 额	本期增加金 额	融资利率	本期偿还金 额	期末本金余额	应付利息	还本付息合 计
2035 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2036 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2037 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2038 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2039 年	7,000.00		4%		7,000.00	280.00	280.00
2040 年	7,000.00		4%	7,000.00	-	140.00	7,140.00
合计	-	7,000.00		7,000.00		4,200.00	11,200.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	-	-	-	-	2,756.50	5,513.00
经营活动支出	B	-	-	-	-	966.30	1,932.59
支付的各项税费	C	-	-	-	-	184.00	533.56
经营活动现金净流量	D=A-B-C	-	-	-	-	1,606.20	3,046.85
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	522.30	
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-522.30	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	22,000.00					
专项债券	I	13,000.00			7,000.00		
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	191.10	382.20	382.20	522.20	662.20	662.20
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	34,808.90	-382.20	-382.20	6,477.80	-662.20	-662.20
四、期初现金	P		24,808.90	14,426.70	4,044.50	522.30	944.00
期内现金变动	Q=D+G+O	24,808.90	-10,382.20	-10,382.20	-3,522.20	421.70	2,384.65
五、期末现金	R=P+Q	24,808.90	14,426.70	4,044.50	522.30	944.00	3,328.65

续表

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00
经营活动支出	B	1,948.42	1,964.89	1,982.02	1,999.84	2,018.37	2,037.65
支付的各项税费	C	528.84	523.92	518.83	513.53	555.82	597.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,035.74	3,024.19	3,012.15	2,999.63	2,938.81	2,877.46
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K					13,000.00	
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	662.20	662.20	662.20	662.20	471.10	280.00
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	-662.20	-662.20	-662.20	-662.20	-13,471.10	-280.00
四、期初现金	P	3,328.65	5,702.19	8,064.18	10,414.13	12,751.56	2,219.27
期内现金变动	Q=D+G+O	2,373.54	2,361.99	2,349.95	2,337.43	-10,532.29	2,597.46
五、期末现金	R=P+Q	5,702.19	8,064.18	10,414.13	12,751.56	2,219.27	4,816.73

续表

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动现金流入	A	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00	5,513.00
经营活动支出	B	2,057.72	2,078.60	2,100.33	2,122.93	2,146.47	2,170.97
支付的各项税费	C	591.95	585.79	596.14	606.23	599.32	592.13
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,863.33	2,848.61	2,816.53	2,783.84	2,767.21	2,749.90
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E						
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H						
专项债券	I						
银行借款	J						
偿还债券本金	K						
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
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	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00	-280.00
四、期初现金	P	4,816.73	7,400.06	9,968.67	12,505.20	15,009.04	17,496.25
期内现金变动	Q=D+G+O	2,583.33	2,568.61	2,536.53	2,503.84	2,487.21	2,469.90
五、期末现金	R=P+Q	7,400.06	9,968.67	12,505.20	15,009.04	17,496.25	19,966.15

续表

项目/年度	公式	2040 年	合计			
一、经营活动产生的现金	—		-			
经营活动现金流入	A	2,756.50	77,182.00			
经营活动支出	B	1,098.24	28,625.34			
支付的各项税费	C	292.33	7,820.28			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,365.93	40,736.38			
二、投资活动产生的现金	—		-			
建设成本支出	E		40,522.30			
流动资金支出	F		-			
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-40,522.30			
三、融资活动产生的现金	—		-			
资本金（自有资金）	H		22,000.00			
专项债券	I		20,000.00			
银行借款	J		-			
偿还债券本金	K	7,000.00	20,000.00			
偿还银行借款本金	L		-			
支付债券利息	M	140.00	8,022.00			
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	-7,140.00	13,978.00			
四、期初现金	P	19,966.15				
期内现金变动	Q=D+G+O	-5,774.07	14,192.08			
五、期末现金	R=P+Q	14,192.08				

（五）本息覆盖倍数

表 5 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	7,000.00	4,200.00	11,200.00	40,736.38
已发行债券	13,000.00	3,822.00	16,822.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	8,022.00	28,022.00	
覆盖倍数	1.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 40,736.38 万元，融资本息合计 28,022.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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。

六、使用限制

1. 本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2. 本专项评价报告仅供发行人本次发行 2025 年山东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他目的。因使用不当所造成的风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文)

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所



中国·济南

中国注册会计师:

中国注册会计师:

报告日期: 2025 年 6 月 14 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102MA3CHPRE0H

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 山东省济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18栋3层东

负责人 刘元锁

成立日期 2016年09月30日

营业期限 2016年09月30日至 年 月 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账（凭许可证经营）；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（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）。

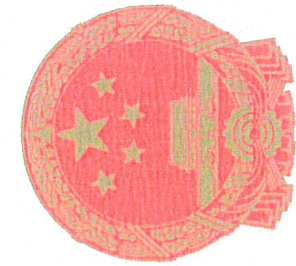


登记机关



提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。



证书序号: NO. 505367

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中汇会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 刘元锁

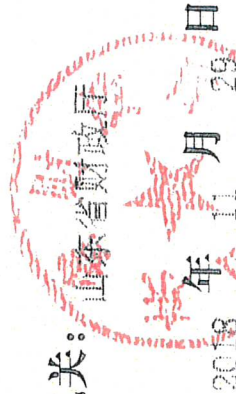
办公场所: 山东省济南市历下区经十路13777号
中润世纪广场18栋3层东

分所编号: 370102721406
0000014331

批准设立文号: 鲁财会(2015)43号

批准设立日期: 2016-11-30

发证机关:



中华人民共和国财政部制