2026年山东省政府专项债券（八十一期）

泰安市新泰热能交换装备产业园基础设施建设

项目收益与融资平衡专项评价报告

山东安明会计师事务所

2026年10月

我们接受委托，对新泰热能交换装备产业园基础设施建设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：新泰热能交换装备产业园基础设施建设项目。

2、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。

3、项目规划审批

2025 年 10 月 23 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台完成备案，项目代码：2506-370982-04-01-925986；

2025 年 6 月 24 日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设用地规划许可证》，证书编号：地字第 3709822025YG0025586 号；

2025 年 7 月 3 日，项目取得《新泰市不动产权证书》，证书编号：37038027075；

2025 年 10 月 23 日，项目取得《建设工程规划许可证》，证书编号：建字第 3709822025GG0054567 号；

2025 年 11 月 6 日，项目取得新泰市行政审批服务局《建设工程施工许可证》，证书编号：370982202511060101。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于新泰市汶南镇 205 国道陈良村段路北、龙池路以东，总占地面积 71.88 亩。计划建设标准化生产车间 9.4 万㎡，园区配套建设供水设施 2.1km，管径 100mm 雨水管网 1.9km，管径 150mm 污水处理管网 1.9km，管道材质均为 PVC，硬化园区路面 1.5 万㎡，园区内供电线路 1,300 米等基础设施。

5、项目建设期限

项目计划建设周期为 1 年，2025 年 12 月份开工建设，预计 2026 年 11 月底竣工投入使用。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资 50,000.00 万元，其中：工程费用 38,120.30

万元，建设工程其他费用 6,743.99 万元，基本预备费 4,486.36 万元，流动资金等 649.35 万元。资金筹措方式包括项目单位自筹资金、申请发行使用专项债券等。其中，项目单位自有资金 26,000.00 万元，申请发行专项债券资金 24,000.00 万元。其中 2026 年 1 月份已申请发行专项债券 23,000.00 万元，本次拟申请专项债券 1,000.00 万元。

表 1：项目资金来源情况

单位：万元

资金来源	金 额	占比%	备 注
估算总投资	**50,000**	**100.00%**	
一、资本金	**26,000**	**52.00%**	
（一）自有资金	26,000	52.00%	
（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）	**24,000**	**48.00%**	
（一）已发行专项债券	23,000	46.00%	
（二）本期拟发行专项债券	1,000	2.00%	
（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

根据项目可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于园区生产车间对外租赁收入。项目建成后可对外出租的标准化生产车间预计为 9.4 万㎡，建成全部用于对外出租，假设债券存续期内厂房年均出租率为 90%。按照新泰市及周边地区房屋出租均价测算，厂房租赁单价约为 1.8 元/㎡，并假设每 3 年提高 3%。

结合本项目的行业性质，测算中适用的主要税种为增值税、城建税、教育费附加等，其中增值税率为 9%，城建税、教育附加税分别为增值税额的 7%、5%。

（二）项目成本现金流出预测

项目建成后主要用于对外厂房租赁，没有原材料等直接生产成本，水电热气等费用由出租方分头自行承担。项目日常运营成本费用主要包括管护人员工资福利、固定资产折旧摊销费用、园区日常维护修理费及其他管理费用。

1、管护人员工资福利费。项目建成后需配备日常管护人员 8 人，按工作岗位计算工资，并按工资总额的 14%计提职工福利费。经测算，本项目年工资及福利费用约为 33.06 万元，并假设每 5 年上浮 3%。

2、固定资产折旧摊销费。项目建成后形成固定资产 50,000 万元，按平均年限法计提折旧，折旧年限 30 年，预估残值率为 5%，则年折旧费用为 1,583.33 万元。

表 2：项目运营收入及成本费用估算情况

单位：万元

项　　目	合 计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、厂房租赁收入	**88,528.03**	**5,558.22**	**5,558.22**	**5,558.22**	**5,724.97**	**5,724.97**	**5,724.97**	**5,896.72**
可出租面积（㎡）	**94,000**	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000
厂房空置率（%）	**10.0%**	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
出租均价(元/㎡)	**1.91**	1.80	1.80	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91
二、营业税金与附加	**8,923.63**	**560.27**	**560.27**	**560.27**	**577.08**	**577.08**	**577.08**	**594.39**
1.增值税	**7,967.52**	500.24	500.24	500.24	515.25	515.25	515.25	530.70
2.城市维护建设税(7%)	**557.73**	35.02	35.02	35.02	36.07	36.07	36.07	37.15
3.教育费附加(5%)	**398.38**	25.01	25.01	25.01	25.76	25.76	25.76	26.54
三、运营成本费用	**26,333.71**	**1,751.14**	**1,751.14**	**1,751.14**	**1,752.81**	**1,752.81**	**1,753.80**	**1,755.52**
1.人员工资福利支出	**510.93**	33.06	33.06	33.06	33.06	33.06	34.05	34.05
2.固定资产折旧费	**23,750.00**	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33
3.修理修缮费	**1,187.50**	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17
4.其他管理费用	885.28	55.58	55.58	55.58	57.25	57.25	57.25	58.97

表 2：项目运营收入及成本费用估算情况

单位：万元

项　　目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、厂房租赁收入	**5,896.72**	**5,896.72**	**6,073.62**	**6,073.62**	**6,073.62**	**6,255.83**	**6,255.83**	**6,255.83**
可出租面积（㎡）	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000	94,000
厂房空置率（%）	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
出租均价(元/㎡)	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97	2.03	2.03	2.03
二、营业税金与附加	**594.39**	**594.39**	**612.22**	**612.22**	**612.22**	**630.59**	**630.59**	**630.59**
1.增值税	530.70	530.70	546.63	546.63	546.63	563.02	563.02	563.02
2.城市维护建设税(7%)	37.15	37.15	38.26	38.26	38.26	39.41	39.41	39.41
3.教育费附加(5%)	26.54	26.54	27.33	27.33	27.33	28.15	28.15	28.15
三、运营成本费用	**1,755.52**	**1,755.52**	**1,757.29**	**1,758.31**	**1,758.31**	**1,760.13**	**1,760.13**	**1,760.13**
1.人员工资福利支出	34.05	34.05	34.05	35.07	35.07	35.07	35.07	35.07
2.固定资产折旧费	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33	1,583.33
3.修理修缮费	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17	79.17
4.其他管理费用	58.97	58.97	60.74	60.74	60.74	62.56	62.56	62.56

3、园区日常维护修理费。按照园区每年固定资产折旧费的5%测算。

4、其他费用。主要包括园区日常管理产生的办公费、广告费、差旅费等杂项费用，按照园区每年厂房租赁收入的1%估算。

债券存续期内，项目各年度运营收入、支出测算情况见表2《项目运营收入及成本费用估算情况》

（三）应付本息情况

本项目估算总投资 50,000 万元，其中项目单位自有资金26,000万元，申请发行专项债券资金24,000万元。其中，2026年1月份已发行专项债券23,000万元，发行期限为15年，年利率为2.31%；本次拟申请发行专项债券1,000万元，发行期限为15年，债券年利率假设为3.00%。在债券存续期内，每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还债券本金。分年度还本付息情况如下：

表3：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
合计		**24,000**	**24,000**			**8,419.50**	**32,419.50**
2026年		24,000		24,000	2.31%/3.00%	265.65	265.65
2027年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2028年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30

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
2029 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2030 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2031 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2032 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2033 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2034 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2035 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2036 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2037 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2038 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2039 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2040 年	24,000			24,000	2.31%/3.00%	561.30	561.30
2041 年	24,000		24,000	0	2.31%/3.00%	295.65	24,295.65

（四）项目资金平衡测算表

表 4：项目资金测算平衡情况

单位：万元

项目/年度	公式	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—	-								
经营活动现金流入	A	**88,528.03**			5,558.22	5,558.22	5,558.22	5,724.97	5,724.97	5,724.97
经营活动支出	B	**26,333.71**			1,751.14	1,751.14	1,751.14	1,752.81	1,752.81	1,753.80
支付的各项税费	C	**8,923.63**			560.27	560.27	560.27	577.08	577.08	577.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	**53,270.70**	0.00	0.00	3,246.81	3,246.81	3,246.81	3,395.08	3,395.08	3,394.09
二、投资活动产生的现金	—	-								
建设成本支出	E	**41,580.50**	2,080.00	39,500.50						
流动资金支出	F	**0.00**								
投资活动现金净流量	G=-E-F	**-41,580.50**	-2,080.00	-39,500.5	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）	H	**26,000.00**	2,500.00	23,500.00						
专项债券	I	**24,000.00**		24,000.00						
银行借款	J	**0.00**								
偿还债券本金	K	**24,000.00**								
偿还银行借款本金	L	**0.00**								
支付债券利息	M	**8,419.50**		265.65	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30
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	**17,580.50**	2,500.00	47,234.35	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30
四、期初现金	P	-		420.00	10,530.00	13,215.51	15,901.02	18,586.53	21,420.31	24,254.09
期内现金变动	Q=D+G+O	**29,270.70**	420.00	7,733.85	2,685.51	2,685.51	2,685.51	2,833.78	2,833.78	2,832.79
五、期末现金	R=P+Q	-	420.00	8,153.85	13,215.51	15,901.02	18,586.53	21,420.31	24,254.09	27,086.88

表 4：项目资金测算平衡情况

单位：万元

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动现金流入	A	5,896.72	5,896.72	5,896.72	6,073.62	6,073.62	6,073.62	6,255.83	6,255.83	6,255.83
经营活动支出	B	1,755.52	1,755.52	1,755.52	1,757.29	1,758.31	1,758.31	1,760.13	1,760.13	1,760.13
支付的各项税费	C	594.39	594.39	594.39	612.22	612.22	612.22	630.59	630.59	630.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,546.81	3,546.81	3,546.81	3,704.11	3,703.09	3,703.09	3,865.11	3,865.11	3,865.11
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	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）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									24,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30	561.30	295.65
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	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-561.30	-24,295.65
四、期初现金	P	27,086.88	30,072.38	33,057.89	36,043.40	39,186.21	42,328.00	45,469.78	48,773.59	52,077.40
期内现金变动	Q=D+G+O	2,985.51	2,985.51	2,985.51	3,142.81	3,141.79	3,141.79	3,303.81	3,303.81	-20,430.54
五、期末现金	R=P+Q	30,072.38	33,057.89	36,043.40	39,186.21	42,328.00	45,469.78	48,773.59	52,077.40	31,646.85

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 53,270.70 万元，融资本息合计 32,419.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.64。

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	1,000.00	450.00	**1,450.00**	**53,270.70**
已发行债券	23,000.00	7,969.50	**30,969.50**	
后续拟发行债券			**0.00**	
银行贷款			**0.00**	
融资合计	**24,000.00**	**8,419.50**	**32,419.50**	
覆盖倍数	**1.64**			

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）

山东宏明会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 19 日

统一社会信用代码

91370103MAD2MNQ435

营业执照

（副本） 2-1

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　山东安明会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘雅琪

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：税务服务；财务咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；薪酬管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；资产评估；工程造价咨询业务。（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）

出资额　叁佰万元整

成立日期　2023 年 10 月 31 日

主要经营场所　山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

登记机关　济南市槐荫区行政审批服务局

2023 年 11 月 28 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

证书序号：0018924

会计师事务所
执业证书

名　　称：山东安明会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘雅琪

主任会计师：

经营场所：山东省济南市槐荫区腊山街道绿地国际花都商业区6号楼1713

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37010132

批准执业文号：鲁财会〔2023〕74号

批准执业日期：2023年12月21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

二〇二三 年 十二 月 二十一 日

中华人民共和国财政部制