

2025 年山东省政府专项债券（十八期）  
烟台市芝罘区西部城区排水管网设施改造提升  
项目收益与融资平衡专项评价报告  
山冠会专审债字【2025】第 003 号

山东冠达会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月

2025 年山东省政府专项债券（十八期）  
烟台市芝罘区西部城区排水管网设施改造提升项  
目收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 4 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

芝罘区西部城区排水管网设施改造提升项目

##### 2、立项单位

烟台市建投发展集团有限公司成立于 2017 年 8 月 3 日，统一社会信用代码：91370602MA3FBMX49E；法定代表人：张坦；公司注册地址：山东省烟台市芝罘区东山街道滨海广场 35 号；经营范围：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；文物保护工程施工；公路工程监理；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；旅游业务；餐饮服务；食品生产；食品销售；金融资产管理服务；房地产开发经营。（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，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：建筑材料销售；土地整治服务；物业管理；房地产经纪；房地产评估；房地产咨询；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；规划设计管理；城乡市容管理；消防技术服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；土石方工程施工；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；体育场地设施工程施工；

金属门窗工程施工；电气设备修理；会议及展览服务；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；照明器具销售；机械设备销售；电子产品销售；显示器件销售；五金产品零售；电子元器件与机电组件设备销售；机械设备租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；广告制作；广告发布；以自有资金从事投资活动；园区管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；旅游开发项目策划咨询；停车场服务；环境应急治理服务；餐饮管理；酒店管理。（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）

### 3、项目规划审批

本项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行项目登记，项目代码：2501-370602-04-01-215290；

### 4、项目规模与主要建设内容

项目计划改造防涝通道 9.14 公里，新建、改建污水管网约 60 公里；新建、改建雨水管网约 58.11 公里，初期雨水收集调蓄设施约 6000 立方米，其他市政管网局部迁改。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 月至 2029 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 26,397.00 万元，拟发行专项债券 26,000.00 万元。其中：本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，2025 年后续拟发行专项债券 19,000.00 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	52,397.00	100.00%	
一、资本金	26,397.00	50.38%	
（一）自有资金	26,397.00	-	
（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）	26,000.00	49.62%	
（一）已发行专项债券	-	-	
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	-	
（三）后续拟发行专项债券	19,000.00	-	
（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管线日常维护费现金流入、广告位出租现金流入。具体测算如下：

##### 1、管线日常维护费现金流入

按照《城市综合管廊运营服务规范》(GB/T38550-2020), 根据《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕61号文件推进城市地下综合管廊建设的实施意见》(鲁政办发〔2015〕56号)以及烟台市物价局烟台市财政局烟台市住房和城乡建设局烟台市城市管理局《关于印发烟台市市区城市地下综合管廊有偿使用收费定价规则的通知》(烟价〔2017〕85号)相关规定, 城市公共管廊实行有偿使用制度, 建设地下管网将收取入廊费和日常维护费, 收费标准确定依据: 入廊费可以根据管廊建设成本、入廊管线种类、占用管廊空间比例、单独敷设和更新改造成本等因素确定, 日常维护费可以根据城市综合管廊运行、维护、更新等成本, 以及入廊管线种类、占用管廊空间比例、对附属设施使用强度等因素确定。

参照项目申请报告, 项目建设需铺设地下管网, 仅产生管网维护费收入, 项目主要铺设给水及污水管网等管线, 管线总长度约为 178.25 千米, 日常维护费一般按照管线空间比例法计算暂按照每年 150 元/米收取。经估算, 维护费年均可实现营业收入 2,139.00 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素, 增长率按每三年上涨 5%测算。

## 2、广告位出租现金流入

考虑项目建设内容, 预计共新增设广告位 107 个广告

位，根据省《关于加强户外广告资源有偿使用收入管理意见》（鲁政办发【2005】55号）规定，户外广告是城市公共资源，广告经营者设置户外广告获取经济利益，必须依法缴纳有偿使用收入，参照市场价格。根据烟台市各类广告媒介 2019-2021 年租赁价格统计表如下：

烟台各类广告媒介 2019-2021 年租赁价格统计表	
广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	4,000.00
楼梯广告	7,000.00
LED 广告	4,500.00
高炮广告	10,000.00
围挡广告	3,000.00

项目涉及每个广告位对外出租 6,000.00 元/月，广告位年出租收入 616.32 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,增长率按每三年 5%测算。

## （二）项目成本预测

本项目在债券存续期间的运营成本主要包括:燃料动力费、工资福利费、维修维护费、折旧费、其他费用、税金及附加。具体测算如下：

### 1、燃料动力费

燃料动力主要为项目用电、用水及用油等。全年燃料动力费按照项目收入的 4%测算。

### 2、工资福利费



项目劳动定额 12 人，年平均工资 6.16 万元/人，福利费按工资的 14%计。工资按每五年上浮 5%测算。

### 3、维修维护费

维修维护费按年收入的 2%测算。

### 4、折旧费

项目建筑工程原值 49,777.15 万元，残值率 5%，折旧年限 30 年。则年折旧额为 1,576.28 万元。

### 5、其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。根据年收入的 0.5%预计。

### 6、税金及附加

增值税：管线维护按照 13%测算；附加税：以增值税为基数，城市维护建设税=增值税\*7%；教育费、地方教育费附加=增值税\*5%；考虑折旧摊销等非付现成本支出后，测算所得税。

## （三）应付本息情况

### 1、专项债券

本次测算按照全额发行债券 26,000.00 万元测算。本期拟发行专项债券 7,000.00 万元。债券期限 15 年，假设利率为 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；2025 年后续拟发行专项债券 19,000.00 万元，债券期限 30 年，假设利率为 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专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还本金 金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2025 年	-	26,000.00	-	26,000.00	4.00%	520.00	520.00
2026 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2027 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2028 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2029 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2030 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2031 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2032 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2033 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2034 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2035 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2036 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2037 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2038 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2039 年	26,000.00	-	-	26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
2040 年	26,000.00	-	7,000.00	19,000.00	4.00%	900.00	7,900.00
2041 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2042 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2043 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2044 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2045 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2046 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还本金 金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2047 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2048 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2049 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2050 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2051 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2052 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2053 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2054 年	19,000.00	-	-	19,000.00	4.00%	760.00	760.00
2055 年	19,000.00	-	19,000.00	-	4.00%	380.00	19,380.00
合计		26,000.00	26,000.00			27,000.00	53,000.00

#### (四) 项目资金测算平衡表

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 (建设期)	2026 年 (建设期)	2027 年 (建设期)	2028 年 (建设期)	2029 年 (建设期)	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	103,772.44	-	-	-	-	-	2,755.32	2,966.05
经营活动支出	B	9,866.88	-	-	-	-	-	287.10	300.79
支付的各项税费	C	17,583.39	-	-	-	-	-	346.55	370.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	76,322.17	-	-	-	-	-	2,121.67	2,294.50
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	47,717.00	25,480.00	8,960.00	8,960.00	3,960.00	357.00	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-47,717.00	-25,480.00	-8,960.00	-8,960.00	-3,960.00	-357.00	-	-
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	26,397.00	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	1,397.00	-	-
专项债券	I	26,000.00	26,000.00	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	26,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	27,000.00	520.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00
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	-603.00	25,480.00	8,960.00	8,960.00	3,960.00	357.00	-1,040.00	-1,040.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	-	-	-	1,081.67
期内现金变动	Q=D+G+O	28,002.17	-	-	-	-	-	1,081.67	1,254.50
五、期末现金	R=P+Q	28,002.17	-	-	-	-	-	1,081.67	2,336.17

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,176.78	3,475.99	3,475.99	3,475.99	3,649.79	3,649.79	3,649.79	3,832.27
经营活动支出	B	314.49	333.94	333.94	339.34	350.64	350.64	350.64	362.50
支付的各项税费	C	394.96	434.78	434.78	456.18	513.11	513.11	513.11	572.88
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,467.33	2,707.27	2,707.27	2,680.47	2,786.04	2,786.04	2,786.04	2,896.89
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	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00
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	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00	-1,040.00
四、期初现金	P	2,336.17	3,763.50	5,430.77	7,098.04	8,738.51	10,484.55	12,230.59	13,976.63
期内现金变动	Q=D+G+O	1,427.33	1,667.27	1,667.27	1,640.47	1,746.04	1,746.04	1,746.04	1,856.89
五、期末现金	R=P+Q	3,763.50	5,430.77	7,098.04	8,738.51	10,484.55	12,230.59	13,976.63	15,833.52

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,832.27	3,832.27	4,023.89	4,023.89	4,023.89	4,225.08	4,225.08	4,225.08
经营活动支出	B	368.17	368.17	380.63	380.63	380.63	399.65	399.65	399.65
支付的各项税费	C	606.46	641.46	704.23	704.23	704.23	768.65	768.65	768.65
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,857.64	2,822.64	2,939.03	2,939.03	2,939.03	3,056.78	3,056.78	3,056.78
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	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	900.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00
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	-7,900.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00
四、期初现金	P	15,833.52	10,791.16	12,853.80	15,032.83	17,211.86	19,390.89	21,687.67	23,984.45
期内现金变动	Q=D+G+O	-5,042.36	2,062.64	2,179.03	2,179.03	2,179.03	2,296.78	2,296.78	2,296.78
五、期末现金	R=P+Q	10,791.16	12,853.80	15,032.83	17,211.86	19,390.89	21,687.67	23,984.45	26,281.23

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	4,436.34	4,436.34	4,436.34	4,658.15	4,658.15	4,658.15	4,891.06	5,078.70
经营活动支出	B	413.38	413.38	419.63	434.05	434.05	434.05	449.19	467.95
支付的各项税费	C	837.85	837.85	836.28	908.94	908.94	908.94	985.23	1,142.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,185.11	3,185.11	3,180.43	3,315.16	3,315.16	3,315.16	3,456.64	3,468.17
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	-	-	-	-	-	-	-	19,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	760.00	380.00
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	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-760.00	-19,380.00
四、期初现金	P	26,281.23	28,706.34	31,131.45	33,551.88	36,107.04	38,662.20	41,217.36	43,914.00
期内现金变动	Q=D+G+O	2,425.11	2,425.11	2,420.43	2,555.16	2,555.16	2,555.16	2,696.64	-15,911.83
五、期末现金	R=P+Q	28,706.34	31,131.45	33,551.88	36,107.04	38,662.20	41,217.36	43,914.00	28,002.17

### （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	7,000.00	4,200.00	11,200.00	76,322.17
已发行债券	-	-	-	
后续拟发行债券	19,000.00	22,800.00	41,800.00	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	26,000.00	27,000.00	53,000.00	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 76,322.17 万元，融资本息合计 53,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

### 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。

山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：刘顺贤 370500050007  
中国注册会计师：王李娜 370600310011  
2025 年 4 月 6 日





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
9137061367682689X6



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、监  
管信息

名称 山东冠达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

刘顺贤

执行事务合  
伙经营范围

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。（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）

成立日期 2008年 06月 26日

合伙期限 2008年 06月 26日至2028年06月25日

主要经营场所 山东省烟台莱山区迎春大街170号金贸中心702-2室



登记机关

2019年 06月 19日



会计师事务所  
执业证书

名称：山东冠达会计师事务所  
(普通合伙)  
首席合伙人：刘顺贤  
主任会计师：  
经营场所：山东省烟台莱山区迎春大街  
170号金茂中心702-2号  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：37060031  
批准执业文号：鲁财会协字(2008)29号  
批准执业日期：2008-06-23

证书序号：0002246

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  
2018年12月10日

中华人民共和国财政部制