

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
烟台市芝罘区夹河幸福新城地下管网提升改造
项目收益与融资平衡专项评价报告
山冠会专审债字【2025】第 013 号

山东冠达会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

2025 年山东省政府专项债券（三十期）
烟台市芝罘区夹河幸福新城地下管网提升改造
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

本次以项目申请报告、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

夹河幸福新城地下管网提升改造

2、立项单位

烟台芝罘财金建设发展有限公司是夹河幸福新城地下管网提升改造的管理单位,烟台芝罘财金建设发展有限公司成立于 2019-05-05,法定代表人为周祖义,注册资本为 20000 万人民币,统一社会信用代码为 91370602MA3PNP6Y5J,当前处于存续状态。企业注册地址位于山东省烟台市芝罘区滨海广场滨海景区 33 号楼,所属行业为房地产开发经营,经营范围包括:许可项目:污水处理及其再生利用;自来水生产与供应;房地产开发经营;热力生产和供应;建设工程设计;建设工程施工;建筑劳务分包;施工专业作业;建筑物拆除作业(爆破作业除外);住宅室内装饰装修。(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:物业管理;房地产经纪;住房租赁;酒店管理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);工程管理服务;园林绿化工程施工;环境应急治理服务;土石方工程施工;停车场服务;会议及展览

服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；金属门窗工程施工。（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

项目已取得的批复文件：

（1）2025 年 1 月 10 日，烟台市芝罘区行政审批服务局作出的《关于夹河幸福新城地下管网提升改造项目核准的批复》（烟芝审批投字〔2025〕7 号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点南至红旗西路，北至只楚路，西至夹河，东至珠玑东路。计划新建、改建雨水管网约 96 公里，污水管网约 96 公里，再生水收集管道约 96 公里，给水管道约 30 公里，其它市政管线局部迁改。

5、项目建设期限

本项目建设期 20 个月，预计工期为 2025 年 5 月 5 日至 2026 年 12 月 30 日。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 85,200.00 万元，其中，项目单位自有资金 55,200.00 万元，拟发行专项债券 30,000.00 万元。2025 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	85,200.00	100.00%	
一、资本金	55,200.00	64.79%	
（一）自有资金	55,200.00		
（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）	30,000.00	35.21%	
（一）已发行专项债券	10,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00		
（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。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 318 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。预计建成后运营期第一年达产率 70%，后期逐步达产，维护费正常年营业收入 4,770.00 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。

（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 2%测算。

2、工资福利费

项目建成后新增人员 8 人，年工资福利估算 8 万元/人，年均工资及福利费 64.00 万元，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，每三年上浮 5%测算。

3、维修维护费

维修维护费按年折旧费用的 5%测算。

4、折旧费

根据项目建筑工程、安装工程及其他固定资产各自折旧年限，折旧年限确定为 20 年，残值率 5%，年提取折旧费为 3,237.60 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，含项目后期代运营费用。根据年收入的 1%预计。

6、税金及附加

增值税：管网维护收入按照 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

本项目拟发行专项债券 30,000.00 万元，其中，2025 年 4 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 15 年，实际利率 2.08%，在债券存续期间内每半年付息一次，到期偿还本金；本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，期限 15 年，预计利率 4.00%，在债券存续期间内每半年付息一次，到期偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2-1 2025 年 4 月已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	0.00	10,000.00		10,000.00	2.08%	104.00	104.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2027 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2028 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2029 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2030 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2031 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2032 年	10,000.00	-		10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	2.08%	208.00	208.00
2040 年	10,000.00		10,000.00	0.00	2.08%	104.00	10,104.00

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
合计	-	10,000.00	10,000.00			3,120.00	13,120.00

表 2-2 本期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		20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040 年	20,000.00		20,000.00	0.00	4.00%	400.00	20,400.00
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	-	12,000.00	32,000.00

（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	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	73,273.82	0.00	0.00	4,770.00	4,770.00	4,770.00	5,008.50	5,008.50	5,008.50
经营活动支出	B	5,447.70	0.00	0.00	368.98	368.98	368.98	379.34	379.34	379.34
支付的各项税费	C	4,275.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	95.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	63,550.46	0.00	0.00	4,401.02	4,401.02	4,401.02	4,629.16	4,629.16	4,533.27
二、投资活动产生的现金	—	0.00								
建设成本支出	E	83,688.00	39,000.00	44,688.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	G=-E-F	-83,688.00	-39,000.00	-44,688.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—	0.00								
资本金（自有资金）	H	55,200.00	10,000.00	45,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	K	30,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	0.00								
支付债券利息	M	15,120.00	504.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00
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	40,080.00	39,496.00	44,192.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	496.00	0.00	3,393.02	6,786.04	10,179.06	13,800.22	17,421.38
期内现金变动	Q=D+G+O	19,942.46	496.00	-496.00	3,393.02	3,393.02	3,393.02	3,621.16	3,621.16	3,525.27
五、期末现金	R=P+Q	19,942.46	496.00	0.00	3,393.02	6,786.04	10,179.06	13,800.22	17,421.38	20,946.65

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	5,258.93	5,258.93	5,258.93	5,521.87	5,521.87	5,521.87	5,797.96	5,797.96
经营活动支出	B	390.21	390.21	390.21	401.63	401.63	401.63	413.61	413.61
支付的各项税费	C	155.78	155.78	155.78	252.36	785.88	785.88	881.15	1,007.15
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,712.94	4,712.94	4,712.94	4,867.88	4,334.36	4,334.36	4,503.20	4,377.20
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	K	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	1,008.00	504.00
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	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-1,008.00	-30,504.00
四、期初现金	P	20,946.65	24,651.59	28,356.52	32,061.46	35,921.34	39,247.70	42,574.06	46,069.26
期内现金变动	Q=D+G+O	3,704.94	3,704.94	3,704.94	3,859.88	3,326.36	3,326.36	3,495.20	-26,126.80
五、期末现金	R=P+Q	24,651.59	28,356.52	32,061.46	35,921.34	39,247.70	42,574.06	46,069.26	19,942.46

（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	20,000.00	12,000.00	32,000.00	63,550.46
已发行债券	10,000.00	3,120.00	13,120.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	30,000.00	15,120.00	45,120.00	
覆盖倍数	1.41			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 63,550.46 万元，融资本息合计 45,120.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

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：

中国注册会计师：

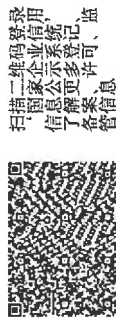
2025 年 6 月 13 日





营业执照

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

(副本) 1-1

名称 山东冠达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 刘顺贤

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



中华人民共和国财政部制