

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）烟台市本级
烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2025】第 023 号



2025 年 06 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

烟台市朝阳街（一期）历史文化街区保护性改造项目。

2、立项单位

本项目由烟台蓝天投资发展集团有限公司实施。烟台蓝天投资发展集团有限公司始建于1986年，在原电力开发办公室、电力开发公司、蓝天控股公司、蓝天开发公司的基础上改制组建而成，是烟台市金融、城市建设、战略新兴产业的重要投资和经营主体，投资经营范围涉及银行、证券、文旅、房地产、核电、城市燃气、交通和高端装备制造等多个领域。

建设单位为烟台蓝天芝罘湾投资开发有限公司，成立于2017年09月22日，注册地位于山东省烟台市芝罘区朝阳街75号，法定代表人为王炜。经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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：土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；停车场服务。（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）

3、项目规划审批

2018 年 8 月 22 日，项目已完成立项备案，项目代码 2018-370602-72-03-046124。

4、项目规模与主要内容

朝阳街区作为烟台近代城市开埠的源起，是国内现今屈指可数、保存完好的开埠建筑群之一，是中国保存最完整、最有特色的近代历史文化街区之一，也是中国近代历史的重要见证。其中：国家级保护文物 6 处，省级保护文物 2 处，市级保护文物 11 处，不可移动文物 27 处。

烟台市朝阳街(一期)历史文化街区保护改造项目以修缮、维修改善及保留为主，仅拆除少量障碍建筑，在拆除基础上，适当建有新建建筑。改造后，项目建设用地 17.5 公顷，总建筑面积 204,630 m²，其中：保留建筑面积 174,630 m²（修缮面积 74,214 m²，维修改善面积 18,616 m²，改造面积 75,711.11 m²，保留提升改造面积 6,088.89 m²）拆除面积 16,500 m²；新建建筑面积 30,000 m²（地下停车面积 30,000 m²），容积率 1.0，绿化面积 20,774 m²，绿化率 11.87%，停车位 600 辆。

5、项目建设期限

项目计划建设期 2020 年 3 月至 2025 年 12 月，项目分阶段建设和投入运营。

（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、发行专项债券及银行融

资等方式。其中，项目单位自有资金 143,950.00 万元，已发行专项债券 54,000.00 万元，本期拟发行专项债 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 58,000.00 万元，已通过银行融资 175,000.00 万元，拟通过银行融资 125,000.00 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	558,950.00	100%	
一、资本金	143,950.00	25.75%	
（一）自有资金	143,950.00		
（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）	415,000.00	74.25%	
（一）已发行专项债券	54,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	58,000.00		
（四）银行融资	300,000.00		

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街区商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、停车场收入、物业管理收入等。

1、街区商铺租赁现金流入

街区地上建筑面积 174630 m²，地上建筑面积的 80%全部对外出租，参照景点周边商铺租金并结合本项目的实际，商铺租金按照 5.5 元/m²/天，按照每年 365 天计算，假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2025 年开始每年租赁单价上浮 5%。

烟台市朝阳街周边商铺租赁价格统计表

序号	位置	租金价格
1	芝罘区三水大厦商铺	5.73 元/m ² /天
2	万达金街	6.67 元/m ² /天
3	三站汇通广场	6.30 元/m ² /天
4	百盛街区商铺	5.30 元/m ² /天

2、自持品牌营业现金流入

街区地上建筑面积的 16%自持经营，经营收入按照该面积下租赁收入的 1.25 倍计算，假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2025 年开始每年租赁单价上浮 5%。

3、品牌 IP 产业现金流入

根据朝阳街具有的历史文化品牌效应，和烟台市旅游现状，项目近期保守预计年接待游客数量 560 万人次，根据目前市场收费价格结合项目实际，演艺收费按 75 元/人次，正常年度游客选择本运营项目占比 50%，毛利率预计 25%，考虑到后期宣传到位旅游人数增加和物价上涨等因素，假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，且以后每年上浮 5%。

4、停车场现金流入

项目规划停车位 600 个(地下+地上)，停车位按照收费标准按 2 元/h 对外开放收费，24h 车位使用率约 60%，年工作时间 365 天计算。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，且每 5 年收入上浮 5%。

5、物业管理现金流入

项目对街区商铺提供物业管理服务，根据烟台市物价局、住建局印发的《关于烟台市市区普通住宅前期物业服务收费有关事项的通知》无电梯物业服务收费标准并考虑景点因素，按五级的 1.25 元/月·平方米上浮 20%，测算的单价为 1.50 元/m²/月收取管理服务费。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设 2022、2023、2024 年分别按正常年的 50%、70%、75%测算，2025 年达到正常 100%，且每 5 年收入上浮 5%。

（二）项目成本预测

本项目营业成本主要为外购燃料和动力费用、工资及职工福利费、修理费用、其他费用、相关税费等。

1、外购燃料和动力费用项目

达产年街区公共景观及照明部分及物业管理消耗新水预计 11217.96 吨，消耗电力 319.09 万 kW.h，预计项目年均外购燃料和动力费用 322.46 万元。并假设 2022 年按达产的 50%测算，2023 年按达产的 70%测算，2024 按达产的 75%测算，2025 年按达产 100%测算，且年增长率为 5%。

2、工资及职工福利费项目

达产年需新增定员 50 人，年平均工资 5 万元/人。福利费按工资的 14%计，则年均工资及福利费 285.00 万元。并假设 2022 年人员根据达产满额 50 人的 70%即 35 人测算，2023 年按达产满额 50 人的 80%即 40 人测算，2024 年按达产满额 50 人的 90%即 45 人测算，2025 年按达产 100%时需 50 人测算，且工资年增长率为 5%。

3、修理费

按照工资及福利费 50%计取，年均修理费 142.5 万元。由于项目前期修理费较高，根据项目可研报告，项目 2022 年 - 2024 年修理费均为 658.33 万元，2025 年按达产 100%正常水平年均金额测算，并假设从 2025 年开始年增长率为 5%。

4、其他费用

根据项目可研报告，其他费用按街区商铺租赁收入的0.4%测算。

5、增值税及附加税、房产税等相关税费估算

(1) 增值税项目出租增值税税率 9%，自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入及物业管理增值税税率 6%，增值税=销项税-进项税。

(2) 附加税城市维护建设税=增值税*7%；教育费、地方教育费附加=增值税*5%；年均增值税及附加税=增值税+城市维护建设税+教育费、地方教育费附加。

房产税项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%。所得税税率 25%。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年已发行专项债券 32,000.00 万元，其中一期 22,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.55%；二期 10,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.81%。2021 年已发行专项债券 15,500.00 万元，其中 2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.89%；2021 年 8 月份已发行专项债券 13,500.00 万元，期限 20 年，实际利率 3.47%。2022 年 2 月份已发行专项债券 2,500.00 万元，期限 20 年，实际利率

3.43%。2023 年 2 月份已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，实际利率 3.38%。2024 年 2 月份已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 30 年，实际利率 2.75%。本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 58,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。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。

表 2 本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
2020 年		32,000.00		32,000.00	3.55%	390.50	390.50
2021 年	32,000.00	15,500.00		47,500.00	3.55%, 3.81%, 3.89%	1,200.90	1,200.90
2022 年	47,500.00	2,500.00		50,000.00	3.55%, 3.81%, 3.89%, 3.47%, 3.43%	1,751.13	1,751.13
2023 年	50,000.00	2,000.00		52,000.00	3.55%, 3.81%, 3.89%, 3.47%, 3.43%, 3.38%, 2.75%, 4.5%	1,827.80	1,827.80
2024 年	52,000.00	2,000.00		54,000.00		1,889.10	1,889.10
2025 年	54,000.00	61,000.00		115,000.00		1,984.10	1,984.10
2026 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2027 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2028 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2029 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2030 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2031 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2032 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2033 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2034 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2035 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2036 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2037 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2038 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60

2039 年	115,000.00			115,000.00		4,661.60	4,661.60
2040 年	115,000.00		32,000.00	83,000.00		4,271.10	36,271.10
2041 年	83,000.00		15,500.00	67,500.00	3.89%, 3.47%, 3.43%, 3.38%, 2.75%, 4.5%	3,460.70	18,960.70
2042 年	67,500.00		2,500.00	65,000.00	3.43%, 3.38%, 2.75%, 4.5%	2,910.48	5,410.48
2043 年	65,000.00			65,000.00	3.38%, 2.75%, 4.5%	2,867.60	2,867.60
2044 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2045 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2046 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2047 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2048 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2049 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2050 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2051 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2052 年	65,000.00			65,000.00		2,867.60	2,867.60
2053 年	65,000.00		2,000.00	63,000.00		2,833.80	4,833.80
2054 年	63,000.00		2,000.00	61,000.00	2.75%, 4.5%	2,772.50	4,772.50
2055 年	61,000.00		61,000.00	0.00	4.50%	2,677.50	63,677.50
合计		115,000.00	115,000.00			121,908.00	236,908.00

2、银行借款

本项目已通过银行借款 175,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 4.8%；拟通过银行借款 125,000.00 万元，期限为 20 年，利率为 4.50%。银行借款还本付息情况如下。

表 3 本项目银行借款还本付息情况（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
2021 年		175,000.00	4,375.00	170,625.00	4.80%	4,200.00	8,575.00
2022 年	170,625.00		8,750.00	161,875.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2023 年	161,875.00		8,750.00	153,125.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2024 年	153,125.00		8,750.00	144,375.00	4.80%	8,400.00	17,150.00
2025 年	144,375.00	125,000.00	11,875.00	257,500.00	4.8%, 4.5%	11,212.50	23,087.50
2026 年	257,500.00		15,000.00	242,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00

2027 年	242,500.00		15,000.00	227,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2028 年	227,500.00		15,000.00	212,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2029 年	212,500.00		15,000.00	197,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2030 年	197,500.00		15,000.00	182,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2031 年	182,500.00		15,000.00	167,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2032 年	167,500.00		15,000.00	152,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2033 年	152,500.00		15,000.00	137,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2034 年	137,500.00		15,000.00	122,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2035 年	122,500.00		15,000.00	107,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2036 年	107,500.00		15,000.00	92,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2037 年	92,500.00		15,000.00	77,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2038 年	77,500.00		15,000.00	62,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2039 年	62,500.00		15,000.00	47,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2040 年	47,500.00		15,000.00	32,500.00	4.8%, 4.5%	14,025.00	29,025.00
2041 年	32,500.00		10,625.00	21,875.00	4.8%, 4.5%	9,825.00	20,450.00
2042 年	21,875.00		6,250.00	15,625.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2043 年	15,625.00		6,250.00	9,375.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2044 年	9,375.00		6,250.00	3,125.00	4.8%, 4.5%	5,625.00	11,875.00
2045 年	3,125.00		3,125.00	0.00	4.50%	2,812.50	5,937.50
合计		300,000.00	300,000.00			280,500.00	580,500.00

(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	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	2,871,800.02			20,594.58	28,832.41	30,891.87	41,189.16	43,204.51	45,320.62
经营活动支出	B	62,560.63			1,075.15	1,190.58	1,240.81	862.14	905.25	950.51
支付的各项税费	C	488,206.00			3,501.08	4,901.51	5,251.62	7,002.16	7,344.77	7,704.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,321,033.39	0.00	0.00	16,018.35	22,740.32	24,399.44	33,324.86	34,954.49	36,665.61
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	466,452.62	104,950.00	230,800.00	11,800.00	10,115.12	10,967.00	97,820.50		
流动资金支出	F	341.35		49.88	113.49	98.02	79.96			
投资活动现金净流量	G=E-F	-466,793.97	-104,950.00	-230,849.88	-11,913.49	-10,213.14	-11,046.96	-97,820.50		
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	143,950.00	73,950.00	50,000.00	12,000.00	5,000.00	3,000.00			
专项债券	I	115,000.00	32,000.00	15,500.00	2,500.00	2,000.00	2,000.00	61,000.00		
银行借款	J	300,000.00		175,000.00			0.00	125,000.00		
偿还债券本金	K	115,000.00								
偿还银行借款本金	L	300,000.00		4,375.00	8,750.00	8,750.00	8,750.00	11,875.00	15,000.00	15,000.00
支付债券利息	M	121,908.00	390.50	1,200.90	1,751.13	1,827.80	1,889.10	1,984.10	4,661.60	4,661.60
支付银行借款利息	N	280,500.00		4,200.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	11,212.50	14,025.00	14,025.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-258,458.00	105,559.50	230,724.10	-4,401.13	-11,977.80	-14,039.10	160,928.40	-33,686.60	-33,686.60
四、期初现金	P		0.00	609.50	483.72	187.46	736.84	50.22	96,482.98	97,750.87
期内现金变动	Q=D+G+O	1,595,781.42	609.50	-125.78	-296.26	549.38	-686.62	96,432.76	1,267.89	2,979.01
五、期末现金	R=P+Q	1,595,781.42	609.50	483.72	187.46	736.84	50.22	96,482.98	97,750.87	100,729.88

表 4 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	47,542.55	49,875.56	52,369.34	54,941.49	57,642.25	60,478.05	63,455.64	66,628.42	69,911.21
经营活动支出	B	998.04	1,047.94	1,100.34	1,155.35	1,213.12	1,273.78	1,337.47	1,404.34	1,474.56
支付的各项税费	C	8,082.23	8,478.85	8,902.79	9,340.05	9,799.18	10,281.27	10,787.46	11,326.83	11,884.91
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38,462.28	40,348.78	42,366.22	44,446.08	46,629.95	48,923.01	51,330.72	53,897.25	56,551.75
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	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
支付债券利息	M	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,661.60
支付银行借款利息	N	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60
四、期初现金	P	100,729.88	105,505.55	112,167.73	120,847.35	131,606.83	144,550.18	159,786.59	177,430.71	197,641.36
期内现金变动	Q=D+G+O	4,775.68	6,662.18	8,679.62	10,759.48	12,943.35	15,236.41	17,644.12	20,210.65	22,865.15
五、期末现金	R=P+Q	105,505.55	112,167.73	120,847.35	131,606.83	144,550.18	159,786.59	177,430.71	197,641.36	220,506.51

表 4 (续) 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	A	73,358.14	76,977.41	80,777.65	84,816.54	89,006.30	93,405.55	98,024.77	102,875.94	108,019.74
经营活动支出	B	1,548.28	1,625.70	1,706.98	1,792.33	1,881.95	1,976.05	2,074.85	2,178.59	2,287.52
支付的各项税费	C	12,470.88	13,086.16	13,732.20	14,418.81	15,131.07	15,878.94	16,664.21	17,488.91	18,363.36
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,338.97	62,265.56	65,338.47	68,605.39	71,993.28	75,550.56	79,285.71	83,208.44	87,368.87
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				32,000.00	15,500.00	2,500.00	0.00	0.00	
偿还银行借款本金	L	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,625.00	6,250.00	6,250.00	6,250.00	3,125.00
支付债券利息	M	4,661.60	4,661.60	4,661.60	4,271.10	3,460.70	2,910.48	2,867.60	2,867.60	2,867.60
支付银行借款利息	N	14,025.00	14,025.00	14,025.00	14,025.00	9,825.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	2,812.50
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-33,686.60	-33,686.60	-33,686.60	-65,296.10	-39,410.70	-17,285.48	-14,742.60	-14,742.60	-8,805.10
四、期初现金	P	220,506.51	246,158.88	274,737.83	306,389.70	309,698.99	342,281.57	400,546.66	465,089.77	533,555.61
期内现金变动	Q=D+G+O	25,652.37	28,578.96	31,651.87	3,309.29	32,582.58	58,265.09	64,543.11	68,465.84	78,563.77
五、期末现金	R=P+Q	246,158.88	274,737.83	306,389.70	309,698.99	342,281.57	400,546.66	465,089.77	533,555.61	612,119.38

表 4（续）项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	2046 年	2047 年	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	113,367.06	118,981.75	124,877.17	131,067.36	137,620.72	144,445.41	151,611.33	159,135.55	167,035.97	83,517.99
经营活动支出	B	2,401.90	2,521.99	2,648.09	2,780.50	2,919.52	3,065.50	3,218.77	3,379.71	3,548.69	1,774.35
支付的各项税费	C	19,272.40	20,226.90	21,229.12	22,281.45	23,395.52	24,555.72	25,773.93	27,053.04	28,396.12	14,198.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	91,692.76	96,232.86	100,999.96	106,005.41	111,305.68	116,824.19	122,618.63	128,702.79	135,091.16	67,545.58
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								2,000.00	2,000.00	61,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,867.60	2,833.80	2,772.50	2,677.50
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	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-2,867.60	-4,833.80	-4,772.50	-63,677.50
四、期初现金	P	612,119.38	700,944.54	794,309.80	892,442.16	995,579.97	1,104,018.05	1,217,974.65	1,337,725.68	1,461,594.67	1,591,913.33
期内现金变动	Q=D+G+O	88,825.16	93,365.26	98,132.36	103,137.81	108,438.08	113,956.59	119,751.03	123,868.99	130,318.66	3,868.08
五、期末现金	R=P+Q	700,944.54	794,309.80	892,442.16	995,579.97	1,104,018.05	1,217,974.65	1,337,725.68	1,461,594.67	1,591,913.33	1,595,781.42

(四) 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	3,000.00	4,050.00	7,050.00	2,321,033.39
已发行债券	54,000.00	39,558.00	93,558.00	
后续拟发行债券	58,000.00	78,300.00	136,300.00	
银行贷款	300,000.00	280,500.00	580,500.00	
融资合计	415,000.00	402,408.00	817,408.00	
覆盖倍数	2.84			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,321,033.39 万元,融资本息合计 817,408.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.84。

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。

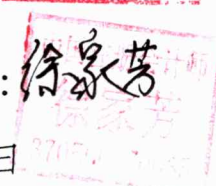
山东昊德会计师事务所有限公司



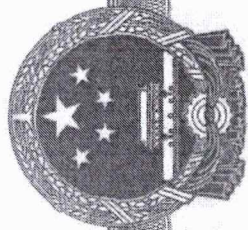
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 6 月 15 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370613771005790P

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 山东昊德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙德坤

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2005年01月13日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座
三楼

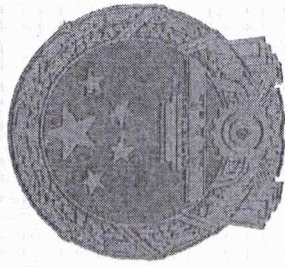
经营范围

审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、
结算事宜中的审计业务，出具审计验资及相关报告，设计会计制
度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询，经济案件鉴定，工程
预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员（国家实行许可证
制度的除外）*（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

2025年04月08日



会计师事务所 执业证书

名称：山东昊德会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

孙德坤

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050039

批准执业文号：鲁财会[2005]1号

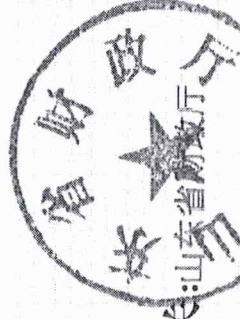
批准执业日期：2005年01月05日



说明

证书序号:0018856

- 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

二〇二三年一月三日

中华人民共和国财政部制