

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）
烟台市福山区供排水工程建设项目（西片区）
项目收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11269 号

二〇二五年十一月

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

福山区供排水工程建设项目（西片区）

2、立项单位

立项单位名称：烟台泓福城市投资开发有限公司

立项单位简介：烟台泓福城市投资开发有限公司成立于2019年11月26日，注册资本：60,000.00万元人民币，统一社会信用代码：91370611MA3R2PFH04，注册地址：山东省烟台市福山区永达街881号。经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；物业管理；酒店管理；货物进出口；技术进出口；融资咨询服务；建筑材料销售；金属材料销售；林业产品销售；树木种植经营；机械设备销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁。（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）许可项目：建设工程施工；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）

3、项目规划审批

2023年9月29日，烟台市福山区行政审批服务局出具《关

于福山区供排水工程建设项目（西片区）核准的批复》（烟福审批投字〔2023〕151号）。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于福山区西部，对磁阳路、东泽路等14条道路进行新改扩建工程。其中，铺设管径DN400-600的高密度聚乙烯双壁波纹污水管道，长度约42公里；铺设管径600-1400毫米的钢筋混凝土雨水管道，长度约90公里；铺设管径300-600毫米的球墨铸铁供水管道，长度约16公里等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2024年3月到2026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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金40,800.00万元，本期拟发行专项债券5,000.00万元，后续拟发行专项债券34,200.00万元。

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	80,000.00		
一、资本金	40,800.00	51.00%	
（一）自有资金	40,800.00		
（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）	39,200.00	49.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	34,200.00		
（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租赁现金流入。

根据可行性研究报告，项目新建及改造道路排水管网工程。其中污水管线工程为直径 400-600 毫米的高密度聚乙烯双壁波纹管，长度约 42 公里；铺设直径 600-1400 毫米的钢筋混凝土雨水管道，长度约 90 公里；铺设管径 300-600 毫米的球墨铸铁供水管道，长度约 16 公里等。按照《城市综合管廊运营服务规范》（GB/T38550-2020）中的要求，出于谨慎性考虑，本项目对外出租管网长度按 80% 计算，管线租赁现金流入按照 300 元/米计算。考虑经济发展和物价上涨等因素，假设自 2027 年开始收费标准每 5 年价格上浮 5%。运营期第一年管线租赁现金流入 $148 \text{ 公里} \times 80\% \times 300 \text{ 元/米} \times 1000/10000 = 3,552.00$ 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、

修理费、其他费用、相关税费。

1、外购燃料及动力费

燃料动力主要为项目用电、用水及用油等。出于谨慎性原则，全年外购燃料及动力费按照年运营现金总流入的 2.5% 测算。

2、工资及福利费

项目劳动定员 10 人，年平均工资及福利费 9.12 万元/人，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，运营后，每 5 年，工资及福利费在原来的基础上上涨 5%。

3、修理费

项目修理费按年折旧额的 3% 计算。

4、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。其他费用按照运营总现金流入的 1% 测算。

5、相关税费

增值税：本项目管线租赁现金流入按照 9% 计算增值税。

附加税：城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照 7%、3%、2% 税率计算。

企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

注：运营期最后一年现金流入、成本减半计算，与债券半

年计息保持一致。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，债券利率为 4.20%；2026 年拟发行专项债券 34,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，债券利率为 4.20%。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 2-1 本项目本期拟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	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
2025 年		5,000.00		5,000.00	4.20%		0.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2032 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2033 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2034 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2035 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2036 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2037 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2038 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00
2039 年	5,000.00			5,000.00	4.20%	210.00	210.00

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
2040 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.20%	210.00	5,210.00
合计		5,000.00	5,000.00			3,150.00	8,150.00

表 2-2 本项目 2026 年拟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	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
2026 年		34,200.00		34,200.00	4.20%	718.20	718.20
2027 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2028 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2029 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2030 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2031 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2032 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2033 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2034 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2035 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2036 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2037 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2038 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2039 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2040 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2041 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2042 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2043 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2044 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2045 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2046 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2047 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40

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
2048 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2049 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2050 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2051 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2052 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2053 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2054 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2055 年	34,200.00			34,200.00	4.20%	1,436.40	1,436.40
2056 年	34,200.00		34,200.00	0.00	4.20%	718.20	34,918.20
合计		34,200.00	34,200.00			43,092.00	77,292.00

(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	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	118,535.30				3,552.00	3,552.00	3,552.00	3,552.00
经营活动支出	B	9,251.24				285.32	285.32	285.32	285.32
支付的各项税费	C	3,663.69							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	105,620.37				3,266.68	3,266.68	3,266.68	3,266.68
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	79,071.80	5,000.00	27,000.00	47,071.80				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-79,071.80	-5,000.00	-27,000.00	-47,071.80				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	40,800.00	5,000.00	22,000.00	13,800.00				
专项债券	I	39,200.00		5,000.00	34,200.00				
银行借款	J								
偿还债券本金	K	39,200.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	46,242.00			928.20	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40
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	-5,442.00	5,000.00	27,000.00	47,071.80	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40
四、期初现金	P							3,240.56	4,860.85
期内现金变动	Q=D+G+O	21,106.57				1,620.28	1,620.28	1,620.28	1,620.28
五、期末现金	R=P+Q	21,106.57				1,620.28	3,240.56	4,860.85	6,481.13

项目/年度	2031 年	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	3,552.00	3,729.60	3,729.60	3,729.60	3,729.60	3,729.60	3,916.08	3,916.08	3,916.08
经营活动支出	285.32	296.09	296.09	296.09	296.09	296.09	307.41	307.41	307.41
支付的各项税费									
经营活动现金净流量	3,266.68	3,433.51	3,433.51	3,433.51	3,433.51	3,433.51	3,608.67	3,608.67	3,608.67
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40	1,646.40
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40	-1,646.40
四、期初现金	6,481.13	8,101.41	9,888.52	11,675.62	13,462.73	15,249.84	17,036.94	18,999.22	20,961.49
期内现金变动	1,620.28	1,787.11	1,787.11	1,787.11	1,787.11	1,787.11	1,962.27	1,962.27	1,962.27
五、期末现金	8,101.41	9,888.52	11,675.62	13,462.73	15,249.84	17,036.94	18,999.22	20,961.49	22,923.76

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	3,916.08	3,916.08	4,111.88	4,111.88	4,111.88	4,111.88	4,111.88	4,317.48	4,317.48
经营活动支出	307.41	307.41	319.29	319.29	319.29	319.29	319.29	331.76	331.76
支付的各项税费								180.08	399.27
经营活动现金净流量	3,608.67	3,608.67	3,792.60	3,792.60	3,792.60	3,792.60	3,792.60	3,805.64	3,586.45
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动现金净流量									
三、融资活动产生的现金									
资本金（自有资金）									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金	5,000.00								
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1,646.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-6,646.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40
四、期初现金	22,923.76	19,886.03	22,058.30	24,414.50	26,770.69	29,126.89	31,483.08	33,839.28	36,208.52
期内现金变动	-3,037.73	2,172.27	2,356.20	2,356.20	2,356.20	2,356.20	2,356.20	2,369.24	2,150.05
五、期末现金	19,886.03	22,058.30	24,414.50	26,770.69	29,126.89	31,483.08	33,839.28	36,208.52	38,358.56

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	4,317.48	4,317.48	4,317.48	4,533.35	4,533.35	4,533.35	4,533.35	2,266.68
经营活动支出	331.76	331.76	331.76	344.86	344.86	344.86	344.86	172.43
支付的各项税费	399.27	399.27	399.27	419.23	419.23	419.23	419.23	209.62
经营活动现金净流量	3,586.45	3,586.45	3,586.45	3,769.26	3,769.26	3,769.26	3,769.26	1,884.63
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								34,200.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	1,436.40	718.20
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-1,436.40	-34,918.20
四、期初现金	38,358.56	40,508.61	42,658.66	44,808.71	47,141.56	49,474.42	51,807.28	54,140.14
期内现金变动	2,150.05	2,150.05	2,150.05	2,332.86	2,332.86	2,332.86	2,332.86	-33,033.57
五、期末现金	40,508.61	42,658.66	44,808.71	47,141.56	49,474.42	51,807.28	54,140.14	21,106.57

(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	5,000.00	3,150.00	8,150.00	105,620.37
已发行债券				
后续拟发行债券	34,200.00	43,092.00	77,292.00	
银行贷款				
融资合计	39,200.00	46,242.00	85,442.00	
覆盖倍数	1.24			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 105,620.37 万元,融资本息合计 85,442.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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。

山东中立德会计师事务所有限公司



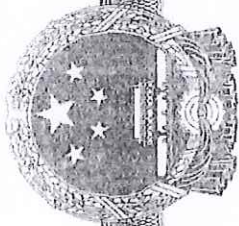
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十八日



营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码

91370602720720049M

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 山东中立德会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月09日

法定代表人 蔡瑞先

住所 山东省烟台莱山区兴科路686号

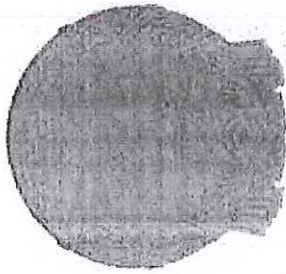
经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：工程造价咨询业务；财务咨询；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；招投标代理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；破产清算服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；财政专项资金项目预算绩效评价服务；税务服务。（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）

登记机关



2025年01月15日



会计师事务所 执业证书

名称： 山东中立德会计师事务所有限公司

首席合伙人： 蔡瑞先

主任会计师： 蔡瑞先

经营场所： 山东省烟台市莱山区兴科路686号

组织形式： 有限责任

执业证书编号： 37050018

批准执业文号： 鲁财会协字[1999]95号

批准执业日期： 1999年11月16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

2025年 2 月 20 日



中华人民共和国财政部制