

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）  
烟台市栖霞市美丽乡村示范区间建设及人居环境  
综合整治项目（二期）项目  
收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2025）第 11113 号

二〇二五年六月

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

栖霞市美丽乡村示范区建设及人居环境综合整治项目（二期）

##### 2、立项单位

立项单位名称：栖霞市农业农村局

立项单位简介：栖霞市农业农村局（栖霞市畜牧兽医局、栖霞市乡村振兴局），社会信用代码：113706864935908102，地址位于栖霞市腾飞路。

##### 3、项目规划审批

2022年9月7日，栖霞市发展和改革局出具《关于<栖霞市美丽乡村示范区建设及人居环境综合整治项目（二期）可行性研究报告>的批复》（栖发改投资〔2022〕182号）。

##### 4、项目规模与主要建设内容

对350个村庄按照美丽乡村建设规范要求，铺设城乡雨污分流收集管网80公里，实施村庄净化、美化工程，对村庄内河道沟渠开展河道清理、建拦河闸、浆砌整治，清理河道120公里、建拦河闸650道、浆砌河道10公里。

##### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 11 月至 2025 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 15,000.00 万元，已发行专项债券 1,000.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 2,000.00 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	26,000.00		
一、资本金	15,000.00	57.69%	
（一）自有资金	15,000.00		
（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）	11,000.00	42.31%	
（一）已发行专项债券	1,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	2,000.00		
（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停车费现金流入和广告费现金流入。

二期项目总投资 26,000.00 万元，一期项目总投资 14,500.00 万元，二期是一期的 1.79 倍，出于谨慎考虑，二期项目的现金流入，以一期项目的现金流入为基数乘 1.4 倍来计算。

### 1、停车费现金流入

根据烟台市发展和改革委员会《关于进一步明确烟台市停车服务收费管理有关事宜的通知》（烟发改价格〔2022〕77 号）规定：“小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元”，以及烟台市发展和改革委员会《关于延期执行〈关于进一步明确烟台市停车服务收费管理有关事宜的通知〉等文件的通知》（烟发改价格〔2025〕80 号）文件：延期执行《关于进一步明确烟台市停车收费管理有关事宜的通知》（烟发改价格〔2022〕77 号）。

一期项目规划停车位 600 个，按照停车位出租率 80%，停车费 2 元/小时，每天 10 小时，每年 365 天计算，年停车场现金流入为 350.40 万元（ $2*600*10*365*80\%/10000=350.40$ ）。

经测算，本（二期）项目运营期第一年停车费现金流入为 490.56 万元（350.40 万元\*1.4 倍）。

考虑经济发展和物价上涨因素,现金流入每 5 年增长 5%。

## 2、广告费现金流入

一期项目可设置广告位 500 个,根据调研栖霞地区各类广告媒介租赁价格,农村地区每个广告位租金 2000 元/月,出租率 80%,则广告现金流入为 960.00 万元 ( $0.2*500*80%*12=960.00$ )。

经测算,本(二期)项目运营期第一年广告费现金流入 1,344.00 万元 ( $960.00 \text{ 万元} * 1.4 \text{ 倍}$ )。

考虑经济发展和物价上涨因素,现金流入每 5 年增长 5%。

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维护维修费、管理费用及相关税费。

### 1、燃料及动力费用

燃料及动力费主要是水电费,参考可行性研究报告,燃料及动力费以年现金总流入为基数,按照 5%计取。

### 2、工资及福利费

参考可行性研究报告并结合实际情况估算,项目员工 32 人,年平均工资及福利费 6.84 万元/人。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,运营后,工资及福利费每 5 年上涨 5%。

### 3、维护维修费

维护维修费按投资总额的 1%计算,考虑后期因经济发展

和物价上涨等因素,运营后,维护维修费每5年上涨5%。

3、管理费用

按年现金总流入的5%估算。

5、相关税费

增值税: 本项目乡村游现金流入按照6%计算增值税、停车场现金流入、广告费现金流入按照9%计算增值税。

附加税: 城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%。

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、成本费用按半年计算,与债券计息保持一致。

(三) 应付本息情况

本项目2024年4月已发行专项债券1,000.00万元,发行期限为30年,发行利率为2.67%; 本期拟发行专项债券8,000.00万元,2025年后续拟发行专项债券2,000.00万元。假设债券期限均为30年,债券利率均为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 2024 年 4 月已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
2024 年		1,000.00		1,000.00	2.67%	13.35	13.35
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70

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	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2031 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2032 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2033 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2034 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2035 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2036 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2037 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2038 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2039 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2040 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2041 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2042 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2043 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2052 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2053 年	1,000.00			1,000.00	2.67%	26.70	26.70
2054 年	1,000.00		1,000.00	0.00	2.67%	13.35	1,013.35
合计		1,000.00	1,000.00			801.00	1,801.00

表 2-2 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		8,000.00		8,000.00	4.20%	168.00	168.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00



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
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2040 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2041 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2042 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2043 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2044 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2045 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2046 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2047 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2048 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2049 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2050 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2051 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2052 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2053 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2054 年	8,000.00			8,000.00	4.20%	336.00	336.00
2055 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.20%	168.00	8,168.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,080.00	18,080.00

表 2-3 2025 年后续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		2,000.00		2,000.00	4.20%	0.00	0.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00

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
2027 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2031 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2032 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2033 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2034 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2035 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2036 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2037 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2038 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2039 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2040 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2041 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2042 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2043 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2044 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2045 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2046 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2047 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2048 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2049 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2050 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2051 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2052 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2053 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2054 年	2,000.00			2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2055 年	2,000.00		2,000.00	0.00	4.20%	84.00	2,084.00
合计		2,000.00	2,000.00			2,520.00	4,520.00

#### (四) 项目资金平衡测算表

详见表3。

表 3 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2023 年建设期	2024 年建设期	2025 年建设期	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	61,221.88				1,834.56	1,834.56	1,834.56
经营活动支出	B	22,103.10				662.34	662.34	662.34
支付的各项税费	C	3,461.84						
经营活动现金净流量	D=A-B-C	35,656.94				1,172.22	1,172.22	1,172.22
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	25,791.95	2,000.00	8,986.65	14,805.30			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-25,791.95	-2,000.00	-8,986.65	-14,805.30			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	15,000.00	2,000.00	8,000.00	5,000.00			
专项债券	I	11,000.00		1,000.00	10,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	11,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	13,401.00		13.35	194.70	446.70	446.70	446.70
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	1,599.00	2,000.00	8,986.65	14,805.30	-446.70	-446.70	-446.70
四、期初现金	P						725.52	1,451.05
期内现金变动	Q=D+G+O	11,463.99				725.52	725.52	725.52
五、期末现金	R=P+Q	11,463.99				725.52	1,451.05	2,176.57

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,834.56	1,834.56	1,926.29	1,926.29	1,926.29	1,926.29	1,926.29	2,022.60	2,022.60
经营活动支出	662.34	662.34	695.45	695.45	695.45	695.45	695.45	730.23	730.23
支付的各项税费			7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	22.44	22.44
经营活动现金流量	1,172.22	1,172.22	1,223.78	1,223.78	1,223.78	1,223.78	1,223.78	1,269.93	1,269.93
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	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70
支付银行借款利息									
融资活动现金流量	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70
四、期初现金	2,176.57	2,902.10	3,627.62	4,404.70	5,181.77	5,958.85	6,735.93	7,513.00	8,336.23
期内现金变动	725.52	725.52	777.08	777.08	777.08	777.08	777.08	823.23	823.23
五、期末现金	2,902.10	3,627.62	4,404.70	5,181.77	5,958.85	6,735.93	7,513.00	8,336.23	9,159.47

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	2,022.60	2,022.60	2,022.60	2,123.73	2,123.73	2,123.73	2,123.73	2,123.73	2,229.92
经营活动支出	730.23	730.23	730.23	766.74	766.74	766.74	766.74	766.74	805.07
支付的各项税费	22.44	101.98	187.04	196.40	196.40	196.40	196.40	196.40	206.22
经营活动现金净流量	1,269.93	1,190.40	1,105.33	1,160.60	1,160.60	1,160.60	1,160.60	1,160.60	1,218.63
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									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70
四、期初现金	9,159.47	9,982.70	10,726.40	11,385.03	12,098.93	12,812.83	13,526.73	14,240.63	14,954.53
期内现金变动	823.23	743.70	658.63	713.90	713.90	713.90	713.90	713.90	771.93
五、期末现金	9,982.70	10,726.40	11,385.03	12,098.93	12,812.83	13,526.73	14,240.63	14,954.53	15,726.46

项目/年度	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	2,229.92	2,229.92	2,229.92	2,229.92	2,341.42	2,341.42	2,341.42	2,341.42	1,170.71
经营活动支出	805.07	805.07	805.07	805.07	845.33	845.33	845.33	845.33	422.66
支付的各项税费	206.22	206.22	206.22	206.22	235.77	235.77	235.77	239.10	110.72
经营活动现金净流量	1,218.63	1,218.63	1,218.63	1,218.63	1,260.32	1,260.32	1,260.32	1,256.98	637.32
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								1,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	446.70	433.35	252.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-446.70	-1,433.35	-10,252.00
四、期初现金	15,726.46	16,498.39	17,270.32	18,042.25	18,814.18	19,627.80	20,441.42	21,255.04	21,078.67
期内现金变动	771.93	771.93	771.93	771.93	813.62	813.62	813.62	-176.37	-9,614.68
五、期末现金	16,498.39	17,270.32	18,042.25	18,814.18	19,627.80	20,441.42	21,255.04	21,078.67	11,463.99

### (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	8,000.00	10,080.00	18,080.00	35,656.94
已发行债券	1,000.00	801.00	1,801.00	
后续拟发行债券	2,000.00	2,520.00	4,520.00	
银行贷款				
融资合计	11,000.00	13,401.00	24,401.00	
覆盖倍数	1.46			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 35,656.94 万元, 融资本息合计 24,401.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

### 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。

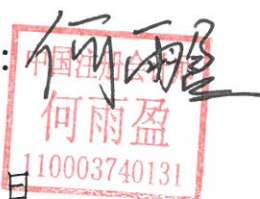
山东中立德会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年六月十六日





# 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

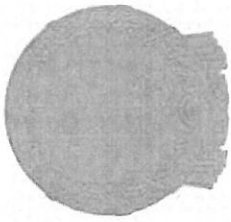
经营范围

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

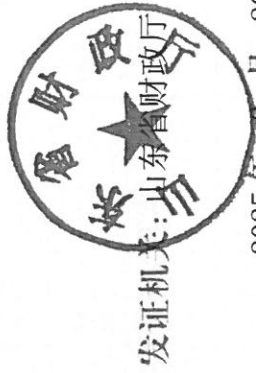


会计师事务所  
执业证书

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