

2025 年山东省政府专项债券（三十期）  
烟台市栖霞市城区和松山产业园区基础设施热源  
及配套管网提升工程项目  
收益与融资平衡专项评价报告  
中立德会专审字（2025）第 11111 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

栖霞市城区和松山产业园区基础设施热源及配套管网提升工程

##### 2、立项单位

立项单位名称：烟台市元汇城市建设投资集团有限公司

立项单位简介：烟台市元汇城市建设投资集团有限公司，成立于 2017 年 9 月 21 日，位于山东省烟台市栖霞市庄园街道盛世路北首，统一社会信用代码：91370686MA3EKRLM12，企业注册资本人民币 12,100.00 万元，经营范围：许可项目：建设工程施工；非煤矿山矿产资源开采；公路管理与养护；房地产开发经营；河道采砂；自来水生产与供应；污水处理及其再生利用。（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：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；工程管理服务；物联网应用服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；水污染治理；市政

设施管理。（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

2022年4月2日，栖霞市发展和改革局出具《关于<栖霞市城区和松山产业园区基础设施热源及配套管网提升工程可行性研究报告>的批复》（栖发改投资〔2022〕97号）。

### 4、项目规模与主要建设内容

工程内容主要包括热源厂、相关配套管网及小区换热站。其中热源厂包括锅炉间，水泵间，控制室以及其他附属设施。该项目一期2022年5月至2022年10月新建热源2x46MW燃气热水锅炉房，二期计划2026年-2027年内再扩建2x46MW燃气热水锅炉房。根据新城区上位规划，栖霞市滨湖新城区将新增供热用户332万平方米。

### 5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年3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33,232.00万元，本期拟发行专项债券6,000.00万元。

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	39,232.00		
一、资本金	33,232.00	84.71%	
（一）自有资金	33,232.00		
（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）	6,000.00	15.29%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	6,000.00		
（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采暖费现金流入。

（注：以下现金流入非特别说明指含税现金流入）

根据可行性研究报告，项目设计总供热能力为 332 万平方米。其中居民供热面积 232.4 万平方米，非居民供热面积 99.6 万平方米。根据《烟台市市区集中供热收费（暂行）规定》以及栖霞市政府发布的《烟台市热力有限公司开始热费收缴服务工作》等相关文件中规定，居民供热价格按照建筑面积 23 元/平方米/供暖季收取，非居民供热价格按照 34.5 元/平方米/供暖季收取。不考虑未来采暖费增长因素，经测算，项目运营后第一年采暖费现金流入为 8,781.40 万元（232.4 万平方米\*23

元/平方米+99.6 万平方米\*34.5 元/平方米)。

## (二) 项目成本预测

项目成本费用主要包括热力费、燃料及动力费用、工资及福利费、修理费、其他费用及相关税费。

### 1、热力费

根据可行性研究报告，项目达产年，项目采暖期需外购热力约为 83 万吉焦，价格按照 48 元/吉焦计算。运营后，每 5 年，外购热力费在原来的基础上上涨 5%。

### 2、燃料及动力费用

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，本项目按照年现金总流入的 10%计算。运营后，外购燃料及动力费用在原来的基础上上涨 5%。

### 3、工资及福利费

项目员工 45 人，年平均工资 10.00 万元/人。福利费按照工资的 14%计算。运营后，每 5 年上涨 5%。

### 4、修理费

项目修理费按总投资的 4%计算。运营后，每 5 年上涨 5%。

### 5、其他费用

其他费用是在管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。按年运营现金总流入的 3%估算。

### 6、相关税费

增值税：依据《财政部、税务总局关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》（2023 年第 56 号），自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年供暖期结束，对“三北”地区（含山东）供热企业向居民个人供热取得的采暖费收入，免征增值税。依据《增值税暂行条例》《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）等，一般纳税人向非居民提供采暖服务，适用 9% 增值税税率。

附加税：按照城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2% 计算。

企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。

注：本期为最后一次发债，运营期最后一年现金流入、成本费用按 5 个月计算。

（三）应付本息情况

本期拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 15 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		6,000.00		6,000.00	4.20%	126.00	126.00
2026 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00

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	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2028 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2029 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2030 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2031 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2032 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2033 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2034 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2035 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2036 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2037 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2038 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2039 年	6,000.00			6,000.00	4.20%	252.00	252.00
2040 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.20%	126.00	6,126.00
合计		6,000.00	6,000.00			3,780.00	9,780.00

#### (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	126,598.52				8,781.40	8,781.40	8,781.40
经营活动支出	B	108,793.25				7,207.86	7,207.86	7,207.86
支付的各项税费	C	3,285.26				29.80	29.80	29.80
经营活动现金净流量	D=A-B-C	14,520.01				1,543.74	1,543.74	1,543.74
二、投资活动产生的现金	—							
建设成本支出	E	39,106.00	8,000.00	12,000.00	19,106.00			
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=E-F	-39,106.00	-8,000.00	-12,000.00	-19,106.00			
三、融资活动产生的现金	—							
资本金（自有资金）	H	33,232.00	8,000.00	12,000.00	13,232.00			
专项债券	I	6,000.00			6,000.00			
银行借款	J							
偿还债券本金	K	6,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	3,780.00			126.00	252.00	252.00	252.00
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	29,452.00	8,000.00	12,000.00	19,106.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	P						1,291.74	2,583.47
期内现金变动	Q=D+G+O	4,866.01				1,291.74	1,291.74	1,291.74
五、期末现金	R=P+Q	4,866.01				1,291.74	2,583.47	3,875.21

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	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40	8,781.40
经营活动支出	7,207.86	7,207.86	7,555.08	7,555.08	7,555.08	7,555.08	7,555.08	7,919.67	7,919.67
支付的各项税费	29.80	173.73	317.77	317.77	317.77	317.77	317.77	317.77	317.77
经营活动现金净流量	1,543.74	1,399.81	908.55	908.55	908.55	908.55	908.55	543.97	543.97
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	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
支付银行借款利息									
融资活动现金净流量	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00	-252.00
四、期初现金	3,875.21	5,166.95	6,314.76	6,971.30	7,627.85	8,284.40	8,940.95	9,597.49	9,889.46
期内现金变动	1,291.74	1,147.81	656.55	656.55	656.55	656.55	656.55	291.97	291.97
五、期末现金	5,166.95	6,314.76	6,971.30	7,627.85	8,284.40	8,940.95	9,597.49	9,889.46	10,181.42

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动收入	8,781.40	8,781.40	3,658.92
经营活动支出	7,919.67	7,919.67	3,299.86
支付的各项税费	317.77	317.77	132.40
经营活动现金净流量	543.97	543.97	226.65
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			6,000.00
偿还银行借款本金			
支付债券利息	252.00	252.00	126.00
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-252.00	-252.00	-6,126.00
四、期初现金	10,181.42	10,473.39	10,765.36
期内现金变动	291.97	291.97	-5,899.35
五、期末现金	10,473.39	10,765.36	4,866.01

### （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	6,000.00	3,780.00	9,780.00	14,520.01
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	6,000.00	3,780.00	9,780.00	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 14,520.01 万元，融资本息合计 9,780.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

### 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信息、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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蔡瑞先

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年12月09日

住所 山东省烟台莱山区兴科路686号

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）

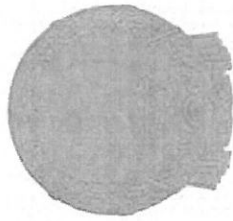
一般项目：工程造价咨询业务；财务咨询；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；招投标代理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；破产清算服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；财政专项资金项目预算绩效评价服务；税务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营范围

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》。



2025年 2 月 20 日



中华人民共和国财政部制