

2026 年山东省政府专项债券（三十九期）
烟台市栖霞市生物多样性文化科技融合创新
项目收益与融资平衡专项评价报告

中立德会专审字（2026）第 11078 号

二〇二六年六月

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

栖霞市生物多样性文化科技融合创新项目

2、立项单位

立项单位名称：烟台盈弘文化旅游发展有限公司

立项单位简介：烟台盈弘文化旅游发展有限公司成立于2024年7月29日，注册资本300.00万元人民币，统一社会信用代码：91370686MADT0YX852，注册地址为山东省烟台市栖霞市庄园街道湖滨财富广场E幢综合楼商业101铺。经营范围：一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；公共事业管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；住房租赁；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；工程管理服务；建筑材料销售；餐饮管理；酒店管理；会议及展览服务。（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

2023年6月9日，栖霞市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2023）栖霞市不动产权第0002601号）。

2025年7月7日，栖霞市发展和改革局出具《关于<栖霞市生物多样性文化科技融合创新项目可行性研究报告>的批复》（栖发改投资〔2025〕64号）。

4、项目规模与主要内容

现对原工程改造为生物多样性文化科技体验中心，改造后建筑面积14260平方米包含文创、座谈、研学、科研等多元业态，打造自然资源展藏、教育研学、动物保护、文创、文旅等于一体的低碳型现代综合体验中心，并配套附属设施设备。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2026年3月至2027年2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22,758.00万元，本期拟发行专项债券7,200.00万元，后续拟发行专项债券7,800.00万元。

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	37,758.00		
一、资本金	22,758.00	60.27%	
（一）自有资金	22,758.00		
（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）	15,000.00	39.73%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,200.00		
（三）后续拟发行专项债券	7,800.00		
（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商业租赁现金流入、研学现金流入、广告现金流入。

（注：以下现金流入非特别说明指含税现金流入）

1、商业租赁现金流入

依据本项目可行性研究报告相关内容，并结合项目周边区域商业物业市场租赁价格水平，本项目商业用房租金按 380 元 /平方米·月进行测算，项目可对外出租的商业总建筑面积为 2000 平方米。运营后，每 5 年上涨 5%。

经计算，本项目 2027 年商业租赁现金流入为 760.00 万元（2000 平方米* 380 元 /平方米·月*10）。

2、研学现金流入

根据统计，烟台市中小学生人数为 30 万左右，参考同类科普研学场馆的市场渗透率，以 40%的比例进行预估，运营期年研学接待人数可达 12 万人次，研学收入按 200 元/人测算。

运营后，每 5 年上涨 5%。

经计算，本项目 2027 年研学现金流入为 2,000.00 万元(12 万人次*200 元/人/12*10)。

3、广告现金流入

本项目可设置广告位 30 个，根据调研栖霞市区各类广告媒介租赁价格，广告媒体的租赁价格在 1000-10000 元/个之间，参考现行市场价格，广告位按照 5000 元/个/月，年广告费现金流入为 180.00 万元（0.5 万元*30 个*12 个月）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每 5 年增长 5%测算。

经计算，本项目 2027 年广告现金流入为 150.00 万元（0.5 万元*30 个*12 个月/12*10）。

栖霞市区各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个/月）
灯箱广告	1000
楼体广告	6000
LED 广告	4000
高炮广告	10000
围挡广告	3000

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料及动力费、修理维护费、工资及福利费、管理费用、相关税费。

1、燃料及动力费

根据可行性研究报告，为保障项目正常运营，燃料及动力费，按照年现金流入的 3% 计算。

2、修理维护费

修理维护费按固定资产年折旧额的 2% 估算，费用每 5 年增长 5%。

3、工资及福利费

项目新增人员 20 人，工资按照年 8.00 万元/人计算，福利费按照年工资的 14% 计算。考虑物价及经济增长，费用每 5 年增长 5%。

4、管理费用

管理费用按照年现金流入的 2% 估算。

5、相关税费

增值税：门票现金流入、研学现金流入按 6% 计算增值税；商业租赁现金流入、广告现金流入按 9% 计算增值税。

附加税：按照城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2% 计算。

房产税：按商业租赁现金流入现金流入 12% 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

本项目本期拟发行专项债券 7,200.00 万元，2026 年后续拟发行专项债券 7,800.00 万元，假设债券期限均为 10 年，债券利率均为 4.00%。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
2026 年		7,200.00		7,200.00	4.00%	144.00	144.00
2027 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2028 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2029 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2030 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2031 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2032 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2033 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2034 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2035 年	7,200.00			7,200.00	4.00%	288.00	288.00
2036 年	7,200.00		7,200.00	0.00	4.00%	144.00	7,344.00
合计		7,200.00	7,200.00			2,880.00	10,080.00

表 2-2 本项目 2026 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
2026 年		7,800.00		7,800.00	4.00%		0.00
2027 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00

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	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2029 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2030 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2031 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2032 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2033 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2034 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2035 年	7,800.00			7,800.00	4.00%	312.00	312.00
2036 年	7,800.00		7,800.00	0.00	4.00%	312.00	8,112.00
合计		7,800.00	7,800.00			3,120.00	10,920.00

(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	2026 年建设期	2027 年建设期	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	33,377.70		2,910.00	3,492.00	3,492.00	3,492.00
经营活动支出	B	3,619.10		312.74	378.95	378.95	378.95
支付的各项税费	C	4,224.17		364.05	435.95	435.95	435.95
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,534.43	0.00	2,233.20	2,677.10	2,677.10	2,677.10
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	37,514.00	26,622.90	10,891.10			
流动资金支出	F	0.00					
投资活动现金净流量	G=E-F	-37,514.00	-26,622.90	-10,891.10	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	22,758.00	11,766.90	10,991.10			
专项债券	I	15,000.00	15,000.00				
银行借款	J	0.00					
偿还债券本金	K	15,000.00					
偿还银行借款本金	L	0.00					
支付债券利息	M	6,000.00	144.00	600.00	600.00	600.00	600.00
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	16,758.00	26,622.90	10,391.10	-600.00	-600.00	-600.00
四、期初现金	P	0.00	0.00	0.00	1,733.20	3,810.31	5,887.41
期内现金变动	Q=D+G+O	4,778.43	0.00	1,733.20	2,077.10	2,077.10	2,077.10
五、期末现金	R=P+Q	4,778.43	0.00	1,733.20	3,810.31	5,887.41	7,964.51

项目/年度	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	3,492.00	3,666.60	3,666.60	3,666.60	3,666.60	1,833.30
经营活动支出	378.95	397.90	397.90	397.90	397.90	198.95
支付的各项税费	435.95	478.96	478.96	478.96	478.96	200.48
经营活动现金净流量	2,677.10	2,789.74	2,789.74	2,789.74	2,789.74	1,433.87
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	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）						
专项债券						
银行借款						
偿还债券本金						15,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	456.00
支付银行借款利息						
融资活动现金净流量	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-600.00	-15,456.00
四、期初现金	7,964.51	10,041.61	12,231.35	14,421.09	16,610.82	18,800.56
期内现金变动	2,077.10	2,189.74	2,189.74	2,189.74	2,189.74	-14,022.13
五、期末现金	10,041.61	12,231.35	14,421.09	16,610.82	18,800.56	4,778.43

(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	7,200.00	2,880.00	10,080.00	25,534.43
已发行债券				
后续拟发行债券	7,800.00	3,120.00	10,920.00	
银行贷款				
融资合计	15,000.00	6,000.00	21,000.00	
覆盖倍数	1.22			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,534.43 万元,融资本息合计 21,000.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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



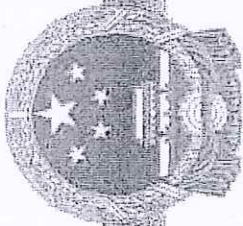
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年六月二十二日



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、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）



2025年01月15日

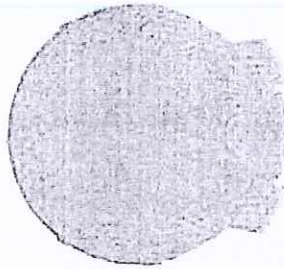
登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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：

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