

2026 年山东省政府专项债券（五十八期）
威海市环翠区里口山景区生态环境治理与文旅康养产业融合发展
EOD 项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2026]第 50113 号

2026 年 9 月



目录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-11
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2026 年山东省政府专项债券（五十八期）
威海市环翠区里口山景区生态环境治理与文旅康养产业融合发展
EOD 项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2026]第 50113 号

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



威海市环翠区里口山景区生态环境治理与文旅康养产业融合发展 EOD 项目

2、立项单位

威海市环通产业投资集团有限公司，成立于 2016 年 3 月 30 日，注册地位于山东省威海市环翠区和平路 43-6 号，法定代表人为刘玉凯。

经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；组织文化艺术交流活动；生态恢复及生态保护服务；土地整治服务；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；停车场服务；市政设施管理；住房租赁；自有资金投资的资产管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；塑料制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属材料销售；金属矿石销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；农副产品销售；工程造价咨询业务。（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）许可项目：水产养殖；建设工程施工；食品销售。（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

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2307-371002-04-01-271911）

（2）建设项目环境影响登记表

（3）关于威海市环翠区里口山景区生态环境治理与文旅康养产业融合发展 EOD 项目不新增建设用地的情况说明

4、项目规模与主要建设内容

本项目开发面积约 43 平方公里，实施植被生态屏障修复、废弃采石矿山治理，聚焦里口山生态产品经营开发，实现“生态+产业”发展新模式，包含里口山植被生态屏障修复工程、里口山废弃采石矿山治理工程、里口山生态康养基地项目等。

其中，里口山植被生态屏障修复工程建设内容为对里口山火灾地区进行植被生态修复总面积 12550 亩，其中火烧迹地清理的重点区域 11635 亩，火烧迹地清理的一般区域 915 亩；里口山废弃采石矿山治理工程根据初步测量和现场调查，共涉及 32 个废弃采石矿坑共需治理面积约 60km²；里口山生态康养基地项目总改造面积共计 88090m²，主要修缮康养楼、养老楼、门诊楼及营养膳食餐厅，建设 2400 个康养床位；里口山建设项目主要开发里口山景区，主要包括打造森林研学基地及相关配套配套街区，修建育种果园、特色果园、主题农场等 2200 亩，修建露营基地、房车营地 460 亩。





5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 1 月至 2029 年 1 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、发行专项债券等方式。本项目总投资约 148,952.00 万元，其中，项目单位自有资金 74,552.00 万元，已发行专项债券 36,200.00 万元，本期拟发行专项债券 28,800.00 万元，后续拟发行专项债券 9,400.00 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	148,952.00	100.00%	
一、资本金	74,552.00	50.05%	
（一）自有资金	74,552.00	50.05%	
（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）	74,400.00	49.95%	
（一）已发行专项债券	36,200.00	24.30%	
（二）本期拟发行专项债券	28,800.00	19.34%	
（三）后续拟发行专项债券	9,400.00	6.31%	
（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康养服务费收入和文化建设项目出租收入。

1、康养服务费收入

(1) 自理型康养服务费收入

本项目拟规划自理型康养房间 500 间，共规划床位数量约 1000 个，根据烟台市蓬莱中医医院养护收费标准、威海文登区瑞云祥田园养老公寓收费标准综合测算。床位费按照 2,500.00 元/张，使用率按照 80%测算，则自理康养服务费年均收入为 2,400.00 万元/年。

(2) 半自理型康养服务费收入

本项目拟规划半自理型康养房间 490 间，共规划床位数量约 980 个，根据烟台市蓬莱中医医院养护理收费标准、威海文登区瑞云祥田园养老公寓收费标准综合测算。床位费按照 2,500.00 元/张，半自理护理费按照 3,000.00 元/月，使用率按照 80% 测算，则半自理康养服务费年均收入为 5,174.40 万元/年。

（3）失能型失智护理康养服务费收入

本项目拟规划失能失智护理康养房间 210 间，共规划床位数量约 420 个，根据烟台市蓬莱中医医院养护理收费标准、威海文登区瑞云祥田园养老公寓收费标准综合测算。床位费按照 2,500.00 元/张，失能失智护理费按照 5,500.00 元/月，使用率按照 80% 测算，则失能失智护理康养服务费年均收入为 3,225.60 万元/年。参照价格如下：

序号	名称	床位费（元/月）	半自理康养服务	失能失智护理服务
1	烟台市蓬莱中医医院	2100-10800	3600-5400	7800-14400
2	威海文登区瑞云祥田园养老公寓	1380-5980	500-3000	3000-7000

2、文化建设项目收入

（1）森林研学收入

根据 2025 年 9 月威海市教育局发布的《2024 年威海市教育事业发展情况》，威海市中小小学生数量约 27.87 万人，本项目年接待人数按照威海市中小小学生数量 8% 测算，则年接待人数为 2.23 万人/年，综合单价按照 150.00 元/人测算，则本项目森林研学收入为 334.50 万元/年。

（2）配套用房出租

建设项目配套用房总面积约 116600.00 m²，综合单价暂定 1.20 元/m²·d，出租率按照 70% 测算。则配套用房年均出租收入为 3,574.96 万元。

（3）果园及农场出租

本项目育种果园、特色果园、主题农场总面积约 2,200.00 亩，拟出租给农果业公司进行经营，综合单价暂定 1,500.00 元/亩·年。则本项目果园及农场年均出租收入为 330.00 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原材料、燃料及动力费、薪酬及福利费、修理费、其他费用等。

1、外购原材料、燃料及动力费

项目外购原辅材料费按康养服务费收入的 20% 估算，外购燃料及动力费按照营业收入的 1%

估算。项目正常运营年外购原材料、燃料及动力费为 2,310.39 万元。

2、薪酬及福利费

项目建成后，项目公司定员为 240 人，年均工资 7.2 万元/人。福利费按工资的 14% 计算，项目运营期年薪酬及福利费为 1,969.92 万元，人工费用每五年增长 5%。

3、修理费

修理费按折旧费的 5% 估算。

4、其它费用

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。项目运营期年均其他费用按照营业收入的 5% 估算，项目运营期年均其他费用为 751.97 万元。

5、折旧和摊销费用

项目建筑工程原值 149,000.00 万元，残值率 5%，折旧年限 50 年，年均折旧费为 2,831.00 万元。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

2026 年 1 月已发行专项债券 36,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 2.31%，债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本期拟发行专项债券 28,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 2.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。2026 年 10 月拟发行债券 9,400.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 2.50%，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 2-1 本项目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
2026 年		36,200.00		36,200.00	2.31%	418.11	418.11
2027 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2028 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2029 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2030 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2031 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2032 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2033 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2034 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22



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
2035 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2036 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2037 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2038 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2039 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2040 年	36,200.00			36,200.00	2.31%	836.22	836.22
2041 年	36,200.00		36,200.00		2.31%	418.11	36,618.11
合计		36,200.00	36,200.00			12,543.30	48,743.30

表 2-2 本项目本期及未来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		38,200.00		38,200.00	2.50%		
2027 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2028 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2029 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2030 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2031 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2032 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2033 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2034 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2035 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2036 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2037 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2038 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2039 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2040 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2041 年	38,200.00		-	38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2042 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2043 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2044 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2045 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2046 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2047 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2048 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2049 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2050 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00



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
2051 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2052 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2053 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2054 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2055 年	38,200.00			38,200.00	2.50%	955.00	955.00
2056 年	38,200.00		38,200.00		2.50%	955.00	39,155.00
合计		38,200.00	38,200.00			28,650.00	66,850.00

(四) 项目资金平衡测算表

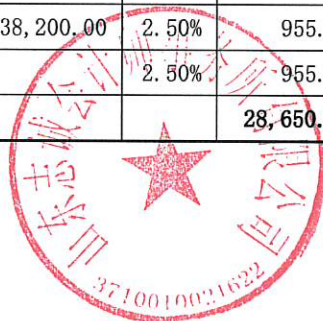




表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	419,851.60				13,786.18	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46
经营活动支出	B	151,246.30				4,742.68	5,173.83	5,173.83	5,173.83	5,173.83	5,272.33	5,272.33
支付的各项税费	C	64,683.46				1,070.05	2,299.10	2,299.10	2,299.10	2,299.10	2,274.47	2,274.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	203,921.84				7,973.45	7,566.53	7,566.53	7,566.53	7,566.53	7,492.66	7,492.66
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	143,160.23	83,981.89	38,208.78	18,208.78	2,760.78						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-143,160.23	-83,981.89	-38,208.78	-18,208.78	-2,760.78						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	74,552.00	10,000.00	40,000.00	20,000.00	4,552.00						
专项债券	I	74,400.00	74,400.00									
银行借款	J											
偿还债券本金	K	74,400.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	41,193.30	418.11	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22
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	33,358.70	83,981.89	38,208.78	18,208.78	2,760.78	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22
四、期初现金	P					7,973.45	7,973.45	13,748.76	19,524.07	25,299.38	31,074.69	36,776.13
期内现金变动	Q=D+G+O	94,120.31				7,973.45	5,775.31	5,775.31	5,775.31	5,775.31	5,701.44	5,701.44
五、期末现金	R=P+Q	94,120.31				7,973.45	13,748.76	19,524.07	25,299.38	31,074.69	36,776.13	42,477.57



(续)

项目/年度	公式	2036年	2037年	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	—											
经营活动收入	A	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46
经营活动支出	B	5,272.33	5,272.33	5,272.33	5,375.75	5,375.75	5,375.75	5,375.75	5,375.75	5,484.35	5,484.35	5,484.35
支付的各项税费	C	2,274.47	2,274.47	2,274.47	2,248.62	2,248.62	2,353.14	2,457.67	2,457.67	2,430.52	2,430.52	2,430.52
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,492.66	7,492.66	7,492.66	7,415.09	7,415.09	7,310.57	7,206.04	7,206.04	7,124.59	7,124.59	7,124.59
二、投资活动产生的	—											
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	—											
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						36,200.00					
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,791.22	1,373.11	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00
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	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-1,791.22	-37,573.11	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00
四、期初现金	P	42,477.57	48,179.01	53,880.45	59,581.89	65,205.76	70,829.63	40,567.09	46,818.13	53,069.17	59,238.76	65,408.35
期内现金变动	Q=D+G+O	5,701.44	5,701.44	5,701.44	5,623.87	5,623.87	-30,262.54	6,251.04	6,251.04	6,169.59	6,169.59	6,169.59
五、期末现金	R=P+Q	48,179.01	53,880.45	59,581.89	65,205.76	70,829.63	40,567.09	46,818.13	53,069.17	59,238.76	65,408.35	71,577.94



(续)

项目/年度	公式	2047年	2048年	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	—										
经营活动收入	A	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46	15,039.46
经营活动支出	B	5,484.35	5,484.35	5,598.37	5,598.37	5,598.37	5,598.37	5,598.37	5,718.10	5,718.10	5,718.10
支付的各项税费	C	2,430.52	2,430.52	2,402.02	2,402.02	2,402.02	2,402.02	2,402.02	2,372.08	2,372.08	2,372.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	7,124.59	7,124.59	7,039.07	7,039.07	7,039.07	7,039.07	7,039.07	6,949.28	6,949.28	6,949.28
二、投资活动产生的现	—										
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	—										
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										38,200.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00
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	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-955.00	-39,155.00
四、期初现金	P	71,577.94	77,747.53	83,917.12	90,001.19	96,085.26	102,169.3	108,253.4	114,337.4	120,331.75	126,326.03
期内现金变动	Q=D+G+O	6,169.59	6,169.59	6,084.07	6,084.07	6,084.07	6,084.07	6,084.07	5,994.28	5,994.28	-32,205.72
五、期末现金	R=P+Q	77,747.53	83,917.12	90,001.19	96,085.26	102,169.3	108,253.4	114,337.4	120,331.7	126,326.03	94,120.31

(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	28,800.00	21,600.00	50,400.00	203,921.84
已发行债券	36,200.00	12,543.30	48,743.30	
后续拟发行债券	9,400.00	7,050.00	16,450.00	
银行贷款				
融资合计	74,400.00	41,193.30	115,593.30	
覆盖倍数				1.76

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 203,921.84 万元,融资本息合计 115,593.30 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.76。

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。



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

江瑜



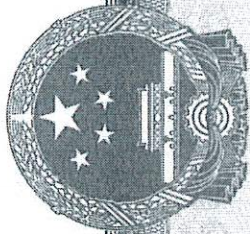
中国注册会计师:

李慧聪



山东·威海

二〇二六年九月二日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913710821668648885

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 山东志诚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 孙晓东

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：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）

注册资本 壹佰零捌万元整

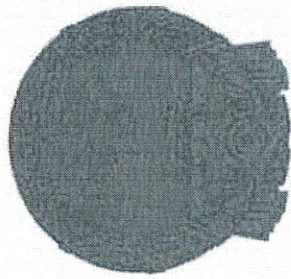
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书



名称：山东志诚会计师事务所有限公司
首席合伙人：孙晓东
主任会计师：孙晓东
经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37100003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101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》。



2023年12月6日



中华人民共和国财政部制