

2026 年山东省政府专项债券（七十一期）
烟台市莱山区岱山区片老旧街区改造
项目收益与融资平衡专项评价报告
山冠会专审债字【2026】第 028 号

山东冠达会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

2026 年山东省政府专项债券（七十一期）
烟台市莱山区岱山区片老旧街区改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

2026 年 10 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

莱山区岱山区片老旧街区改造项目

2、立项单位

烟台瀛海城市更新有限公司成立于 2022 年 7 月 6 日，法定代表人为路永光，注册资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91370613MABTYAUR85，企业注册地址位于山东省烟台市莱山区初家街道桐林路 19 号，所属行业为土地管理业，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；工程管理服务；工业设计服务；规划设计管理；园林绿化工程施工；园区管理服务；创业空间服务；会议及展览服务；停车场服务；环境应急治理服务；环保咨询服务；科普宣传服务；翻译服务；海洋服务；渔业机械服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；知识产权服务（专利代理服务除外）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土石方工程施工；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；日用

百货销售；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；网络与信息安全软件开发；酒店管理；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；商标代理；物联网技术研发；组织文化艺术交流活动；海洋生物活性物质提取、纯化、合成技术研发；水生植物种植；海洋工程装备研发；海洋工程关键配套系统开发；农林牧渔业废弃物综合利用；农林牧渔专用仪器仪表销售；海水养殖和海洋生物资源利用装备销售；水产品批发；水产品收购；水产品零售；休闲观光活动；水族馆管理服务；游艇租赁。（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：房地产开发经营；建设工程设计；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；互联网信息服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；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）。企业当前经营状态为在业。

3、项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2026 年 1 月 12 日，烟台市莱山区行政审批服务局作出的

关于《关于莱山区岱山区片老旧街区改造项目核准的批复》(烟莱审批投〔2026〕1号)。

2025年12月31日,烟台市莱山区自然资源局作出的《关于莱山区岱山区片老旧街区改造项目办理相关手续的情况说明》,指出本项目不涉及新增建设用地。

4、项目规模与主要建设内容

主要对街区内道路及配套进行改造提升约2700m,配套改造DN300-DN600雨污水管线4000m(雨水管线为钢筋混凝土管,污水管线为HDPE管)、消防设施改造提升约26000 m²(包括消防器材柜、消火栓、灭火器设施等)、安防设施提升200 m²(包括室外监控设施、门禁设施等);改造提升社区综合服务中心建筑面积900 m²、自行车停放区域100 m²、活动健身广场以及停车位8000平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2026年6月15日至2027年12月31日。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资4,140.00万元,其中,项目单位自有资金2,140.00万元,本期拟发行专项债券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
------	--------	----	----

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	4,140.00	100.00%	
一、资本金	2,140.00	51.69%	
（一）自有资金	2,140.00		
（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）	2,000.00	48.31%	
（一）已发行专项债券	-		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（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停车场现金流入。具体测算如下：

1、停车场现金流入

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)。项目规划停车位 346 个，停车位收费标准按 2 元/时计取，每天 10 小时，保守估计车位使用率约 90%，每年按 365 天计取。停车场年收入为 227.32 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，按每 3 年上浮 5%测算。

(二) 项目成本预测

本项目在债券存续期间的运营成本主要包括：燃料动力费、工资福利费、维修维护费、折旧费、其他费用、税金及附加。具体测算如下：

1、燃料动力费

燃料动力主要为项目用电、用水及用油等。全年燃料动力费按照项目收入的 5%测算。

2、工资福利费

项目劳动定额 3 人，年平均工资 4.50 万元/人，福利费按工资的 14%计算。工资按每三年上浮 5%测算。

3、维修维护费

维修维护费按年收入的 3%测算。

4、折旧费

根据项目建筑工程、安装工程及其他固定资产各自折旧年限，折旧年限确定为 30 年，年提取折旧费为 110.40 万元。

5、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，含项目后期代运营费用。按照年收入的 1% 预计。

6、税金及附加

增值税：本项停车场现金流入增值税税率 9% 计算增值税。
进项税：项目开发建设进项、项目运营过程中的进项及利息支出进项等。附加税：以增值税为基数，城市维护建设税=应交增值税*7%；教育费、地方教育费附加=应交增值税*5%，考虑折旧摊销等非付现成本支出后，测算所得税。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 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 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	-	2,000.00	-	2,000.00	4.00%		-

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	4.00%	80.00	80.00
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2036 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2037 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2038 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2039 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2040 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2041 年	2,000.00	-		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2042 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2043 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2044 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2045 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2046 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2047 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2048 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00

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
2049 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2050 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2051 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2052 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2053 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2054 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2055 年	2,000.00	-	-	2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2056 年	2,000.00	-	2,000.00	-	4.00%	80.00	2,080.00
合计	-	2,000.00	2,000.00			2,400.00	4,400.00

(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
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	7,901.75	-	-	227.32	227.32	227.32	238.69	238.69	238.69
经营活动支出	B	1,325.13	-	-	38.12	38.12	38.12	40.03	40.03	40.03
支付的各项税费	C	415.30	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,161.32	-	-	189.20	189.20	189.20	198.66	198.66	198.66
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	4,060.00	2,828.00	1,232.00			-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-4,060.00	-2,828.00	-1,232.00	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	2,140.00	828.00	1,312.00			-	-	-	-
专项债券	I	2,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,400.00	-	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-260.00	2,828.00	1,232.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	-	-	-	-	109.20	218.40	327.60	446.26	564.92
期内现金变动	Q=D+G+O	1,841.32	-	-	109.20	109.20	109.20	118.66	118.66	118.66
五、期末现金	R=P+Q	1,841.32	-	-	109.20	218.40	327.60	446.26	564.92	683.58

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	250.62	250.62	250.62	263.15	263.15	263.15	276.31	276.31	276.31
经营活动支出	B	42.03	42.03	42.03	44.13	44.13	44.13	46.34	46.34	46.34
支付的各项税费	C	-	-	4.55	7.16	7.16	7.16	9.89	9.89	9.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	208.59	208.59	204.04	211.87	211.87	211.87	220.08	220.08	220.08
二、投资活动产生的现金	—									
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、融资活动产生的现金	—									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	683.58	812.17	940.76	1,064.80	1,196.67	1,328.53	1,460.40	1,600.48	1,740.55
期内现金变动	Q=D+G+O	128.59	128.59	124.04	131.87	131.87	131.87	140.08	140.08	140.08
五、期末现金	R=P+Q	812.17	940.76	1,064.80	1,196.67	1,328.53	1,460.40	1,600.48	1,740.55	1,880.63

项目/年度	公式	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	290.13	290.13	290.13	304.63	304.63	304.63	319.86	319.86
经营活动支出	B	48.65	48.65	48.65	51.09	51.09	51.09	53.64	53.64
支付的各项税费	C	12.77	12.77	12.77	15.79	15.79	23.90	34.86	34.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	228.71	228.71	228.71	237.76	237.76	229.64	231.36	231.36
二、投资活动产生的现金	—								
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、融资活动产生的现金	—								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00
四、期初现金	P	1,880.63	2,029.34	2,178.05	2,326.76	2,484.52	2,642.27	2,791.91	2,943.27
期内现金变动	Q=D+G+O	148.71	148.71	148.71	157.76	157.76	149.64	151.36	151.36
五、期末现金	R=P+Q	2,029.34	2,178.05	2,326.76	2,484.52	2,642.27	2,791.91	2,943.27	3,094.63

项目/年度	公式	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	A	319.86	335.86	335.86	335.86	352.65	29.39
经营活动支出	B	53.64	56.32	56.32	56.32	59.14	4.93
支付的各项税费	C	34.86	39.18	39.18	39.18	43.71	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	231.36	240.36	240.36	240.36	249.80	24.46
二、投资活动产生的现金	—						
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、融资活动产生的现金	—						
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	-	-	-	-	-	2,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
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	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-80.00	-2,080.00
四、期初现金	P	3,094.63	3,245.98	3,406.34	3,566.70	3,727.06	3,896.86
期内现金变动	Q=D+G+O	151.36	160.36	160.36	160.36	169.80	-2,055.54
五、期末现金	R=P+Q	3,245.98	3,406.34	3,566.70	3,727.06	3,896.86	1,841.32

（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	2,000.00	2,400.00	4,400.00	6,161.32
已发行债券	-		-	
后续拟发行债券	-	-	-	
银行贷款	-	-	-	
融资合计	2,000.00	2,400.00	4,400.00	
覆盖倍数	1.40			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 6,161.32 万元，融资本息合计 4,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.40。

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。

山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：

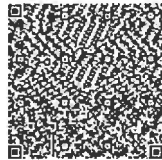


2026 年 10 月 03 日



营业执照

统一社会信用代码
9137061367682689X6



扫描二维码登录
国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记、监
管信息

(副本) 1-1

名称 山东冠达会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

刘顺贤

执行事务合
伙经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有
关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业
务活动。（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）

成立日期 2008年 06 月 26 日

合伙期限 2008年 06 月 26 日至2028年06 月25 日

主要经营场
所 山东省烟台莱山区迎春大街170号金贸中心
702-2室



登记机关

2019年 06月 19日



会计师事务所
执业证书

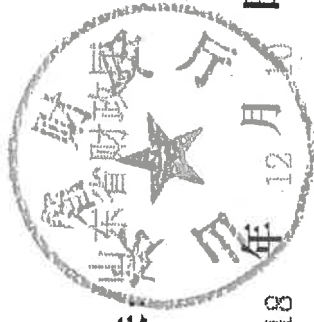
名称：山东冠达会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：刘顺贤
主任会计师：
经营场所：山东省烟台莱山区迎春大街
170号金茂中心702-2号
组织形式：普通合伙
执业证书编号：37060031
批准执业文号：鲁财会协字(2008)29号
批准执业日期：2008-06-23

证书序号：0002246

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



中华人民共和国财政部制