

2026 年山东省政府专项债券（七十三期）
烟台市莱山区四季花城片区老旧街区提升改造
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2026】第 036 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

莱山区四季花城片区老旧街区提升改造项目。

2、立项单位

项目立项单位名称：烟台凤凰湖城市更新有限公司

项目单位简介：烟台凤凰湖城市更新有限公司成立于2022年4月1日，注册地位于山东省烟台市莱山区初家街道凤凰大街与凤凰西路交叉路口东200米路北，法定代表人为柳林，注册资金10000万元人民币，统一社会信用代码为91370613MA7MQ7X191，经营范围包括许可项目：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；物业管理；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；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；园区管理服务；游览景区管理；体育健康服务；文化场馆管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；名胜风景区管理；创业空间服务；会议及展览服务；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；集贸市场管理服务；水族馆管理服务；游乐园服务；

棋牌室服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；婚庆礼仪服务；礼仪服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；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；酒店管理；市场营销策划；广告发布；广告设计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；文艺创作；游艺及娱乐用品销售；组织体育表演活动；公园、景区小型设施娱乐活动；柜台、摊位出租；金属材料销售。（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：餐饮服务；住宿服务；食品销售；房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；水利工程建设监理；城市建筑垃圾处置（清运）；城市生活垃圾经营性服务；互联网信息服务。（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）

3、项目规划审批

项目于 2025 年 4 月已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2504-370613-04-01-805832。

4、项目规模与主要建设内容

改造街区公共服务设施，改造全民健身中心 1500 平方米，

社区综合服务 5100 平方米，活动健身广场、停车等配套公共服务设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 9 月至 2028 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。其中，项目单位自有资金 2,140.00 万元，本期拟发行专项债券 5,300.00 万元，后续拟发行专项债券 3,200.00 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	10,640.00	100.00%	
一、资本金	2,140.00	20.11%	
（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）	8,500.00	79.89%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	5,300.00		
（三）后续拟发行专项债券	3,200.00		
（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场收费现金流入、广告位出租现金流入等。

1. 停车场收费现金流入

根据烟台市物价局、烟台市住房和城乡建设局《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，在普通住宅前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在2小时以内的不收费，超出2小时的部分，可适当收费。参考本项目可研中建造停车场的数量，项目预计建设280个停车位，项目收费标准按2元/小时计取，每天收费停车时长10小时，每年按360天计取，参考可研中停车位的数量，估算每年停车费用收入。假设2029年、2030年分别按正常年的60%、80%测算，2031年达到正常的90%，考虑经济发展和物价上涨等因素，假设每五年单价上浮5%。

2. 广告位出租现金流入

项目规划布设广告点位合计500个，全部为公共配套载体上的中型墙面广告及小型灯箱广告；按相关管理要求，预留15%点位用于公益广告，不计入经营性出租点位。广告位每月租金按照保守3000元/个测算，出租率按照90%计算。假设2029年、2030年分别按正常年的60%、80%测算，2031年达

到正常的 90%，考虑经济发展和物价上涨等因素，假设每五年单价上浮 5%。

烟台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	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
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外购动力费、人员工资及福利费、维护及修理费、其他费用和相关税费等。

1.外购动力费

项目预计达产年运营耗电量为 28.28 万 kw·h, 0.7 元/kw·h, 则年动力费为 19.80 万元，考虑经济发展和物价上涨等因素，假设自 2031 年达产年开始每五年增长率为 5%。

2.人员工资及福利

项目预计达产年固定劳动人员为 6 人，工资及福利费为 4 万元/人·年，则年工资及职工福利费为 24.00 万元。考虑经济发展和物价上涨等因素，假设自 2031 年达产年开始每五年增长率为 5%。

3.维护及修理费

维护及修理费按照折旧费的 5%计提。

4.其他费用

其他制造费用包括租赁费、低至易耗品费、取暖费、办公费、差旅费、保险费等。其他制造费用费用率是按其他制造费用在项目单位往年成本中所占比例确定，按 6%计取。

5.相关税费

本项目相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加；所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》等规定，本项目增值税税率为 9%和 13%；城建税税率 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%；所得税税率为 25%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 5,300.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.80%；后续拟发行专项债券 3,200.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.80%。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 本项目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		5,300.00		5,300.00			
2027 年	5,300.00	3,200.00		8,500.00	3.80%	262.20	262.20
2028 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2029 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2030 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2031 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2032 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2033 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2034 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2035 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2036 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2037 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2038 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2039 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2040 年	8,500.00			8,500.00	3.80%	323.00	323.00
2041 年	8,500.00		5,300.00	3,200.00	3.80%	323.00	5,623.00
2042 年	3,200.00		3,200.00	0.00	3.80%	60.80	3,260.80
合计		8,500.00	8,500.00			4,845.00	13,345.00

(三) 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	20,975.52				1,038.96	1,385.28	1,558.44	1,558.44	1,558.44
经营活动支出	B	1,421.73				67.84	90.45	106.14	106.14	106.14
支付的各项税费	C	1,258.53				62.34	83.12	93.51	93.51	93.51
经营活动现金净流量	D=A-B-C	18,295.26		0.00	0.00	908.78	1,211.71	1,358.80	1,358.80	1,358.80
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	E	10,054.80	6,150.00	3,500.00	404.80					
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-10,054.80	-6,150.00	-3,500.00	-404.80					
三、融资活动产生的现金										
资本金 (自有资金)	H	2,140.00	950.00	500.00	690.00					
专项债券	I	8,500.00	5,300.00	3,200.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K	8,500.00								
偿还银行借款本金	L	0.00								
支付债券利息	M	4,845.00	0.00	262.20	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00
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	-2,705.00	6,250.00	3,437.80	367.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00
四、期初现金	P		0.00	100.00	37.80	0.00	585.78	1,474.50	2,510.29	3,546.09
期内现金变动	Q=D+G+O	5,535.46	100.00	-62.20	-37.80	585.78	888.71	1,035.80	1,035.80	1,035.80
五、期末现金	R=Q+P	5,535.46	100.00	37.80	0.00	585.78	1,474.50	2,510.29	3,546.09	4,581.88

表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

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	1,558.44	1,558.44	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,636.36	1,718.18	859.09
经营活动支出	B	106.14	106.14	111.44	111.44	111.44	111.44	111.44	117.02	58.51
支付的各项税费	C	93.51	93.51	98.18	98.18	98.18	98.18	98.18	103.09	51.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,358.80	1,358.80	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,426.74	1,498.07	749.04
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								5,300.00	3,200.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	60.80
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	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-323.00	-5,623.00	-3,260.80
四、期初现金	P	4,581.88	5,617.68	6,653.48	7,757.21	8,860.95	9,964.68	11,068.42	12,172.16	8,047.23
期内现金变动	Q=D+G+O	1,035.80	1,035.80	1,103.74	1,103.74	1,103.74	1,103.74	1,103.74	-4,124.93	-2,511.76
五、期末现金	R=Q+P	5,617.68	6,653.48	7,757.21	8,860.95	9,964.68	11,068.42	12,172.16	8,047.23	5,535.46

(四) 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	5,300.00	3,021.00	8,321.00	18,295.26
已发行债券				
后续拟发行债券	3,200.00	1,824.00	5,024.00	
融资合计	8,500.00	4,845.00	13,345.00	
覆盖倍数	1.37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 18,295.26 万元, 融资本息合计 13,345.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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。

山东昊德会计师事务所有限公司



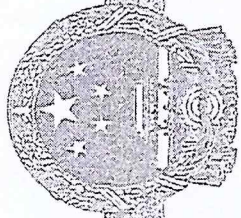
中国注册会计师



中国注册会计师

2026 年 10 月 9 日





营业执照

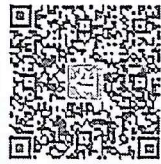
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370613771005790P

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 山东昊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 孙德坤

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2005年01月13日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座
三楼

经营范围 审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、
结算事宜中的审计业务，出具审计报告及相关报告，设计会计制
度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询，经济案件鉴定，工程
预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员（国家实行许可
制度的除外）*（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）。



登记机关

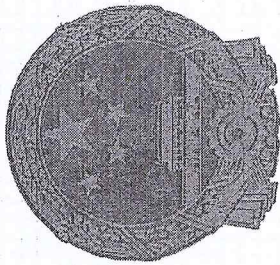
2025年04月08日

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：山东昊德会计师事务所有限公司
首席合伙人：孙德坤
主任会计师：莱山区迎春大街13号金海大厦A座三楼
经营场所：



组织形式：有限责任

执业证书编号：37050039

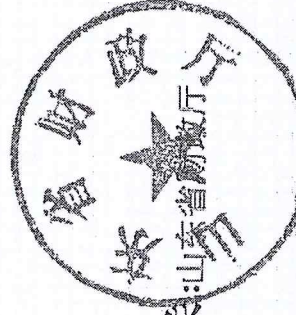
批准执业文号：鲁财会[2005]1号

批准执业日期：2005年01月05日

证书序号：0018856

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

二〇二三年三月三日

中华人民共和国财政部制