

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（烟台市经济技术开发区文化综合体项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：山恒会专审字（2022）第140号

客户名称：烟台经济技术开发区财政金融局

报告日期：2022-07-07

签字注册会计师：沈丽娟（CPA：370500310021）
张莹（CPA：370500310022）



0105352022070110927365

报告文号：山恒会专审字（2022）第140号

事务所名称：山东恒德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-2106511

传真：0535-6233031

通讯地址：烟台莱山区山海路117-7号

电子邮件：yttjw@139.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证：

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别；
2. 登录防伪查询网址（<http://www.sdcpcpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。



山东恒德会计师事务所有限公司

SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.

地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号

电话：0535-6233031

2022 年山东省（烟台市经济技术开发区文化综合体项目）

专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价报告

山恒会专审字〔2022〕第 140 号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、附件	
项目收益及现金流入评价说明.....	11





山东恒德会计师事务所有限公司

SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.

地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号

电话：0535-6233031

2022 年山东省（烟台市经济技术开发区文化综合体项目）

专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡

专项评价报告

山恒会专审字（2022）第 140 号

根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预（2022）71 号），烟台市财政局将 2022 年 2 月 24 日发行的烟台市老岚水库工程项目专项债券调整用于烟台经济技术开发区文化综合体项目，本期调整金额 13,200.00 万元，原项目专项债券发行期限 30 年，发行利率为 3.52%。我们接受委托，对用途调整后的 2022 年山东省（烟台市经济技术开发区文化综合体项目）专项债券（一期调整）（以下简称“本期债券”）项目收益与融资平衡情况进行审核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》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次调整本项目本期债券的项目收益与融资平衡财务评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，对本项目预测的本息覆盖倍数为 1.27，项目建成后项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

总体评价结果如下：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
2. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
3. 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

二、拟发行债券应付本息情况

烟台经济技术开发区文化综合体项目计划总投资 276,170.00 万元，其中，项目资本金 116,170.00 万元，拟申请发行地方政府债券募集资金 160,000.00 万元。2022 年拟申请发行专项债券 80,000.00 万元，其中，2022 年 5 月已发行专项债券 50,000.00 万元，发行利率 3.42%，发行期限 30 年；2022 年本期用途调整已发行专项债券 13,200.00 万元，原项目专项债券发行日期 2022 年 2 月 24 日，发行期限 30 年，发行利率 3.52%；2022 年后续拟申请发行专项债券 16,800.00 万元。2023 年上半年拟申请发行专项债券 60,000.00 万元，2024 年上半年拟申请发行专项债券 20,000.00 万元。假设拟申请发行专项债券票面利率均为 4.30%，债券期限均为 30 年。按照债券发行要求，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下：

1. 本期用途调整已发行专项债券情况如下表：

金额单位：人民币万元

调整年份	原发债项目	调整规模	发行日期	发行期限	发行利率
2022	烟台市老岚水库工程	13,200.00	2022 年 2 月 24 日	30 年期	3.52%

2. 项目投资及资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

地区名称	项目名称	投资总额	项目资本金	发债总额	2022年5月已发债金额	本期用途调整发债金额	2022年后续、2023年上半年和2024年上半年拟发债合计金额
烟台市开发区	烟台经济技术开发区文化综合体项目	276,170.00	116,170.00	160,000.00	50,000.00	13,200.00	96,800.00

3. 应还本付息情况如下表：

(1) 2022 年 5 月已发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券 存续期	期初本金 余额	本期新增 债券	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	偿还本息 合计
2022		50,000.00		50,000.00	3.42%	855.00	855.00
2023	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2024	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2025	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2026	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2027	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2028	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2029	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2030	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2031	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2032	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2033	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2034	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2035	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2036	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2037	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2038	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2039	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2040	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2041	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2042	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2043	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2044	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2045	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2046	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2047	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2048	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2049	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2050	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2051	50,000.00			50,000.00	3.42%	1,710.00	1,710.00
2052	50,000.00		50,000.00	0.00	3.42%	855.00	50,855.00
合计			50,000.00			51,300.00	101,300.00

(2) 本期用途调整已发行专项债券金额应还本付息一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		13,200.00		13,200.00	3.52%	232.32	232.32
2023	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2024	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2025	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2026	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2027	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2028	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2029	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2030	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2031	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2032	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2033	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2034	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2035	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2036	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2037	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2038	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2039	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2040	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2041	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2042	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2043	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2044	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2045	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2046	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2047	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2048	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2049	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2050	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2051	13,200.00			13,200.00	3.52%	464.64	464.64
2052	13,200.00		13,200.00	0.00	3.52%	232.32	13,432.32
合计			13,200.00			13,939.20	27,139.20

注：2022 年应付半年利息 232.32 万元，由本调整项目的项目单位烟台业达土地发展有限公司负责支付。

(3) 2022 年后续拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		16,800.00		16,800.00	4.30%	0.00	0.00
2023	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2024	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2025	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2026	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2027	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2028	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2029	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2030	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2031	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2032	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2033	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2034	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2035	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2036	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2037	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2038	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2039	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2040	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2041	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2042	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2043	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2044	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2045	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2046	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2047	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2048	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2049	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2050	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2051	16,800.00			16,800.00	4.30%	722.40	722.40
2052	16,800.00		16,800.00	0.00	4.30%	722.40	17,522.40
合计			16,800.00			21,672.00	38,472.00

(4) 2023 年上半年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存 续期	期初本金 余额	本期新增 债券	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2023		60,000.00		60,000.00	4.30%	1,290.00	1,290.00
2024	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2025	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2026	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2027	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2028	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2029	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2030	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2031	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2032	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2033	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2034	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2035	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2036	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2037	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2038	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2039	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2040	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2041	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2042	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2043	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2044	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2045	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2046	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2047	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2048	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2049	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2050	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2051	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2052	60,000.00			60,000.00	4.30%	2,580.00	2,580.00
2053	60,000.00		60,000.00	0.00	4.30%	1,290.00	61,290.00
合计			60,000.00			77,400.00	137,400.00

(5) 2024 年上半年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2024		20,000.00		20,000.00	4.30%	430.00	430.00
2025	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2026	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2032	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2033	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2034	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2035	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2036	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2037	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2038	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2039	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2040	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2041	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2042	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2043	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2044	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2045	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2046	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2047	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2048	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2049	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2050	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2051	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2052	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2053	20,000.00			20,000.00	4.30%	860.00	860.00
2054	20,000.00		20,000.00	0.00	4.30%	430.00	20,430.00
合计			20,000.00			25,800.00	45,800.00

三、项目预期产生的运营收益

(一) 现金流入基本假设条件及依据

本项目预期收入来源为摊位租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收

入、游乐设施收入、电瓶车收入、文化展会服务收入。测算依据，参考《烟台经济技术开发区文化综合体项目可行性研究报告》以及项目单位提供的有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》并考虑通货膨胀等因素。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本期债券募投项目测算相关运营成本费用，主要包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、增值税及附加税、企业所得税等。测算依据，参考《烟台经济技术开发区文化综合体项目可行性研究报告》以及项目单位提供的有关基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》并考虑通货膨胀等因素。

四、本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

本期融资项目收入来源于摊位租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入、游乐设施收入、电瓶车收入、文化展会服务收入。项目建设资金包括项目项目资本金及融资资金。通过对上述收入及相关运营成本费用的测算得出，截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 105,523.50 万元，本息覆盖倍数为 1.27。具体测算详见后附《项目收益及现金流入评价说明》中的项目实施单位预期实现的运营收益预测表和项目资金平衡测算表。

金额单位：人民币万元

项目名称	运营收益	债券本息测算	净现金结余	本息覆盖倍数
烟台经济技术开发区文化综合体项目	444,453.30	350,111.20	105,523.50	1.27

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证烟台经济技术开发区文化综合体项目的顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为

后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·烟台

中国注册会计师：沈丽娟 沈丽娟
中国注册会计师：张莹 张莹
二〇二二年七月七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

烟台经济技术开发区文化综合体项目鉴于融资项目的收益为项目建成后的运营收益，由项目实施单位统筹使用，所以本项目主要用运营收益与融资进行平衡。

本次融资项目收益为项目建成后的运营收益，本次预测以项目建成后的运营收益为基础，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后的运营收益能全额用来偿还本次融资本金和利息。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）数据预测的前提假设及评价

1. 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；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

5. 预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

6. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7. 本次评价报告依据《烟台经济技术开发区文化综合体项目可行性研究报告》及项目单位提供的有关基础数据。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2. 未来各营运收费标准在正常范围内变动, 本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符;

3. 发行人拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目单位基本情况

1. 实施单位:

单位名称: 烟台业达土地发展有限公司

公司性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 中国(山东)自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 300 号业达智谷综合中心 8 楼。

法人代表: 王磊

注册资本: 人民币 20000 万元

经营范围: 一般项目: 土地整治服务; 土地使用权租赁; 谷物种植; 树木种植经营; 水产品批发; 水产品零售; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 非食用林产品初加工; 非食用农产品初加工; 食用农产品初加工; 食用农产品批发; 林业产品销售; 农业机械服务; 广告设计、代理; 广告发布; 广告制作; 休闲观光活动; 文物文化遗址保护服务; 工程管理服务。(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) 许可项目: 林木种子生产经营; 动物饲养; 水产养殖; 渔业捕捞; 水产苗种生产。(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)。

2. 主管单位:

单位名称：烟台业达经济发展集团有限公司

公司性质：有限责任公司（国有控股）

住所：中国（山东）自由贸易试验区烟台片区烟台开发区长江路 300 号业达智谷综合中心 10 楼

法人代表：李建学

注册资本：人民币 300000 万元

经营范围：一般项目：以项目资本金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；企业管理服务、咨询；会议及展览服务；经济信息咨询；园区产业开发、转让、技术咨询、技术推广、技术服务；园区基础设施建设；市政设施管理；市政道路工程建设；工程管理服务；资产重组与并购；物业管理；土地整理；房地产开发运营；房屋及设备租赁；钢材、化工产品（不含危险化学品）、五金交电、机电产品、建筑材料、水暖器材、清洁型煤的批发、零售；健身休闲活动；酒店管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；停车场服务；图书出租；日用百货销售（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；出版物零售；出版物互联网销售；出版物批发；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；酒类经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）项目概况

1. 项目背景

1.1 积极响应国家战略

文化综合体（cultural complex）是以文化生产为基础、文化体验为特色、

文化休闲与文化商业为重点、创意产业为延伸、会展商务相配合，以及行政办公、综合商业、其它服务业、总部基地、居住等互补的泛文化产业的整合。文化综合体，需要坚持以科学发展观为基础，以多产业聚集的文化产业为主导，以泛文化产业为发展思路，多角度审视文化资源，开发大文化视野下的文化产品。美好的生活场景、美好的城市生活是城市文化综合体的主要内容，它承载着城市记忆，展示着城市文化风貌，反映着城市文化追求，它是一座城市的文化 IP，为城市文旅产业融合发展打开了新空间、新向度。

近年来，随着国家文旅政策的系列出台，被喻为“城市客厅”的城市文化综合体成为文旅产业的新支点。城市文化综合体具备公共文化、时尚商业、艺术展演、休闲娱乐等功能，直观地呈现一座城市的现代文化生态，是现代城市文化消费生活的重要组成部分。

“十四五”时期是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，我国将进入新发展阶段，社会主义文化强国建设将加快推进，文体旅游发展面临新的机遇和新的挑战。城市文旅业在我国经济社会快速发展中，乘势形成了规模化产业，但是粗放式发展繁荣的背后却存在着同质化严重、文化体验差等诸多问题，疫情的突袭迫使城市文旅业放慢了脚步，回归理性自我审视，这对城市文旅业来说也是在危机中酝酿着转机。

随着文化产业高质量发展步伐加速，文旅综合体将迎来新的发展机遇。中国的旅游市场正在发生翻天覆地的变化，从“过境游”向“过夜游”转化，从“组团游”向“目的地游”升级，从“观光游”向“休闲度假游”递进，从“外地游”向“本地游”回流，这四大变化给各城市带来了强有力的机遇。文化和旅游综合体从单一的接待旅游者，已经向服务本地游客和外地游客共融的模式逐渐发展。以打造城市超级 IP，通过城市悠久的历史、璀璨的人文，塑造城市精神、构建城市深层的文化内涵为中心的城市文化综合体，必将成为中国城市文化综合

体新的发展方向。

1.2 项目建设的必要性

(1) 项目建设有利于全面提升城市软实力

项目建设以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民文化需求和增强人民精神力量为根本目的，大力实施社会文明促进和提升工程，聚力完成繁荣新时代艺术创作、加强文化遗产系统性保护传承利用、推进城乡公共文化服务体系一体建设、健全现代文化产业体系、推动旅游业高质量发展、构筑文旅发展新优势、深化文旅融合创新发展、推进市场治理体系和治理能力现代化、加强对外交流和宣传推广等九大任务，在助力构建新发展格局中彰显文化和旅游的重要作用，推动文化和旅游工作开创新局面，加快实现文化大省、旅游大省向文化强省、旅游强省的跨越，全面深化改革激发新活力，加快转型升级、跨越发展的步伐，努力开创文化和旅游发展新局面。

(2) 项目建设有利于将文旅产业培育成为烟台市国民经济和社会发展的战略性新兴产业

消费升级的大趋势下，大众的消费行为逐渐从物质层面向精神层面转变，对于消费的品质感、体验感和文化感需求日益增加。虽然文旅行业遭受了新冠肺炎疫情的严重冲击，但是我国经济稳中向好、长期向好的基本面没有改变，文旅行业持续增长、稳定发展的基本面没有改变，人民群众追求幸福生活、享受美好文化和旅游的需求没有改变。文化和旅游是丰富人民群众精神文化生活的重要方式，是衡量人民群众幸福指数和民生福祉的重要指标。本项目有利于将旅游业培育成为烟台市国民经济和社会发展的战略性新兴产业，新旧动能转换的新引擎和展示新旧动能转换的新窗口；成为现代服务业的龙头产业，城市提档升级创新发展的新引擎；成为促进生态环境优化美化的美丽产业，美丽烟台建设的新引擎；成为提高人民生活幸福感和满意度的幸福产业，幸福烟台建设的新引擎。

（3）项目建设有利于发挥协同效应，拉动多元消费

文化综合体是一个泛文旅产业聚集区，自身可以形成一个较为完整的区域经济系统，在这个系统中处于主导地位的核心元素是文化，文化旅游元素的导入是驱动文化综合体整体活力的主要手段，也是在城市更新中对片区进行改造利用，赋予全新价值的关键途径。由于城市文化综合体兼具文化和商业属性，往往能关联和聚集相关文化产业，形成以文化体验为基础的文旅产业链条，从而带动整个文旅产业发展。一个高品质的文化综合体往往会带动区域的文化聚拢和产业升级，

（4）项目建设有利于发展城市文化，引领品质生活

城市文化综合体作为城市网络的空间节点连接起社区公共设施的网路，成为人们城市生活的重要组成部分，是实现公共文化服务的承载地，是市民文化生活的公共空间。其中具有创意设计感的多元化场所，具有叙事感的公共文化空间，为人们提供文化消费服务的同时，也将人们的生活融入城市文化活动当中，将城市文化浸入人们的生活，并以生活的活力来滋养城市文化。在城市高质量发展战略下，城市文化综合体将更加注重人们的文化体验，不断提升公共服务水平，通过举办各种文化活动，发挥文化艺术传播功能，成为人们工作之余的文化休闲好去处，让人们在消费过程中沉浸于文化艺术的氛围，真正让文化艺术走近了大众。从这个角度来说，城市文化综合体的效益是双重的，既包括经济效益，也包括社会效益即公共文化服务功能，体现了市场力量在公共文化资源整合和服务创意等方面的优势。

1.3 烟台经济技术开发区旅游业政策背景

2018年11月28日，烟台经济技术开发区管委印发《关于加快文化和旅游产业发展的意见》，意见中指出：不断丰富“海滨休闲、山地度假、红酒养生、工业特色”四大品牌内涵，深度挖掘开发历史文化、海洋文化、胶东红色文化、

民俗文化、葡萄酒文化等资源。抓好张裕国家级工业旅游示范基地建设，提升景区、景点服务档次，壮大星级酒店规模，提高旅行社服务质量，增强旅游消费体验度。

2020年5月15日，烟台开发区工委书记、管委主任牟树青在工委党校33号书院主持召开文化建设座谈会会议要求，要明确文化建设工作重点，立足强化生活服务保障，积极培育文化、旅游、体育等业态，持续提升城市品质、丰富城市内涵，打造有文化氛围、有文化内涵的城市环境，吸引更多年轻人、优秀人才来区创新创业、工作生活。要立足制造业发展基础，聚焦繁荣文化旅游消费，鼓励企业投资建设文化旅游项目，促进现代服务业发展，实现二三产业互促共进、协同发展。

综上所述，该项目建设是十分必要的。

2. 项目基本情况及主要建设内容

项目建设地点位于烟台经济技术开发区。其中八角湾文化长廊位于烟台八角湾国际会展中心东侧；白银河文化长廊北起南京大街，南至荣昌医药园；柳林河文化长廊南起汕头大街，北至长江路；黄金河文化长廊南起长江路西首，北至三亚路；天地广场文化设施提升工程位于烟台经济技术开发区中心，嵩山路以东，香山路以西，长江路以南，珠江路以北；烟大山建大文化设施提升工程位于烟台经济技术开发区八角湾中央创新区内，长春大街以北，哈尔滨大街以南，吉林路以西，锦州路以东。文化创意廊桥位于沈阳路、科创路、长江路夹河桥、杭州大街天桥及黄金河桥。

项目建设烟台开发区文化综合体1处，总占地约251.79万m²：包括文化长廊4处（八角湾海滨文化长廊、白银河文化长廊、柳林河文化长廊、黄金河文化长廊），文化设施及全域旅游基础设施提升工程3处（天地广场文化设施提升工程、烟大山建大文化设施提升工程、全域旅游基础设施提升工程）；打造文化创

意廊桥 5 处（沈阳路文化创意廊桥、科创路文化创意廊桥、夹河文化创意廊桥、杭州大街文化创意廊桥、黄金河文化创意廊桥），长约 2111.50m。

项目计划建设期 32 个月，自 2022 年 5 月开工建设至 2024 年上半年 12 月完工，项目完工后投入使用。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算金额

2022 年 6 月 29 日，项目取得《关于烟台业达土地发展有限公司烟台经济技术开发区文化综合体项目建议书调整的批复》（烟开审批项〔2022〕67 号），烟台经济技术开发区文化综合体项目计划总投资调整为 276,170.00 万元。

2. 资金筹措方式

本项目建设总投资 276,170.00 万元，其中，项目资本金 116,170.00 万元，拟申请发行地方政府债券募集资金 160,000.00 万元。2022 年拟申请发行专项债券 80,000.00 万元，其中，2022 年 5 月已发行专项债券 50,000.00 万元，2022 年本期用途调整已发行专项债券 13,200.00 万元，2022 年后续拟申请发行专项债券 16,800.00 万元；2023 年上半年拟申请发行专项债券 60,000.00 万元；2024 年上半年拟申请发行专项债券 20,000.00 万元。

（四）项目收益及现金流入预测说明

2018 年财政部下发《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）（以下简称“《通知》”）。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对烟台经济技术开发区文化综合体项目本期拟发行的政府专项债券分析说明如下：

按照谨慎性原则，本项目从 2025 年运营期开始，2025 年达产率为 70%，2026 年达产率为 80%，2027 年达产率为 90%，以后年度均按照 90% 测算。根据可研，2019 年、2020 年、2021 年烟台市 GDP 分别为增速 6.5%、3.6%、8.0%，三年平均增速 6.0%，保守估算，以下运营收入和运营成本按照每 3 年 5% 测算。根据第七次人口普查数据，烟台市常住人口约 710 万人。

1. 运营收入预测

本项目预期运营收入为摊位租赁收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入、游乐设施收入、电瓶车收入、文化展会服务收入。债券存续期预测运营收入如下：

（注：以下收入非特别说明指含税收入）

（1）摊位租赁收入

项目白银河文化长廊、柳林河文化长廊、黄金河文化长廊及天地广场文化设施提升工程等，按照占地面积的 10% 计算作为摊位租赁面积，按照 2 元/m²/天，200 天计算，摊位租赁价格每 3 年上涨 5%。年均摊位租赁收入 6,280.18 万元。

（2）停车场收入

根据《关于烟台市市区机动车停放服务收费管理的通知》《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》，通知中指出：“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”。

根据可行性研究报告，项目文化长廊、文化设施提升及全域旅游工程规划停车位 3255 个，停车位收费标准按 2 元/h 计取，每天 10h，360 天。停车费每 3 年上涨 5%。年均停车场收入 2,575.01 万元。

(3) 充电桩收入

项目停车场内将配套设置充电桩，按照停车位的 30%配置，共计约 976 个，根据现有市场服务费收费标准，按照服务费 0.8 元/小时，电动汽车从没电到充满平均 3 个小时，一次充电需要 30 度左右，年运营时间 360 天，服务费按照每 3 年上涨 5%。年均充电桩收入 741.27 万元。

(4) 游乐设施收入

根据可行性研究报告，游乐设施游览人数按照烟台市常住人口的 12%计算, 20 元/人/次，游乐设施价格每 3 年上涨 5%。年均游乐设施收入 1,872.25 万元。

(5) 电瓶车收入

根据可行性研究报告，电瓶车收入按照烟台市常住人口的 6%计算, 20 元/人/次，电瓶车价格每 3 年上涨 5%。年均电瓶车收入 936.13 万元。

(6) 广告收入

项目广告收入包括刀旗广告收入、灯箱广告收入、廊桥广告收入、文化长廊广告收入。每 3 年上涨 5%。广告收入合计金额 136,566.40 万元。年均广告收入 4,552.21 万元。

①刀旗广告收入

项目设置刀旗广告位 1243 个，根据调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确定每广告位租金 200 元/月。

②灯箱广告收入

项目设置灯箱广告位 248 个，根据调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确定每广告位租金 4000 元/月。

③廊桥广告收入

项目设置廊桥广告位 10 个，根据调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确

定每个广告位租金 10000 元/月。

④文化长廊广告收入

项目设置广告位 528 个，根据调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确定每广告位租金 4000 元/月。

烟台市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）
灯箱广告	4000
楼体广告	7000
LED 广告	4500
高炮广告	10000
围挡广告	3000

(7)文化展会服务收入

项目每月举办 2 次文化展会，预计展会实现收入 500 万元/次，项目按照 10% 计取服务费。展会收入每 3 年上涨 5%。年均文化展会服务收入 1,478.32 万元。

经计算，项目年总收入 553,059.76 万元，年均营业收入 18,435.33 万元。

具体详见债券存续期内项目运营收入测算表。

债券存续期内项目运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年份	摊位租赁收入	停车场收入	充电桩收入	广告收入	游乐设施收入	电瓶车收入	文化展会服务收入	运营收入合计
2025	4,001.06	1,640.52	472.23	2,900.18	1,192.80	596.40	1,200.00	12,003.19
2026	4,572.64	1,874.88	539.69	3,314.50	1,363.20	681.60	1,200.00	13,546.50
2027	5,144.22	2,109.24	607.15	3,728.81	1,533.60	766.80	1,200.00	15,089.82
2028	5,401.43	2,214.70	637.51	3,915.25	1,610.28	805.14	1,260.00	15,844.31
2029	5,401.43	2,214.70	637.51	3,915.25	1,610.28	805.14	1,260.00	15,844.31
2030	5,401.43	2,214.70	637.51	3,915.25	1,610.28	805.14	1,260.00	15,844.31
2031	5,671.50	2,325.44	669.38	4,111.01	1,690.79	845.40	1,323.00	16,636.52
2032	5,671.50	2,325.44	669.38	4,111.01	1,690.79	845.40	1,323.00	16,636.52
2033	5,671.50	2,325.44	669.38	4,111.01	1,690.79	845.40	1,323.00	16,636.52
2034	5,955.08	2,441.71	702.85	4,316.56	1,775.33	887.67	1,389.15	17,468.35
2035	5,955.08	2,441.71	702.85	4,316.56	1,775.33	887.67	1,389.15	17,468.35
2036	5,955.08	2,441.71	702.85	4,316.56	1,775.33	887.67	1,389.15	17,468.35
2037	6,252.83	2,563.79	737.99	4,532.39	1,864.10	932.05	1,458.61	18,341.77
2038	6,252.83	2,563.79	737.99	4,532.39	1,864.10	932.05	1,458.61	18,341.77
2039	6,252.83	2,563.79	737.99	4,532.39	1,864.10	932.05	1,458.61	18,341.77
2040	6,565.47	2,691.98	774.89	4,759.01	1,957.31	978.65	1,531.54	19,258.86
2041	6,565.47	2,691.98	774.89	4,759.01	1,957.31	978.65	1,531.54	19,258.86
2042	6,565.47	2,691.98	774.89	4,759.01	1,957.31	978.65	1,531.54	19,258.86
2043	6,893.75	2,826.58	813.64	4,996.96	2,055.17	1,027.59	1,608.11	20,221.80

2044	6,893.75	2,826.58	813.64	4,996.96	2,055.17	1,027.59	1,608.11	20,221.80
2045	6,893.75	2,826.58	813.64	4,996.96	2,055.17	1,027.59	1,608.11	20,221.80
2046	7,238.43	2,967.91	854.32	5,246.81	2,157.93	1,078.96	1,688.52	21,232.89
2047	7,238.43	2,967.91	854.32	5,246.81	2,157.93	1,078.96	1,688.52	21,232.89
2048	7,238.43	2,967.91	854.32	5,246.81	2,157.93	1,078.96	1,688.52	21,232.89
2049	7,600.36	3,116.31	897.04	5,509.15	2,265.83	1,132.91	1,772.95	22,294.53
2050	7,600.36	3,116.31	897.04	5,509.15	2,265.83	1,132.91	1,772.95	22,294.53
2051	7,600.36	3,116.31	897.04	5,509.15	2,265.83	1,132.91	1,772.95	22,294.53
2052	7,980.37	3,272.12	941.89	5,784.61	2,379.12	1,189.56	1,861.59	23,409.26
2053	7,980.37	3,272.12	941.89	5,784.61	2,379.12	1,189.56	1,861.59	23,409.26
2054	3,990.19	1,636.06	470.94	2,892.30	1,189.56	594.78	930.80	11,704.63
合计	188,405.41	77,250.24	22,236.68	136,566.40	56,167.61	28,083.80	44,349.62	553,059.76

2. 运营成本预测

项目运营成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、增值税及附加税、企业所得税等。参考《烟台经济技术开发区文化综合体项目可行性研究报告》。债券存续期内预测项目运营成本如下：

(1) 外购原辅材料费

项目外购原辅材料费按照收入的 5% 计取。项目年均外购原辅材料费 921.77 万元/年。

(2) 外购燃料和动力费用

项目所需燃料动力种类包括新水、电力，其中新水年均需要量 37260.00t，单价 3.90 元/m³；电力年均需要量 390.83 万 kW·h，单价 0.84 元/m³；外购燃料和动力费年用量按照每 3 年上涨 5%。项目年均外购动力费 418.54 万元/年。

(3) 工资及福利费

项目管理人员 6 人，年工资 12 万元/人；工作人员 40 人，年工资 7.20 万元/人。工资每 3 年上涨 5%。福利费按工资的 14% 计，则年均工资及福利费 505.59 万元。

(4) 修理费

修理费按年折旧额的 2% 估算，年均折旧费 137.55 万元/年。

(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。其他管理费用和其他营业费用均按照运营收入的 0.5% 测算。经测算，其他管理费用 92.18 万元，其他营业费用 92.17 万元，合计年均其他费用 184.35 万元/年。

(6) 相关税费

增值税及附加税：本项目摊位租赁收入、停车位收入、广告收入按照 9% 计

算增值税，游乐设施收入、电瓶车收入、文化展会服务收入按照 6%计算增值税，充电桩收入按照 13%计算增值税。项目运营期年均增值税 584.96 万元，附加税 70.20 万元。

企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算，年均所得税 616.15 万元/年。

债券存续期内成本费用测算表：

金额单位：人民币万元

年份	外购原辅材料费	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	税金及附加	息税前付现成本
2025	600.16	266.65	410.40	170.92	120.03	0.00	1,568.16
2026	677.33	304.74	410.40	170.92	135.47	0.00	1,698.85
2027	754.49	342.83	410.40	170.92	150.90	0.00	1,829.54
2028	792.22	359.97	430.92	170.92	158.44	0.00	1,912.47
2029	792.22	359.97	430.92	170.92	158.44	0.00	1,912.47
2030	792.22	359.97	430.92	170.92	158.44	0.00	1,912.47
2031	831.83	377.97	452.47	170.92	166.37	0.00	1,999.55
2032	831.83	377.97	452.47	170.92	166.37	0.00	1,999.55
2033	831.83	377.97	452.47	170.92	166.37	0.00	1,999.55
2034	873.42	396.87	475.09	170.92	174.68	0.00	2,090.98
2035	873.42	396.87	475.09	170.92	174.68	0.00	2,090.98
2036	873.42	396.87	475.09	170.92	174.68	0.00	2,090.98
2037	917.09	416.71	498.84	170.92	183.42	0.00	2,186.98
2038	917.09	416.71	498.84	170.92	183.42	0.00	2,186.98
2039	917.09	416.71	498.84	170.92	183.42	0.00	2,186.98
2040	962.94	437.55	523.79	107.77	192.59	0.00	2,224.64
2041	962.94	437.55	523.79	107.77	192.59	0.00	2,224.64
2042	962.94	437.55	523.79	107.77	192.59	0.00	2,224.64
2043	1,011.09	459.43	549.98	107.77	202.22	1,341.00	3,671.48
2044	1,011.09	459.43	549.98	107.77	202.22	1,613.32	3,943.80
2045	1,011.09	459.43	549.98	107.77	202.22	1,613.32	3,943.80
2046	1,061.64	482.40	577.47	107.77	212.33	1,693.98	4,135.60
2047	1,061.64	482.40	577.47	107.77	212.33	1,693.98	4,135.60
2048	1,061.64	482.40	577.47	107.77	212.33	1,693.98	4,135.60
2049	1,114.73	506.52	606.35	107.77	222.95	1,778.68	4,336.99
2050	1,114.73	506.52	606.35	107.77	222.95	1,778.68	4,336.99
2051	1,114.73	506.52	606.35	107.77	222.95	1,778.68	4,336.99
2052	1,170.46	531.85	636.67	107.77	234.09	1,867.62	4,548.45
2053	1,170.46	531.85	636.67	107.77	234.09	1,867.62	4,548.45
2054	585.23	265.92	318.33	53.88	117.05	933.81	2,274.23
合计	27,652.99	12,556.13	15,167.57	4,126.45	5,530.60	19,654.69	84,688.42

注：2054 年收入、成本减半计算，与债券半年计息保持一致。

3. 债券存续期内运营收益预测表

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	减：息税前付现成本	减：企业所得税	运营收益
2025	12,003.19	1,568.16	0.00	10,435.03
2026	13,546.50	1,698.85	0.00	11,847.66
2027	15,089.82	1,829.54	0.00	13,260.28
2028	15,844.31	1,912.47	0.00	13,931.84
2029	15,844.31	1,912.47	0.00	13,931.84
2030	15,844.31	1,912.47	0.00	13,931.84
2031	16,636.52	1,999.55	0.00	14,636.97
2032	16,636.52	1,999.55	0.00	14,636.97
2033	16,636.52	1,999.55	0.00	14,636.97
2034	17,468.35	2,090.98	87.40	15,289.97
2035	17,468.35	2,090.98	123.59	15,253.78
2036	17,468.35	2,090.98	123.59	15,253.78
2037	18,341.77	2,186.98	317.94	15,836.84
2038	18,341.77	2,186.98	317.94	15,836.84
2039	18,341.77	2,186.98	317.94	15,836.84
2040	19,258.86	2,224.64	1,327.18	15,707.04
2041	19,258.86	2,224.64	1,327.18	15,707.04
2042	19,258.86	2,224.64	1,327.18	15,707.04
2043	20,221.80	3,671.48	1,206.20	15,344.12
2044	20,221.80	3,943.80	1,138.12	15,139.88
2045	20,221.80	3,943.80	1,138.12	15,139.88
2046	21,232.89	4,135.60	1,342.95	15,754.34
2047	21,232.89	4,135.60	1,342.95	15,754.34
2048	21,232.89	4,135.60	1,342.95	15,754.34
2049	22,294.53	4,336.99	1,558.01	16,399.53
2050	22,294.53	4,336.99	1,558.01	16,399.53
2051	22,294.53	4,336.99	1,558.01	16,399.53
2052	23,409.26	4,548.45	2,055.66	16,805.15
2053	23,409.26	4,548.45	2,830.59	16,030.22
2054	11,704.63	2,274.23	1,576.54	7,853.86
合计	553,059.76	84,688.42	23,918.04	444,453.30

4. 项目债券存续期内资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

年度	2022 建设期	2023 建设期	2024 建设期	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金流量				10,435.03	11,847.66	13,260.28	13,931.84
1. 经营活动收到的现金				12,003.19	13,546.50	15,089.82	15,844.31
2. 经营活动支付的现金				1,568.16	1,698.85	1,829.54	1,912.47
3. 经营活动支付的各项税费				0.00	0.00	0.00	0.00
二、投资活动产生的现金流量	-145,481.33	-79,353.45	-39,676.73	-477.10	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	145,481.33	79,353.45	39,676.73	477.10			
三、筹资活动产生的现金流量	145,481.33	79,353.45	39,676.73	-5,859.94	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04
1. 项目资本金	66,568.65	23,540.49	25,583.77	477.10			
2. 债券筹资款	80,000.00	60,000.00	20,000.00				
3. 支付本期债券利息	1,087.32	4,187.04	5,907.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04
4. 偿还本期债券本金							
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	0.00	4,097.99	5,510.62	6,923.24	7,594.80
加：期初现金及现金等价物余额		0.00	0.00	0.00	4,097.99	9,608.61	16,531.85
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	0.00	4,097.99	9,608.61	16,531.85	24,126.64
年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动产生的现金流量	13,931.84	13,931.84	14,636.97	14,636.97	14,636.97	15,289.97	15,253.78
1. 经营活动收到的现金	15,844.31	15,844.31	16,636.52	16,636.52	16,636.52	17,468.35	17,468.35
2. 经营活动支付的现金	1,912.47	1,912.47	1,999.55	1,999.55	1,999.55	2,090.98	2,090.98
3. 经营活动支付的各项税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	87.40	123.59

二、投资活动产生的现金流量									
1. 投资活动收到的现金								0.00	0.00
2. 投资活动支付的现金									
三、筹资活动产生的现金流量									
1. 项目资本金	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04
2. 债券筹资金									
3. 支付本期债券利息	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	7,594.80	7,594.80	8,299.93	8,299.93	8,299.93	8,299.93	8,952.93	8,916.74	
加：期初现金及现金等价物余额	24,126.64	31,721.44	39,316.24	47,616.17	55,916.11	64,216.04	73,168.97	82,085.71	
五、期末现金及现金等价物余额	31,721.44	39,316.24	47,616.17	55,916.11	64,216.04	73,168.97	82,085.71	82,085.71	
年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
一、经营活动产生的现金流量	15,253.78	15,836.84	15,836.84	15,836.84	15,707.04	15,707.04	15,707.04	15,707.04	
1. 经营活动收到的现金	17,468.35	18,341.77	18,341.77	18,341.77	19,258.86	19,258.86	19,258.86	19,258.86	
2. 经营活动支付的现金	2,090.98	2,186.98	2,186.98	2,186.98	2,224.64	2,224.64	2,224.64	2,224.64	
3. 经营活动支付的各项税费	123.59	317.94	317.94	317.94	1,327.18	1,327.18	1,327.18	1,327.18	
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金									
三、筹资活动产生的现金流量	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	
1. 项目资本金									
2. 债券筹资金									
3. 支付本期债券利息	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	
4. 偿还本期债券本金									

四、现金及现金等价物净增加额	8,916.74	9,499.80	9,499.80	9,499.80	9,370.00	9,370.00	9,370.00	9,370.00
加：期初现金及现金等价物余额	82,085.71	91,002.45	100,502.25	110,002.06	119,501.86	128,871.86	138,241.86	147,611.86
五、期末现金及现金等价物余额	91,002.45	100,502.25	110,002.06	119,501.86	128,871.86	138,241.86	147,611.86	156,953.72
年度	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
一、经营活动产生的现金流量	15,344.12	15,139.88	15,139.88	15,754.34	15,754.34	15,754.34	16,399.53	16,399.53
1. 经营活动收到的现金	20,221.80	20,221.80	20,221.80	21,232.89	21,232.89	21,232.89	22,294.53	22,294.53
2. 经营活动支付的现金	2,330.48	2,330.48	2,330.48	2,441.62	2,441.62	2,441.62	2,558.31	2,558.31
3. 经营活动支付的各项税费	2,547.20	2,751.44	2,751.44	3,036.93	3,036.93	3,036.93	3,336.69	3,336.69
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金								
2. 投资活动支付的现金								
三、筹资活动产生的现金流量	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04	-6,337.04
1. 项目资本金								
2. 债券筹资款								
3. 支付本期债券利息	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04	6,337.04
4. 偿还本期债券本金								
四、现金及现金等价物净增加额	9,007.08	8,802.84	8,802.84	9,417.30	9,417.30	9,417.30	10,062.49	10,062.49
加：期初现金及现金等价物余额	147,611.86	156,618.93	165,421.77	174,224.61	183,641.91	193,059.21	202,476.51	212,539.00
五、期末现金及现金等价物余额	156,618.93	165,421.77	174,224.61	183,641.91	193,059.21	202,476.51	212,539.00	222,591.49
年度	2050	2051	2052	2053	2054	合计		
一、经营活动产生的现金流量	16,399.53	16,399.53	16,805.15	16,030.22	7,853.86	444,453.30		
1. 经营活动收到的现金	22,294.53	22,294.53	23,409.26	23,409.26	11,704.63	553,059.76		
2. 经营活动支付的现金	2,558.31	2,558.31	2,680.84	2,680.84	1,340.42	65,033.73		
3. 经营活动支付的各项税费	3,336.69	3,336.69	3,923.27	4,698.20	2,510.35	43,572.73		

二、投资活动产生的现金流量									
1. 投资活动收到的现金		0.00	0.00						-264,988.60
2. 投资活动支付的现金									0.00
三、筹资活动产生的现金流量									264,988.60
1. 项目资本金		-6,337.04	-6,337.04	-85,249.72	-62,150.00	-20,430.00			-73,941.20
2. 债券筹资金									116,170.00
3. 支付本期债券利息		6,337.04	6,337.04	5,249.72	2,150.00	430.00			190,111.20
4. 偿还本期债券本金				80,000.00	60,000.00	20,000.00			160,000.00
四、现金及现金等价物净增加额		10,062.49	10,062.49	-68,444.57	-46,119.78	-12,576.14			105,523.50
加：期初现金及现金等价物余额		212,539.00	222,601.50	232,663.99	164,219.42	118,099.64			
五、期末现金及现金等价物余额		222,601.50	232,663.99	164,219.42	118,099.64	105,523.50			
本息覆盖倍数				1.27					

四、总体评价

1. 资金充足性

本项目本期用途调整已发行债券金额 13,200.00 万元，债券期限为 30 年。根据上述项目收益与融资平衡分析结果显示，项目本息资金覆盖倍数可达到 1.27，本次烟台经济技术开发区文化综合体项目在债券存续期内还本付息资金相对充足。

2. 资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 105,523.50 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证烟台经济技术开发区文化综合体项目顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。项目技术风险主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。项目建设环境风险主要指选址的工程地质、

水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

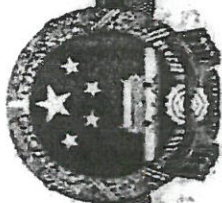
影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2. 如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。



营业执照

统一社会信用代码
913706027207077252



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、
备案、许可、监
管信息

(副本) 3-1

名称 山东恒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 陶进文

经营范围 审计、验证注册资本、基建预算决算审查、审计、出具有关报
告；会计税务咨询、经济案件鉴定、资产评估、报
表的批发、零售。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 1999年11月26日

营业期限 1999年11月26日至 年 月 日

住所 山东省烟台莱山区山海路117号内7号



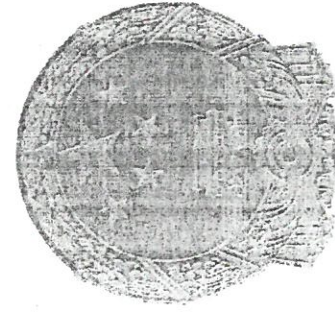
登记机关

2021

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.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



证书序号: 00133

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、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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 山东恒德会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陶进文

经营场所: 烟台市莱山区山海路117-7号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050031

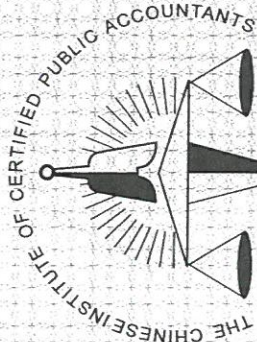
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

批准执业日期: 1999年10月28日

发证机关: 山东省财政厅

二〇〇一年一月二十

中华人民共和国财政部



中国注册会计师协会

姓名

Full name 沈丽娟

性别

女

Sex

出生日期

1986-08-16

Date of birth

工作单位

山东恒德会计师事务所有限

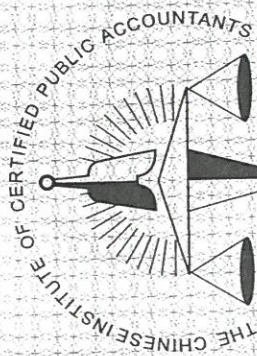
Working unit

公司

身份证号码

330501198608167324

Identity card No.



中国注册会计师协会

姓名

Full name 张莹

性别

女

Sex

出生日期

1989-02-11

Date of birth

工作单位

山东恒德会计师事务所有限

Working unit

公司

身份证号码

220104198902111884

Identity card No.

