

2024 年山东省政府专项债券（十七期）烟台市莱山区
潍烟高铁项目（莱山段）收益与融资平衡
专项评价报告

昊德专评字【2024】第 025 号

2024 年 05 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

潍烟高铁项目（莱山段）。

2、立项单位

烟台市莱山区住房和城乡建设局，单位住址：烟台市莱山区府后路 12 号，法定代表人：姜剑锋；开办资金：伍万元整。事业单位法人证书统一社会信用代码：11370613004279029R。登记管理机关：莱山区事业单位监督管理局。

3、项目规划审批

项目取得了鲁发改项审【2020】21 号的可研批复，项目代码 2019-370000-48-01-086567。

4、项目规模与主要建设内容

项目主要实施烟台南站改扩建工程，含车场改扩建工程、新建综合维修车间工程、站房及相关客运设施工程，对车站进行相应改建；新建烟台南动车运用所工程，含动车组走行线左线 6.610 公里、右线绕行 1.373 公里。

5、项目建设期限

本项目初步计划建设期自 2020 年 10 月至 2026 年 06 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 150,000.00 万元，项目单位自有资金 50,000.00 万元，拟发行专项债 100,000.00 万元，其中已发行专项债 30,000.00 万元，本期拟发行专项债券 5,000.00 万元（拟转作资本金），后续拟发行专项债券 65,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	150,000.00		
一、资本金	85,000.00	56.67%	
（一）自有资金	50,000.00		
（二）专项债券	35,000.00		
1、已发行专项债券	30,000.00		
2、本期拟发行专项债券	5,000.00		
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	65,000.00	43.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券			
（三）后续拟发行专项债券	65,000.00		
（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土地出让收入、沿线广告收入、等。

1、土地出让现金流入

根据政府指定地块拟出让计划,根据本项目政府指定的相关地块出让收益用于偿债的文件,用于偿还专项债券指定地块共 3 宗,总面积 186.45 亩,地块位置、面积、土地性质如下:

序号	宗地面积 (亩)	宗地规划用途	地块
1	79.65	普通商品住宅用地	西都 B 地块
2	26.25	普通商品住宅用地	东都 B 地块
3	80.55	普通商品住宅用地	董家庄 F 地块

经查询烟台市国土资源出让交易系统,选取本项目附近近期福山区 3 宗商住用地出让价格情况表如下:

序号	宗地编号	出让面积 (㎡)	出让总价 (万元)	用途	出让日期	出让单价 (万元/㎡)
1	烟 J[2019]L006 号	144863	211741	城镇住宅用地	2020-1-7	1.46
2	烟 J[2019]L004 号	42703	54571	城镇住宅用地	2019-12-9	1.28
3	烟 J[2019]L005 号	50413	63161	城镇住宅用地	2019-12-9	1.35

选取表格中的三块周边土地出让平均单价确定为债券募集资金投资项目出让土地的预测单价,即 1.3633 万元/平方米。

假设本期债券募集资金投资项目所用到的出让土地,计划在 2024 年开始挂牌交易,并于三年内出售完毕,出售比例分别按 40%、30%、30%测算。

2、广告现金流入

本项目动车组走行线左线 6.610 公里、右线绕行 1.373 公里,沿途两边进行广告牌摆放,项目共设置 300 个广告位,根据烟台市各类广告媒介 2023-2024 年租赁价格统计表,广告资源的

租赁价格在 9,000.00-12,000.00 元/个/月之间，本项目按 12,000.00 元/个/月作为测算标准。假设 2026 年按 50%，2027 年 80%，2028 年正常 100%运营，考虑通货膨胀，每五年按 5%增长率测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括日常养护费、其他费用等。

1、日常维护费

从项目建成后开始测算，按收入现金流入总额的 1%计取。

2、其他费用

从项目建成后开始测算，按收入现金流入总额的 1%计取。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.68%；2021 年 12 月已发行专项债券 15,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.54%；2024 年 4 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.67%；本期拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 65,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本。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)

借款 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
2021 年		25,000.00		25,000.00	3.68%, 3.54%		0.00
2022 年	25,000.00			25,000.00	3.68%, 3.54%	899.00	899.00
2023 年	25,000.00			25,000.00	3.68%, 3.54%	899.00	899.00
2024 年	25,000.00	10,000.00		35,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	1,078.25	1,078.25
2025 年	35,000.00	65,000.00		100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	2,720.00	2,720.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2030 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2034 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2035 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2036 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2037 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2038 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50

借款 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
2039 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2040 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2041 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2042 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2043 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2044 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2045 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2046 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2047 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2048 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2049 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2050 年	100,000.00			100,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	4,182.50
2051 年	100,000.00		25,000.00	75,000.00	3.68%, 3.54%, 2.67%, 4.5%	4,182.50	29,182.50
2052 年	75,000.00			75,000.00	2.67%, 4.5%	3,283.50	3,283.50
2053 年	75,000.00			75,000.00	2.67%, 4.5%	3,283.50	3,283.50
2054 年	75,000.00		10,000.00	65,000.00	2.67%, 4.5%	3,104.25	13,104.25
2055 年	65,000.00		65,000.00	0.00	4.5%	1,462.50	66,462.50
合计		100,000.00	100,000.00			125,475.00	225,475.00

(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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	310,996.55					67,942.40	50,956.80
经营活动支出	B	1,411.41						
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	309,585.14					67,942.40	50,956.80
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	140,221.25	8,000.00	26,000.00	19,101.00	9,101.00	9,914.50	63,104.75
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-140,217.50	-8,000.00	-26,000.00	-19,101.00	-9,101.00	-9,914.50	-63,101.00
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	50,000.00	8,000.00	1,000.00	20,000.00	10,000.00	9,750.00	800.00
专项债券	I	100,000.00		25,000.00			5,000.00	70,000.00
银行借款	J							
偿还债券本金	K	100,000.00						
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	125,475.00		0.00	899.00	899.00	1,078.25	2,720.00
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	-75,475.00	8,000.00	26,000.00	19,101.00	9,101.00	13,671.75	68,080.00
四、期初现金	P					0.00	0.00	71,699.65
期内现金变动	Q=D+G+O	93,892.64	0.00	0.00	0.00	0.00	71,699.65	55,935.80
五、期末现金	R=P+Q	93,892.64	0.00	0.00	0.00	0.00	71,699.65	127,635.45

表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	53,116.80	3,456.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,536.00	4,536.00
经营活动支出	B	21.60	34.56	43.20	43.20	43.20	45.36	45.36
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	53,095.20	3,421.44	4,276.80	4,276.80	4,276.80	4,490.64	4,490.64
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	5,000.00						
流动资金支出	F							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-5,000.00						
三、融资活动产生的现金								
资本金 (自有资金)	H	450.00						
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	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50
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	-3,732.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50
四、期初现金	P	127,635.45	171,998.15	171,237.09	171,331.39	171,425.69	171,519.99	171,828.13
期内现金变动	Q=D+G+O	44,362.70	-761.06	94.30	94.30	94.30	308.14	308.14
五、期末现金	R=P+Q	171,998.15	171,237.09	171,331.39	171,425.69	171,519.99	171,828.13	172,136.27

表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	4,536.00	4,536.00	4,536.00	4,762.80	4,762.80	4,762.80	4,762.80
经营活动支出	B	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	47.63
支付的各项税费	C							
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,490.64	4,490.64	4,490.64	4,715.17	4,715.17	4,715.17	4,715.17
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	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50
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	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50
四、期初现金	P	172,136.27	172,444.41	172,752.55	173,060.69	173,593.36	174,126.03	174,658.71
期内现金变动	Q=D+G+O	308.14	308.14	308.14	532.67	532.67	532.67	532.67
五、期末现金	R=P+Q	172,444.41	172,752.55	173,060.69	173,593.36	174,126.03	174,658.71	175,191.38

表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	A	4,762.80	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,000.94	5,250.99	5,250.99
经营活动支出	B	47.63	50.01	50.01	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,715.17	4,950.93	4,950.93	4,950.93	4,950.93	4,950.93	5,198.48	5,198.48
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	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50
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	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50
四、期初现金	P	175,191.38	175,724.05	176,492.48	177,260.91	178,029.34	178,797.77	179,566.20	180,344.68
期内现金变动	Q=D+G+O	532.67	768.43	768.43	768.43	768.43	768.43	1,015.98	1,015.98
五、期末现金	R=P+Q	175,724.05	176,492.48	177,260.91	178,029.34	178,797.77	179,566.20	180,582.18	181,598.16

表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	A								
经营活动支出	B	5,250.99	5,250.99	5,250.99	5,513.54	5,513.54	5,513.54	5,513.54	2,756.77
支付的各项税费	C	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	55.14	27.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,198.48	5,198.48	5,198.48	5,458.40	5,458.40	5,458.40	5,458.40	2,729.20
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				25,000.00			10,000.00	65,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	4,182.50	4,182.50	4,182.50	4,182.50	3,283.50	3,283.50	3,104.25	1,462.50
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	-4,182.50	-4,182.50	-4,182.50	-29,182.50	-3,283.50	-3,283.50	-13,104.25	-66,462.50
四、期初现金	P	181,598.16	182,614.13	183,630.11	184,646.09	160,921.99	163,096.89	165,271.79	157,625.94
期内现金变动	Q=D+G+O	1,015.98	1,015.98	1,015.98	-23,724.10	2,174.90	2,174.90	-7,645.85	-63,733.30
五、期末现金	R=P+Q	182,614.13	183,630.11	184,646.09	160,921.99	163,096.89	165,271.79	157,625.94	93,892.64

(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	5,000.00	6,750.00	11,750.00	309,585.14
已发行债券	30,000.00	30,975.00	60,975.00	
后续拟发行债券	65,000.00	87,750.00	152,750.00	
融资合计	100,000.00	125,475.00	225,475.00	
覆盖倍数				1.37

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 309,585.14 万元,融资本息合计 225,475.00 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



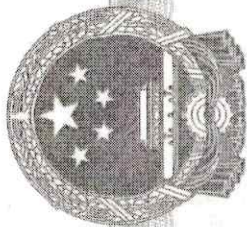
中国注册会计师:



中国注册会计师:

2024 年 05 月 17 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

法定代表人 孙德坤

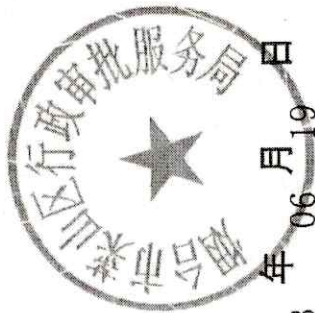
注册资本 壹佰万元整

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
二楼



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，出具审计验资及相关报告，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（国家实行许可证
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

2023

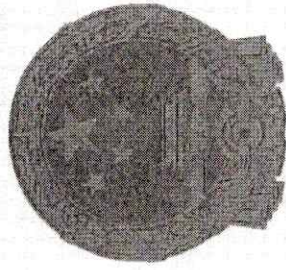
年 06 月 19 日

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：

主任会计师：

经营场所：

孙德坤

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

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

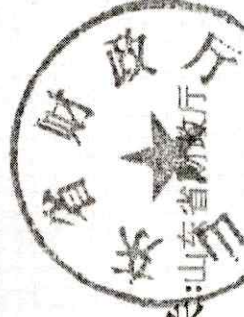
批准执业日期：2005年01月05日



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