

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券

(二十四期)-2022 年山东省政府专项债券(三十八期)

烟台市莱山区凤凰湖产业园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【2022】第 066 号

目 录

一、 专项评价报告.....	1
二、 项目收益与现金流入评价说明.....	6
三、 本所营业执照及执业许可证(复印件)	
四、 签字注册会计师资格证书(复印件)	

地 址: 山东省烟台市莱山区
金海创业大厦 A 座 306 室

邮 编: 264003
电 话: 0535-6910117
传 真: 0535-6910117



山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题:

2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(二十四期)-2022年山东省政府专项债券(三十八期)烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号:

昊德专评字【2022】第066号

客户名称:

烟台市莱山区财政局

报告日期:

2022-06-19

签字注册会计师:

王可玉

(CPA: 370500270002)

张淑贞

(CPA: 370500280009)



0105352022052510869671

报告文号: 昊德专评字【2022】第066号

事务所名称:

山东昊德会计师事务所有限公司

事务所电话:

0535-6710778

传真:

0535-6910117

通讯地址:

烟台市莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

电子邮件:

sdhdcpa@163.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。

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市莱山区凤凰湖产业园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【2022】第 066 号

我们接受委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目的总体方案及项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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。

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。

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求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，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2022 年莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目预期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自求平衡。

一、总体评价结果如下：

1、项目总投资情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目资本金	专项债券融资	其中：本期拟发 债金额	银行贷款
莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	800,000.00	400,000.00	200,000.00	20,000.00	200,000.00

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

该项目计划发行专项债券融资 200,000.00 万元。其中 2022 年计划发行 20,000.00 万元，本次发行 20,000.00 万元，2023-2024 年每年计划发行 90,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

(2) 债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	450.00	450.00
2023 年	20,000.00	90,000.00		110,000.00	2,925.00	2,925.00
2024 年	110,000.00	90,000.00		200,000.00	6,975.00	6,975.00
2025 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2026 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2027 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2028 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2029 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2030 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2031 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2032 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2033 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2034 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2035 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00

2036 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2037 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2038 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2039 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2040 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2041 年	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
2042 年	200,000.00		20,000.00	180,000.00	8,550.00	28,550.00
2043 年	180,000.00		90,000.00	90,000.00	6,075.00	96,075.00
2044 年	90,000.00		90,000.00	-	2,025.00	92,025.00
合计		200,000.00	200,000.00		180,000.00	380,000.00

3、银行贷款情况

计划于 2022 年、2023 年每年申请银行贷款 100,000.00 万元，年贷款利率 4.8%，期限 20 年。银行贷款均为每半年付息，采用等额还本利息照付的方式还本付息，用于计算利息的本金数不因银行借款本金的减少而改变。

银行贷款还本付息表如下：

单位：人民币万元

年份	期初余额	当年新增贷款	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		100,000.00	2,500.00	97,500.00	2,400.00	4,900.00
2023 年	97,500.00	100,000.00	7,500.00	190,000.00	7,200.00	14,700.00
2024 年	190,000.00		10,000.00	180,000.00	9,600.00	19,600.00
2025 年	180,000.00		10,000.00	170,000.00	9,600.00	19,600.00
2026 年	170,000.00		10,000.00	160,000.00	9,600.00	19,600.00
2027 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	9,600.00	19,600.00
2028 年	150,000.00		10,000.00	140,000.00	9,600.00	19,600.00
2029 年	140,000.00		10,000.00	130,000.00	9,600.00	19,600.00
2030 年	130,000.00		10,000.00	120,000.00	9,600.00	19,600.00
2031 年	120,000.00		10,000.00	110,000.00	9,600.00	19,600.00
2032 年	110,000.00		10,000.00	100,000.00	9,600.00	19,600.00
2033 年	100,000.00		10,000.00	90,000.00	9,600.00	19,600.00
2034 年	90,000.00		10,000.00	80,000.00	9,600.00	19,600.00
2035 年	80,000.00		10,000.00	70,000.00	9,600.00	19,600.00
2036 年	70,000.00		10,000.00	60,000.00	9,600.00	19,600.00
2037 年	60,000.00		10,000.00	50,000.00	9,600.00	19,600.00
2038 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	9,600.00	19,600.00
2039 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	9,600.00	19,600.00
2040 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	9,600.00	19,600.00

2041 年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	9,600.00	19,600.00
2042 年	10,000.00		7,500.00	2,500.00	7,200.00	14,700.00
2043 年	2,500.00		2,500.00	0.00	2,400.00	4,900.00
合计		200,000.00	200,000.00		192,000.00	392,000.00

二、项目预期产生的运营收益

(1) 基本假设条件及依据:

莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目，主要用项目预期实现的运营净收益与融资进行自求平衡。

(2) 项目预期实现的运营净收益，具体测算详见后附“项目收益及现金流入评价说明”中的项目预期实现的运营收益预测表；根据上述预测表的数据计算可用于资金平衡的运营收益情况如下：

金额单位:人民币万元

项目名称	可用于资金平衡的项目预期实现的运营收益
莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	1,119,729.79
合计	1,119,729.79

三、本息覆盖率

本期债券项目预期运营净收入覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖率1.45。

金额单位:人民币万元

项目	预期运营净收入	本息金额	本息覆盖率
莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	1,119,729.79	772,000.00	1.45

本财务评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东昊德会计师事务所有限公司



二〇二二年六月十九日

中国注册会计师：



王可玉

中国注册会计师：



张淑贞

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

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无重大变化为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后的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）一般假设

（1）发行人遵照《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）发行使用管理规定进行本项目专项债券发行，无重大不合规事项。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。

（2）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。

（3）国家先行的利率，汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化。

（5）发行人预测的收入能够顺利执行。

（6）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。

（7）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

（8）参考项目相关可研报告的数据。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在

这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）特殊假设

（1）本次发债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次发债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，本次发债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、项目概况

1、项目名称：莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目。

2、项目单位：本项目由烟台凤凰湖文旅发展有限公司负责实施。

3、项目建设地点：烟台市莱山区境内。

4、项目建设期限：本项目建设期 45 个月，预计工期为 2022 年 4 月开始至 2025 年 12 月。

5、项目基本情况及主要建设内容：

莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目北至莱山区与芝罘区界，西至山海路，南至轸大路，东至高新区交界，项目总面积约 4000 亩，建设研发中心、培训基地、公共服务平台、新一代信息服务基地、5G 互联网基地，铺设综合管廊 4 千米，及排水、智能停车场等基础设施，提升修整周边道路，配套建设公共服务设施。

6、项目总投资：800,000.00 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

(1) 建设单位管理费：按“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）”文件估算；

(2) 工程建设监理费：按发改价格[2007]670号文规定估算；

(3) 勘察设计费：按照国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》估算；

(4) 可行性研究费、环境影响评价费等前期工作费：根据国家计委计价格[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》、国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格[2002]125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》等估算；

(5) 工程保险费：取工程费用的0.3%；

(6) 招标代理服务费：按照国家发展改革委《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534号估算；

(7) 联合试运转费：按工程费用的0.05%计；

(8) 预备费：项目预备费估算包括基本预备费用估算和涨价预备费估算两项。其中：基本预备费用估算以工程费用和工程建设其它费用之和为基数，按行业主管部门规定的费率估算，项目取费费率按3%计取；涨价预备费按规定未列。

2、本项目的投资估算范围包括：项目估算范围包含项目的建设投资、铺底流动资金及建设期利息。

3、总投资费用估算

项目总投资由建设投资、建设期利息构成。项目总投资为800,000.00万元，其中，建设投资773,300.00万元，占项目总投资的96.66%；建设期利息26,700.00万元，占总投资的3.34%。

表 11-4 项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
一	建设投资	770,450.00	96.31%

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
二	建设期利息	29,550.00	3.69%
合计	总投资	800,000.00	100%

4、资金筹措计划

（1）总投资筹措计划

本项目总投资 800,000.00 万元，其中自有资金 400,000.00 万元，通过发行地方政府专项债券 200,000.00 万元，银行贷款 200,000.00 万元。

（2）专项债券发行计划

该项目计划发行专项债券融资 200,000.00 万元。其中 2022 年计划发行 20,000.00 万元，本次发行 20,000.00 万元，2023-2024 年每年计划发行 90,000.00 万元，期限均为 20 年，假设年融资利率 4.5%，在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

（3）银行贷款

计划于 2022 年、2023 年每年申请银行贷款 100,000.00 万元，年贷款利率 4.8%，期限 20 年。银行贷款均为每半年付息，采用等额还本利息照付的方式还本付息，用于计算利息的本金数不因银行借款本金的减少而改变

五、项目收益与融资自求平衡分析

1、现金流入预测

发行人遵照《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）发行使用管理规定，在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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，对莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目分析说明如下：

(一)项目收益与融资平衡测算

本项目未来产生的净收益用于偿还项目专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、运营收入预测

(1) 商铺租赁收入

参照项目周边商铺租金并结合本项目的实际，计划出租商业建筑 67 万平方米，商铺租金按照 2 元/m²/天，按照每年 360 天计算，假设 2025、2026、2027 年分别按正常年的 50%、70%、90%测算，2028 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2028 年开始每五年租赁单价上浮 5%。

(2) 预期广告资源出租

根据烟台各类广告媒介 2020-2021 年租赁价格统计表，广告资源的租赁价格在 8000-12000 元/个之间。参考可研中广告牌的数量预计建设 330 个，按照周边广告位租金标准，取平均年租金 10,000.00 元，估算每年广告资源出租收入 330 万元，假设 2025、2026、2027 年分别按正常年的 50%、70%、90%测算，2028 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2028 年开始每五年单价上浮 5%。

(3) 停车场收费

根据烟台市发展和改革委员会发布《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》，其他实行政府指导价的停车场小（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。参考可研中建造停车场的数量，项目预计建设 2000 个停车位，假设每年的出租率在 80%，项目收费标准按 2 元/时计取，每年 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 2025、2026、2027 年分别按正常年的 50%、60%、70% 测算，2028 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2028 年开始每五年单价上浮 5%。

(4) 综合管廊使用费收入

综合管廊长度约为 4,000 米, 根据《烟台市市区城市地下综合管廊有偿使用收费定价规则》, 结合项目实际, 将水、热、电、气等综合取平均值后按 2,600.00 元/年/米测算综合管廊使用费收入, 项目预计 2022 年建设完成 1000 米, 2023 年建设 1500 米, 2024 年建设 1500 米, 至此管廊建设完成。2025 年正常按照 4000 米计费, 租赁价格每五年增幅 5%。

(5) 充电桩收入

项目共设置 500 个充电桩, 快速充电每次充电时长为 1 小时, 充电一次按 35 度电计, 按照山东发改委印发的《电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》中的描述, 充电桩的充电费用按“充电电费+充电服务费”的模式收取, 其中电费按大工业峰谷电价实时计费, 服务费不超过 0.8 元/度。本项目按照每度电(含服务费) 1.80 元计费, 使用时间按照 12 小时/天, 每年充电桩产生的收入预计 136,080,000.00 元(500 个*360 天*12 小时*35 度*1.8 元/度)。

2、项目成本费用测算

本项目营业成本主要为外购燃料和动力费用、工资及职工福利费、修理费用、其他费用、相关税费等。假设 2025、2026、2027 年分别按正常年的 50%、70%、90% 测算, 2028 年达到正常 100%, 考虑后期因经济发展和物价上涨等因素假设从 2028 年开始每五年单价上浮 5% (税费不上浮, 自 2028 年开始保持不变)。

(1) 外购燃料和动力费用项目

根据项目可研报告, 项目使用的燃料及动力包括水(万 t)和电(万 kW·h), 预计年电费用量为 1326.85 万 kWh, 电费单价按照 0.55 元/度计; 预计年费用量为 152.2 万吨, 水费单价按照 3.50 元/吨计。考虑到物价上涨等因素, 假设燃料及动力每 5 年增长 5% 计算。

(2) 工资及职工福利费项目

本项目劳动定员合计 50 人, 平均工资为 4000 元/人·月, 并假设每 5 年人均工

资按照 5%的增速增长。

(3) 修理费

本项目修理费主要包括工程日常维护修理费用和每年需计提的大修费基金。按商铺租赁收入的 5%计取。

(4) 其他费用

其他费用按商铺租赁收入的 3%测算。

(5) 税费

该项目增值税为 6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税为 25%。

参照 2021 年行业税负率情况，总体税负率按 5%测算。

项目收支情况如下所示：

项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1、租赁收入	0.00	0.00	0.00	24,120.00	33,768.00	43,416.00	48,240.00	48,240.00	48,240.00	48,240.00	48,240.00	50,652.00	50,652.00
2、广告位	0.00	0.00	0.00	165.00	231.00	297.00	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	346.50	346.50
3、停车	0.00	0.00	0.00	1,382.40	1,658.88	1,935.36	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,764.80	2,903.04	2,903.04
4、管廊出租	0.00	0.00	0.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00	1,092.00
5、充电桩收入				6,804.00	9,525.60	12,247.20	13,608.00	13,608.00	13,608.00	13,608.00	13,608.00	14,288.40	14,288.40
收入合计	0.00	0.00	0.00	33,511.40	46,223.48	58,935.56	65,982.80	65,982.80	66,034.80	66,034.80	66,034.80	69,281.94	69,281.94
1、外购燃料和动力费用项目	0.00	0.00	0.00	631.23	883.73	1,136.22	1,262.47	1,262.47	1,262.47	1,262.47	1,262.47	1,325.59	1,329.79
2、工资及职工福利费项目	0.00	0.00	0.00	120.00	168.00	216.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	252.00	252.00
3、修理费	0.00	0.00	0.00	1,206.00	1,688.40	2,170.80	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,412.00	2,532.60	2,532.60
4、其他费	0.00	0.00	0.00	723.60	1,013.04	1,302.48	1,447.20	1,447.20	1,447.20	1,447.20	1,447.20	1,519.56	1,519.56
5、相关税费	0.00	0.00	0.00	1,649.57	2,309.40	2,969.23	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14
费用合计	0.00	0.00	0.00	4,330.40	6,062.57	7,794.73	8,660.81	8,660.81	8,660.81	8,660.81	8,660.81	8,928.89	8,933.09
三、项目净现金流入	0.00	0.00	0.00	29,181.00	40,160.91	51,140.83	57,321.99	57,321.99	57,373.99	57,373.99	57,373.99	60,353.05	60,348.85

项目\年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
1、租赁收入	50,652.00	50,652.00	50,652.00	53,184.60	53,184.60	53,184.60	53,184.60	53,184.60	55,843.83	27,921.92	945,452.75
2、广告位	346.50	346.50	346.50	363.83	363.83	363.83	363.83	363.83	382.02	191.01	6,467.65
3、停车	2,903.04	2,903.04	2,903.04	3,048.19	3,048.19	3,048.19	3,048.19	3,048.19	3,200.60	1,600.30	53,357.70
4、管廊出租	1,146.60	1,146.60	1,146.60	1,146.60	1,146.60	1,203.93	1,203.93	1,203.93	1,203.93	601.97	21,810.69
5、充电桩收入	14,288.40	14,288.40	14,288.40	15,002.82	15,002.82	15,002.82	15,002.82	15,002.82	15,752.96	602.97	259,428.83
收入合计	69,336.54	69,336.54	69,336.54	72,746.04	72,746.04	72,803.37	72,803.37	72,803.37	76,383.34	30,918.16	1,286,517.62
1、外购燃料和动力费用项目	1,329.79	1,329.79	1,329.79	1,396.28	1,396.28	1,396.28	1,396.28	1,396.28	1,466.09	733.05	24,788.83
2、工资及职工福利费项目	252.00	252.00	252.00	264.60	317.52	317.52	317.52	317.52	333.40	166.70	4,998.77
3、修理费	2,532.60	2,532.60	2,532.60	2,659.23	2,659.23	2,659.23	2,659.23	2,659.23	2,792.19	1,396.10	47,272.64
4、其他费	1,519.56	1,519.56	1,519.56	1,595.54	1,595.54	1,595.54	1,595.54	1,595.54	1,675.31	837.66	28,363.58
5、相关税费	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	3,299.14	1,649.57	61,364.00
费用合计	8,933.09	8,933.09	8,933.09	9,214.79	9,267.71	9,267.71	9,267.71	9,267.71	9,566.14	4,783.07	166,787.83
三、项目净现金流入	60,403.45	60,403.45	60,403.45	63,531.25	63,478.33	63,535.66	63,535.66	63,535.66	66,817.20	26,135.10	1,119,729.79

3、项目收益与融资平衡测算

本发债项目总投资 800,000.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营净收益 1,119,729.79 万元，需偿还的融资本息为 772,000.00 万元。具体测算如下表：

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额		0.00	0.00	0.00	20,181.00	51,341.91	93,482.74	141,804.74	190,126.73	238,500.72	286,874.71	335,248.70
二、本年现金流入												
1、资本金流入	200,000.00	100,000.00	100,000.00									
2、债券资金流入	20,000.00	90,000.00	90,000.00									
3、债券存续期净收入流入	0.00	0.00	0.00	29,181.00	40,160.91	51,140.83	57,321.99	57,321.99	57,373.99	57,373.99	57,373.99	60,353.05
4、银行贷款	100,000.00	100,000.00										
合计	320,000.00	290,000.00	190,000.00	29,181.00	40,160.91	51,140.83	57,321.99	57,321.99	57,373.99	57,373.99	57,373.99	60,353.05
三、专项投资现金流出												
1、工程部分	317,150.00	279,875.00	173,425.00									
2、专项部分												
3、铺底流动资金												
4、建设期利息	2,850.00	10,125.00	16,575.00									
合计	320,000.00	290,000.00	190,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息				9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
2、本次债券本金归还												
合计	0.00	0.00	0.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
五、银行贷款现金流出												
1、本次贷款利息				9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
2、本次贷款本金归还	0.00	7,500.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
合计												
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	0.00	20,181.00	31,160.91	42,140.83	48,321.99	48,321.99	48,373.99	48,373.99	48,373.99	51,353.05
六、本年资金结余	0.00	0.00	0.00	20,181.00	51,341.91	93,482.74	141,804.74	190,126.73	238,500.72	286,874.71	335,248.70	386,601.74

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
一、年初资金余额	386,601.74	437,950.59	489,354.04	540,757.48	592,160.93	646,692.18	701,170.51	755,706.17	810,241.83	845,227.49	815,969.69	
二、本年现金流入												
1、资本金流入												400,000.00
2、债券资金流入												200,000.00
3、债券存续期净收入流入	60,348.85	60,403.45	60,403.45	60,403.45	63,531.25	63,478.33	63,535.66	63,535.66	63,535.66	66,817.20	26,135.10	1,119,729.79
4、银行贷款												200,000.00
合计	60,348.85	60,403.45	60,403.45	60,403.45	63,531.25	63,478.33	63,535.66	63,535.66	63,535.66	66,817.20	26,135.10	1,919,729.79
三、专项投资现金流												0.00
1、工程部分												770,450.00
2、专项部分												0.00
3、铺底流动资金												0.00
4、建设期利息												29,550.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800,000.00
四、专项债券现金流												0.00
1、本次债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	8,550.00	6,075.00	2,025.00	169,650.00
2、本次债券本金归还									20,000.00	90,000.00	90,000.00	200,000.00
合计	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	28,550.00	96,075.00	92,025.00	369,650.00
五、银行贷款现金流												
1、本次贷款利息	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	7,200.00	2,400.00		172,800.00
2、本次贷款本金归还	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	2,500.00		200,000.00
合计												372,800.00
五、年度项目现金收支净额	51,348.85	51,403.45	51,403.45	51,403.45	54,531.25	54,478.33	54,535.66	54,535.66	34,985.66	-29,257.80	-65,889.90	750,079.79
六、本年资金结余	437,950.59	489,354.04	540,757.48	592,160.93	646,692.18	701,170.51	755,706.17	810,241.83	845,227.49	815,969.69	750,079.79	

如上表，本期莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目存续期间有稳定的现金流入，本息覆盖倍数可以达到1.45倍，系运营净收益1,119,729.79万元与本期债券还本付息总额772,000.00万元之倍数，可满足债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求。

六、敏感性压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体的现金流入变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入向下波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

单位：人民币万元

现金流变动比例	项目现金流(a)	债券本息合计(b)	资金保障倍数(a/b)
0%	1,119,729.79	772,000.00	1.45
-5%	1,063,743.30	772,000.00	1.38
-10%	1,007,756.81	772,000.00	1.31

如上表所示，当项目现金流入变动影响债券还本付息因素在（-5%、-10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、风险分析

根据本次发债项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，本项目经营收益对项目融资本息的覆盖倍数为1.45，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本期专项债券项目经营收益对其拟使用的募集资金的本金和利息保障程度较高。

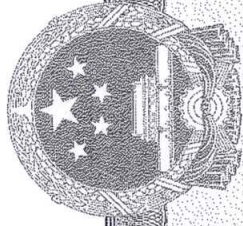
八、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本次发债项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以经营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本次发债项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情

况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，能够满足莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目建成后产生的预期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自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91370613771005790P



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

(副本) 1-1

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

经营范围 审查企业会计报表，验证企业注册资
立、结算事宜中的审计业务，出具审计报告、设计、
会计制度、担任会计顾问，提供会计管理、经济鉴
定；工程预决算审查；培训会计、审计和财务管理人
员；行政许可证明制度的除外）*（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）。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年 01 月 13 日

营业期限 2005年 01 月 13 日至2055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



登记机关

2021 年 01 月 06 日

证书序号: NO. 015972

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, 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: 山东昊德会计师事务所有限公司

主任会计师: 孙德坤

办公场所: 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

会计师事务所编号: 37050039

注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 鲁财会[2005]1号

批准设立日期: 2005-01-05



发证机关: 山东省财政厅

二〇〇五年一月五日

中华人民共和国财政部制

6

2016年03月28日

山东省注册会计师协会
2016年
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章

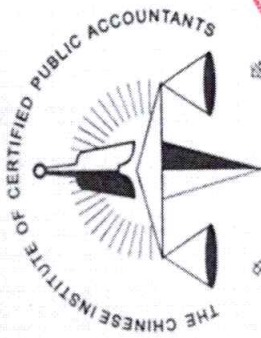
7

2017年02月27日

山东省注册会计师协会
2017年
注册会计师
年检合格专用章

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration
注册会计师
年检合格专用章



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



SHANDONG HAODE CPA FIRM CO., LTD.

山东昊德会计师事务所有限公司

姓名	王可玉
Sex	男
出生日期	1954-10-28
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	370624541028405
Identity card No.	



姓名 张震贞

性别 女

出生日期 1953-08-18

工作单位 山东昊德会计师事务所有限公司

身份证号码 370625530818002

Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年 月 日