

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）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145号

客户名称：烟台市莱山区财政局

报告日期：2022-07-07

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



0105352022070110927345

报告文号：山恒会专审字（2022）第145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.sdcpacpvfw.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（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）

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 145 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.....	8





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（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目） 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 145 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 2021 年 8 月 24 日发行的总部经济基地及周边基础设施配套项目专项债券调整用于烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目，本期调整金额 4,000.00 万元，原项目专项债券发行期限 15 年，发行利率为 3.44%。我们接受委托，对用途调整后的 2022 年山东省（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）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调整本期债券之日的使用，不得用作其他任何目的。

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，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表，公允反应了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了发行人提供的有关基础数据，通过测算，未发现现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目投资及应付本息情况

烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目计划总投资 800,000.00 万元，项目资本金 400,000.00 万元，拟申请地方政府专项债券筹集资金 200,000.00 万元，拟申请银行贷款 200,000.00 万元。

2022 年 6 月已发行专项债券 20,000.00 万元，发行期限 20 年，债券实际利率 3.29%；本期用途调整已发行专项债券 4,000.00 万元，原项目专项债券发行日期 2021 年 8 月 24 日，发行期限十五年，发行利率 3.44%；2023 年拟发行专项债券 86,000.00 万元，2024 年拟发行专项债券 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，债券期限二十年。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。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	总部经济基地及周边基础设施配套项目	4,000.00	2021 年 8 月 24 日	15 年期	3.44%

（2）项目投资及发债金额情况

项目名称	投资总额	自有资金	银行借款	发债金额	2022 年已发债金额	本期用途调整金额	后续拟发债金额
莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	800,000.00	100,000.00	200,000.00	200,000.00	20,000.00	1,000.00	176,000.00

(3) 专项债券应还本付息情况如下表：

①2022年6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年		20,000.00		20,000.00	3.29%	329.00	329.00
2023年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2024年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2025年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2026年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2027年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2028年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2029年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2030年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2031年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2032年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2033年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2034年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2035年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2036年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2037年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2038年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2039年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2040年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2041年	20,000.00			20,000.00	3.29%	658.00	658.00
2042年	20,000.00		20,000.00	0.00	3.29%	329.00	20,329.00
合计		20,000.00	20,000.00			13,160.00	33,160.00

②本期用途调整已发行专项债券金额应还本付息一览表

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年		4,000.00		4,000.00	3.44%	68.80	68.80
2023年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2024年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2025年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2026年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2027年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2028年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2029年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60

2022年山东省（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡
专项评价报告

2030年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2031年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2032年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2033年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2034年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2035年	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2036年	4,000.00		4,000.00		3.44%	137.60	4,137.60
合计		4,000.00	4,000.00			1,995.20	5,995.20

注：2022年2月应付利息68.8万元由原项目单位莱山区住建局支付；2022年8月应付利息68.8万元，由项目单位烟台凤凰湖文旅发展有限公司负责支付。

③2023年拟申请发行专项债券金额应还本付息一览表

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年		86,000.00		86,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
2024年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2025年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2026年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2027年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2028年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2029年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2030年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2031年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2032年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2033年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2034年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2035年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2036年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2037年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2038年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2039年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2040年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2041年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2042年	86,000.00			86,000.00	4.50%	3,870.00	3,870.00
2043年	86,000.00		86,000.00	86,000.00	4.50%	1,935.00	87,935.00
合计		86,000.00	86,000.00			77,400.00	163,400.00

④2024 年拟申请发行专项债券金额应还本付息一览表

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 年		90,000.00		90,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
2025 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2026 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2029 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2030 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2031 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2032 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2033 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2034 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2035 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2036 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2037 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2038 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2039 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2040 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2041 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2042 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2043 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2044 年	90,000.00		90,000.00	90,000.00	4.50%	2,025.00	92,025.00
合计		90,000.00	90,000.00			81,000.00	171,000.00

（4）银行借款应还本付息情况如下表：

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。

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

2022 年山东省（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡
专项评价报告

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

3、债券存续期资金平衡情况如下：

（1）基本假设条件及依据

本项目主要用项目预期实现的运营收益与融资进行平衡。

（2）本期专项债券项目运营收益覆盖债券还本付息情况：

本项目本息覆盖倍数为 1.46，详见下表：

单位：人民币万元

项目名称	运营收益	债券本息测算	本息覆盖倍数	剩余现金
莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目	1,119,729.79	765,555.20	1.46	383,193.59

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，认为莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目，项目建成后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平衡。

附件：项目收益与现金流入评价说明

山东恒德会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师：



沈丽娟

中国注册会计师：



张莹

二〇二二年七月七日

附件：

项目收益与现金流入评价说明

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，编制项目运营净现金流入测算表，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、财务评价假设

1、一般假设

（1）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）进行用途调整。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）国家及地方先行的法律法规、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。

2、特殊假设

（1）项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目验收后在实际运营中可达到预期的设计能力。

（2）项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

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、项目单位和主管部门：

项目单位：烟台凤凰湖文旅发展有限公司

经营范围：烟台凤凰湖文旅发展有限公司，成立于 2022-04-01，注册资本为 2000 万人民币，法定代表人为邢鹏，经营状态为开业，工商注册号为 370613000002087，注册地址为山东省烟台市莱山区初家街道桐林路 19 号，经营范围包括一般项目：游览景区管理；会议及展览服务；停车场服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；树木种植经营；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；规划设计管理；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；旅游开发项目策划咨询；土地整治服务；农村生活垃圾经营性服务；农林牧渔业废弃物综合利用；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；农业专业及辅助性活动；智能农业管理；以自有资金从事投资活动；健身休闲活动；休闲观光活动；园区管理服务；体育健康服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；游艺及娱乐用品销售；婚庆礼仪服务；礼仪服务；组织体育表演活动；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；公园、景区小型设施娱乐活动；名胜风景区管理；水族馆管理服务；游乐园服务；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；棋牌室服务；广告制作。（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；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

主管部门：烟台凤凰文旅发展集团有限公司

经营范围：烟台凤凰文旅发展集团有限公司，成立于 2022-02-15，注册资本为 20000 万人民币，法定代表人为邢鹏，经营状态为开业，工商注册号为 370613000002046，注册地址为山东省烟台市莱山区桐林路 19 号，经营范围包括一般项目：游览景区管理；会议及展览服务；停车场服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；体育用品设备出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；树木种植经营；农作物种子经营（仅限不再

分装的包装种子）；规划设计管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；旅游开发项目策划咨询；土地整治服务；农村生活垃圾经营性服务；农林牧渔业废弃物综合利用；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；农业专业及辅助性活动；以自有资金从事投资活动；农业园艺服务；休闲观光活动；园区管理服务；智能农业管理；体育健康服务；文艺创作；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；文化用品设备出租；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；游艺及娱乐用品销售；礼仪服务；组织体育表演活动；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；公园、景区小型设施娱乐活动；名胜风景区管理；婚庆礼仪服务；水族馆管理服务；游乐园服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；城市绿化管理；小微型客车租赁经营服务；健身休闲活动；棋牌室服务；休闲娱乐用品设备出租；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；物业管理；广告制作；电影制片；电影摄制服务；文化娱乐经纪人服务。（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：旅游业务；住宿服务；房地产开发经营；演出经纪；餐饮服务。（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、建设地点：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交界，西至山海路，南至轸大路，东至高新区交界。

4、建设规模：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。

5、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。

四、项目投资估算与资金筹措

1、投资估算编制依据及原则

（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

项目总投资为 800,000.00 万元。

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。2022 年 6 月已发行专项债券 20000.00 万元，发行期限 20 年，债券发行利率 3.29%；本期用途调整已发行专项债券 4000.00 万元，原项目专项债券发行日期 2021 年 8 月 24 日，发行期限十五年，发行利率 3.44%；2023 年拟发行专项债券 86000.00 万元，2024 年拟发行专项债券 90000.00 万元，假设发行期限均为 20 年，发行利率 4.50%，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、项目收益与融资平衡分析

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：

单位：人民币万元

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、停车费	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
一、项目收入合计	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	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	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
二、项目支出合计	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

接上表

单位：人民币万元

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、停车费	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	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	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	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 765,222.20 万元。具体测算如下表：

具体测算如下表：

2022年山东省（烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

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	865.40	2,710.71	15,535.94	44,542.33	73,548.72	102,607.11	131,665.50	160,723.89
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	24,000.00	86,000.00	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	324,000.00	286,000.00	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	318,702.20	278,569.40	173,709.40									
2、专项部分												
3、铺底流动资金												
4、建设期利息												
合计	318,702.20	278,569.40	173,709.40	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	397.80	2,730.60	6,690.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60
2、本次债券本金归还												
合计	397.80	2,730.60	6,690.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,715.60
五、银行贷款现金流出												
1、本次贷款利息	2,400.00	7,200.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00	9,600.00
2、本次贷款本金归还	2,500.00	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	4,900.00	14,700.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	0.00	865.40	1,845.31	12,825.23	29,006.39	29,006.39	29,058.39	29,058.39	29,058.39	32,037.45
六、本年资金结余	0.00	0.00	0.00	865.40	2,710.71	15,535.94	44,542.33	73,548.72	102,607.11	131,665.50	160,723.89	192,761.34

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	192,761.34	224,794.59	256,882.44	284,970.29	317,195.74	352,548.99	387,849.32	423,206.98	458,564.64	479,151.30	449,083.50	
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、专项投资现金流出												0.00
1、工程部分												770,981.00
2、专项部分												0.00
3、铺底流动资金												0.00
4、建设期利息												0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	770,981.00
四、专项债券现金流出												0.00
1、本次债券利息	8,715.60	8,715.60	8,715.60	8,578.00	8,578.00	8,578.00	8,578.00	8,578.00	8,249.00	5,985.00	2,025.00	173,555.20
2、本次债券本金归还			4,000.00						20,000.00	86,000.00	90,000.00	200,000.00
合计	8,715.60	8,715.60	12,715.60	8,578.00	8,578.00	8,578.00	8,578.00	8,578.00	28,249.00	91,985.00	92,025.00	373,555.20
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	7,200.00	2,400.00		192,000.00
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	7,500.00	2,500.00		200,000.00
合计	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	19,600.00	14,700.00	4,900.00		392,000.00
五、年度项目现金收支净额	32,033.25	32,087.85	28,087.85	32,225.45	35,353.25	35,300.33	35,357.66	35,357.66	20,586.66	-30,067.80	-65,889.90	383,193.59
六、本年资金结余	224,794.59	256,882.44	284,970.29	317,195.74	352,548.99	387,849.32	423,206.98	458,564.64	479,151.30	449,083.50	383,193.59	

如上表，本项目存续期间有稳定的现金流入，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 383,193.59 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.46 倍，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

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
运营期运营净收益	1,007,756.81	1,063,743.30	1,119,729.79
需偿还的融资本息	765,555.20	765,555.20	765,555.20
本息覆盖倍数	1.32	1.39	1.46

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 1.20。由此看出，本项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

七、总体评价结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的平衡。

综上，我们认为烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

八、项目风险

1、风险因素及识别

该项目的风险分析贯穿于项目开发建设中的风险，着重研究和识别的风险包括：

（1）工程风险

工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地

质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围小、工程子项较少，基本不存在工程风险。

（2）资金风险

资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

（3）外部协作条件风险

外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

2、风险防范对策

为了进一步规避风险，降低风险损失，本项目风险防范对策主要包括：

（1）及早安排资金来源与到位计划，并与单位整体的资金运用计划相结合。

（2）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。

（3）通过贯彻决策民主化、科学化、制度化的原则，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。本项目应在充分研究论证的基础上，广泛听取社会同行的意见和建议，减少决策失误。

（4）建设单位应多渠道、多形式地吸引人才，壮大自己的专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥在人才、政策、设施、环境等方面的优势，建立灵活的内部激励机制。

以上的风险防范措施，可以有效地降低风险发生的概率。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对烟台市莱山区凤凰湖产业园区提升改造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担保责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



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、收购、兼并、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

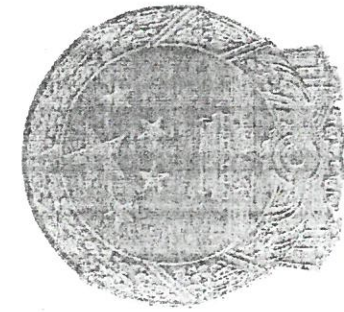
年09月29日



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》是证明持有人经有关部门依法审批，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

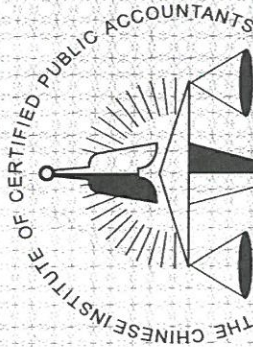
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

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

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

沈丽娟

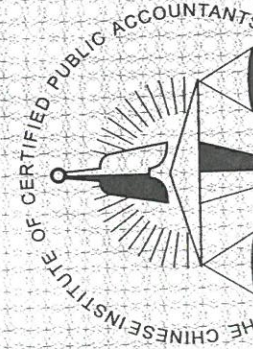
女

1986-08-16

山东恒德会计师事务所有限

公司

330501198608167324



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

张莹

女

1989-02-11

山东恒德会计师事务所有限

公司

220104198902111884

