

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（烟台市莱山经济开发区
动能转换示范区B区城市更新项目）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146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）



0105352022070110927336

报告文号：山恒会专审字〔2022〕第146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（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区

B 区城市更新项目）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 146 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.....	9





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（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目）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 146 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和 2022 年 1 月 25 日发行的莱山区凤凰西路综合管廊工程项目专项债券调整用于莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目，本期调整金额 4,000.00 万元，原项目总部经济基地及周边基础设施配套项目专项债券发行期限 15 年，发行利率为 3.44%，原项目莱山区凤凰西路综合管廊工程项目专项债券发行期限 10 年，发行利率为 2.97%。我们接受委托，对用途调整后的 2022 年山东省（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目）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目的使用，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

本项目计划总投资 1,000,000.00 万元，其中自有资金 600,000.00 万元，计划发行专项债券融资 400,000.00 万元，其中 2022 年 5 月 31 日已发行地方政府专项债券融资 26,200.00 万元，发行期限为 15 年，年融资利率为 3.21%。本期调整金额 4,000.00 万元，原项目总部经济基地及周边基础设施配套项目调整 400.00 万元，专项债券发行期限 15 年，发行利率为 3.44%；原项目莱山区凤凰西路综合管廊工程项目调整 3600.00 万元，专项债券发行期限 10 年，发行利率为 2.97%。2022 年后续拟发行专项债券 69,800.00 万元，2023 年拟发行专项债券 100,000.00 万元，2024 年拟发行专项债券 100,000.00 万元，2025 年拟发行专项债券 100,000.00 万元，假设发行期限为 15 年，年融资利率为 4.50%。按债券发行要求，在债券存续期间内每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。

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	400.00	2021 年 8 月 24 日	15 年期	3.44%

2022 年山东省（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

2022	莱山区凤凰西路综合管廊工程	3,600.00	2022 年 1 月 25 日	10 年期	2.97%
------	---------------	----------	-----------------	-------	-------

(2) 项目投资及发债金额情况

项目名称	投资总额	自有资金	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
莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目	1,000,000.00	600,000.00	400,000.00	26,200.00	4,000.00	369,800.00

(3) 应还本付息情况如下表：

①2022 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 年		26,200.00		26,200.00	3.21%	420.51	420.51
2023 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2024 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2025 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2026 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2027 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2028 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2029 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2030 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2031 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2032 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2033 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2034 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2035 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2036 年	26,200.00			26,200.00	3.21%	841.02	841.02
2037 年	26,200.00		26,200.00		3.21%	841.02	27,041.02
合计		26,200.00	26,200.00			13,035.81	39,235.81

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

2022年山东省（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区B区城市更新项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

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		400.00		400.00	3.44%	6.88	6.88
2023年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2024年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2025年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2026年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2027年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2028年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2029年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2030年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2031年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2032年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2033年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2034年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2035年	400.00			400.00	3.44%	13.76	13.76
2036年	400.00		400.00		3.44%	13.76	413.76
合计		400.00	400.00			199.52	599.52

注：2022年2月应付利息6.88万元由原项目单位莱山区住建局支付；2022年8月应付利息6.88万元，由项目单位莱山经济开发区管委负责支付。

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		3,600.00		3,600.00	2.97%	53.46	53.46
2023年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2024年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2025年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2026年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2027年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2028年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2029年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2030年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2031年	3,600.00			3,600.00	2.97%	106.92	106.92
2032年	3,600.00		3,600.00	0.00	2.97%	53.46	3,653.46
合计		3,600.00	3,600.00			1,069.20	4,669.20

注：2022年7月应付利息53.46万元由项目单位莱山经济开发区管委负责

支付。

③2022 年后续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
2022 年		69,800.00		69,800.00	4.20%	0.00	0.00
2023 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2024 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2025 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2026 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2027 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2028 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2029 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2030 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2031 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2032 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2033 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2034 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2035 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2036 年	69,800.00			69,800.00	4.20%	2,931.60	2,931.60
2037 年	69,800.00		69,800.00	69,800.00	4.20%	2,931.60	72,731.60
合计		69,800.00	69,800.00			43,974.00	113,774.00

④2023 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		100,000.00		100,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2024 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2029 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2030 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2031 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2032 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2033 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2034 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2035 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00

2022 年山东省（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

2036 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2037 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2038 年	100,000.00		100,000.00	100,000.00	4.20%	2,100.00	102,100.00
合计		100,000.00	100,000.00			63,000.00	163,000.00

⑤2024 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		100,000.00		100,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2025 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2029 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2030 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2031 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2032 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2033 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2034 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2035 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2036 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2037 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2038 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2039 年	100,000.00		100,000.00	100,000.00	4.20%	2,100.00	102,100.00
合计		100,000.00	100,000.00			63,000.00	163,000.00

⑥2025 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
2025 年		100,000.00		100,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2026 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2027 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2028 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2029 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2030 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2031 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2032 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2033 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2034 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2035 年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00

2022年山东省（烟台市莱山经济开发区动能转换示范区B区城市更新项目）专项债券（一期调整）项目收益与融资平衡专项评价报告

2036年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2037年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2038年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2039年	100,000.00			100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
2040年	100,000.00		100,000.00	100,000.00	4.20%	2,100.00	102,100.00
合计		100,000.00	100,000.00			63,000.00	163,000.00

2. 债券存续期资金平衡情况如下：

(1) 基本假设条件及依据

莱山经济开发区动能转换示范区B区城市更新项目，主要用项目预期实现的运营收益与融资进行平衡。

项目预期实现的运营收益，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；

(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1.35，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
莱山经济开发区 动能转换示范区B 区城市更新项目	873,401.50	646,858.02	1.35	257,604.23

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，认为烟台市莱山经济开发区动能转换示范区B区城市更新项目，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：莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新项目

2. 项目单位和主管部门：烟台市莱山经济开发区管理委员会

主要职责为：（一）负责园区总体规划的控制、项目方案的审批及基础设施配套建设、维护与管理；（二）负责对外招商引资，加快项目推进，发展工业经济；（三）负责对辖区内村居及辖区各企业社会事务性工作的领导与管理；（四）负责进区项目的后续服务，并适应形势发展需要，完善服务程序、提高服务水平，推进服务的制度化、规范化。

3. 建设地点：莱山经济开发区北部建成区和南部拓展区。

4. 建设规模：莱山经济开发区动能转换示范区 B 区涉及莱山经济开发区北部建成区和南部拓展区。示范区占地面积约 6850 亩，可建设用地面积约 4860 亩，其他为已有建筑。新建东院路、乾元路、山海南路附路等道路约 7 公里，进行园区雨污分流改造及路基路面、人行道等配套设施改造提升；建设至少 3 万平方米的标准厂房和创业孵化中心用于智能化生产制造、检验检测和技术转化，配套建设 1 处智能停车场，安装智慧充电桩 300 个；积极推进东方海洋两宗土地的开发利用，为区片开发增添活力。

5. 建设期限：预计从 2022 年 4 月开始，到 2025 年 12 月结束。

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）项目承办单位委托书

（2）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）山东省建设厅《山东省市政工程消耗量定额》

（5）《山东省烟台市工程建设标准造价管理》材料价格

（6）不足部分参照本单位近期类似工程主要技术经济指标

2. 估算说明

投资估算范围包括工程费用、工程建设其他费用、预备费等。

（1）工程费用：工程根据结构形式按工程单位造价估算。

（2）其他工程费用：建设部“建设工程其他费用编制规定”有关规定计取。

①工程建设监理费：参照国家物价局、建设部规定执行，按工程费的1.1%计。

②勘察设计费：按工程费的1.9%计。

③招标代理费：由中标单位支付。

（3）基本预备费：按工程费用的3.00%计。

3. 估算总额

本项目估算总投资1,000,000.00万元，其中工程费用942,527.25万元，铺底流动资金26,412.00万元，建设期利息31,060.75万元。

4. 资金筹措计划

本项目计划发行专项债券融资400,000.00万元，其中2022年5月31日已发行地方政府专项债券融资26,200.00万元，发行期限为15年，年融资利率为3.21%。本期调整金额4,000.00万元，原项目总部经济基地及周边基础设施配套项目调整400.00万元，专项债券发行期限15年，发行利率为3.44%；原项目莱山区凤凰西路综合管廊工程项目调整3600.00万元，专项债券发行期限10年，发行利率为2.97%。2022年后续拟发行专项债券69,800.00万元，2023年拟发行专项债券100,000.00万元，2024年拟发行专项债券100,000.00万元，2025年拟发行专项债券100,000.00万元，假设发行期限为15年，年融资利率为4.50%。按债券发行要求，在债券存续期间内每半年偿还一次债券利息，到期一次性偿还本金。

五、项目收益与融资平衡分析

（一）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）要求进行用途调整。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，对分析说明如下：

1. 收入估算

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入包括出租厂房及创业孵化中心收入、物业管理收入、广告资源出租、充电桩收入、垃圾清理收入和场地租赁费。根据 2019-2021 年烟台市莱山区国民经济和社会发展统计公报，莱山区 GDP 增速分别为 7.3%、5.6%和 8%，按照平均 GDP 增速为 6.97%，计算收入增长率。从项目运营期开始计算收入，前 2 年按照 80%、90%计算收入。

（1）出租厂房及创业孵化中心收入

依据项目建设方案，3 万平方米的标准厂房和创业孵化中心用于智能化生产制造、检验检测和技术转化，根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价格 0.8-1.2 元/m²/天，本项目租金按照每年 365 天，1 元/m²/天计取。

（2）物业管理收入

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项的通知》，普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价，其它物业的物业公共服务费实行市场调节价。本项目按照 2.15 元/月/m²计取，项目总建筑面积 3 万 m²，按 90%计取。

（3）广告资源出租

参考烟台市莱山区各类广告媒介 2021 年租赁价格（如下），广告资源的租赁价格在 3,000.00-10,000.00 元/个之间。

序号	位置	类别	租金单价（元/个/月）
1	莱山街道	路牌广告	9,800.00
2	初家街道	霓虹灯广告牌	3,500.00
3	院格庄街道	霓虹灯广告牌	6,200.00

项目实施方案中共设置广告牌 1800 个，按照周边广告位每月租金标准，取平均月租金 6,500.00 元，每年广告资源资金收入约为 14,040.00 万元（1800 个*6,500.00 元/月*12 个月）。

（4）充电桩收入：创业孵化中心停车场内将配套建设智能停车场并安装智慧充电桩，共计 300 个，根据现有市场服务费收费标准，按照服务费 1 元/小时，每天按 8 小时计算，利用率按照 50%计算，年运营时间 365 天，年充电桩收入 43.8 万元。

（5）垃圾清理收入

根据烟政发[2002]23 号文件规定，莱山区内的垃圾清理费缴费标准“运到垃圾转运站的按每吨 20.00 元标准收取，运到烟台市垃圾处理场的按每吨 10.00 元标准收取”。预计每年该区域内会产生 125 万吨垃圾，假设按照 15.00 元/吨（上述两种情况各占 50%）预估，每年的垃圾清理收入约为 1,875.00 万元。

（6）场地租赁费

依托高铁新区和地铁 1 号线辐射带动效应，进一步加快空间整合、形态重塑和产业升级，大力发展新一代信息技术和科创、总部、研发、商务办公等业态，打造产城融合样板区，按照可建设用地面积约 4860 亩，扣除建设厂房和创业孵化中心，其余 4815 亩按照市场平均价格，每年 5 万元/亩计算场地租赁费。

2. 现金流出预测

项目运营现金流出包括人员工资福利费、外购的燃料及动力费、日常养护费、其他费用等，根据 2019-2021 年烟台市莱山区国民经济和社会发展统计公报，莱山区 GDP 增速分别为 7.3%、5.6%和 8%，按照平均 GDP 增速为 6.97%，计算支出增长率。从项目运营期开始，前 2 年按照 80%、90%计算支出。

（1）人员工资及福利费

劳动定员 20 人，按照每人 5,000.00 元/月计算每年工资，福利费按工资的 14%计取，每年工资福利费 136.8 万元。

（2）外购的燃料及动力费

参照工程实施方案，项目运营期建筑能耗类主要为水、电、天然气、采暖耗热。经估算，项目年用水量为 30436.47 吨，用电量为 359.05 万 kW·h，天然气 32403.56Nm³，热力 2909.87J，其中水按照 3.58 元/t 计算，电力按照 0.74 元/kW·h 计算，天然气按照 3.54 元/Nm³ 计算。

（3）日常养护费

占地面积约 6850 亩，按照 1.10 元/平方米/年计算，每年日常养护费 502.33 万元。

（4）其他费用

该项目其他费用以运营收入的 2%计取。

（5）税费

项目单位为事业单位，不涉及增值税及所得税的计算。

项目运营开始后，在债券存续期内，项目总收入 909,035.45 万元，项目总支出 35,633.95 万元，项目收支净额 873,401.50 万元。项目收支情况如下所示：

单位：人民币万元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、项目收入								
1. 租赁收入	876.00	1,054.19	1,171.32	1,252.96	1,340.29	1,433.71	1,533.64	1,640.54
2. 物业管理费收入	55.73	67.06	74.52	79.71	85.26	91.21	97.56	104.37
3. 广告资源出租收入	11,232.00	13,516.73	15,018.59	16,065.38	17,185.14	18,382.95	19,664.24	21,034.83
4. 充电桩收入	35.04	42.17	46.85	50.12	53.61	57.35	61.35	65.62
5. 垃圾清理收入	1,500.00	1,805.12	2,005.69	2,145.48	2,295.02	2,454.99	2,626.10	2,809.14
6. 场地租赁费	19,260.00	23,177.72	25,753.03	27,548.01	29,468.11	31,522.04	33,719.12	36,069.35
收入总计	32,958.77	39,662.99	44,069.99	47,141.67	50,427.45	53,942.24	57,702.01	61,723.84
二、成本费用支出								
1. 工资及福利	109.44	131.70	144.48	158.49	173.86	190.73	209.23	229.53
2. 外购燃料及动力	232.22	275.55	308.14	329.62	352.59	377.17	403.46	431.58
3. 日常养护费	401.86	483.61	537.34	537.34	537.34	537.34	537.34	537.34
4. 其他费用	659.18	793.26	881.40	942.83	1,008.55	1,078.84	1,154.04	1,234.48
成本费用流出合计	1,402.70	1,684.12	1,871.36	1,968.29	2,072.35	2,184.09	2,304.07	2,432.92
三、项目净现金流入	31,556.06	37,978.87	42,198.63	45,173.38	48,355.10	51,758.15	55,397.94	59,290.92

单位：人民币万元

项目/年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、项目收入								
1. 租赁收入	1,754.88	1,877.20	2,008.04	2,148.00	2,297.71	2,457.87	1,314.59	24,160.95
2. 物业管理费收入	111.64	119.42	127.74	136.65	146.17	156.36	83.63	1,537.03
3. 广告资源出租收入	22,500.96	24,069.28	25,746.91	27,541.47	29,461.11	31,514.55	16,855.56	309,789.68
4. 充电桩收入	70.20	75.09	80.32	85.92	91.91	98.31	52.58	966.44
5. 垃圾清理收入	3,004.94	3,214.38	3,438.42	3,678.08	3,934.44	4,208.67	2,251.01	41,371.48
6. 场地租赁费	38,583.38	41,272.64	44,149.34	47,226.55	50,518.24	54,039.37	28,902.95	531,209.87
收入总计	66,025.99	70,628.01	75,550.78	80,816.67	86,449.59	92,475.13	49,460.32	909,035.45
二、成本费用支出								
1. 工资及福利	251.79	276.21	303.01	332.40	364.64	400.01	219.41	3,494.92
2. 外购燃料及动力	461.66	493.84	528.26	565.08	604.46	646.60	345.83	6,356.07
3. 日常养护费	537.34	537.34	537.34	537.34	537.34	537.34	268.67	7,602.25
4. 其他费用	1,320.52	1,412.56	1,511.02	1,616.33	1,728.99	1,849.50	989.21	18,180.71
成本费用流出合计	2,571.31	2,719.95	2,879.62	3,051.15	3,235.44	3,433.45	1,823.11	35,633.95
三、项目净现金流入	63,454.68	67,908.05	72,671.16	77,765.52	83,214.15	89,041.68	47,637.21	873,401.50

3、项目收益与融资平衡测算

本发债项目总投资 1,000,000.00 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现金净流入 873,401.50 万元，需偿还的融资本息为 646,858.02 万元。具体测算如下表：

单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额		0.00	0.00	0.00	0.00	15,062.76	36,548.33	62,253.66	90,933.74	122,795.54
二、资金筹措金额										
1、资本金	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00						
2、债券发行	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00						
3、专项收入										
合计	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	31,556.06	37,978.87	42,198.63	45,173.38	48,355.10	51,758.15
三、专项投资现金流出										
1、工程费用及其他费用	249,519.15	244,006.70	239,806.70	209,194.70						
2、铺底流动资金				26,412.00						
3、建设期利息										
合计	249,519.15	244,006.70	239,806.70	235,606.70						
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	480.85	5993.3	10193.3	14393.3	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30
2、本次债券本金归还										
合计	480.85	5,993.30	10,193.30	14,393.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30	16,493.30
五、年度项目现金收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	15,062.76	21,485.57	25,705.33	28,680.08	31,861.80	35,264.85
六、本年资金结余	0.00	0.00	0.00	0.00	15,062.76	36,548.33	62,253.66	90,933.74	122,795.54	158,060.39

续上表

单位：人民币万元

年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
一、年初资金余额	158,060.39	193,418.49	236,323.03	283,391.33	334,913.00	390,797.78	356,611.19	329,325.34	312,067.02	
二、资金筹措金额										
1、资本金										600,000.00
2、债券发行										400,000.00
3、专项收入	55,397.94	59,290.92	63,454.68	67,908.05	72,671.16	77,765.52	83,214.15	89,041.68	47,637.21	873,401.50
合计	55,397.94	59,290.92	63,454.68	67,908.05	72,671.16	77,765.52	83,214.15	89,041.68	47,637.21	1,873,401.50
三、专项投资现金流出										0
1、工程费用及其他费用										942,527.25
2、铺底流动资金										26,412.00
3、建设期利息										
合计										968,939.25
四、专项债券现金流出										0
1、本次债券利息	16,439.84	16,386.38	16,386.38	16,386.38	16,386.38	15,952.11	10,500.00	6,300.00	2,100.00	246,858.02
2、本次债券本金归还	3,600.00				400.00	96,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	400,000.00
合计	20,039.84	16,386.38	16,386.38	16,386.38	16,786.38	111,952.11	110,500.00	106,300.00	102,100.00	646,858.02
五、年度项目现金收支净额	35,358.10	42,904.54	47,068.30	51,521.67	55,884.78	-34,186.59	-27,285.85	-17,258.32	-54,462.79	257,604.23
六、本年资金结余	193,418.49	236,323.03	283,391.33	334,913.00	390,797.78	356,611.19	329,325.34	312,067.02	257,604.23	
七、资金保障倍数	1.35									

如上表，本期 2022 年山东省烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新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 257,604.23 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.35 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	786,061.35	829,731.43	873,401.50
需偿还的融资本息	646,858.02	646,858.02	646,858.02
本息覆盖倍数	1.22	1.28	1.35

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，我们认为山东省烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新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，是对烟台市莱山经济开发区动能转换示范区 B 区城市更新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、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 山东省烟台市莱山区山海路117号内7号



登记机关

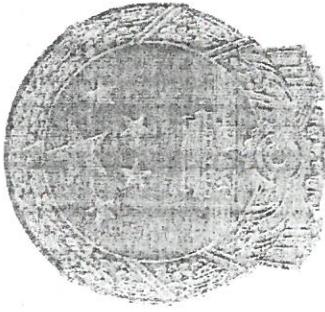
2021

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: 陈进文

经营场所: 烟台莱山区山海路117-7号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050031

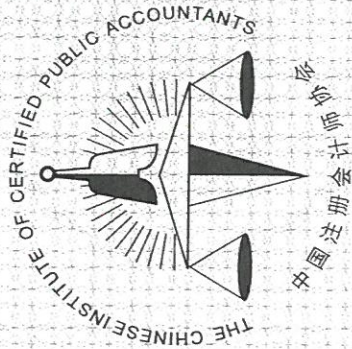
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

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



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

Working unit 山东恒德会计师事务所有限公司

身份证号码

Identity card No. 330501198608167324



姓名

Full name 张莹

性别

女

Sex

出生日期

1989-02-11

Date of birth

工作单位

Working unit 山东恒德会计师事务所有限公司

身份证号码

Identity card No. 220104198902111884

