

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(四期)-2022 年山东省政府专项债券(十四期)烟台市
本级烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目
收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 032 号

目 录

一、 项目收益与融资平衡专项评价报告	1
二、 项目收益及现金流入评价说明	9
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（四期）-2022年山东省政府专项债券（十四期）烟台市本级烟台市所城里历史文化街区保护性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032号

客户名称：烟台市财政局

报告日期：2022-02-17

签字注册会计师：王可玉（CPA：370500270002）
郑世欣（CPA：370500310011）



0105352022020810761453

报告文号：昊德专评字【2022】第032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

（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）烟台市

本级烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目

收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 032 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（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）烟台市本级烟台市所城里历史文化街区保护性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 年烟台市所城里历史文化街区保护性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	自有资金	专项债券融资	其中：本期拟发债金额	银行贷款
烟台市本级所城里历史文化街区保护性改造项目	238,910.00	58,910.00	30,000.00	2,500.00	150,000.00

注：项目资本金占项目投资总额比例为 24.66%。

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

本项目 2022 年、2023 年计划分别发行专项债券融资 2,500.00 万元、11,800.00 万元，其中本期拟发行地方政府专项债券融资 2,500.00 万元。假定拟发行债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

本项目 2020 年已发行专项债券融资 13,700 万元：其中 2020 年 5 月发行 8,000 万元，实际利率 3.55%，期限 20 年；2020 年 8 月发行 5,700 万元，实际利率 3.81%，期限 20 年。2021 年 4 月已发行专项债券 2,000.00 万元。

专项债券发行计划如下：

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	利率	付息方式
2020 年 5 月	8,000.00	20 年期	3.55%	每半年支付
2020 年 8 月	5,700.00	20 年期	3.81%	每半年支付
2021 年 4 月	2,000.00	20 年期	3.89%	每半年支付

2022 年本次	2,500.00	20 年期	4.5%	每半年支付
2023 年	11,800.00	20 年期	4.5%	每半年支付

(2) 债券存续期应还本付息情况如下:

①2020 年 5 月已发行专项债券还本付息情况:

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
2020 年		8,000.00		8,000.00	142.00	142.00
2021 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2022 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2023 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2032 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2033 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2034 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2035 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2036 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2037 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2038 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2039 年	8,000.00			8,000.00	284.00	284.00
2040 年	8,000.00		8,000.00	0.00	142.00	8,142.00
合计		8,000.00	8,000.00		5,680.00	13,680.00

②2020 年 8 月份发行专项债券还本付息情况:

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
2020 年		5,700.00		5,700.00		0.00
2021 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2022 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2023 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2024 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2025 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2026 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17

2027 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2028 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2029 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2030 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2031 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2032 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2033 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2034 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2035 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2036 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2037 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2038 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2039 年	5,700.00			5,700.00	217.17	217.17
2040 年	5,700.00		5,700.00	0.00	217.17	5,917.17
合计		5,700.00	5,700.00		4,343.40	10,043.40

③2021 年 4 月份发行专项债券还本付息情况:

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
2021 年		2,000.00		2,000.00	38.90	38.90
2022 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2029 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2030 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2031 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2032 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2033 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2034 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2035 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2036 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2037 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2038 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2039 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2040 年	2,000.00			2,000.00	77.80	77.80
2041 年	2,000.00		2,000.00	0.00	38.90	2,038.90
合计		2,000.00	2,000.00		1,556.00	3,556.00

④2022 年本次拟发行专项债券还本付息情况

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		2,500.00		2,500.00	56.25	56.25
2023 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2024 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2025 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2026 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2027 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2028 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2029 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2030 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2031 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2032 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2033 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2034 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2035 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2036 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2037 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2038 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2039 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2040 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2041 年	2,500.00			2,500.00	112.50	112.50
2042 年	2,500.00		2,500.00	0.00	56.25	2,556.25
合计		2,500.00	2,500.00		2,250.00	4,750.00

⑤2023 年拟发行专项债券还本付息情况：

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
2023 年		11,800.00		11,800.00	265.50	265.50
2024 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2025 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2026 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2027 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2028 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2029 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2030 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2031 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2032 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2033 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2034 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2035 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2036 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2037 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2038 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00

2039 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2040 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2041 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2042 年	11,800.00			11,800.00	531.00	531.00
2043 年	11,800.00		11,800.00	0.00	265.50	12,065.50
合计		11,800.00	11,800.00		10,620.00	22,420.00

⑥专项债券融资还本付息情况汇总表:

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
2020 年		13,700.00		13,700.00	142.00	142.00
2021 年	13,700.00	2,000.00		15,700.00	540.07	540.07
2022 年	15,700.00	2,500.00		18,200.00	635.22	635.22
2023 年	18,200.00	11,800.00		30,000.00	956.97	956.97
2024 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2025 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2026 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2027 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2028 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2029 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2030 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2031 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2032 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2033 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2034 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2035 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2036 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2037 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2038 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2039 年	30,000.00			30,000.00	1,222.47	1,222.47
2040 年	30,000.00		13,700.00	16,300.00	1,080.47	14,780.47
2041 年	16,300.00		2,000.00	14,300.00	682.40	2,682.40
2042 年	14,300.00		2,500.00	11,800.00	587.25	3,087.25
2043 年	11,800.00		11,800.00	0.00	265.50	12,065.50
合计		30,000.00	30,000.00		24,449.40	54,449.40

3、银行贷款计划:由于 2021 年没有取得相关贷款银行的授信,所以之前的的贷款计划变为 2022 年、2023 年分别计划通过银行贷款 80,000.00 万元、70,000.00 万元,银行贷款共计 150,000.00 万元。假设年融资利率均为 4.8%,期限 20 年,采用等额还本利息照付的方式还本付息,每半年付息,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:

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		80,000.00	2000	78,000.00	1,920.00	3,920.00
2023 年	78,000.00	70,000.00	5750	142,250.00	5,520.00	11,270.00
2024 年	142,250.00		7500	134,750.00	7,200.00	14,700.00
2025 年	134,750.00		7500	127,250.00	7,200.00	14,700.00
2026 年	127,250.00		7500	119,750.00	7,200.00	14,700.00
2027 年	119,750.00		7500	112,250.00	7,200.00	14,700.00
2028 年	112,250.00		7500	104,750.00	7,200.00	14,700.00
2029 年	104,750.00		7500	97,250.00	7,200.00	14,700.00
2030 年	97,250.00		7500	89,750.00	7,200.00	14,700.00
2031 年	89,750.00		7500	82,250.00	7,200.00	14,700.00
2032 年	82,250.00		7500	74,750.00	7,200.00	14,700.00
2033 年	74,750.00		7500	67,250.00	7,200.00	14,700.00
2034 年	67,250.00		7500	59,750.00	7,200.00	14,700.00
2035 年	59,750.00		7500	52,250.00	7,200.00	14,700.00
2036 年	52,250.00		7500	44,750.00	7,200.00	14,700.00
2037 年	44,750.00		7500	37,250.00	7,200.00	14,700.00
2038 年	37,250.00		7500	29,750.00	7,200.00	14,700.00
2039 年	29,750.00		7500	22,250.00	7,200.00	14,700.00
2040 年	22,250.00		7500	14,750.00	7,200.00	14,700.00
2041 年	14,750.00		7500	7,250.00	7,200.00	14,700.00
2042 年	7,250.00		5500	1,750.00	5,280.00	10,780.00
2043 年	1,750.00		1750	0.00	1,680.00	3,430.00
合计		150,000.00	150,000.00		144,000.00	294,000.00

二、项目预期产生的运营收益

基本假设条件及依据：

烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目，主要用项目预期实现的运营净收益与融资进行自求平衡。

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净收益
烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目	479,687.42
合计	479,687.42

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
1.38。

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
烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目	479,687.42	348,449.40	1.38

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：项目收益与现金流入评价说明

山东昊德会计师事务所有限公司

中国·烟台

二〇二二年二月十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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净收益，本次预测以项目建成后的运营净收益为基础，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：烟台市所城里历史文化街区保护性改造项目。

2、项目单位：本项目由烟台蓝天投资开发集团有限公司实施。建设单位为烟台蓝天建设有限公司。烟台蓝天投资开发集团有限公司始建于1986年，在原电力开发办公室、电力开发公司、蓝天控股公司、蓝天开发公司的基础上改制组建而成，是烟台市金融、城市建设、战略新兴产业的重要投资和经营主体，投资经营范围涉及银行、证券、文旅、房地产、核电、城市燃气、交通和高端装备制造等多个领域。

3、项目建设地点：本项目建设地点位于奇山所城区片，包括胜利路以东、南大街以南、北河街以西，西南关中街以北的原奇山所城区域和西南关街部分区域，占地面积11.52万平方米。

4、项目建设期限：项目计划建设期2020年3月至2023年12月，项目分阶段建设和投入运营，2024年1月开始计划100%投入运营。

5、项目基本情况及主要建设内容

烟台市所城里历史文化街区保护改造性工程以修缮、维修改善为主，为了进一步维护体现街区内部的完整性，街区内建筑没有保留价值的一般建筑，根据规划需求，全部为改造或拆除，在拆除基础上，适当建有新建建筑。改造后，项目建设用

地 11.52 公顷，总建筑面积 64791.13 m²，其中：修缮面积 19561.63 m²，维修改善面积 14418.2 m²，改造工程面积 15611.3 m²，拆除面积 35072.65 m²，地下停车面积 15200 m²，容积率 0.43，绿化率 15.28%，停车位 527 辆（地上停车位 14 辆，地下停车位 513 辆）。

6、项目总投资:238,910.00 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

1、本估算是在工程方案的基础上，依据国家和烟台市有关建设投资的规定编制的，相关的价格依据有：

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《投资项目经济咨询评估指南》；

《山东省建筑工程消耗量定额》；

《山东省安装工程消耗量定额》；

《山东省房屋修缮工程计价定额》；

《山东省园林绿化工程消耗量定额》；

《山东省市政工程消耗量定额》；

《山东省仿古建筑工程计价定额》；

有关行业规范、规定、标准；

国家现行有关投资估算的规定；

建设单位提供的有关基础数据资料；

烟台同类建筑工程预算或结算资料。

2、本项目的投资估算范围包括：所城里历史文化街区保护改造项目的建设投资、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、铺底流动资金及建设期利息构成。项目总投资为 238,910.00 万元。其中，建设投资 229,084.40 万元，占项目总投资的 95.88%；铺底流动资金 111.34 万元，占项目总投资的 0.05%；建设期利息 9,714.26 万元，占

总投资的 4.07%。

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	229,084.40	95.88%
1	工程费用	76,799.86	32.14%
2	工程建设其他费用	131,584.82	55.08%
3	不可预见费	20,699.72	8.66%
二	铺底流动资金	111.34	0.05%
三	建设期利息	9,714.26	4.07%
合计	总投资	238,910.00	100%

4、资金筹措计划

（1）总投资筹措计划

本项目总投资 238,910.00 万元，自有资金 58,910.00 万元，通过发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，银行贷款 150,000.00 万元。

（2）专项债券发行计划

本项目 2022 年、2023 年计划分别发行专项债券融资 2,500.00 万元、11,800.00 万元。假定债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期内每半年支付债券利息，最后一年还本付息。

（3）银行贷款计划

2022 年、2023 年分别计划通过银行贷款 80,000.00 万元、70,000.00 万元，银行贷款共计 150,000.00 万元。假设年贷款利率均为 4.8%，期限 20 年，采用等额还本利息照付的方式还本付息，每半年还本付息，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，对烟台市所城里历史文化街区保护性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：

项目现金流入为项目建成后的运营收益，结合项目实施单位提供的资料，项目建成后的运营收益预计如下：

1、营业收入

本项目营业收入主要为商铺租赁收入、自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入、物业管理收入、停车场收入等。

（1）街区商铺租赁收入：街区地上建筑面积 49,591.13 m²，按照地上建筑面积的 20%对外出租，参照景点周边 1 公里以内的商铺租金及万达商铺租金并结合本项目的实际，租金按照 6.2 元/ m²/天计算，每年 360 天计算，租金从 2024 年开始每两年涨幅 5%。假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，2024 年达到正常 100%。

（2）自持品牌营业收入：按照街区地上建筑面积的 80%自持经营，经营收入按照该面积下街区商铺租赁收入的 1.25 倍计算，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，2024 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素以后每两年经营收入上浮 5%。

（3）品牌 IP 产业收入：

根据所城里具有的历史文化品牌效应，和烟台市旅游现状，项目近期保守预计年接待游客数量 560 万人次，演艺收费 75 元/人次，正常年度游客选择本运营项目占比 50%，毛利率预计 25%，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，

2024 年达到正常 100%，考虑到后期宣传到位旅游人数增加和物价上涨等因素，以后每年收入上浮 5%。

(4) 停车位收入：

项目规划停车位 527 个(地下+地上)，停车位按照收费标准按 2.0 元/h 对外开放收费，24h 车位使用率约 60%，每年工作时间 360 天计算。假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，2024 年达到正常 100%，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素以后每 3 年收入上浮 5%。。

(5) 物业管理收入：项目对街区商铺提供物业管理服务，根据烟台市物价局、住建局印发的《关于烟台市市区普通住宅前期物业服务收费有关事项的通知》无电梯物业服务收费标准并考虑景点因素，按五级的 1.25 元/月·平方米上浮 20%，测算的单价为 1.50 元/m²/月收取管理服务费。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设 2022、2023 年分别按正常年的 50%、70%测算，2024 年达到正常 100%，以后每 3 年收入上浮 5%。

2、营业成本

本项目营业成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费用、其他费用、相关税费等。

(1) 外购燃料及动力费

项目达产年街区公共景观及照明部分及物业管理需要消耗新水预计 9504 吨，消耗电力 270.34 万 kW·h, 预计项目达产年外购动力费 273.19 万元。并假设 2022 年按达产 100%量的 50%测算，2023 年按达产 100%量的 70%测算，2024 达产 100%，且从 2025 年开始年增长率为 3%。

(2) 工资及职工福利费

项目达产年需新增定员 40 人，年平均工资 5 万元/人。福利费按工资的 14% 计，则达产年工资及福利费 228.00 万元。并假设 2022 年人员根据达产满额 40 人的 70%即 28 人测算，2023 年按达产满额 40 人的 90%即 36 人测算，2024 年按达产 100%时需 40 人测算，且从 2025 年开始工资年增长率为 3%。

(3) 维修费用

按照工资及福利费的 50%计取，达产年修理费 114.00 万元。由于项目前期修理费较高，根据项目可研报告及项目实施方案，假设项目 2022 年和 2023 年均为 545.61 万元，2024 年按达产 100%正常水平年均金额测算，并假设从 2025 年开始年

增长率为 3%。

(4) 其他费用

根据项目可研报告及实施方案，其他费用按街区商铺租赁收入的 4%测算。

(5) 增值税及附加税、房产税等相关税费估算

1. 增值税项目出租增值税税率 9%，自持品牌营业收入、品牌 IP 产业收入及物业管理增值税税率 6%，增值税=销项税-进项税。

2. 附加税城市维护建设税=增值税*7%；教育费、地方教育费附加=增值税*5%；地方水利建设基金=增值税*0.5%；年均增值税及附加税=增值税+城市维护建设税+教育费、地方教育费附加+地方水利建设基金。

房产税项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%。所得税税率 25%。

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
一、收入								
1、街区商铺租赁收入	1,106.88	1,549.63	2,213.75	2,213.75	2,324.44	2,324.44	2,440.66	2,440.66
2、自持品牌营业收入	5,534.37	7,748.12	11,068.74	11,068.74	11,622.18	11,622.18	12,203.29	12,203.29
3、IP 产业收入	2,625.00	3,675.00	5,250.00	5,512.50	5,788.13	6,077.53	6,381.41	6,700.48
4、停车位收入	273.20	382.47	546.39	546.39	546.39	573.71	573.71	573.71
5、物业管理收入	8.93	12.50	17.85	17.85	17.85	18.74	18.74	18.74
收入合计	9,548.37	13,367.71	19,096.73	19,359.23	20,298.98	20,616.60	21,617.81	21,936.88
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	136.60	191.23	273.19	281.39	289.83	298.52	307.48	316.70
2、工资及福利	159.60	205.20	228.00	234.84	241.89	249.14	256.62	264.31
3、维修费	545.61	545.61	114.00	117.42	120.94	124.57	128.31	132.16
4、其他费用	44.28	61.99	88.55	88.55	92.98	92.98	97.63	97.63
5、相关税费	477.42	668.39	954.84	967.96	1,014.95	1,030.83	1,080.89	1,096.84
成本费用流出合计	1,363.50	1,672.41	1,658.58	1,690.16	1,760.58	1,796.04	1,870.92	1,907.64
三、项目净现金流入	8,184.87	11,695.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23

续上表

单位：人民币万元

项目\年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入								
1、街区商铺租赁收入	2,562.69	2,562.69	2,690.83	2,690.83	2,825.37	2,825.37	2,966.64	2,966.64

2、自持品牌营业收入	12,813.45	12,813.45	13,454.12	13,454.12	14,126.83	14,126.83	14,833.17	14,833.17
3、IP 产业收入	7,035.50	7,387.28	7,756.64	8,144.47	8,551.70	8,979.28	9,428.25	9,899.66
4、停车位收入	602.39	602.39	602.39	632.51	632.51	632.51	664.14	664.14
5、物业管理收入	19.68	19.68	19.68	20.66	20.66	20.66	21.70	21.70
收入合计	23,033.72	23,385.49	24,523.67	24,942.60	26,157.07	26,584.66	27,913.89	28,385.30
二、成本费用								
1、外购燃料及动力费	326.20	335.99	346.07	356.45	367.14	378.16	389.50	401.19
2、工资及福利	272.24	280.41	288.82	297.49	306.41	315.61	325.07	334.83
3、维修费	136.12	140.21	144.41	148.74	153.21	157.80	162.54	167.41
4、其他费用	102.51	102.51	107.63	107.63	113.01	113.01	118.67	118.67
5、相关税费	1,151.69	1,169.27	1,226.18	1,247.13	1,307.85	1,329.23	1,395.69	1,419.27
成本费用流出合计	1,988.76	2,028.39	2,113.12	2,157.45	2,247.63	2,293.81	2,391.47	2,441.36
三、项目净现金流入	21,044.96	21,357.11	22,410.54	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94

续上表

单位：人民币万元

项目\年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入							
1、街区商铺租赁收入	3,114.97	3,114.97	3,270.72	3,270.72	3,434.25	1,717.13	56,627.99
2、自持品牌营业收入	15,574.83	15,574.83	16,353.57	16,353.57	17,171.25	8,585.62	283,139.71
3、IP 产业收入	10,394.64	10,914.37	11,460.09	12,033.10	12,634.75	6,317.38	172,947.15
4、停车位收入	664.14	697.35	697.35	697.35	732.21	366.11	12,903.48
5、物业管理收入	21.70	22.78	22.78	22.78	23.92	11.96	421.54
收入合计	29,770.28	30,324.30	31,804.51	32,377.51	33,996.39	16,998.19	526,039.87
二、成本费用							
1、外购燃料及动力费	413.22	425.62	438.39	451.54	465.09	244.17	7,433.68
2、工资及福利	344.87	355.22	365.87	376.85	388.15	203.78	6,295.23
3、维修费	172.44	177.61	182.94	188.42	194.08	101.89	4,056.43
4、其他费用	124.60	124.60	130.83	130.83	137.37	68.69	2,265.12
5、相关税费	1,488.51	1,516.21	1,590.23	1,618.88	1,699.82	849.91	26,301.99
成本费用流出合计	2,543.64	2,599.26	2,708.25	2,766.52	2,884.51	1,468.44	46,352.45
三、项目净现金流入	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	479,687.42

3、项目收益与融资平衡测算

本发债项目总投资 238,910.00 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收益 479,687.42 万元，需偿还的融资本息为

348,449.40 万元。具体测算如下表：

单位：人民币万元

年份	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、年初资金余额		558.00	1,995.80	23,093.98	12,130.16	13,645.85	15,392.45	18,008.38	20,906.46	24,730.88	28,837.64	33,960.13	39,107.91
二、资金筹措金额													
1、资本金	27,000.00	10,000.00	5,000.00	16,910.00									
2、债券发行	13,700.00	2,000.00	2,500.00	11,800.00									
3、专项收入			8,184.87	11,695.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23	21,044.96	21,357.11	22,272.44
4、银行贷款			80,000.00	70,000.00									
合计	40,700.00	12,000.00	95,684.87	110,405.30	17,438.15	17,669.07	18,538.40	18,820.56	19,746.89	20,029.23	21,044.96	21,357.11	22,272.44
三、专项投资现金流出													
1、建设投资	40,000.00	10,000.00	70,000.00	109,084.40									
2、铺底流动资金		22.13	31.47	57.74									
3、建设期利息	142.00	540.07	2,555.22	6,476.97									
合计	40,142.00	10,562.20	72,586.69	115,619.11	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					1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47
2、本次债券本金归还													
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47
五、银行贷款现金流出													
1、本次贷款利息					7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00
2、本次贷款本金归还			2000	5750	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500
合计	0.00	0.00	2,000.00	5,750.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00
五、年度项目现金收支净额	558.00	1,437.80	21,098.18	-10,963.81	1,515.68	1,746.60	2,615.93	2,898.09	3,824.42	4,106.76	5,122.49	5,434.64	6,445.85
六、本年资金结余	558.00	1,995.80	23,093.98	12,130.16	13,645.85	15,392.45	18,008.38	20,906.46	24,730.88	28,837.64	33,960.13	39,394.76	45,497.91
七、资金保障倍数													

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、年初资金余额	45,882.84	52,745.52	60,732.49	69,100.87	78,700.81	88,722.29	100,026.45	111,829.02	111,444.80	123,673.40	140,918.03	
二、资金筹措金额												
1、资本金												58,910.00
2、债券发行												30,000.00
3、专项收入	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	479,687.42
4、银行贷款												150,000.00
合计	22,785.15	23,909.44	24,290.84	25,522.42	25,943.94	27,226.63	27,725.04	29,096.25	29,610.99	31,111.88	15,529.76	718,597.42
三、专项投资现金流出												0.00
1、建设投资												229,084.40
2、铺底流动资金												111.34
3、建设期利息												9,714.26
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	238,910.00
四、专项债券现金流出												0.00
1、本次债券利息	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,080.47	682.40	587.25	265.50	22,175.14
2、本次债券本金归还								13,700.00	2,000.00	2,500.00	11,800.00	30,000.00
合计	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	1,222.47	14,780.47	2,682.40	3,087.25	12,065.50	52,175.14
五、银行贷款现金流出												0.00
1、本次贷款利息	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	7,200.00	5,280.00	1,680.00	136,560.00
2、本次贷款本金归还	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	7500	5500	1750	150,000.00
合计	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	14,700.00	10,780.00	3,430.00	286,560.00
五、年度项目现金收支净额	6,862.68	7,986.97	8,368.37	9,599.95	10,021.47	11,304.16	11,802.57	-384.22	12,228.59	17,244.63	34.26	140,952.28
六、本年资金结余	52,745.52	60,732.49	69,100.87	78,700.81	88,722.29	100,026.45	111,829.02	111,444.80	123,673.40	140,918.03	140,952.28	
七、资金保障倍数												1.38

如上表，本期烟台市本级所城里历史文化街区保护性改造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140,952.28万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到1.38倍，系运营净收益479,687.42万元与本期债券还本付息总额348,449.40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

运营期运营净收益变动比例	项目现金流(a)	专项债券			银行贷款			专项债券、银行贷款本息合计	资金保障倍数(a/d)
		债券本金(b)	债券利息(c)	债券本息合计d=(b+c)	银行贷款本金	贷款利息	贷款本息合计		
0%	479,687.42	30,000.00	24,449.40	54,449.40	150,000.00	144,000.00	294,000.00	348,449.40	1.38
-5%	455,703.05	30,000.00	24,449.40	54,449.40	150,000.00	144,000.00	294,000.00	348,449.40	1.31
-10%	431,718.68	30,000.00	24,449.40	54,449.40	150,000.00	144,000.00	294,000.00	348,449.40	1.24

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1.38，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。

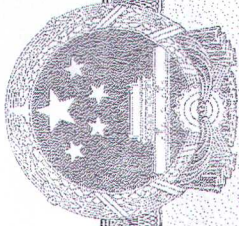
八、总体评估

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，能够满足烟台市本级所城里历史文化街区保护性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，本次评价的烟台市本级所城里历史文化街区保护性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”
了解更多登记、
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

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

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、清算事宜中的审计业务，出具审计报告、设计、实施内部控制制度、担任会计顾问，提供会计、审计和财务管理、经济案件鉴定、工程造价鉴定的除外）*（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）。

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

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

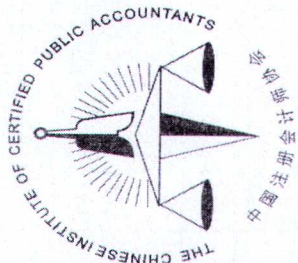
批准设立日期:

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



姓名: 王可玉
 性别: 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
 身份证号码: 370624541028405



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



证书编号: 370500270002
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 03 月 13 日
 Date of Issuance



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



2016年03月02日

年 月 日

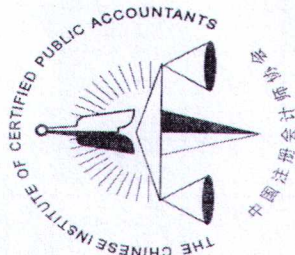
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2017年02月27日

年 月 日



姓名	郑世欣
性别	女
出生日期	1973-02-03
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号	152301730203002
Identity card No.	



43

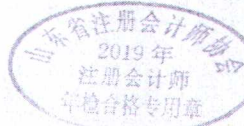
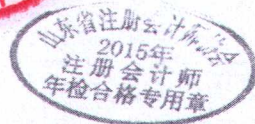


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370500310011
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 05 月 12 日
Date of Issuance



年 / 月 / 日



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



2016年03月28日

年 / 月 / 日

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.



2017年02月27日

年 / 月 / 日