

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(二十三期)-2022 年山东省政府专项债券 (三十七期)

烟台市福山区夹河新城配套基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 072 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.....	5
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（二十三期）-2022年山东省政府专项债券（三十七期）烟台市福山区夹河新城配套基础设施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072号

客户名称：烟台市福山区财政局

报告日期：2022-06-19

签字注册会计师：王可玉（CPA：370500270002）
张淑贞（CPA：370500280009）



0105352022060810893913

报告文号：昊德专评字【2022】第072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 (二十三期)-2022 年山东省政府专项债券 (三十七期)

烟台市福山区夹河新城配套基础设施

项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 072 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(二十三期)-2022 年山东省政府专项债券(三十七期)烟台市福山区夹河新城配套基础设施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 号一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。

本总体评价仅供发行人本次发行烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目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,本次评价的烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目,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：人民币亿元

名称	项目名称	投资总额	项目资本金	发债金额	其中：本次拟发债金额
福山区	烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目	169.60	158.36	11.24	0.2
合计		169.60	158.36	11.24	0.2

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限
2020	9,900.00	15 年期
2021	2,500.00	15 年期
2022	50,000.00	15 年期
2023	50,000.00	15 年期

专项债券发行计划：2022 年和 2023 年分别拟发行专项债券融资 50,000.00 万元、50,000.00 万元。其中 2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元，债券票面利率为 3.19%，2022 年 6 月 09 日已发行 2,000.00 万元，债券票面利率为 3.21%；本次拟发行 2000.00 万元，本年下半年拟发行 44,000.00 万元。假设利率均为 4.5%，期限均为 15 年，每半年付息，最后一年还本付息。

本项目发行人已于 2020 年共发行两批专项债券合计融资 9,900.00 万元；其中年利率为 3.43%的发行了 3,900.00 万元、年利率为 3.69%的发行了 6,000.00 万元，期限均为十五年，每半年付息。于 2021 年发行专项债券融资 2,500.00 万元，年利率为 3.47%，期限为十五年，每半年付息，最后一年还本付息。

(2) 债券存续期应还本付息情况如下：

应付债券本息表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年		9,900.00		9,900.00	177.59	177.59

2021 年	9,900.00	2,500.00		12,400.00	398.55	398.55
2022 年	12,400.00	50,000.00		62,400.00	550.92	550.92
2023 年	62,400.00	50,000.00		112,400.00	3,764.92	3,764.92
2024 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2025 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2026 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2027 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2028 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2029 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2030 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2031 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2032 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2033 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2034 年	112,400.00			112,400.00	4,889.92	4,889.92
2035 年	112,400.00		9,900.00	102,500.00	4,712.34	14,612.34
2036 年	102,500.00		2,500.00	100,000.00	4,491.38	6,991.38
2037 年	100,000.00		50,000.00	50,000.00	4,339.00	54,339.00
2038 年	50,000.00		50,000.00	0.00	1,125.00	51,125.00
合计		112,400.00	112,400.00		73,348.80	185,748.80

3、项目预期产生的运营收益

(1) 基本假设条件及依据

烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目，主要用项目预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

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；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	可用于资金平衡的项目预期实现的运营收益
烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目	248,464.09
合计	248,464.09

4、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 1.34。

项目	本息金额	预期运营净收入	本息覆盖率
烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目	185,748.80	248,464.09	1.34

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



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) 2018 年财政部公布财预〔2018〕161 号《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》（以下简称《通知》），提出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。

(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

(一) 项目基本情况及主要建设内容

烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目：

夹河新城项目总体建设面积约 8300 亩，总建筑面积约 390 万 m²。根据园区建设规划，本次夹河新城配套基础设施项目主要涉及的建设内容为建设服务大厦、科研中心、停车场、综合管廊、地下通道、充电桩、过街天桥等。

具体规模如下：

- (1) 配套建设公共服务大厦 60000 m²、科研中心 95000 m²；
- (2) 建设停车场 60000 m²；
- (3) 综合管廊共计 4.5km，其中双仓管廊 1.5km，支线单仓管廊 3km；
- (4) 地下通道：建设地下通道商铺，共计约 4500 m²；
- (5) 建设充电桩 100 个；
- (6) 建设过街天桥 6 座。

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，相关项目建成后的运营收益能用来偿还本次融资本金和利息。

(二) 项目建设主体：烟台润福股权投资有限公司。

(三) 项目建设期限：本项目建设期 48 个月，预计工期为 2020 年 6 月至 2024 年 5 月。

(四) 项目总投资：总投资 1,696,000.00 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

(一) 投资估算

项目投资估算范围包括道路、绿地、公共服务大厦、科研中心等基础配套工程

所需的工程费用、工程建设其他费用、不可预见费、项目建设期利息、铺底流动资金。

（二）估算说明

建设投资

项目建设投资由工程费用、工程建设其他费用及不可预见费组成。

1、工程费用

项目工程费用=项目工程量×工程单价

2、工程建设其他费用

（1）建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性开支。

建设单位管理费按照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）计取。

（2）社会保险费

社会保险费按照工程费用的 1.30%计取。

（3）造价咨询费

造价咨询费按照工程费用的 0.3%计取。

（4）勘察设计的

勘察设计的费是指建设单位委托勘察设计的单位为建设项目进行勘察、设计等所需的费用，由工程勘察费和工程设计费两部分组成。

勘察设计的费按照工程费用的 1.8%计取。

（5）环评费

环评费按照市场价格计取。

（6）招标代理费

招标代理费是由招标人与招标代理机构根据拟招标项目投资额，根据规定标准，在双方充分协商沟通的基础上，由招标人向招标代理机构支付的拟招标项目招标代理全过程所需的全部费用。

招标代理费按照工程费用的 0.10% 计取。

(7) 前期咨询费

建设项目前期工作咨询费是指建设项目前期工作的咨询收费。包括：建设项目专题研究、编制和评估项目建议书、编制和评估可行性研究报告，以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。

前期咨询费按照当地市场价格计取。

(8) 工程监理费

建设工程监理费是指委托工程监理单位对工程实施监理工作所需的费用，包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段的临理。

工程监理费按照工程费用费 1.00% 计取。

(9) 办公家具购置费

项目初期正常运营、使用和管理所必需购置的办公和生活家具、用具的费用。

办公家具购置费按照劳动定额 1000 元/人计取。

3、不可预见费

不可预见费是指为保证项目建设顺利实施，避免在难以预料的情况下造成投资不足而需要预先安排的一笔费用，项目不可预见费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 3.0% 计取。

4、总投资费用估算

项目总投资 1,696,000 万元。

5、资金筹措计划

本次发债项目从客观、谨慎角度出发，本发债项目总投资 1,696,000.00 万元，自有资本金 1,583,600.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券筹集资金 112,400.00 万元，债券期限均为 15 年期。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本次发债项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与融资自求平衡分析

本次发债项目总投资 1,696,000.00 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收益 248,464.09 万元，需偿还的融资本息为 185,748.80 万元。具体测算如下表：

金额：人民币万元

现金流分析测算表

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
一、年初资金余额		224.70	1,473.15	314.78	19,098.69	7,014.22	17,711.45	28,408.68	39,835.94	51,263.19
二、资金筹措金额										
1、资本金	21,500.00	115,000.00	652,015.55	702,264.55	92,819.90					
2、债券发行	9900	2500	50000	50000						
3、专项收入										
合计	31,400.00	117,500.00	702,015.55	752,264.55	7,014.22	15,587.15	15,587.15	16,317.17	16,317.17	17,086.65
三、专项投资现金流出										
1、建设投资	10,997.72	115,853.00	699,623.00	726,715.72	98,946.61					
2、流动资金	20,000.00		3,000.00	3,000.00	8,082.06					
3、建设期利息	177.59	398.55	550.92	3,764.92	4,889.92					
合计	31,175.31	116,251.55	703,173.92	733,480.64	111,918.59	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						4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92
2、本次债券本金归还	0.00									
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92
五、年度项目现金收支净额	224.70	1,248.46	-1,158.37	18,783.91	-12,084.47	10,697.23	10,697.23	11,427.25	11,427.25	12,196.73
六、本年资金结余	224.70	1,473.15	314.78	19,098.69	7,014.22	17,711.45	28,408.68	39,835.94	51,263.19	63,459.92
七、资金保障倍数										

年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	合计
一、年初资金余额	63,459.92	75,656.65	88,662.92	101,669.19	115,527.84	129,386.49	134,420.19	147,074.85	113,326.73	
二、资金筹措金额										
1、资本金										1,583,600.00
2、债券发行										112,400.00
3、专项收入	17,086.65	17,896.19	17,896.19	18,748.57	18,748.57	19,646.03	19,646.03	20,590.89	10,295.44	248,464.09
合计	17,086.65	17,896.19	17,896.19	18,748.57	18,748.57	19,646.03	19,646.03	20,590.89	10,295.44	1,944,464.09
三、专项投资现金流出										
1、建设投资										1,652,136.05
2、流动资金										34,082.06
3、建设期利息										9,781.89
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				1,696,000.00
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,712.34	4,491.38	4,339.00	1,125.00	63,566.91
2、本次债券本金归还						9,900.00	2,500.00	50,000.00	50,000.00	112,400.00
合计	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	4,889.92	14,612.34	6,991.38	54,339.00	51125	175,966.91
五、年度项目现金收支净额	12,196.73	13,006.27	13,006.27	13,858.65	13,858.65	5,033.70	12,654.66	-33,748.11	-40,829.56	72,497.18
六、本年资金结余	75,656.65	88,662.92	101,669.19	115,527.84	129,386.49	134,420.19	147,074.85	113,326.73	72,497.18	
七、资金保障倍数										1.34

六、项目预期收益测算

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于自营物业出租收入、停车场出租收入、管廊收入、广告资源出租收入、过街天桥冠名收入、地下通道出租收入等。

1. 自营物业出租收入：

根据市场调研，参考烟台市写字楼对外租赁价格 1.98-2.3 元/m²·天。

烟台部分写字楼 2019-2020 年租赁价格统计表

参照案例	位置	功能	租赁价格
烟台开发区世基大厦	烟台市福山区衡山路 16 号	写字楼	2.3 元/m ²
烟台开发区中信大厦	山东省烟台市开发区长江路 77 号	写字楼	1.98 元/m ²
奥脉络办公楼	山东省烟台市福山区鸿福街 61 号	写字楼	2 元/m ²

项目可出租面积 15.5 万 m²，按照建筑面积的 90%为有效使用面积对外出租，租金按照 1.50 元/m²/天（含物业费）（取以上案例租金的平均值）计算，一年 365 天；考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。

2. 停车场出租收入：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》（烟发改价格〔2022〕77 号），在普通住宅前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在 2 小时以内的不收费，超出 2 小时的部分，可适当收费。项目共修建 3,000 个停车位，项目收费标准按 2 元/时计取，每年 365 天计取，按照 80%的出租率。考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。

3. 管廊收入分为入廊费收入、日常维护费收入：项目预计建设综合管廊，按照城市综合管廊运营服务规范（GB/T38550-2020）中的要求，其中双仓管廊 1.5km，入廊费按照 10000 元/m 计取；单仓管廊 3km，入廊费按照 9600 元/m 计取。日常维护费收入根据国内同类项目经验，按入廊费的 8%收取。考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。

4. 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

4000-10000 元/个之间，本项目设置广告牌 30 个，每个广告位每月租金 4,351.20 元。2024 年能够达到 50%的出租率。考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。。

烟台各类广告媒介 2020-2021 年租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
灯箱广告	4500
楼体广告	7000
LED 广告	5000
高炮广告	10000
围挡广告	4000

5. 地下通道商业出租收入：项目预计建设 150 个地下商铺，参照周边商铺租金并结合本项目的实际，月租金均价约 3000 元/个。考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。。

6. 充电桩收入：项目充电桩数量按照停车位的 15%建设，项目充电桩充电费 1 元/度，服务费 0.8 元/小时，电动汽车从没电到充满平均 3 个小时，一次充电需要 30 度左右，利用率按照 67%计算。根据项目建设进度，拟 2024 年年初实现 50%的充电桩建设完毕并投入运营，2024 年底全部建设完毕。

7. 过街天桥冠名收入：参照烟台部分过街天桥冠名收入统计表，按照每座天桥冠名权出让价格 15 万元/年。考虑到物价上涨的因素，假设收入从第二年开始每两年增长率为 5%。

烟台部分过街天桥冠名收入统计表

产业园	租赁价格
烟台高铁南站户外广告及烟台蓬莱国际机场跨桥广告投放	109.9 万元/年
中华复兴号船内广告投放	15 万元/年
威青高速荷山段 7K+260M 左侧	16.98 万元/年

（二）项目成本费用测算

本项目运营成本费用包括外购燃料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、相关税费等。考虑到物价上涨的因素，假设运营成本费用标准从第二年开始

每两年上浮 3%。

1. 外购原辅材料

项目外购原辅材料（办公费）暂时按照 200 万元/年估算。

2. 燃料及动力费用

电力年需要量为 200 万 kW·h，单价 0.62 元/万 kW·h；水年需要量为 33000 吨，单价 2.4 元/吨。

3. 工资及福利费

项目劳动定员 20 人，年平均工资 10 万元/人，则年均工资及福利费 200 万元。

4. 修理费

项目修理费按年折旧额的 3.7% 计算。

5. 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。

6. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
房产税	12%	
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

税目	税率	类别
企业所得税	25%	

烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目运营收益预测表：

单位：人民币万元

项目\年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、收入								
1、自营物业出租收入	3,436.93	7,637.63	7,637.63	8,019.51	8,019.51	8,420.48	8,420.48	8,841.51
2、停车场出租收入	1,892.16	4,204.80	4,204.80	4,415.04	4,415.04	4,635.79	4,635.79	4,867.58
3、管廊收入	3,028.68	6,730.40	6,730.40	7,066.92	7,066.92	7,420.27	7,420.27	7,791.28
4、广告资源出租	70.49	156.64	156.64	164.48	164.48	172.70	172.70	181.33
5、过街天桥冠名收入	40.50	90.00	90.00	94.50	94.50	99.23	99.23	104.19
6、地下通道出租收入	243.00	540.00	540.00	567.00	567.00	595.35	595.35	625.12
7、充电桩收入	1,283.59	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43
收入合计	9,995.35	22,211.90	22,211.90	23,179.87	23,179.87	24,196.24	24,196.24	25,263.44
二、成本费用								
1、外购原辅材料费	90.00	200.00	200.00	206.00	206.00	212.18	212.18	218.55
2、外购燃料及动力费	59.11	131.36	131.36	135.30	135.30	139.36	139.36	143.54
3、工资及福利费	90.00	200.00	200.00	206.00	206.00	212.18	212.18	218.55
4、修理费	1,411.42	3,136.48	3,136.48	3,230.57	3,230.57	3,327.49	3,327.49	3,427.32
5、其他费用	31.21	69.36	69.36	71.44	71.44	72.87	72.87	75.06
6、税金及附加	499.77	1,110.59	1,110.59	1,158.99	1,158.99	1,209.81	1,209.81	1,263.17
7、所得税	799.63	1,776.95	1,776.95	1,854.39	1,854.39	1,935.70	1,935.70	2,021.07
成本费用流出合计	2,981.14	6,624.75	6,624.75	6,862.70	6,862.70	7,109.59	7,109.59	7,367.25
三、项目净现金流入	7,014.22	15,587.15	15,587.15	16,317.17	16,317.17	17,086.65	17,086.65	17,896.19

项目\年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
一、收入								
1、自营物业出租收入	8,841.51	9,283.58	9,283.58	9,747.76	9,747.76	10,235.15	5,117.57	122,690.57
2、停车场出租收入	4,867.58	5,110.96	5,110.96	5,366.51	5,366.51	5,634.83	2,817.42	67,545.78
3、管廊收入	7,791.28	8,180.84	8,180.84	8,589.89	8,589.89	9,019.38	4,509.69	108,116.94
4、广告资源出租	181.33	190.40	190.40	199.92	199.92	209.92	104.96	2,516.31
5、过街天桥冠名收入	104.19	109.40	109.40	114.87	114.87	120.61	60.30	1,445.76
6、地下通道出租收入	625.12	656.37	656.37	689.19	689.19	723.65	361.83	8,674.54
7、充电桩收入	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	2,852.43	1,426.22	39,791.42
收入合计	25,263.44	26,383.99	26,383.99	27,560.56	27,560.56	28,795.97	14,397.99	350,781.31
二、成本费用								
1、外购原辅材料费	218.55	225.10	225.10	231.85	231.85	238.81	119.41	3,035.58
2、外购燃料及动力费	143.54	147.85	147.85	152.28	152.28	156.85	78.43	1,993.77
3、工资及福利费	218.55	225.10	225.10	231.85	231.85	238.81	119.41	3,035.58
4、修理费	3,427.32	3,530.14	3,530.14	3,636.04	3,636.04	3,745.12	1,872.56	47,605.17
5、其他费用	75.06	77.31	77.31	79.63	79.63	82.02	41.01	1,045.56
6、税金及附加	1,263.17	1,319.20	1,319.20	1,378.03	1,378.03	1,439.80	719.90	17,539.07
7、所得税	2,021.07	2,110.72	2,110.72	2,204.85	2,204.85	2,303.68	1,151.84	28,062.51
成本费用流出合计	7,367.25	7,635.41	7,635.41	7,914.53	7,914.53	8,205.08	4,102.54	102,317.23
三、项目净现金流入	17,896.19	18,748.57	18,748.57	19,646.03	19,646.03	20,590.89	10,295.44	248,464.09

1. 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，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波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（如下表），当项目现金流入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，项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

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%	248,464.09	185,748.80	1.34
-5%	236,040.89	185,748.80	1.27
-10%	223,617.68	185,748.80	1.20

2. 资金稳定性

本次政府专项债券发债项目以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本次发债项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，本期专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求。项目偿还债券本金后期末仍有结余 72,497.18 万元。本次发债项目资金稳定性较可靠。

七、项目风险

1、风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套调减等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）工程风险：工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（2）资金风险：项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

(3) 组织管理风险：由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

(4) 社会风险：预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

2、风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

(1) 建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

(2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

八、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自求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自求平衡。

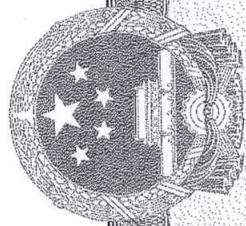
综上，我们认为 2022 年山东省烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目可以采取发行专项债券的方式完成资金筹措。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2022 年山东省烟台市福山区夹河新城配套基础设施项目预测数据进行的合理、有效的评价，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。

本评价报告只能有评价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
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
本；出具审计报告，设计、分
立、合并、清算、验资、评估、
会计制度、担任会计顾问，提供
会计、财务管理、审计、财务
工程预决算审核，培训会计、
审计和财务管理人员（国家
实行行政许可制度的除外）*（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》。

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

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





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



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

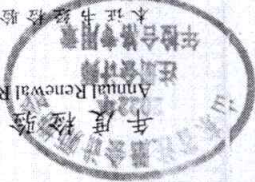
性别: 男

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

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.



山东省注册会计师协会

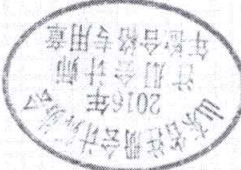
2017年

年检合格专用章

2017年02月27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.



山东省注册会计师协会

2016年

年检合格专用章

2016年03月09日

年 月 日

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

年 月 日

2016年03月07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

Annual Renewal Registration

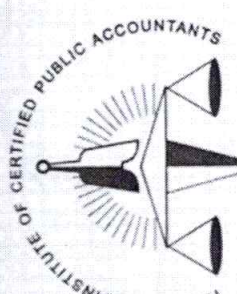
每满检验登记

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

山东省注册会计师协会
2022年
注册会计师
年检合格专用章

山东省注册会计师协会
2021年
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

姓 名	张淑贞	身 份 证 号 码	370625530818002
Full name		Working unit	山东昊德会计师事务所有限公司
性 别	女	Date of birth	1953-08-18
Sex		出生 日 期	

