

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
(三期)-2022 年山东省政府专项债券(三期)烟台市福山区
潍烟高铁福山站站前广场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 021 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年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）-2022年山东省政府专项债券（三期）烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场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021号

客户名称：烟台市福山区财政局

报告日期：2022-01-17

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



0105352022011610754975

报告文号：昊德专评字【2022】第021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.sdepacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券 (三期)-2022 年山东省政府专项债券(三期)烟台市福山区 潍烟高铁福山站站前广场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 021 号

我们接受烟台市福山区财政局委托,对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券(三期)-2022 年山东省政府专项债券(三期)烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告(一期)(以下简称“本期债券”)的债券总体方案及项目收益与融资自求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,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 年山东省烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施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。

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	专项债券融资	自有资金	其中，资本金
潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目	12,000.00	9,600.00	2,400.00	2,400.00

注：项目资本金占项目投资总额比例为 20%。

2、专项债券发行情况

(1) 专项债券发行计划如下：

2022 年拟通过发行地方政府专项债券募集建设资金共计 9,600.00 万元，期限为 20 年，假定拟发行专项债券年利率为 4.5%，还本付息方式为每半年付息一次，最后一期利随本清。

单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	付息方式
2022 年本批次	5,000.00	20 年	每半年支付
2022 年后续批次	4,600.00	20 年	每半年支付

(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	本期新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年应还本付息
2022		9,600.00		9,600.00	216.00	216.00
2023	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2024	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2025	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2026	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2027	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2028	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2029	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2030	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2031	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2032	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2033	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00

2034	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2035	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2036	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2037	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2038	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2039	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2040	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2041	9,600.00			9,600.00	432.00	432.00
2042	9,600.00		9,600.00		216.00	9,816.00
		合计	9,600.00		8,640.00	18,240.00

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自求平衡。

(2) 本期专项债券项目运营收益覆盖债券还本付息情况：

单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			运营净收益
	归还本金	利息	本息合计	
2022 年		216.00	216.00	312.73
2023 年		432.00	432.00	657.79
2024 年		432.00	432.00	864.74
2025 年		432.00	432.00	909.46
2026 年		432.00	432.00	956.46
2027 年		432.00	432.00	1,005.92
2028 年		432.00	432.00	1,057.91
2029 年		432.00	432.00	1,112.61
2030 年		432.00	432.00	1,170.15
2031 年		432.00	432.00	1,230.64
2032 年		432.00	432.00	1,294.27
2033 年		432.00	432.00	1,361.18
2034 年		432.00	432.00	1,431.55
2035 年		432.00	432.00	1,505.55
2036 年		432.00	432.00	1,583.39
2037 年		432.00	432.00	1,722.77
2038 年		432.00	432.00	1,751.35
2039 年		432.00	432.00	1,841.88
2040 年		432.00	432.00	2,004.05
2041 年		432.00	432.00	2,037.27

2042 年	9,600.00	216.00	9,816.00	1,048.42
合计	9,600.00	8,640.00	18,240.00	26,860.09
本息覆盖倍数	1.47			

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年山东省烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目提供足够的资金支持，保证此次专项债券项目的顺利施工。同时，项目产生的运营收益为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足项目融资还本付息要求。

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

二〇二二年一月十七日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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) 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)的要求对本债券进行发行使用管理，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：潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目。

2、项目实施单位：烟台市福山区国有控股集团有限公司。

3、项目主管单位：烟台市福山区交通运输局。

4、建设规模：项目建设对涉及范围内村民的地面房屋和附着物进行补偿，并对72000平方米的站前广场进行硬化和绿化，敷设市政道路及配套管网等15公里，规划257个停车位、35个充电桩。

5、建设期限：计划从2022年2月开始至2023年12月份完工。

6、项目总投资：项目总投资为12,000.00万元。

四、项目投资估算与资金筹措

1、投资估算依据

依据国家发改委和建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及原铁道部、国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部发布的《铁路建设项目经济评价方法与参数》有关规定，以及国铁集团《关于深化铁路建设项目经济评价工作的通知》、《中国铁路总公司办公厅关于进一步优化完善铁路建设项目经济评价工作的通知》(铁总办计统[2016]83号)的规定，按有无对比的原则，界定本项目的费用和效益范围，并结合本项目的特点进行评价。

2、总投资费用估算

项目总投资为12,000.00万元。

4、资金筹措计划

(1) 总投资筹措计划

本项目总投资12,000.00万元：自有资金2,400.00万元，其中资本金2,400.00万元，剩余资金9,600.00万元通过发行地方专项债筹集。

(2) 专项债券发行计划

2022年本批次发行债券5,000.00万元，假定拟发行专项债券年利率为4.5%，还本付息方式为每半年付息一次，最后一期利随本清，总利息支出4,500.00万元，还本付息总额9,500.00万元。

2022年本批次发行债券4,600.00万元，假定拟发行专项债券年利率为4.5%，还本付息方式为每半年付息一次，最后一期利随本清，总利息支出4,140.00万元，还本付息总额8,740.00万元。

五、项目收益与融资自求平衡分析

1、现金流入预测

用于项目本次发行专项债券资金平衡的现金流入是项目运营期间的广告收入、停车位收入、充电桩收入所对应的专项收入。2022-2023年为建设期，按照40%、80%计收入。根据2018-2020年烟台市福山区国民经济和社会发展统计公报，福山区GPD增速分别为6.2%、6.8%和2.5%，按照平均GPD增速为5.17%，计算每年收入。

(1) 广告收入

根据烟台市各类广告媒介 2020-2021 年租赁价格统计表，广告资源的租赁价格在 10,000.00-14,000.00 元/个/年之间，按照平均数 12,000.00 元作为测算标准，项目共设置 130 个广告位，广告年收入可达 156.00 万元。

(2) 停车位收入

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》，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。项目可研报告中假定共修建 257 个停车位，假设每年的出租率在 60%，项目收费标准按 2 元/时计取，每年 365 天计取，每年停车费用收入约为 270.16 万元（257 个*60%*365 天*24 小时/天*2 元/小时）。

(3) 充电桩收入

项目共设置 35 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，使用时间按照 12 小时/天，每年充电桩产生的收入预计 965.79 万元（35 个*365 天*12 小时*35 度*1.8 元/度）。

2、现金流出预测

项目运营现金流出包括工资及福利费、日常养护费、修理费、其他费用、税费。2022-2023 年为建设期，按照 40%、80%计收入。根据 2018-2020 年烟台市福

山区国民经济和社会发展统计公报,福山区 GPD 增速分别为 6.2%、6.8%和 2.5%,按照平均 GPD 增速为 5.17%, 计算每年支出。

(1) 工资及福利费

劳动定员 12 人, 按照 5,000.00 元/月计算每年工资福利费, 每年工资福利费 72.00 万元。

(2) 日常养护费

站前广场 72000 平方米按照 2.30 元/平方米/年计算, 每年日常养护费 16.56 万元。

(3) 修理费

项目修理费按每年折旧费的 1%计算, 为 5.70 万元。项目总投资 12,000.00 万元, 折旧年限为 20 年, 残值率 5%, 则项目年提取折旧费为 570.00 万元。

(4) 其它费用

该项目其他费用以运营收入的 3%计取。

(5) 税费

所得税按照净收益的 25%计算、增值税率按照 13%计算。

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
1. 广告收入	62.40	131.25	172.55	181.47	190.85	200.72	211.09	222.01	233.49
2. 停车位收入	108.06	227.30	298.82	314.27	330.51	347.60	365.57	384.47	404.35
3. 充电桩收入	386.32	812.58	1,068.23	1,123.46	1,181.54	1,242.63	1,306.87	1,374.44	1,445.50
收入合计	556.78	1,171.13	1,539.60	1,619.20	1,702.90	1,790.95	1,883.53	1,980.92	2,083.34
1. 工资及福利费	28.80	60.58	79.64	83.75	88.08	92.64	97.43	102.47	107.76
2. 日常养护费	6.62	13.93	18.32	19.26	20.26	21.31	22.41	23.57	24.79
3. 修理费	2.28	4.80	6.30	6.63	6.97	7.33	7.71	8.11	8.53
4. 其他费用	16.70	35.13	46.19	48.58	51.09	53.73	56.51	59.43	62.50
5. 税费	189.65	398.90	524.41	551.52	580.04	610.02	641.56	674.73	709.61
支出合计	244.05	513.34	674.86	709.74	746.44	785.03	825.62	868.31	913.19
净收益	312.73	657.79	864.74	909.46	956.46	1,005.92	1,057.91	1,112.61	1,170.15
项目\年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1. 广告收入	245.56	258.25	271.60	285.65	300.41	315.94	332.28	349.46	367.52
2. 停车位收入	425.25	447.24	470.36	494.68	520.25	547.15	575.44	605.19	636.48
3. 充电桩收入	1,520.23	1,598.83	1,681.49	1,768.42	1,859.85	1,956.00	2,057.13	2,163.48	2,275.33
收入合计	2,191.04	2,304.32	2,423.45	2,548.75	2,680.51	2,819.09	2,964.85	3,118.13	3,279.33
1. 工资及福利费	113.33	119.19	125.36	131.84	138.65	145.82	152.68	161.29	169.63
2. 日常养护费	26.07	27.41	28.83	30.32	31.89	33.54	35.27	37.10	39.01

3. 修理费	8.97	9.44	9.92	10.44	10.98	11.54	12.14	12.77	13.43
4. 其他费用	65.73	69.13	72.70	76.46	80.42	84.57	88.95	93.54	98.38
5. 税费	746.30	784.88	825.46	868.14	913.02	960.23	1,029.04	1,062.08	1,117.00
支出合计	960.40	1,010.05	1,062.27	1,117.20	1,174.96	1,235.70	1,242.08	1,366.78	1,437.45
净收益	1,230.64	1,294.27	1,361.18	1,431.55	1,505.55	1,583.39	1,722.77	1,751.35	1,841.88
项目\年份	2040年	2041年	2042年	合计					
1. 广告收入	386.53	406.51	213.76	5,339.30					
2. 停车位收入	669.38	703.99	370.19	9,246.55					
3. 充电桩收入	2,393.00	2,516.68	1,323.40	33,055.41					
收入合计	3,448.91	3,627.18	1,907.35	47,641.26					
1. 工资及福利费	89.20	187.62	98.66	2,298.42					
2. 日常养护费	41.03	43.15	45.38	589.47					
3. 修理费	14.12	14.85	15.62	202.88					
4. 其他费用	103.47	108.82	57.22	1,429.25					
5. 税费	1,197.04	1,235.47	642.05	16,261.15					
支出合计	1,444.86	1,589.91	858.93	20,781.17					
净收益	2,004.05	2,037.27	1,048.42	26,860.09					

注：2042年项目的收入、支出与计息保持一致，按半年计算。

3、项目收益与融资平衡测算，具体测算如下表：

单位：人民币万元

年份/项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	(建设期)	(建设期、运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)	(运营期)
一、经营活动产生的现金流量								
1. 经营活动收到的现金流	556.78	1,171.13	1,539.60	1,619.20	1,702.90	1,790.95	1,883.53	1,980.92
2. 经营活动支付的现金流	54.40	114.44	150.45	158.22	166.40	175.01	184.06	193.58
3. 经营活动支付的各项税金	189.65	398.90	524.41	551.52	580.04	610.02	641.56	674.73
经营活动产生的现金流小计	312.73	657.79	864.74	909.46	956.46	1,005.92	1,057.91	1,112.61
二、投资活动产生的现金流量								
1. 支付项目建设资金	6,000.00	6,000.00						
2. 支付与项目有关的其他费用								
投资活动产生的现金流小计	-6,000.00	-6,000.00						
三、筹资活动产生的现金流量								
1. 项目资本金	2,400.00							
2. 债券及银行借款筹资款	9,600.00							
3. 自有资金（不含资本金）								
4. 偿还债券及银行借款本金								
5. 偿还债券及银行借款利息	216.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
筹资活动产生的现金流小计	11,784.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00
四、现金流								
1. 期初现金		6,096.73	322.52	755.26	1,232.72	1,757.18	2,331.10	2,957.01
2. 本期现金变动	6,096.73	-5,774.21	432.74	477.46	524.46	573.92	625.91	680.61

3. 期末现金	6, 096. 73	322. 52	755. 26	1, 232. 72	1, 757. 18	2, 331. 10	2, 957. 01	3, 637. 62
年份/项目	2030 年 (运营期)	2031 年 (运营期)	2032 年 (运营期)	2033 年 (运营期)	2034 年 (运营期)	2035 年 (运营期)	2036 年 (运营期)	2037 年 (运营期)
一、经营活动产生的现金流量								
1. 经营活动收到的现金流	2, 083. 34	2, 191. 04	2, 304. 32	2, 423. 45	2, 548. 75	2, 680. 51	2, 819. 09	2, 964. 85
2. 经营活动支付的现金流	203. 58	214. 10	225. 17	236. 81	249. 06	261. 94	275. 47	213. 04
3. 经营活动支付的各项税金	709. 61	746. 30	784. 88	825. 46	868. 14	913. 02	960. 23	1, 029. 04
经营活动产生的现金流小计	1, 170. 15	1, 230. 64	1, 294. 27	1, 361. 18	1, 431. 55	1, 505. 55	1, 583. 39	1, 722. 77
二、投资活动产生的现金流量								
1. 支付项目建设资金								
2. 支付与项目有关的其他费用								
投资活动产生的现金流小计								
三、筹资活动产生的现金流量								
1. 项目资本金								
2. 债券及银行借款筹资款								
3. 自有资金 (不含资本金)								
4. 偿还债券及银行借款本金								
5. 偿还债券及银行借款利息	432. 00	432. 00	432. 00	432. 00	432. 00	432. 00	432. 00	432. 00
筹资活动产生的现金流小计	-432. 00	-432. 00	-432. 00	-432. 00	-432. 00	-432. 00	-432. 00	-432. 00
四、现金流								
1. 期初现金	3, 637. 62	4, 375. 77	5, 174. 41	6, 036. 68	6, 965. 86	7, 965. 41	9, 038. 96	10, 190. 35
2. 本期现金变动	738. 15	798. 64	862. 27	929. 18	999. 55	1, 073. 55	1, 151. 39	1, 290. 77
3. 期末现金	4, 375. 77	5, 174. 41	6, 036. 68	6, 965. 86	7, 965. 41	9, 038. 96	10, 190. 35	11, 481. 12
年份/项目	2038 年 (运营期)	2039 年 (运营期)	2040 年 (运营期)	2041 年 (运营期)	2042 年 (运营期)	合计		

如上表,本期烟台市福山区潍烟高铁福山站站前广场基础设施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 8,620.09 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.47 倍,系运营净收益 26,860.09 万元与本期债券还本付息总额 18,240.00 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%	26,860.09	18,240.00	1.47
-5%	25,517.09	18,240.00	1.40
-10%	24,174.08	18,240.00	1.33

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 1.3。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潍烟高铁福山站站前广场基础设施项目可以采取发行项目收益与融资自求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,如下:

（1）与项目建设相关的风险

项目技术风险：主要指项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生较大变化，可能给项目带来风险。

项目建设环境风险：主要指选址的工程地质、水文地址条件与预测值发生较大变化，将会造成投资增加、工期延长、工程量增大，并可能对周边的自然生态环境带来一定的影响。

资金到位风险：项目建设资金的投入较大，建设成功的关键在于资金按时、足额到位。应积极筹措项目建设资金，以保证项目顺利实施。

项目实施进度风险：在项目实施阶段，从项目建设单位角度考虑，要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险：

人为风险表现为不懂得基建程序，不遵循客观规律，导致决策偏差，行为不规范，对监理认识上的缺陷带来诸多问题等；

经济风险表现为工程资金不到位，资金使用效率较低，经济环境、通货膨胀导致物价变动等；

自然风险表现为工程所在地客观存在意外情况，如地下存在文物古迹等。

（2）与项目收益相关的风险

进度风险表现施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用，导致对项目收益产生不良影响。

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

本期专项债券按照《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）规定，分类发行专项债券建设的项目，应当能

够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。本期专项债券偿付资金主要来自广告、停车位以及充电桩收益，偿债较有保障，偿付风险较低。

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

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）建设质量与建设安全风险对策

采用招标方式选择有相应资质的、声誉好、技术实力强、管理水平高的施工单位和监理公司；项目建设过程中采用成熟的先进技术材料和设备；严格按照国家规范执行隐蔽工程检查验收制度；建立完善材料进场与垃圾清运管理制度；根据国家相关规范、上述各项对策及具体的施工情况，制订各级质量和安全方案并严格执行；参与建设各方质量和安全责任范围划分明确，责任落实到人。

（2）进度风险对策

重视项目前期阶段投入，需要时聘请有资质和能力的前期咨询单位协助完成报批手续；招投标筹备工作完善，编制适当合理的标底和细致完善的合同条款，减少合同谈判消耗的时间；合同中明确关于工期的奖惩措施并严格执行，为施工单位缩短工期提供动力；严格执行合同中关于付款的条款；严格管理，控制质量、保证安全，防止因质量和安全原因导致的停工返工；项目具备竣工验收的条件后积极组织进行竣工验收、竣工验收档案的编制和存档及结算等工作。

（3）环境保护风险对策

合理确定项目建设方案，设计达到国家和地方环境保护政策的要求；在设计、采购、施工各环节严格执行环境保护计划，制订详细的技术措施方案、明确的责任制度和奖惩制度，严肃执行，加强教育，积极防治建设阶段可能出现的各种环境污染；如在建设规范容许的范围内发生难以避免的污染（如噪声、扬尘等）影

响到周围居民生活的，申报单位应主动治理并给受影响者以一定经济形式或其它形式的补偿；物业管理应引入有丰富经验、责任心强、理念先进、管理完善的物业管理单位；加强对实验人员的环保意识教育，建立完善的环保制度并长期严格执行，环保责任落实到人，避免对周围环境造成污染；生产生活废物、废水的处理方式应与设计相符。

（4）社会环境风险对策

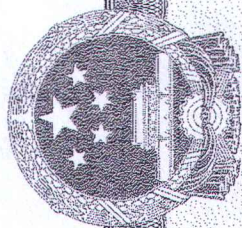
按照国家和当地的相关规定、规范，合理规划配套设施的建设；建设期间建设单位和施工方加强对工人的管理，适当利用场地条件集中安排工人食宿生活，减少对社会的影响。

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潍烟高铁福山站站前广场基础设施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

(副本) 1-1

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、监
备案、许可、监
管信息



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，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告、设计鉴
定、工程预决算审查、培训会计、审计和财务管理人员（国家
实行许可制度的除外）*（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:

山东吴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

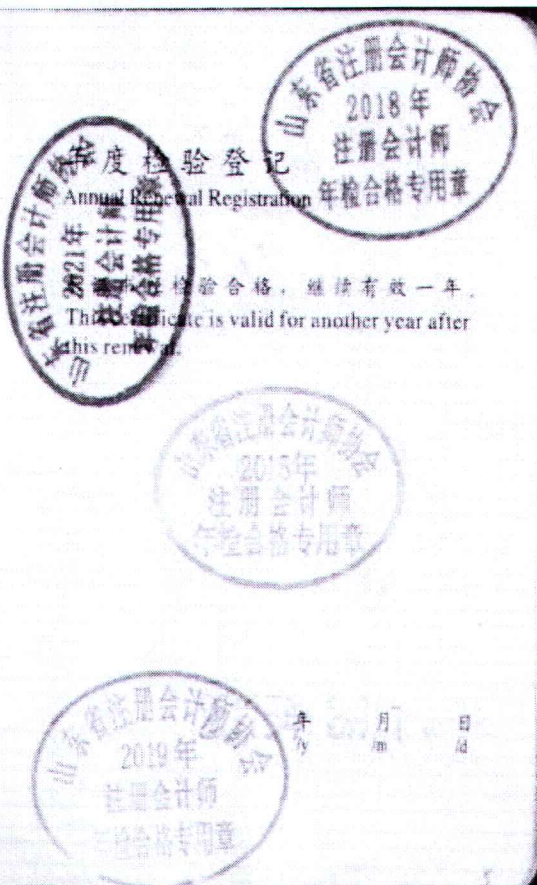
批准设立日期:

2005-01-05

证书编号: 37050270002
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



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



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



检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after its renewal.



姓名	郑世欣
Sex	女
Date of birth	1973-02-03
Working unit	山东昊喆会计师事务所有限公司
Identity card No.	152301730203002



手书