

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市
福山区福山国际招商产业园区基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 071 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(二十四期)-2022年山东省政府专项债券(三十八期)烟台市福山区福山国际招商产业园区基础设施建设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071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)



0105352022060810893885

报告文号: 昊德专评字【2022】第071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（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市福山区福山国际招商产业园区基础设施建设
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2022】第 071 号

我们接受烟台市福山区财政局委托，对 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十四期）-2022 年山东省政府专项债券（三十八期）烟台市福山区福山国际招商产业园区基础设施建设项目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。

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。

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国际招商产业园区基础设施建设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	项目资本金	专项债券融资
福山国际招商产业园区基础设施建设项目	80,000.00	50,000.00	30,000.00

2、专项债券发行情况

(1) 本次专项债券发行计划如下：

单位：人民币万元

发行年份	本年计划发行	其中：本次计划发行	发行期限	假设利率	付息方式
2022 年	17,710.50	1,000.00	20 年	4.50%	每半年支付

该项目计划发行专项债券融资 30,000.00 万元。2020 年 8 月发行地方政府专项债券融资 2000 万元后又通过调整增加 289.50 万元，合计共发行 2,289.50 万元，债券票面利率为 3.81%；2021 年 5 月份已发行 10,000.00 万元，债券票面利率为 3.83%；2022 年计划发行 17,710.50 万元，其中 2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元，债券票面利率为 3.26%；6 月已发行 1,000.00 万元，债券票面利率 3.27%；本次拟发行 1,000.00 万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率 4.50%，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。

(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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年应付利息	当年应还本付息
2020 年		2,289.50		2,289.50	3.81%	43.61	43.61
2021 年	2,289.50	10,000.00		12,289.50	3.83%	278.73	278.73
2022 年	12,289.50	17,710.50		30,000.00	3.26%, 4.5%	541.68	541.68
2023 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2024 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2025 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2026 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2027 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2028 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2029 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2030 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2031 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10

2032 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2033 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2034 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2035 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2036 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2037 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2038 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2039 年	30,000.00			30,000.00		1,230.10	1,230.10
2040 年	30,000.00		2,289.50	27,710.50		1,186.49	3,475.99
2041 年	27,710.50		10,000.00	17,710.50		951.37	10,951.37
2042 年	17,710.50		17,710.50	-		688.42	18,398.92
合计		30,000.00	30,000.00			24,602.05	54,602.05

二、项目预期产生的运营收益

基本假设条件及依据：

福山国际招商产业园区基础设施建设项目，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

项目名称	可用于资金平衡的项目预期实现的运营收益
福山国际招商产业园区基础设施建设项目	92,276.47
合计	92,276.47

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 1.69。

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
福山国际招商产业园区基础设施建设项目	92,276.47	54,602.05	1.69

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

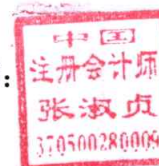


中国注册会计师：



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：福山国际招商产业园区基础设施建设项目。

2、项目单位：烟台泓福城市投资开发有限公司。

3、建设地点：位于烟台市高新技术产业开发区福山园，沈海高速以北区域。

4、建设规模：规划建设道路以及基础设施工程等基础设施工程；拟规划建设总用地面积约 3.5 平方公里（5250 亩）；项目标准厂房和配套设施建筑物的建设并出租等。

5、建设期限：计划工程期限 36 个月，2020 年 3 月开始规划设计，2023 年 3 月底全部工程建设完成。

6、项目总投资：总投资 80,000 万元。

四、项目投资估算与资金筹措

1、估算范围：本次项目投资估算范围为建设投资估算。

2、建设投资包括：建安工程的房建工程费用、市政道路工程费用、绿化工程费用、其他工程等工程费用；前期工作咨询费、建设单位管理费、施工图设计审查费、招标代理费、工程造价咨询费、工程监理费、工程勘察费、工程设计费、环境影响评价费、城市基础设施配套费、场地准备及临时设施费、工程保险费、交易费等其他工程建设费用；基本预备费。

3、估算说明

(1) 《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(2) 《烟台市福山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(3) 《山东省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《山东省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《山东省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《山东省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）及现行补充或调整文件；

- (4) 《山东省建筑安装工程费用定额》(2017版);
- (5) 土地费用: 本项目用地为政府划拨地, 土地费用暂不计列;
- (6) 工程质量监督费: 按照鲁建筑[2009]3号关于停止计取建设工程质量监督费和工程定额测定费的通知;
- (7) 招标代理服务费: 参考国家计委计价[2002]1980号, 按累进办法计列;
- (8) 建设单位管理费: 以建安费为基数, 依据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号), 按累进办法计列;
- (9) 工程造价咨询费: 以建安费为基数, 参考山东省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费的有关问题的通知(鲁价费发[2007]205号)计取;
- (10) 工程监理费: 参考国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)计取;
- (11) 场地准备及临时设施费按建安工程造价的0.5%计取, 工程保险费按建安工程造价的0.3%计取, 劳动安全卫生评价费按建安工程造价的0.1%计取;
- (12) 工程预备费: 预备费用包括基本预备费和涨价预备费。基本预备费率按7%计算; 涨价预备费暂时不计。

4、总投资费用估算

项目总投资为80,000万元, 总投资构成如下表:

单位: 人民币万元

序号	项目	投资(万元)	比例(%)	备注
	总投资	80,000	100	
1	其中: 基础设施工程费用	60,800	76	
2	工程建设其他费用	13,600	17	
3	预备费	5,600	7	

5、资金筹措计划

(1) 总投资筹措计划

本项目总投资80,000万元, 其中50,000万元为项目资本金, 剩余资金30,000万元通过发行地方专项债筹集。

(2) 专项债券发行计划

该项目计划发行专项债券融资 30,000.00 万元。2020 年已发行地方政府专项债券融资 2,289.50 万元，债券票面利率为 3.81%；2021 年 5 月份已发行 10,000.00 万元，债券票面利率为 3.83%；2022 年计划发行 17,710.50 万元，其中 2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元，债券票面利率为 3.26%；6 月已发行 1,000.00 万元，债券票面利率 3.27%；本次拟发行 1,000.00 万元，本年下半年计划发行剩余额度。假定债券票面利率 4.50%，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。

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的现金流入包括项目运营期间的标准厂房和配套设施建筑的出租收入、物业管理收入和土地使用权出让收入。

(1) 租金收入，根据可研中项目建设厂房和配套设施建筑，测算依据（参照周边同类厂房及配套设施建筑租金并结合本项目的实际），出租面积按照 90 亩/年计，出租价格按照 1,000.01 元/亩/天，每月按照 30 天计，从 2023 开始前五年无增速，第六年开始每年递增 2%。

(2) 物业管理收入，计价面积与出租面积一致，根据可研中的测算依据（按照历史出让价款），物业管理费按照 533.34 元/亩/天，每月按照 30 天计。从 2023 开始前五年无增速，第六年开始每年递增 2%。

(3) 土地使用权出让收入，按照 2020 年相邻地皮工业用地土地出让合同价格 20.1 万元/亩进行测算。根据可研报告土地拟出让面积第一年至第四年 325 亩/年，无增速，2030-2032 年土地拟出让面积各 100 亩，单价每年增长 2%，最后三年分别出让 325 亩、200、300 亩，单价每年增长 3%。

2、现金流出预测

项目运营现金流出包括园区配套基础设施维护费、绿化配套设施费用、人员工资薪酬及福利费、土地出让契税、所得税、其他费用等。

(1) 园区配套基础设施维护费：包括道路维护、电力维护、下水管道维护、园区公共用水等。从项目建成后开始测算，项目建设总面积 3.5 平方公里（5250 亩），维护费按 5 元/亩/天（包含园区公共用水）测算，每月按照 30 天计。从

2023 开始前五年无增速，第六年开始每年递增 2%。

(2) 绿化配套设施费用：指项目建设用地中的绿化带维护费用。从项目建成后开始测算，项目建设总面积 3.5 平方公里（5250 亩）*20%，维护费按 5 元/亩/天测算，每月按照 30 天计。从 2023 开始前五年无增速，第六年开始每年递增 2%。

(3) 工资及福利：本次项目劳动定员 36 人，平均月工资及福利按 6250 元/人计取。第一年至第五年无增长，第六年开始每年上涨 5%。

(4) 相关税金：①土地出让契税：按土地出让收入的 3%计算。②所得税：按照本年收入与允许扣除的成本的差额的 25%计算。

(5) 其他费用：其他费用按项目总收入的 5%取。

项目运营开始后，在债券存续期内，项目收支净额 92,276.47 万元。项目收支情况如下所示：

项目/年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、项目收入	6,532.50	6,532.50	6,532.50	10,690.53	4,968.03	4,968.03	4,968.03	4,968.03
土地出让收入	6,532.50	6,532.50	6,532.50	6,532.50				
租金收入				2,430.02	3,240.02	3,240.02	3,240.02	3,240.02
物业管理收入				1,728.01	1,728.01	1,728.01	1,728.01	1,728.01
二、项目支出	643.44	643.44	643.44	2,689.38	2,481.31	2,491.43	2,502.06	2,513.23
1、园区配套基础设施维护费				945.00	945.00	945.00	945.00	945.00
2、绿化带亮化费用				189.00	189.00	189.00	189.00	189.00
3、工资及福利	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	283.50	297.68	312.56
4、税金	46.82	46.82	46.82	750.85	828.91	825.53	821.99	818.27
5、其他费用	326.63	326.63	326.63	534.53	248.40	248.40	248.40	248.40
三、项目收支净额	5,889.06	5,889.06	5,889.06	8,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80

(续上表)

单位：人民币万元

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、项目收入	5,003.24	5,039.14	7,136.14	7,214.67	7,294.76	5,189.93	5,229.50	5,269.85
土地出让收入			2,060.40	2,101.61	2,143.64			
租金收入	3,240.67	3,241.32	3,241.96	3,242.61	3,243.26	3,243.91	3,244.56	3,245.21
物业管理收入	1,762.57	1,797.82	1,833.78	1,870.45	1,907.86	1,946.02	1,984.94	2,024.64
二、项目支出	2,552.08	2,592.06	2,772.28	2,817.41	2,863.85	2,764.05	2,810.29	2,857.92
1、园区配套基础设施	963.90	983.18	1,002.84	1,022.90	1,043.36	1,064.22	1,085.51	1,107.22

施维护费								
2、绿化带亮化费用	192.78	196.64	200.57	204.58	208.67	212.84	217.10	221.44
3、工资及福利	328.19	344.60	361.83	379.92	398.91	418.86	439.80	461.79
4、税金	817.05	815.69	850.24	849.28	848.17	808.63	806.40	803.98
5、其他费用	250.16	251.96	356.81	360.73	364.74	259.50	261.47	263.49
三、项目收支净额	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93

(续上表)

单位:人民币万元

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
一、项目收入	5,310.99	5,352.94	5,395.72	12,167.81	9,624.42	11,740.08	2,787.71	149,917.05
土地出让收入				6,728.48	4,140.60	6,210.90		49,515.62
租金收入	3,245.86	3,246.51	3,247.16	3,247.80	3,248.45	3,249.10	1,624.88	62,443.35
物业管理收入	2,065.13	2,106.43	2,148.56	2,191.53	2,235.37	2,280.07	1,162.84	37,958.07
二、项目支出	2,907.00	2,957.57	3,009.70	3,517.60	3,398.33	3,595.22	1,617.47	57,640.57
1、园区配套基础设施维护费	1,129.36	1,151.95	1,174.99	1,198.49	1,222.46	1,246.91	635.92	20,758.20
2、绿化带亮化费用	225.87	230.39	235.00	239.70	244.49	249.38	127.18	4,151.64
3、工资及福利	484.88	509.13	534.58	561.31	589.38	618.84	324.89	9,000.64
4、税金	801.33	798.46	795.34	909.72	860.79	893.09	390.08	16,234.24
5、其他费用	265.55	267.65	269.79	608.39	481.22	587.00	139.39	7,495.85
三、项目收支净额	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	92,276.47

3、净现金流入

按照项目产生的所有资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口,资金能保障建设和还本付息需求。

从项目建设期开始,在债券存续期内涉及到的现金流量情况如下表:

单位:人民币万元

现金流分析测算表

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、期初资金余额		2,634.94	4,495.27	17,603.14	23,574.19	24,830.81	26,077.30	27,313.17
二、本年资金流入								
1、资本金	23,000.00	17,750.00	5,250.00	4,000.00				
2、债券发行	2,289.50	10,000.00	17,710.50					
3、专项收入	5,889.06	5,889.06	5,889.06	8,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80
4、其他自筹渠道取得收入								
资金流入金额合计	31,178.56	33,639.06	28,849.56	12,001.15	2,486.72	2,476.60	2,465.97	2,454.80
三、项目投资资金流出								
1、基础设施工程费用	28,500.00	24,500.00	3,000.00	4,800.00				
2、工程建设其他费用		7,000.00	6,600.00					
3、预备费			5,600.00					
项目投资资金流出合计	28,500.00	31,500.00	15,200.00	4,800.00				
四、专项债券资金流出								
1、本次债券利息	43.61	278.73	541.68	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
2、本次债券本金归还								
3、本次债券发行费								
专项债券资金流出合计	43.61	278.73	541.68	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
五、年度项目现金收支净额	2,634.94	1,860.33	13,107.88	5,971.05	1,256.62	1,246.49	1,235.86	1,224.70
六、本年资金结余	2,634.94	4,495.27	17,603.14	23,574.19	24,830.81	26,077.30	27,313.17	28,537.87
七、资金保障倍数								

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、期初资金余额	28,537.87	29,758.92	30,975.90	34,109.66	37,276.82	40,477.63	41,673.41	42,862.51
二、本年资金流入								
1、资本金								
2、债券发行								
3、专项收入	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93
4、其他自筹渠道取得收入								
资金流入金额合计	2,451.16	2,447.08	4,363.86	4,397.26	4,430.91	2,425.88	2,419.21	2,411.93
三、项目投资资金流出								
1、基础设施工程费用								
2、工程建设其他费用								
3、预备费								
项目投资资金流出合计								
四、专项债券资金流出								
1、本次债券利息	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
2、本次债券本金归还								
3、本次债券发行费								
专项债券资金流出合计	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10
五、年度项目现金收支净额	1,221.05	1,216.98	3,133.76	3,167.16	3,200.81	1,195.78	1,189.11	1,181.82
六、本年资金结余	29,758.92	30,975.90	34,109.66	37,276.82	40,477.63	41,673.41	42,862.51	44,044.34
七、资金保障倍数								

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、期初资金余额	44,044.34	45,218.23	46,383.50	47,539.42	54,959.52	57,709.62	54,903.10	
二、本年资金流入								
1、资本金								50,000.00
2、债券发行								30,000.00
3、专项收入	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	92,276.47
4、其他自筹渠道取得收入								-
资金流入金额合计	2,403.99	2,395.37	2,386.02	8,650.21	6,226.09	8,144.85	1,170.25	172,276.47
三、项目投资资金流出								-
1、基础设施工程费用								60,800.00
2、工程建设其他费用								13,600.00
3、预备费								5,600.00
项目投资资金流出合计								80,000.00
四、专项债券资金流出								-
1、本次债券利息	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,186.49	951.37	688.42	24,602.05
2、本次债券本金归还					2,289.50	10,000.00	17,710.50	30,000.00
3、本次债券发行费								-
专项债券资金流出合计	1,230.10	1,230.10	1,230.10	1,230.10	3,475.99	10,951.37	18,398.92	54,602.05
五、年度项目现金收支净额	1,173.89	1,165.27	1,155.92	7,420.11	2,750.10	-2,806.52	-17,228.68	37,674.43
六、本年资金结余	45,218.23	46,383.50	47,539.42	54,959.52	57,709.62	54,903.10	37,674.43	
七、资金保障倍数								1.69

如上表,本期福山国际招商产业园区基础设施建设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 37,674.43 万元期末结余。本息覆盖倍数可以达到 1.69 倍,系专项收入 92,276.47 与本期债券还本付息总额 54,602.05 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	债券本息合计	资金保障倍数
0%	92,276.47	54,602.05	1.69
-5%	87,662.65	54,602.05	1.61
-10%	83,048.82	54,602.05	1.52

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、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 年福山国际招商产业园区基础设施建设项目可以采取发行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

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；

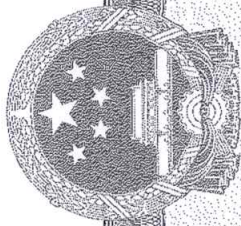
(2) 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

九、使用限制

本评价报告出具的意见，是对 2022 年福山国际招商产业园区基础设施建设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

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、制作、发布、代理、审查、咨询、经济案件鉴
定；工程预决算的除外）*（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。
- 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





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.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



SHANDONG HAODE CPA FIRM

山东昊德会计师事务所有限公司

中国注册会计师协会



年度检验登记

Annual Renewal Registration

注册会计师

2016年

注册会计师

年检合格专用章

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07日

年 月 日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

注册会计师

2017年

注册会计师

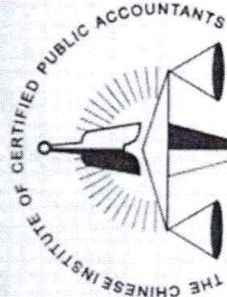
年检合格专用章

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

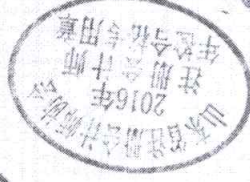


姓名	张淑贞
Sex	女
出生日期	1953-08-18
工作单位	山东昊德会计师事务所有限公司
身份证号码	370625530818002



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.



2016年03月02日

年 月 日



2017年02月27日

年 月 日