

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) 烟台市龙口市市民活动中心项目 收益与融资平衡专项评价报告

报告文号:

烟东会专字(2022)第13号

客户名称:

龙口市城乡建设投资发展有限公司

报告日期:

2022-02-16

签字注册会计师: 赵常青 (CPA: 370500090015)

吕英美 (CPA: 370500090006)



0105352022021610765373

报告文号: 烟东会专字(2022)第13号

事务所名称:

烟台东方有限责任会计师事务所

事务所电话:

13805450318

传真:

0535-8523228

通讯地址:

龙口市黄城通海路153号

电子邮件:

ytdfs@126.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。

烟台东方有限责任会计师事务所

YANTAI DONGFANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

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） 烟台市龙口市市民活动中心项目 收益与融资平衡专项评价报告

烟东会专字〔2022〕第 13 号

烟台东方有限责任会计师事务所接受龙口市城乡建设投资发展有限公司的委托，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）（以下简称“本期债券”）烟台市龙口市市民活动中心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》。发行人对该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龙口市市民活动中心 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）目的使用，不得用作其他任何目的。

专项债券发行计划：发行人拟就龙口市市民活动中心项目发行专项债券，项目总投资 109,330 万元，其中项目资本金为 29,330 万元，占项目总投资比例为 26.83%；预计银行贷款 20,000 万元；其它 60,000 万元通过发行专项债券解决。

2020 年 8 月发行专项债券 1,000 万元，2020 年 9 月调整用途为龙口市城乡供水一体化项目。2021 年 4 月已发行 5,000 万元，2021 年 7 月已发行 10,000 万元，2022 年 1 月已发行 30,000 万元，合计 45,000 万元，期限 20 年。本次拟发行 14,200 万元，后续发行 800 万元。2022 年预计银行贷款 20,000 万元。具体计划如下：

（1）已发行专项债券如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2021	发行债券	15,000	20 年期
2022	发行债券	30,000	20 年期

(2) 本次专项债券发行计划如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	发行债券	14,200	20 年期

(3) 后续专项债券发行计划如下：

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	发行债券	800	20 年期

(4) 银行贷款计划如下

单位：万元

发行年份	融资方式	规模	发行期限
2022	银行贷款	20,000	10 年期

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的反映了 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）烟台市龙口市市民活动中心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的基础数据，通过测算，未发现基础数据中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 专项债券应付本息情况

发行人拟就龙口市市民活动中心项目发行 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）2021 年已发行 45,000 万元，本次拟发行 14,200 万元，后续发行 800 万元。

(1) 2021 年 4 月已发行 5,000 万元，债券票面利率 3.89%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年	5,000		5,000	3.89%	97.25

2022 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2023 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2024 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2025 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2026 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2027 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2028 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2029 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2030 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2031 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2032 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2033 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2034 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2035 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2036 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2037 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2038 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2039 年	5,000		5,000	3.89%	194.5
2040 年	5,000		5000	3.89%	194.5
2041 年	5,000	5,000	0	3.89%	97.25
合计		5,000			3,890

(2) 2021 年 7 月已发行 10,000 万元，债券票面利率 3.55%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2021 年			10,000	3.55%	0
2022 年	10,000		10,000	3.55%	355
2023 年	10,000		10,000	3.55%	355
2024 年	10,000		10,000	3.55%	355
2025 年	10,000		10,000	3.55%	355
2026 年	10,000		10,000	3.55%	355
2027 年	10,000		10,000	3.55%	355
2028 年	10,000		10,000	3.55%	355
2029 年	10,000		10,000	3.55%	355
2030 年	10,000		10,000	3.55%	355
2031 年	10,000		10,000	3.55%	355
2032 年	10,000		10,000	3.55%	355
2033 年	10,000		10,000	3.55%	355
2034 年	10,000		10,000	3.55%	355

2035 年	10,000		10,000	3.55%	355
2036 年	10,000		10,000	3.55%	355
2037 年	10,000		10,000	3.55%	355
2038 年	10,000		10,000	3.55%	355
2039 年	10,000		10,000	3.55%	355
2040 年	10,000		10,000	3.55%	355
2041 年	10,000	10,000	0	3.55%	355
合计		10,000			7,100

(3) 2022 年 1 月发行 30,000 万元，假设债券票面利率 3.26%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			30,000	3.26%	489
2023 年	30,000		30,000	3.26%	978
2024 年	30,000		30,000	3.26%	978
2025 年	30,000		30,000	3.26%	978
2026 年	30,000		30,000	3.26%	978
2027 年	30,000		30,000	3.26%	978
2028 年	30,000		30,000	3.26%	978
2029 年	30,000		30,000	3.26%	978
2030 年	30,000		30,000	3.26%	978
2031 年	30,000		30,000	3.26%	978
2032 年	30,000		30,000	3.26%	978
2033 年	30,000		30,000	3.26%	978
2034 年	30,000		30,000	3.26%	978
2035 年	30,000		30,000	3.26%	978
2036 年	30,000		30,000	3.26%	978
2037 年	30,000		30,000	3.26%	978
2038 年	30,000		30,000	3.26%	978
2039 年	30,000		30,000	3.26%	978
2040 年	30,000		30,000	3.26%	978
2041 年	30,000		30,000	3.26%	978
2042 年	30,000	30,000	0	3.26%	489
合计		30,000			19,560

(4) 2022 年 1 月发行 14,200 万元，假设债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			14,200	4.50%	319.5
2023 年	14,200		14,200	4.50%	639

2024 年	14,200		14,200	4.50%	639
2025 年	14,200		14,200	4.50%	639
2026 年	14,200		14,200	4.50%	639
2027 年	14,200		14,200	4.50%	639
2028 年	14,200		14,200	4.50%	639
2029 年	14,200		14,200	4.50%	639
2030 年	14,200		14,200	4.50%	639
2031 年	14,200		14,200	4.50%	639
2032 年	14,200		14,200	4.50%	639
2033 年	14,200		14,200	4.50%	639
2034 年	14,200		14,200	4.50%	639
2035 年	14,200		14,200	4.50%	639
2036 年	14,200		14,200	4.50%	639
2037 年	14,200		14,200	4.50%	639
2038 年	14,200		14,200	4.50%	639
2039 年	14,200		14,200	4.50%	639
2040 年	14,200		14,200	4.50%	639
2041 年	14,200		14,200	4.50%	639
2042 年	14,200	14,200	0	4.50%	319.5
合计		14,200			12,780

(5) 后续发行 800 万元，假设债券票面利率 4.5%，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			800	4.50%	18
2023 年	800		800	4.50%	36
2024 年	800		800	4.50%	36
2025 年	800		800	4.50%	36
2026 年	800		800	4.50%	36
2027 年	800		800	4.50%	36
2028 年	800		800	4.50%	36
2029 年	800		800	4.50%	36
2030 年	800		800	4.50%	36
2031 年	800		800	4.50%	36
2032 年	800		800	4.50%	36
2033 年	800		800	4.50%	36
2034 年	800		800	4.50%	36
2035 年	800		800	4.50%	36
2036 年	800		800	4.50%	36
2037 年	800		800	4.50%	36

2038 年	800		800	4.50%	36
2039 年	800		800	4.50%	36
2040 年	800		800	4.50%	36
2041 年	800		800	4.50%	36
2042 年	800	800	0	4.50%	18
合计		800			720

(6) 另发行人拟贷款 20,000 万元, 假设贷款期限 10 年, 贷款利率 5%, 在贷款期内每年支付利息, 自发行之日起在贷款期限内应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年			20,000	5.00%	0
2023 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2024 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2025 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2026 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2027 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2028 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2029 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2030 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2031 年	20,000		20,000	5.00%	1,000
2032 年	20,000	20,000	0	5.00%	1,000
合计		20,000			10,000

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过龙口市市民活动中心项目建设后产生的预期收益实现。经龙口市财政局提供, 参考龙口市市民活动中心专项债券项目建成后预期收益净现金流入预测表, 并综合考虑其他因素。

(2) 项目产生的净现金流入

假设本期龙口市市民活动中心项目募集资金投资项目建成后自债券存续期内计算产生的预期收益, 可用于资金平衡相关收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	可用于资金平衡相关收益
龙口市市民活动中心项目	369,314.38
合计	369,314.38

3. 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为龙口市市民活动中心建成后产生的预期收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖总债务还本付息情况为：本息覆盖倍数为 2.76。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	总债务本金	总债务利息	本息合计	
2021 年		97.25	97.25	
2022 年		1,376.00	1,376.00	
2023 年		3,202.50	3,202.50	15,402.53
2024 年		3,202.50	3,202.50	17,015.80
2025 年		3,202.50	3,202.50	17,497.18
2026 年		3,202.50	3,202.50	17,983.33
2027 年		3,202.50	3,202.50	18,481.99
2028 年		3,202.50	3,202.50	18,993.49
2029 年		3,202.50	3,202.50	19,518.16
2030 年		3,202.50	3,202.50	20,056.33
2031 年		3,202.50	3,202.50	20,608.33
2032 年	20,000	3,202.50	23,202.50	21,174.53
2033 年		2,202.50	2,202.50	18,053.38
2034 年		2,202.50	2,202.50	18,531.14
2035 年		2,202.50	2,202.50	19,021.08
2036 年		2,202.50	2,202.50	19,523.52
2037 年		2,202.50	2,202.50	20,038.78
2038 年		2,202.50	2,202.50	20,567.17
2039 年		2,202.50	2,202.50	21,109.02
2040 年		2,202.50	2,202.50	21,664.68
2041 年	15,000	2,105.25	17,105.25	22,234.49
2042 年	45,000	826.50	45,826.50	1839.45
小计	80,000	61,490.00	134,050.00	369,314.38
本息覆盖倍数	2.76			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的龙口市市民活动中心专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2022 年龙口市市民活动中心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，为龙口市市民活动中心项目提供足够的资金支持，保证此次龙口市市民活动中心项目的顺利施工。同时，龙口市市民活动中心项目建后成产生的预期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 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）烟台市龙口市市民活动中心还本

付息要求。

(以下无正文)

烟台东方有限责任会计师事务所



中国注册会计师: 中国注册会计师: 吕英美
证书号: 370500090006

中国注册会计师: 中国注册会计师: 赵常青
证书号: 370500090015

二〇二二年二月十六日

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

本次预测以 2022 年山东省烟台市龙口市市民活动中心项目建设后产生的预期收益为基础，结合项目的建设期、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2022 年山东省烟台市龙口市市民活动中心项目相关收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施单位基本情况

项目实施单位：龙口市城乡建设投资发展有限公司

单位地址：山东省烟台市龙口市港城大道 1001 号

注册资本：贰拾贰亿元人民币

成立时间：2008 年 12 月 11 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：国有资产经营管理, 国家允许的产业投资, 市政、水利、村镇、基础设施建设的投资与管理, 土地开发与整理, 资产租赁, 国家允许的公益事业项目建设的投资与管理。（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）

（二）项目概况

1. 龙口市市民活动中心项目概况

本项目是完善区域基础设施，提升龙口市形象的需要，是推动龙口市文化发展和经济发展的需要，是构建社会主义和谐社会的需要。拟建于龙口市城市新区内，港城大道南侧，府东一路与府西一路之间建设市民活动中心。

龙口市市民活动中心规划用地面积 6.276 公顷(合 94.14 亩)，总建筑面积 107,907 平方米。地上建筑面积为 68,105 平方米，分为东馆、西馆两个单体建筑：东馆地上建筑面积 35,687 平方米，功能包括工业展览馆、图书馆、城市规划建设展览馆、博物馆、艺术团体中心等；西馆地上建筑面积 32,418 平方米，功能包括剧场、老年活动中心、青少年宫、训练中心等。地下建筑面积为 39,802 平方米，功能包括超市、文化商业、体育商业、旗舰商业、商铺、餐饮、剧场等。

2. 项目建设支出

经估算，项目建设投资 99,254.10 万元，其中工程费用 74,367.00 万元，其他费用 20,163.19 万元，预备费用 4,723.91 万元。

龙口市市民活动中心项目投资构成分析表

单位：万元			
序号	项目	投资额	比例 (%)
1	工程费用	74,367.00	74.93
1.1	土建工程	57,270.38	57.70
1.2	室内装饰工程	7,013.22	7.07
1.3	室外工程费用	10,083.40	10.16
2	其他费用	20,163.19	20.31
3	预备费	4,723.91	4.76
4	建设投资总计	99,254.10	100.00

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

2022 年烟台市龙口市市民活动中心项目项目总投资 109,330 万元，其中项目资本金为 29,330 万元，占项目总投资比例为 26.83%；预计银行贷款 20,000 万元；其他 60,000 万元通过发行专项债券解决。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行地方政府专项债券 60,000 万元，银行贷款 20,000 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明、项目收益及现金流入预测

1、根据龙口市市民活动中心项目建成后预期收益净现金流入预测表进行预测。

龙口市市民活动中心项目建成后预期收益净现金流入预测表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	23,129.63	25,699.59	26,342.08	27,000.64	27,675.65	28,367.54	29,076.73
地上商铺出租	22,032.11	24,480.12	25,092.13	25,719.43	26,362.41	27,021.47	27,697.01
地下商铺出租	1,097.52	1,219.47	1,249.96	1,281.21	1,313.24	1,346.07	1,379.72
支出	6,553.52	7,281.69	7,447.75	7,585.68	7,726.76	7,871.07	8,018.69
流转税	518.10	575.67	590.06	604.81	619.93	635.43	651.32
动力费用	897.19	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88
人员费用	1,152.00	1,280.00	1,344.00	1,377.60	1,412.04	1,447.34	1,483.52
修理费	1,673.26	1,859.18	1,882.60	1,906.32	1,930.34	1,954.66	1,979.29
其他费用	2,312.96	2,569.96	2,634.21	2,700.06	2,767.57	2,836.75	2,907.67
收益总额	16,576.12	18,417.91	18,894.33	19,414.95	19,948.89	20,496.47	21,058.04
减：所得税	1,173.59	1,402.11	1,397.14	1,431.63	1,466.90	1,502.97	1,539.88
净收益	15,402.53	17,015.80	17,497.18	17,983.33	18,481.99	18,993.49	19,518.16

续表 1：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	29,803.65	30,548.74	31,312.46	32,095.27	32,897.65	33,720.09	34,563.10
地上商铺出租	28,389.44	29,099.17	29,826.65	30,572.32	31,336.63	32,120.04	32,923.04
地下商铺出租	1,414.21	1,449.57	1,485.81	1,522.95	1,561.03	1,600.05	1,640.05
支出	8,169.69	8,324.16	8,482.18	8,643.83	8,809.20	8,978.38	9,151.46
流转税	667.60	684.29	701.40	718.93	736.91	755.33	774.21
动力费用	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88
人员费用	1,520.61	1,558.63	1,597.59	1,637.53	1,678.47	1,720.43	1,763.44
修理费	2,004.23	2,029.48	2,055.06	2,080.95	2,107.17	2,133.72	2,160.61
其他费用	2,980.36	3,054.87	3,131.25	3,209.53	3,289.77	3,372.01	3,456.31
收益总额	21,633.96	22,224.58	22,830.28	23,451.44	24,088.46	24,741.72	25,411.64
减：所得税	1,577.63	1,616.25	1,655.75	5,398.07	5,557.32	5,720.64	5,888.12
净收益	20,056.33	20,608.33	21,174.53	18,053.38	18,531.14	19,021.08	19,523.52

续表 2：

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
收入	35,427.17	36,312.85	37,220.67	38,151.19	39,104.97	3,258.75	601,708.45

地上商铺出租	33,746.12	34,589.77	35,454.52	36,340.88	37,249.40	3,104.12	573,156.78
地下商铺出租	1,681.05	1,723.08	1,766.16	1,810.31	1,855.57	154.63	28,551.66
支出	9,328.53	9,509.69	9,695.04	9,884.68	10,078.70	857.79	162,398.49
流转税	793.57	813.41	833.74	854.59	875.95	73.00	13,478.27
动力费用	996.88	996.88	996.88	996.88	996.88	83.07	18,924.15
人员费用	1,807.53	1,852.72	1,899.04	1,946.51	1,995.18	174.58	30,648.78
修理费	2,187.83	2,215.40	2,243.31	2,271.58	2,300.20	201.27	39,176.44
其他费用	3,542.72	3,631.29	3,722.07	3,815.12	3,910.50	325.87	60,170.84
收益总额	26,098.65	26,803.16	27,525.64	28,266.51	29,026.27	2,400.96	439,309.96
减：所得税	6,059.87	6,236.00	6,416.61	6,601.83	6,791.77	561.51	69,995.58
净收益	20,038.78	20,567.17	21,109.02	21,664.68	22,234.49	1,839.45	369,314.38

项目建设期为 2020 年 11 月至 2023 年 1 月，项目期债券利息由项目资本金予以保障。以 2024 年为项目达产首年，2023 年现金流入、流出按达产首年的 90%估算。

(1) 营业收入

本项目收入主要为商业建筑经营收入，地上商业建筑总面积为 66,667m²，地下商业建筑总面积为 19,926m²，根据龙口市当地租赁水平，地上租金收入平均按 12 元/天·m² 确定，地下租金收入平均按 2 元/天·m² 确定，出租率按 85%估算，则达产首年地上经营总收入为 24,480.12 万元，地下经营总收入为 1,219.47 万元。项目运营期以后年度的增长率按同比 2.5%（2018 年-2020 年 CPI 指数平均值）估算。

(2) 流转税

根据有关规定，项目应缴纳的营业税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。其中，增值税税负按 2%估算，城市维护建设税按增值税额的 7%估算，教育费附加和地方教育附加按增值税额的 3%和 2%估算。经估算，达产首年的营业税金及附加费为 575.67 万元。

(3) 动力及燃料费用

项目年用水 74,845t，单价按 5.3 元/t 估算；年耗用电量 796.93 万 kW·h，按照 0.8 元/kW·h 估算；采暖单价按 36 元/m³估算；年耗用天然气 172,000N m³，单价按 3.18 元/N m³ 估算；则达产首年动力及燃料费用 996.88 万元。因水、电、供暖和天然气价格均执行政府定价或指导价，本次估算未考虑物价因素。

(4) 人员费用

项目劳动定员 160 人，人均费用按 8 万元/人·年估算。经估算，达产首年人员费用为 1,280.00 万元。以后年度增长率按 5%（2018 年-2020 年 GDP 增速平均值）估算。

(5) 修理费

按固定资产原值的 2.5%估算，项目达产首年计 1,859.18 万元。以后年度增长率按 1.26%（2016 年-2020 年工业生产者出厂价格指数平均值）估算。

(6) 其他费用

其他费用是在制造费用、销售费用、管理费用中扣除动力费、工资、修理费等后的费用。按收入总额的 10%估算，达产首年其他费用 2,569.96 万元。

(7) 所得税

项目所得税是针对项目应纳税所得额征收的税种，项目税率按 25%计。经估算，项目正常年度所得税额为 1,402.11 万元。

2、可用于资金平衡相关收益预测表：

序号	名称	扩建后预期收益	合计（万元）
1	可用于资金平衡相关收益	369,314.38	369,314.38

根据上述测算，用于资金平衡的相关收益为 369,314.38 万元；

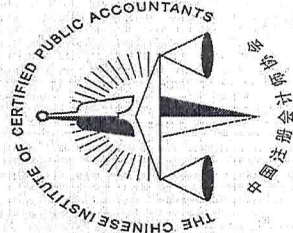
(四) 压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期净现金流入	332,382.95	350,848.66	369,314.38	387,780.10	406,245.82
需偿还的融资本息	134,050.00	134,050.00	134,050.00	134,050.00	134,050.00
本息覆盖倍数	2.48	2.62	2.76	2.89	3.03

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当运营收入在±10%范围内变动的情况下，项目融资本息资金覆盖率仍然大于 2.48，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

(五) 还本付息的测算

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 2022 年龙口市市民活动中心项目，建成后预期收益对应的政府性基金收入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。



姓名: 吕英美
 性别: 女
 出生日期: 1963-02-01
 工作单位: 烟台东方有限责任会计师事务所
 身份证号码: 370623630201002
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 注册会计师
 年检合格专用章
 2018年
 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: 370500090006
 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: 1997 年 02 月 24 日
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会
 2019年
 注册会计师
 年检合格专用章

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 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.

山东省注册会计师协会
 2016年
 注册会计师
 年检合格专用章

2016年02月29日

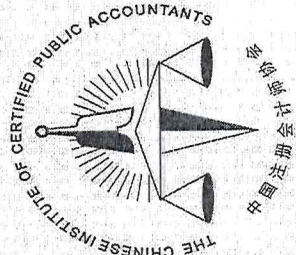
年 月 日
/y /m /d

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
 注册会计师
 年检合格专用章

2017年02月20日

年 月 日
/y /m /d



姓名 赵常青
Full name 男
性别 男
出生日期 1981-05-06
Date of birth
工作单位 烟台东方有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370681198105066817
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.

证书编号: 370500090015
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: 2015 年 02 月 12 日
Date of Issuance



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.



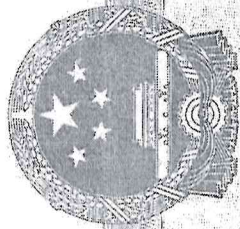
2017年02月20日



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.

年 月 日
/y /m /d



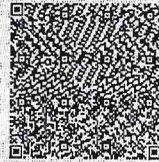
营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913706811694405972

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
管信息



名称 烟台东方有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吕英美

经营范围 企业破产清算 经济案件鉴定 会计查帐审计 注册资金验证 基本建设予决算审查 办理投资评估 资产评估 代理记账 会计咨询 服务(有效期限以许可证为准)。(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 壹佰零壹万元整

成立日期 2000年 02月 18日

营业期限 2000年 02月 18日至2040年 02月 17日

住所 山东省龙口市黄城通海路153号

登记机关



2021年 08月 19日