

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：2022年山东省（烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目）专项债券（一期调整）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32号

客户名称：山东裕龙石化产业园发展有限公司

报告日期：2022-07-07

签字注册会计师：张傲时（CPA：370500090016）
吕英美（CPA：370500090006）



0105352022070810932583

报告文号：烟东会专字[2022]第32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.sdcpacpvfw.cn>），输入防伪编号进行查询。

烟台东方有限责任公司会计师事务所

YANTAI DONGFANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD

2022 年山东省（烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目）专项债券（一期调整）

项目收益与融资平衡专项评价报告

烟东会专字[2022]第 32 号

根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71 号）规定，烟台市龙口市将 2022 年 2 月 24 日发行的 2022 年山东省（烟台市龙口市裕龙石化产业园区基础设施建设项目）重大基础设施专项债券，其中 30,000 万元调整为用于烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目。我们接受委托，对用途调整后的 2022 年山东省（烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目）专项债券（一期调整）债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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 2022 年山东省（烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目）专项债券（一期调整）之目的使用，不得用作其他任何目的。

根据龙口市发展和改革局 2021 年 8 月 30《关于同意裕龙石化产业园综合开发项目分期建设的函》，同意山东裕龙石化产业园发展有限公司裕龙石化产业园片区综合开发项目分两期进行建设，其中一期项目为炼化指标整合，项目总投资 295 亿元；二期项目为土地综合开发、道路桥梁绿化工程、园区配套供水工程、园区智能化管理系统建设，总投资 90.35 亿元。其他事项仍按原备案情况执行。

专项债券发行计划：发行人拟就裕龙石化产业园片区综合开发项目发行专项债券，项目总投资3,853,519万元，其中项目资本金为3,293,519万元(其中炼化指标整合2,950,000万元)，占总投资比例为85.47%；剩余560,000万元通过发行专项债券解决。

发行人于2020年5月发行了本项目专项债券200,000万元，2020年9月将上述专项债券200,000万元调整至潍烟高铁项目；2020年8月发行本项目专项债券160,000万元，2020年11月将裕龙石化产业园基础设施建设项目专项债券100,000万元额度（2020年8月发行）调整至本项目，合计260,000万元，均为票面利率3.81%，期限20年；2021年10月已发行本项目专项债券90,000万元，票面利率为3.61%，期限20年；本次将2022年2月发行裕龙石化产业园区基础设施建设项目30,000万元调整至本项目，票面利率为3.43%，期限20年；后续发行180,000万元，具体计划如下：

(1) 2021年已发行专项债券如下：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限
2021	350,000	20年期

(2) 2022年专项债券调整计划如下：

单位：万元

发行年份	发行规模	发行期限
2022	30,000	20年期

(3) 后续专项债券发行计划如下：

发行年份	发行规模	发行期限
2022	180,000	20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本期裕龙石化产业园片区综合开发项目交通水利及市政产业园区发展专项债券(一期)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. 预计发行专项债券应付本息情况

发行人拟就烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目发行交通水利及市政产业

园区发展专项债券(一期)，合计发行专项债券 560,000 万元。2020 年 5 月发行了本项目专项债券 200,000 万元,2020 年 9 月将上述专项债券 200,000 万元调整至潍烟高铁项目;2020 年 8 月发行本项目专项债券 160,000 万元，2020 年 11 月将裕龙石化产业园区基础设施建设项目专项债券 100,000 万元额度（2020 年 8 月发行）调整至本项目，合计 260,000 万元，均为票面利率 3.81%，期限 20 年；2021 年 10 月已发行本项目专项债券 90,000 万元，票面利率为 3.61%，期限 20 年；本次将 2022 年 2 月发行裕龙石化产业园区基础设施建设项目 30,000 万元调整至本项目，票面利率为 3.43%，期限 20 年；后续发行 180,000 万元。

(1) 2020 年已发行专项债券 260,000 万元，债券票面利率 3.81%，期限 20 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
2020 年			260,000	3.81%	-
2021 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2022 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2023 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2024 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2025 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2026 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2027 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2028 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2029 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2030 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2031 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2032 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2033 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2034 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2035 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2036 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2037 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2038 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2039 年	260,000		260,000	3.81%	9,906
2040 年	260,000	260,000	-	3.81%	9,906
合计		260,000			198,120

(2) 2021 年 10 月已发行专项债券 90,000 万元，债券票面利率 3.61%，期限 20 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			90,000	3.61%	-
2022 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2023 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2024 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2025 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2026 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2027 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2028 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2029 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2030 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2031 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2032 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2033 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2034 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2035 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2036 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2037 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2038 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2039 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2040 年	90,000		90,000	3.61%	3,249
2041 年	90,000	90,000	-	3.61%	3,249
合计		90,000			64,980

(3) 本次将 2022 年 2 月发行裕龙石化产业园区基础设施建设项目 30,000 万元调整至本项目，票面利率为 3.43%，期限 20 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：

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	0.00		30,000	3.43%	514.50
2023 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2024 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2025 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2026 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2027 年	30,000		30,000	3.43%	1,029

2028 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2029 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2030 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2031 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2032 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2033 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2034 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2035 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2036 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2037 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2038 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2039 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2040 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2041 年	30,000		30,000	3.43%	1,029
2042 年	30,000	30,000	0	3.43%	514.50
合计		30,000			20,580

(4) 后续发行专项债券 180,000 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
2021 年	-		180,000	4.50%	-
2022 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2023 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2024 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2025 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2026 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2027 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2028 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2029 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2030 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2031 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2032 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2033 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2034 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2035 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2036 年	180,000		180,000	4.50%	8,100

2037 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2038 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2039 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2040 年	180,000		180,000	4.50%	8,100
2041 年	180,000	180,000	0	4.50%	8,100
合计		180,000			162,000

3. 销售产生的净现金流入

(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裕龙石化产业园片区综合开发项目建设后产生的预期收益实现。经山东裕龙石化产业园发展有限公司提供，参考龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目建设后预期收益净现金流入预测表，并综合考虑其他因素。

(2) 销售产生的净现金流入

假设本期裕龙石化产业园片区综合开发项目募集资金投资项目扩建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
裕龙石化产业园片区综合开发项目	1,523,613.03
合计	1,523,613.03

4. 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山东裕龙石化产业园发展有限公司裕龙石化产业园片区综合开发项目后产生的预期收益。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.52。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
2021 年		9,906	9,906	
2022 年		21,769.50	21,769.50	
2023 年		22,284	22,284	
2024 年		22,284	22,284	
2025 年		22,284	22,284	

2026 年		22, 284	22, 284	
2027 年		22, 284	22, 284	
2028 年		22, 284	22, 284	
2029 年		22, 284	22, 284	
2030 年		22, 284	22, 284	
2031 年		22, 284	22, 284	
2032 年		22, 284	22, 284	
2033 年		22, 284	22, 284	
2034 年		22, 284	22, 284	
2035 年		22, 284	22, 284	
2036 年		22, 284	22, 284	
2037 年		22, 284	22, 284	
2038 年		22, 284	22, 284	
2039 年		22, 284	22, 284	
2040 年	260, 000	22, 284	282, 284	
2041 年	270, 000	12, 378	282, 378	
2042 年	30, 000	514. 50	30, 514. 50	
合计	560, 000	445, 680	1, 005, 680	1, 523, 613. 03
本息覆盖倍数	1. 52			

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要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发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，为龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目提供足够的资金支持，保证此次裕龙石化产业园片区综合开发项目的顺利施工。同时，山东裕龙石化产业园发展有限公司建设后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（烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目）专项债券（一期调整）还本付息要求。

（以下无正文）

(本页无正文)

烟台东方有限责任会计师事务所

地址：中国·龙口市



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年七月七日

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

本次预测以烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发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，编制烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发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

烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目实施单位：山东裕龙石化产业园发展有限公司。

单位地址：山东省烟台市龙口市黄山馆镇裕龙岛

注册资本：壹佰亿元人民币

成立时间：2020 年 2 月 16 日

企业类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：园区管理服务，工业集中园区建设，基础工程建设施工，土地储备管理服务，土地交易服务，市场管理服务，房屋租赁，房地产中介服务，房地产开发经营，以自有资产进行项目投资（未经金融监管部门允许，不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务），房屋托管服务，科技中介服务，新材料技术推广服务，知识产权代理服务，企业营销策划，企业管理咨询服务，会议及展览服务，物业管理。（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.烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目概况

山东裕龙石化产业园是山东裕龙石化产业园发展有限公司按照“国内领先、世界一流”的发展要求，打造的一处具有国际影响力的高端能源化工新材料和高端制造业产业集中区，最终目标是将园区建设成为“国内领先、世界一流、海洋环境友好、智慧型的”新型生态石化园。

完备的基础设施是发展园区经济的首要条件。因此，根据《山东裕龙石化产业园发展规划》总体要求，按照“分步实施、逐步完善”的原则，在裕龙石化产业园基础设施项目的基础上开展土地综合整治及开发整理，并完善各区域电力配套工程，建设标准化厂房、园区智能化管理工程，使园区达到“七通一平”。项目具体建设内容与规模如下：

(1)土地综合开发

对园区2#岛、3#岛土地进行综合整治及开发整理，最终使园区达到“七通一平”的条件，规划土地综合开发面积1087.57公顷。

(2)道路桥梁绿化工程

项目共建设4条园区配套道路，配套建设桥梁、绿化等。

(3)园区配套供水工程

园区配套供水工程主要包括园区净水厂工程、兰高泵站工程以及供水管道工程。其中：

①园区净水厂工程

建设一处设计供水规模10万 m^3/d 的园区净水厂一座。主要建设内容包括土建工程和设备购置及安装工程。

②兰高泵站工程

本工程规划在胶东调水干线黄水河泵站前池前输水干渠左岸增设分水口1座，分水口尺寸为1.8x1.8m；在胶东调水干线黄水河泵站北侧新建兰高泵站，设计规模20.0万 m^3/d ；沿黄水河大堤左岸外侧（管线桩号0+000~9+115）及大堤右岸外侧（管线桩号9+350~11+112）新建兰高泵站至王屋水库调水管路11.12km。

③供水管道工程

项目共设三条输水管线。分别为王屋水库至西海岸,输水管线 41400m; 员外刘家水库至西海岸输水管线, 管线总长 12300m; 迟家沟水库至王屋水库至西海岸输水管线连接, 管线总长 6500m。

(4) 园区智能化管理系统

项目园区智能化管理系统是集视频、报警、园区一卡通、产线管理、能耗管理、公共广播、信息发布、污染源在线监控及智慧物流等多种系统于一体, 全方位实现园区智能化管理的系统。项目拟购置园区管理、服务系统共计 9 套。

(5) 西部岸线整治工程

项目主要为龙口市西部海岸整治工程, 海岸华府小区南部至八里沙河入海口岸线范围, 与裕龙岛相望。本项目主要工程内容包括:

①护岸修复: 岸线长约 3.0km, 划分 A, B, C 三段。

②水动力恢复清淤: 面积约 10 万 m², 岸线与道路规划绿化带衔接区域的绿化。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

烟台市龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目总投资 3,853,519 万元, 其中: 项目资本金为 3,293,518 万元, 占总投资比例为 85.47%; 剩余 560,000 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 560,000 万元, 已发行 350,000 万元, 本次将 2022 年 2 月发行裕龙石化产业园区基础设施建设项目 30,000 万元调整至本项目, 票面利率为 3.43%, 期限 20 年; 后续发行 180,000 万元。

3. 建设支出项目

经估算, 本项目建设投资为 748,890.32 万元。其中: 工程费用 707,946.50 万元, 其他费用 5,282.50 万元, 预备费 35,661.33 万元。

单位: 万元

序号	项目	投资额	比例 (%)
1	工程费用	707,946.50	94.53
1.1	建筑工程费	691,069.11	92.28

1.2	设备购置费	14,756.59	1.97
1.3	安装费	2,120.80	0.28
2	其他费用	5,282.50	0.71
3	预备费	35,661.33	4.76
4	合计	748,890.32	100

(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. 根据龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目建设后预期收益净现金流入预测表进行预测。

龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目建设后预期收益净现金流入预测表：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入	50,959.08	101,918.15	103,566.10	105,255.26	106,986.64	108,761.30	110,580.34	112,444.84
土地出让收入	28,467.25	56,934.50	58,357.86	59,816.81	61,312.23	62,845.04	64,416.16	66,026.56
净水厂供水收入	7,200.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00
泵站供水收入	10,800.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
智能化 管理租 赁收入	4,491.83	8,983.65	9,208.24	9,438.45	9,674.41	9,916.27	10,164.18	10,418.28
二、现金流出	16,262.73	32,525.47	33,020.40	33,527.15	34,046.02	34,577.30	35,121.30	35,678.32
土地整理成本	1,626.70	3,253.40	3,294.39	3,335.90	3,377.93	3,420.50	3,463.59	3,507.24
水	1,008.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
人工费用	450	900	922.50	945.56	969.20	993.43	1,018.27	1,043.72
维修费	707.95	1,415.89	1,433.73	1,451.80	1,470.09	1,488.61	1,507.37	1,526.36
管理费用	764.39	1,528.77	1,553.49	1,578.83	1,604.80	1,631.42	1,658.71	1,686.67
税金及附加	140.25	280.51	285.04	289.69	294.46	299.34	304.35	309.48
所得税	11,565.45	23,130.89	23,515.24	23,909.37	24,313.54	24,728.00	25,153.01	25,588.84
三、本期结余	34,696.34	69,392.68	70,545.71	71,728.11	72,940.62	74,184.00	75,459.04	76,766.53

续

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入	114,355.97	116,314.87	118,322.74	120,380.80	122,490.33	124,652.58	126,868.90
土地出让收入	67,677.23	69,369.16	71,103.39	72,880.97	74,703.00	76,570.57	78,484.84

净水厂供水收入	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00
泵站供水收入	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00
智能化管理租赁收入	10,678.74	10,945.71	11,219.35	11,499.83	11,787.33	12,082.01	12384.06
二、现金流出	36,248.68	36,832.71	37,430.75	38,043.13	38,670.21	39,312.34	36,709.00
土地整理成本	3,551.43	3,596.18	3,641.49	3,687.37	3,733.83	3,780.88	3,828.52
水	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
人工费用	1,069.82	1,096.56	1,123.98	1,152.08	1,180.88	1,210.40	1,240.66
维修费	1,545.59	1,565.07	1,584.79	1,604.76	1,624.97	1,645.45	1,666.18
管理费用	1,715.34	1,744.72	1,774.84	1,805.71	1,837.35	1,869.79	1,717.27
税金及附加	314.74	320.13	325.66	331.32	337.13	343.08	315.1
所得税	26,035.76	26,494.05	26,964.00	27,445.89	27,940.04	28,446.75	29,021.29
三、本期结余	78,107.29	79,482.15	80,891.99	82,337.68	83,820.12	85,340.24	77,775.83

续

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、现金流入	129,140.62	131,469.13	133,855.87	136,302.26	138,809.82	2,313,435.61
土地出让收入	80,446.96	82,458.13	84,519.59	86,632.57	88,798.39	1,391,821.21
净水厂供水收入	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	280,800.00
泵站供水收入	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	421,200.00
智能化管理租赁收入	12693.66	13011.00	13336.28	13669.69	14011.43	219,614.40
二、现金流出	37,300.85	37,906.84	38,527.33	39,162.68	39,813.23	710,716.43
土地整理成本	3,876.76	3,925.60	3,975.06	4,025.15	4,075.87	70,977.78
水	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00	39,312.00
人工费用	1,271.68	1,303.47	1,336.06	1,369.46	1,403.69	22,001.41
维修费	1,687.18	1,708.43	1,729.96	1,751.76	1,773.83	30,889.76
管理费用	1,746.70	1,776.87	1,807.79	1,839.49	1,871.98	33,514.94
税金及附加	320.5	326.03	331.71	337.52	343.48	6,149.54
所得税	29,555.45	30,103.18	30,664.82	31,240.72	31,831.24	527,647.55
三、本期结余	79,146.11	80,551.29	81,992.25	83,469.90	84,985.16	1,523,613.03

项目建设期为 2020 年 10 月至 2023 年 6 月，项目期债券利息由项目资本金予以保障。

(1) 土地出让收入

项目总用地面积 16,313.55 亩，考虑道路桥梁绿化、水厂用地，剩余约 15,453.65 亩土地进行出让，在龙口市用地规划内年可供地面积 813.35 亩，根据《龙口市人民政府关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发〔2020〕75 号），结合具体地块区位，出让价格按 70 万元/亩估算，年均土地出让费为 56,934.50 万元。

(2) 净水厂供水收入

项目建成后净水厂将为园区提供自来水，年供水量 1800 万 m³，水价综合考虑、参考龙口市市场价格，按照 8 元/m³进行收取，年均收取水费 14,400 万元。

（3）泵站供水收入

项目建成后净水厂将为园区提供原水，年供水量 3000 万 m³，水价综合考虑、参考龙口市市场价格，按照 7.2 元/m³ 进行收取，年均收取水费 21,600 万元。

（4）智能化管理租赁收入

智能化管理系统建成后将覆盖园区总体 52,845 亩用地，综合考虑当地租赁水平和山东裕龙石化产业园发展有限公司与南山集团有限公司签署的租赁意向协议，租赁费按 2,000 元/年·亩收取，出租率按 85% 估算，首年均可收取租赁费 8,983.65 万元；项目运营期的以后年度按环比 2.5%（近 3 年 CPI 指数平均值）的增长率估算。

（5）土地整理成本

年可供地面积按收入同一口径 813.35 亩、当地市场价格土地整理成本为 4 万元/亩估算，首年 3,253.40 万元；项目运营期的以后年度按环比 1.26%（近 5 年工业生产者出厂价格指数平均值）的增长率估算。

（6）水

年均供水量按收入相同口径 4,800 万 m³、成本按 0.42 元/m³ 估算，年均供水成本 2,016 万元。

（7）维修费

项目运营首年的维修费按工程费用 707,946.50 万元的 0.2% 估算，计 1,415.89 万元；项目运营期的以后年度按环比 1.26%（近 5 年工业生产者出厂价格指数平均值）的增长率估算。

（8）人工费用

项目劳动定员 150 人、人均工资按 6 万元/人·年估算，项目运营首年工资及福利费为 900.00 万元；项目运营期的以后年度按环比 2.5%（近 3 年 CPI 指数平均值）的增长率估算。

（9）管理费用

管理费用按收入 1.5% 估算，项目运营首年金额 1,528.77 万元；项目运营期的以后年度按环比 2.5%（近 3 年 CPI 指数平均值）的增长率估算。

（6）销售税金及附加

项目应缴纳的产品销售税金及附加，主要包括城市维护建设税为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费及附加为 2%。经估算，项目运营首年销售税金及附加 280.51 万元。

（7）所得税

所得税率按 25%计, 项目运营首年所得税 23, 130. 90 万元。

(2) 可用于资金平衡相关收益预测表:

序号	名称	建设后预期收益	合计(万元)
1	可用于资金平衡相关收益	1, 523, 613. 03	1, 523, 613. 03

根据上述测算, 用于资金平衡的相关收益为 1, 523, 613. 03 万元

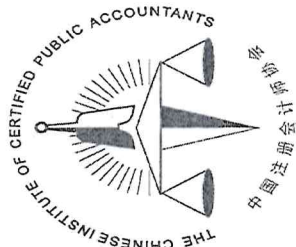
(四) 压力测试

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	1, 371, 251. 73	1, 447, 432. 38	1, 523, 613. 03	1, 599, 793. 68	1, 675, 974. 34
需偿还的融资本息	1, 005, 680	1, 005, 680	1, 005, 680	1, 005, 680	1, 005, 680
本息覆盖倍数	1. 36	1. 44	1. 52	1. 59	1. 67

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果, 当运营收入在负 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 1. 36, 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及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的龙口市裕龙石化产业园片区综合开发项目, 建设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	张微时
Sex	男
Date of birth	1973-10-21
Working unit	烟台东方有限责任会计师事务所
Identity card No.	370623731021483



证书编号: 370500090016
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 05 月 28 日
Date of Issuance



2016年02月29日



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.



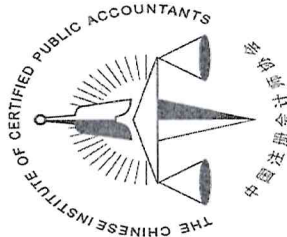
2017年02月28日

年 月 日

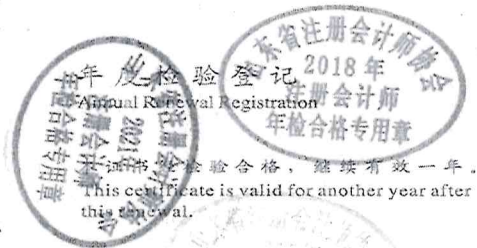
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



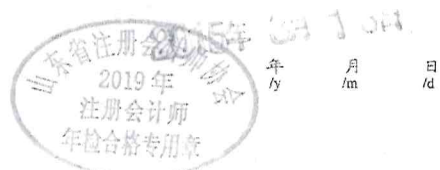
姓名: 吕英美
 Full name: 女
 Sex: 1983-02-01
 Date of birth: 烟台东方有限责任会计师事务所
 Working unit: 370623630201002
 Identity card No.:



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



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



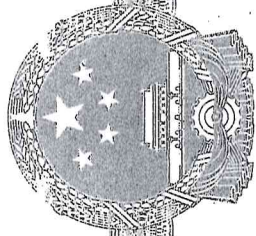
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2017年02月20日

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 烟台东方有限责任公司会计师事务所

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

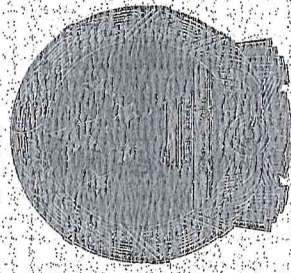
住所 山东省龙口市黄城通海路153号



登记机关

2021年08月19日

证书序号: NO. 026677



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: 烟台东方有限责任公司会计师事务所

主任会计师: 吕英美

办公场所: 龙口市黄城通海路153号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 37050009

注册资本(出资额): 101万元

批准设立文号: 鲁财会协字(1999) 253号

批准设立日期: 1999-12-31

发证机关: 山东省财政厅

2017 年 05 月 23 日

中华人民共和国财政部制