

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（五期）—2022年山东省政府专项债券（十五期）烟台市市本级海上世界产业新城园区一期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：山恒会专审字（2022）第113号

客户名称：烟台市财政局

报告日期：2022-02-17

签字注册会计师：徐振坤（CPA：231100030159）
鞠平静（CPA：370500310009）



0105352022021410763324

报告文号：山恒会专审字（2022）第113号

事务所名称：山东恒德会计师事务所有限公司

事务所电话：0535-2106511

传真：0535-6233031

通讯地址：烟台莱山区山海路117-7号

电子邮件：yttjw@139.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。



山东恒德会计师事务所有限公司

SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.

地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号

电话：0535-6233031

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）

—2022 年山东省政府专项债券（十五期）烟台市市本级烟台海上世

界产业新城园区一期配套基础设施项目收益与融资平衡

专项评价报告

山恒会专审字〔2022〕第 113 号

目 录

一、专项评价报告.....	1
二、附件	
项目收益及现金流入评价说明.....	10





山东恒德会计师事务所有限公司
SHAN DONG HENGDE ACCOUNTING FIRM CO.,LTD.
地址：烟台市莱山区山海路 117-7 号
电话：0535-6233031

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
（五期）—2022 年山东省政府专项债券（十五期）
烟台市市本级海上世界产业新城园区一期
配套基础设施项目收益与融资平衡
专项评价报告**

山恒会专审字（2022）第 113 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（五期）—2022 年山东省政府专项债券（十五期）（以下简称“本期债券”）烟台市市本级海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目收益与融资平衡情况进行审核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。

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，并非对预测数据提供保证。

本评价报告仅供发行人本次发行本项目本期债券的项目收益与融资自求平衡专项评价报告之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，对本项目预测的本息覆盖倍数为 1.35，项目建成后项目实施单位预期实现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：

一、财务评价假设

（一）一般假设

1. 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；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4. 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。

（二）特殊假设

1. 本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项目建设的实际情况；

2. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

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。

二、拟发行债券应付本息情况

烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目计划总投资 26.40 亿元，

项目资本金 8.00 亿元，拟申请通过发行地方政府专项债券募集建设资金 18.40 亿元。2020 年 5 月已发行专项债券 6.30 亿元，发行利率为 3.55%，发行期限 20 年；2021 年 4 月已发行专项债券 6.15 亿元，发行利率为 3.89%，发行期限 20 年，2021 年 11 月用途调整出专项债券 3.87 亿元，因此 2021 年 4 月已发行专项债券剩余 2.28 亿元；2022 年拟申请发行专项债券 3.10 亿元，其中本期拟申请发行专项债券 1.50 亿元，2022 年后续拟申请发行专项债券 1.60 亿元；2023 年拟申请发行专项债券 6.72 亿元。假设拟申请发行专项债券票面利率 4.50%，拟申请发行专项债券期限均为 30 年。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，到期一次偿还本金。专项债券发行计划及应还本付息情况如下：

1. 拟申请专项债券发行计划如下表：

金额单位：人民币亿元

发行时间	发行规模	发行利率	发行期限
2020 年 5 月	6.30	3.55%	20 年
2021 年 4 月	2.28	3.89%	20 年
2022 年 2 月本期	1.50	4.50%	30 年
2022 年后续	1.60	4.50%	30 年
2023 年	6.72	4.50%	30 年
合计	18.40		

2. 项目投资及资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币亿元

名称	项目名称	投资总额	项目资本金	发债总金额	已发债金额	本期拟发债金额	2022 年后续拟发债金额	2023 年拟发债金额
烟台市市本级	烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目	26.40	8.00	18.40	8.58	1.50	1.60	6.72

3. 应还本付息情况如下表：

(1) 2020 年 5 月已发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2020		63,000.00		63,000.00	3.55%	1,118.25	1,118.25
2021	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2022	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2023	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2024	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2025	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2026	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2027	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2028	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2029	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2030	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2031	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2032	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2033	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2034	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2035	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2036	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2037	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2038	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2039	63,000.00			63,000.00	3.55%	2,236.50	2,236.50
2040	63,000.00		63,000.00	0.00	3.55%	1,118.25	64,118.25
合计			63,000.00			44,730.00	107,730.00

(2) 2021 年 4 月已发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2021		22,800.00		22,800.00	3.89%	1,196.18	1,196.18
2022	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2023	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2024	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2025	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2026	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2027	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（十五期）
烟台市市本级海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告

2028	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2029	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2030	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2031	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2032	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2033	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2034	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2035	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2036	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2037	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2038	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2039	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2040	22,800.00			22,800.00	3.89%	886.92	886.92
2041	22,800.00		22,800.00	0.00	3.89%	443.46	23,243.46
合计			22,800.00			18,491.12	41,291.12

注：2021 年 4 月已发行专项债券 6.15 亿元，发行利率为 3.89%，发行期限 20 年，2021 年 11 月用途调整出专项债券 3.87 亿元，因此 2021 年 4 月已发行专项债券剩余 2.28 亿元。按照债券发行要求，在债券存续期内每半年支付债券利息，2021 年 11 月用途调整出的专项债券 3.87 亿元，按照半年计息应支付 752.72 万元，由本项目的项目单位负责支付。

(3) 本期拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存 续期	期初本金 余额	本期新增 债券	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2022		15,000.00		15,000.00	4.50%	337.50	337.50
2023	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2024	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2025	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2026	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2027	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2028	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2029	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2030	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2031	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2032	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2033	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2034	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（十五期）
烟台市市本级海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告

2035	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2036	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2037	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2038	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2039	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2040	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2041	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2042	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2043	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2044	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2045	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2046	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2047	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2048	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2049	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2050	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2051	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
2052	15,000.00		15,000.00	0.00	4.50%	337.50	15,337.50
合计			15,000.00			20,250.00	35,250.00

(4) 2022 年后续拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2022		16,000.00		16,000.00	4.50%	360.00	360.00
2023	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2024	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2025	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2026	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2027	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2028	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2029	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2030	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2031	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2032	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2033	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2034	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2035	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2036	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2037	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2038	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2039	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（十五期）
烟台市市本级海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目收益与融资平衡专项评价报告

2040	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2041	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2042	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2043	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2044	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2045	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2046	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2047	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2048	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2049	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2050	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2051	16,000.00			16,000.00	4.50%	720.00	720.00
2052	16,000.00		16,000.00	0.00	4.50%	360.00	16,360.00
合计			16,000.00			21,600.00	37,600.00

(5) 2023 年拟申请发行专项债券应还本付息情况一览表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息合计
2023		67,200.00		67,200.00	4.50%	1,512.00	1,512.00
2024	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2025	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2026	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2027	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2028	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2029	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2030	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2031	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2032	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2033	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2034	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2035	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2036	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2037	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2038	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2039	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2040	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2041	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2042	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2043	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00

2044	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2045	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2046	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2047	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2048	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2049	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2050	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2051	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2052	67,200.00			67,200.00	4.50%	3,024.00	3,024.00
2053	67,200.00		67,200.00	0.00	4.50%	1,512.00	68,712.00
合计			67,200.00			90,720.00	157,920.00

三、项目预期产生的运营收益

（一）现金流入基本假设条件及依据

本期债券募投项目的收入来源主要是包括房屋出租收入、广告资源出租收入、物业管理收入、充电桩收入、停车场收入，其中房屋出租收入包括展厅、展馆出租收入，渔市综合体出租收入，商业街出租收入。参考《烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目可行性研究报告》以及项目单位提供的基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》。

（二）现金流出基本假设条件及依据

本期债券募投项目测算相关成本费用，主要包括营运费用、摊销费、增值税及附加税、房产税、企业所得税。营运费用主要包括燃料及动力费用、工资及福利费、物业管理费、其他费用。测算依据，参考《烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目可行性研究报告》以及项目单位提供的基础数据和后附的《项目收益及现金流入评价说明》。

四、本期债券募投项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

本期融资项目收入来源主要房屋出租收入、广告资源出租收入、物业管理收入、充电桩收入、停车场收入，其中房屋出租收入包括展厅、展馆出租收入，渔市综合体出租收入，商业街出租收入。通过对上述收入和相关运营成本费用的

测算得出，截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 147,773.87 万元，本息覆盖倍数为 1.35。具体测算详见后附《项目收益及现金流入评价说明》中的项目实施单位预期实现的运营收益预测表和项目资金平衡测算表。

金额单位：人民币万元

项目名称	运营收益	债券本息测算	净现金结余	本息覆盖倍数
烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目	513,162.72	379,791.12	147,773.87	1.35

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，认为本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，为本项目提供足够的资金支持，保证烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目的顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明

山东恒德会计师事务所有限公司



中国·烟台

中国注册会计师：

徐振坤

中国注册会计师：

鞠平静

二〇二二年二月十七日

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

本次预测以烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目实施完成后，项目实施单位预期实现的运营收益为基础，对预测期间经济环境等无重大变化为前提，编制本项目相关运营收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）一般假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
4. 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；
5. 本次评价报告依据《烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目可行性研究报告》以及项目单位提供的基础数据。

（二）特殊假设

1. 本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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目承办单位

1. 单位名称：烟台市财金发展投资集团有限公司

2. 注册资本：745,757.080133 万元人民币

3. 成立日期：2014 年 9 月 29 日

4. 法定代表人：李辉

5. 公司性质：其他有限责任公司

6. 公司经营范围：政府授权范围内的国有资产、引导基金和投融资项目管理；旧城区、棚户区改造及其他房地产开发；自有房产、场地租赁；城市基础设施建设项目投资；以自有资金进行股权投资及咨询服务。（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务；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. 项目背景

本项目作为烟台海上世界项目的重要组成部分，包括展示中心项目、芝罘湾园区项目、市政配套工程项目、岸线整治工程项目。在未来的规划中，项目将承载着“城市更新与功能提升”的使命，将发展的关注点从外延式的发展转向城市内部空间的有机更新，开发城市潜能，注重社会价值和经济价值并重，延续城市文化传承，给当地居民带来更加美好的生活。项目建设顺应了烟台海上世界项目总体规划，助力芝罘湾片区成为融文化、精品、自然、创新以及未来生活方式于一体的烟台都市新核心，实现城市的升级换代，推动烟台主城区迈入 2.0 时代。

展示中心项目——“海上世界”的“窗口”，该项目作为烟台海上世界项目的重要一环，是一座集形象宣传、规划展示、商务接待等功能于一体的区域性展示中心，满足城区发展需求，带动当地经济发展，具有提高城市品质，塑造城市品牌，激发城市活力和创造性等积极作用。项目通过建设展示中心，可以集中展示“海上世界”项目的发展规划及烟台城市投资环境，投资者也可以直观的考察

区域未来的社会经济发展趋势，便于开展招商引资工作，推动烟台海上世界项目的后续建设及发展。项目建设为烟台“海上世界”的建立提供了更多经济保障，能更好地为区域发展服务。

芝罘湾园区项目——“海上世界”的“灵魂”项目，该项目与新型城镇化建设相结合，以“便民、利民、为民”为宗旨，打造体现城市品位、彰显城市魅力的消费休闲场所和亮点工程。项目建成后，将促进烟台服务业的迅猛发展、实现烟台服务业和制造业的“双轮驱动”、提升烟台市旅游基础配套设施水平、改善烟台市居民的出行环境。可以说，本项目建设是烟台海上世界项目的“灵魂”所在，能够为增芝罘湾片区注入新鲜血液，点燃城市新活力，助力城市升级改造，形成烟台文化新地标。

市政配套工程项目——“海上世界”的“桥梁”项目作为海上世界工程的基础设施，虽然本身不产生直接的经济效益，但会产生间接经济效益、社会效益和环境效益。项目充分贯彻“以人为本，循环经济，绿色交通和可持续发展理念”思路，致力于营造优良的人居环境，创造人与自然的良性互动氛围，塑造特色突出的城市形象，进一步提升城市品位。项目作为“海上世界”的“桥梁”，能将区域内各功能区有机联合，促进互联互通。项目建成后，将完善烟台市路网结构，有利于海上世界项目的招商引资工作，是区域内地块后续开发的基础支撑，能促进土地开发，提高区域通行速度，降低运输成本，节省居民出行时间；将改善区域的社会和投资环境，提升土地价值；将完善城市功能，促进城市健康可持续发展；将提升城市发展水平，改善城市形象。项目具有良好的社会、经济、环境效益，其建设对烟台市的发展具有积极的意义。

岸线整治工程项目——“海上世界”的“屏障”项目建成后，将极大地拓展了居民的亲海空间，满足居民亲海的基本要求，保障了沿海居民的正常生产和生活，构筑海岸景观长廊，打造优质海湾岸线，提升了滨海旅游的品位和生态服务

功能，实现人与海洋、人与自然的和谐相处。本项目作为烟台海上世界项目的又一“力作”，起到了很好的屏障作用，提高了抵抗海洋灾害的能力，为“海上世界”建设增添了新的亮点与生机。

各项目环环相扣，使“海上世界”建设更加立体化、多面化，各项目建设缺一不可。在新旧动能转换的时代背景下，各子项目纷纷发力，凭借自身优势助力烟台海上世界项目成为芝罘湾片区乃至烟台市里程碑式的跨越。

2. 项目基本情况及主要建设内容

项目位于烟台市芝罘区环芝罘湾区域。项目建设集中展示中心及相关配套基础设施等，总用地面积 71802.67 平方米，总建筑面积 76182 平方米。同时建设园区道路、管网、照明、绿化等配套设施；并对项目区域 3km 海岸进行整治修复。项目建设从 2019 年 9 月至 2023 年 8 月，建设期 48 个月，边建设边运营。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

1.1 编制依据及原则

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- （3）烟台市地区材料预算价格；
- （4）临近地区类似工程造价；
- （5）现行投资估算的有关规定。

1.2 估算总额及资金筹措方式

1.2.1 估算总额：

项目总投资为 264,000.00 万元，其中，建设投资 248,859.41 万元，占项目总投资的 94.26%；铺底流动资金 738.32 万元，占项目总投资的 0.28%；建设期

利息 14,402.27 万元，占总投资的 5.46%。

项目总投资构成表

序号	项目	金额（万元）	占总投资的比例
一	建设投资	248,859.41	94.26%
1	工程费用	125,059.95	47.37%
2	工程建设其他费用	110,390.73	41.81%
3	不可预见费	13,408.73	5.08%
二	铺底流动资金	738.32	0.28%
三	建设期利息	14,402.27	5.46%
合计	总投资	264,000.00	100%

1.2.2 资金筹措方式

烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目计划总投资 26.40 亿元，项目资本金 8.00 亿元，拟申请通过发行地方政府专项债券募集建设资金 18.40 亿元。2020 年 5 月已发行专项债券 6.30 亿元；2021 年 4 月已发行专项债券 6.15 亿元，2021 年 11 月用途调整出专项债券 3.87 亿元，因此 2021 年 4 月已发行专项债券剩余 2.28 亿元；2022 年拟申请发行专项债券 3.10 亿元，其中本期拟申请发行专项债券 1.50 亿元，2022 年后续拟申请发行专项债券 1.60 亿元；2023 年拟申请发行专项债券 6.72 亿元。

（四）项目收益及现金流入预测说明

2018 年财政部下发《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）（以下简称“《通知》”）。

根据《通知》要求，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。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目分析说明如下：

1. 项目收入预测

项目收入来源包括房屋出租收入、广告资源出租收入、物业管理收入、充电桩收入、停车场收入，其中房屋出租收入包括展厅、展馆出租收入，渔市综合体出租收入，商业街出租收入。（注：以下收入非特别说明指含税收入）。

(1) 房屋出租收入：

①展厅、展馆出租收入

展示中心展厅于 2023 年 9 月投入运营，出租面积 1000 平方米，根据调研全国主要城市展示中心/展览馆出租价格，一线城市租赁价格区间 13-23 元/平方米/天，二线城市租赁价格区间 10-15 元/平方米/天，结合烟台市消费水平及需求现状，确定项目租金按照 7 元/平方米·天（包含场地费及设备使用费），每五年上浮 5%，2023 年运营时间为 120 天，其余年度运营时间为 360 天，达产年展厅租金收入 252.00 万元，运营期内（2021-2053 年）总收入 8,571.35 万元。

全国主要城市展示中心 2019 年租赁价格一览表

展示中心	租赁价格（元/平方米·天）
国家会议中心	23.40
上海世博展览馆	19.50
上海光大会展中心	19.50
深圳会展中心	15.60
广州保利世贸博览馆	15.60
宁波国际会议展览中心	15.60
武汉国际会展中心	13.00
青岛国际会展中心	11.44
济南国际会展中心	10.40

②渔市综合体出租收入

渔市综合体于 2022 年 5 月投入运营，出租面积 15100 m²；根据项目单位已

签订的租赁合同，合同期限为 8 年，其中 2022 年 5 月至 2023 年 4 月为免租期，租金如下所示。渔市综合体租金如下图：

时间区间	含税月固定租金单价	含税月固定租金	营业额提成租金提成比例
	(元/㎡)	(元)	
2022.5.1-2023.4.30	0		
2023.5.1-2024.4.30	30		
2024.5.1-2025.4.30	31.2		
2025.5.1-2026.4.30	32.45		
2026.5.1-2027.4.30	33.75		
2027.5.1-2028.4.30			
2028.5.1-2029.4.30			
2029.5.1-2030.4.30			
以下空白			

2030 年 5 月之后租金，在前一年度租金基础上按照每 2 年 4% 的涨幅递增。

运营期内（2021-2053 年）总收入 22,368.20 万元。

③商业街出租收入

商业街于 2022 年 3 月建设完成，边建设边运营，总出租面积 24280 m²。

根据中国房地产指数系统商铺租金指数对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2019 年上半年，中国主要商业街商铺和重点商圈(购物中心)商铺租金整体水平稳中有升。其中，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的，构成的百大商业街(百街)商铺平均租金为 25.60 元/平方米·天。

结合烟台市消费水平及需求现状，项目运营初期租金 18/平方米·天；考虑后期经济增长、消费需求增加等因素，租金每 5 年上涨 5%。

根据实际运营情况和建设单位提供的数据，商业街边建设边运营，2021 年商业街实际出租收入为 165.72 万元，2022 年项目单位预测出租收入为 521.40 万元。2023 年之后各年度运营时间均按 360 天计算；达产年商业街出租收入 15,733.44 万元，运营期内（2021-2053）总收入 546,316.71 万元。

（2）物业管理收入

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》，普通住宅前期物业公共服务费实行政府指导价，其它物业的物业公共服务费实行市场调节价。项目对渔市综合体及商业街提供的物业管理服务，按照出租面积 36280 平方米，2.85 元/平方米/月收取服务费，每 5 年上浮 5%，2023 年运营时间 120 天，其余各年度运营时间均按 360 天计算，则达产年物业收入 124.08 万元，运营期内（2021-2053 年）总收入 4,220.24 万元。

（3）充电桩收入

各子项目停车场内将配套设置充电桩，共计 200 个，充电服务费 0.8 元/度，每 5 年上浮 5%，因充电桩安装位置为公共场所，配套充电设施以大功率快充为主，电动汽车一次充电 50 度，电动汽车电池电量充满时间大约 0.8 小时，则充电桩满负荷使用能够服务 30 辆车，考虑到充电桩使用频次及晚上使用频次较少等因素，每个充电桩服务车辆数为 10 辆。2023 年利用率按照 65%计算，2024 年以后利用率按照 80%计算。2023 年 200 个充电桩全部投入使用，年运营时间 120 天，其余各年度运营时间均按 360 天计算；则达产年收入 2,304.00 万元，运营期内（2021-2053 年）总收入 78,221.83 万元。

（4）广告资源出租收入

项目街区、广场、沿路将设置广告位 300 个，根据表 11-5 调研烟台地区各类广告媒介租赁价格，确定运营初期每广告位租金 1600 元/月，考虑后期经济增长等因素，广告租金每 5 年上浮 5%；2023 年全部投入，年运营时间 120 天，其余各年度运营时间均按 360 天计算；预计达产年收入 576.00 万元，运营期内（2021-2053 年）总收入 19,591.46 万元。

烟台各类广告媒介租赁价格统计表

广告媒介	租赁平均价格（元/个）
灯箱广告	4,000.00
楼体广告	7,000.00
LED 广告	4,500.00
高炮广告	10,000.00
围挡广告	3,000.00

（5）停车场收入

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宜的通知》，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。项目规划停车位 1360 个（地下+地上），停车位收费标准按 2 元/h 计取，考虑后期经济增长等因素，每 5 年上浮 5%，24h 车位使用率约 80%。

2023 年开放停车位 1360 个，年运营时间 120 天，其余各年度运营时间均按 360 天计算。预计停车场达产年收入 1,880.06 万元，运营期内（2021-2053 年）总收入 63,946.51 万元。

经计算，2020 年-2053 年项目总收入 743,236.22 万元，年均营业收入 22,522.31 万元。具体详见债券存续期内项目营业收入测算表。

债券存续期内项目营业收入测算表：

金额单位：人民币万元

年份	房屋租金收入	物业管理收入	充电桩收入	广告资源出租收入	停车场收入	运营收入合计
2021	165.72	0.00	0.00	0.00	0.00	165.72
2022	521.40	0.00	0.00	0.00	0.00	521.40
2023	16,179.84	41.36	624.00	192.00	626.69	17,663.89
2024	16,543.54	124.08	2,304.00	576.00	1,880.06	21,427.68
2025	16,550.78	124.08	2,304.00	576.00	1,880.06	21,434.93
2026	16,565.86	124.08	2,304.00	576.00	1,880.06	21,450.00
2027	16,573.40	124.08	2,304.00	576.00	1,880.06	21,457.54
2028	17,388.35	130.28	2,419.20	604.80	1,974.07	22,516.70

2029	17,396.19	130.28	2,419.20	604.80	1,974.07	22,524.54
2030	17,412.49	130.28	2,419.20	604.80	1,974.07	22,540.84
2031	17,420.65	130.28	2,419.20	604.80	1,974.07	22,549.00
2032	17,437.61	130.28	2,419.20	604.80	1,974.07	22,565.95
2033	18,285.32	136.80	2,540.16	635.04	2,072.77	23,670.09
2034	18,302.96	136.80	2,540.16	635.04	2,072.77	23,687.72
2035	18,311.78	136.80	2,540.16	635.04	2,072.77	23,696.54
2036	18,330.12	136.80	2,540.16	635.04	2,072.77	23,714.88
2037	18,339.29	136.80	2,540.16	635.04	2,072.77	23,724.05
2038	19,239.56	143.64	2,667.17	666.79	2,176.41	24,893.57
2039	19,249.10	143.64	2,667.17	666.79	2,176.41	24,903.10
2040	19,268.94	143.64	2,667.17	666.79	2,176.41	24,922.94
2041	19,278.86	143.64	2,667.17	666.79	2,176.41	24,932.86
2042	19,299.49	143.64	2,667.17	666.79	2,176.41	24,953.49
2043	20,235.06	150.82	2,800.53	700.13	2,285.23	26,171.77
2044	20,256.52	150.82	2,800.53	700.13	2,285.23	26,193.23
2045	20,267.25	150.82	2,800.53	700.13	2,285.23	26,203.95
2046	20,289.57	150.82	2,800.53	700.13	2,285.23	26,226.27
2047	20,300.72	150.82	2,800.53	700.13	2,285.23	26,237.43
2048	21,295.45	158.36	2,940.55	735.14	2,399.49	27,528.99
2049	21,307.06	158.36	2,940.55	735.14	2,399.49	27,540.60
2050	21,331.19	158.36	2,940.55	735.14	2,399.49	27,564.73
2051	21,343.26	158.36	2,940.55	735.14	2,399.49	27,576.80
2052	21,368.36	158.36	2,940.55	735.14	2,399.49	27,601.90
2053	11,200.51	83.14	1,543.79	385.95	1,259.73	14,473.11
合计	577,256.18	4,220.24	78,221.83	19,591.46	63,946.51	743,236.22

2. 项目成本费用预测

（1）外购燃料和动力费用

项目达产年公用部分及业务需要消耗新水预计 85445.59t，按照 3.90 元/t 收费，每五年上浮 5%；消耗电力 134.73 万 kW·h，按照 0.8 元/t 收费，每五年上浮 5%，达产年项目年外购动力费 141.11 万元，运营期（2021-2053 年）外购燃料和动力费用总额 4,799.49 万元。

（2）工资及福利费

项目预计需新增定员 15 人，月工资按照 0.35 万元/人/月，每五年上浮 5%，福利费按工资的 14%计。年工资及福利费 71.82 万元，运营期（2021-2053 年）工资及福利费总额 2,442.81 万元。

（3）物业管理费

项目物业管理费按照 1 元/m²/月收取，管理面积为 36280m²，每五年上浮 5%，经计算，年物业管理费 43.54 万元，项目运营期（2021-2053 年）物业管理费总额 1,480.79 万元。

（4）其他费用

其他费用按照收入的 2%计取，运营期（2021-2053 年）其他费用年均 450.45 万元，总额 14,864.72 万元。

（5）税金及附加

税金及附加包括增值税、附加税和房产税。

其中增值税：房屋出租收入、广告资源出租收入和停车场收入按照9%税率计算，物业管理收入按照6%税率计算，充电桩收入按照13%税率计算，项目运营期（2021-2053年）增值税合计52,809.25万元；附加税：城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加分别按照7%、3%、2%税率计算，项目运营期（2021-2053年）附加税合计6,601.16万元；房产税：项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为12%，运营期（2021-2053年）房产税合计63,551.14万元。

（6）企业所得税

项目按照25%计算企业所得税，项目运营期（2021-2053年）所得税之和 83,524.13万元。

债券存续期内成本费用测算表：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资及福利费	物业管理费	其他费用	税金及附加	息税前付现成本
2021	0.00	0.00	0.00	3.31	18.24	21.56
2022	0.00	0.00	0.00	10.43	57.40	67.83
2023	47.04	23.94	14.51	353.28	1,781.27	2,220.03
2024	141.11	71.82	43.54	428.55	1,821.31	2,506.32
2025	141.11	71.82	43.54	428.70	1,822.10	2,507.27
2026	141.11	71.82	43.54	429.00	1,823.76	2,509.23
2027	141.11	71.82	43.54	429.15	1,824.59	2,510.21
2028	148.16	75.41	45.71	450.33	1,914.31	2,633.93
2029	148.16	75.41	45.71	450.49	2,217.17	2,936.95
2030	148.16	75.41	45.71	450.82	4,160.22	4,880.32
2031	148.16	75.41	45.71	450.98	4,161.87	4,882.14
2032	148.16	75.41	45.71	451.32	4,165.31	4,885.92
2033	155.57	79.18	48.00	473.40	4,368.68	5,124.83
2034	155.57	79.18	48.00	473.75	4,372.26	5,128.76
2035	155.57	79.18	48.00	473.93	4,374.05	5,130.73
2036	155.57	79.18	48.00	474.30	4,377.77	5,134.82
2037	155.57	79.18	48.00	474.48	4,379.63	5,136.86
2038	163.35	83.14	50.40	497.87	4,595.22	5,389.98
2039	163.35	83.14	50.40	498.06	4,597.16	5,392.11
2040	163.35	83.14	50.40	498.46	4,601.19	5,396.53
2041	163.35	83.14	50.40	498.66	4,603.20	5,398.75
2042	163.35	83.14	50.40	499.07	4,607.39	5,403.35
2043	171.52	87.30	52.92	523.44	4,831.79	5,666.96
2044	171.52	87.30	52.92	523.86	4,836.14	5,671.74
2045	171.52	87.30	52.92	524.08	4,838.32	5,674.14
2046	171.52	87.30	52.92	524.53	4,842.85	5,679.11
2047	171.52	87.30	52.92	524.75	4,845.12	5,681.60
2048	180.09	91.66	55.56	550.58	5,083.25	5,961.15
2049	180.09	91.66	55.56	550.81	5,085.61	5,963.74
2050	180.09	91.66	55.56	551.29	5,090.51	5,969.12
2051	180.09	91.66	55.56	551.54	5,092.96	5,971.81
2052	180.09	91.66	55.56	552.04	5,098.05	5,977.41
2053	94.55	48.12	29.17	289.46	2,672.85	3,134.15
合计	4,799.49	2,442.81	1,480.79	14,864.72	122,961.55	146,549.36

注：2053年收入、成本按照半年计算，与半年计息保持一致。

3. 项目债券存续期内运营收益预测表

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	减：息税前付现成本	减：企业所得税	运营收益
2021	165.72	21.56	0.00	144.16
2022	521.40	67.83	0.00	453.57
2023	17,663.89	2,220.03	652.37	14,791.49
2024	21,427.68	2,506.32	1,044.80	17,876.56
2025	21,434.93	2,507.27	2,305.51	16,622.15
2026	21,450.00	2,509.23	2,308.79	16,631.98
2027	21,457.54	2,510.21	2,310.43	16,636.90
2028	22,516.70	2,633.93	2,544.29	17,338.48
2029	22,524.54	2,936.95	2,470.49	17,117.10
2030	22,540.84	4,880.32	1,988.73	15,671.80
2031	22,549.00	4,882.14	1,990.31	15,676.55
2032	22,565.95	4,885.92	1,993.60	15,686.43
2033	23,670.09	5,124.83	2,209.91	16,335.35
2034	23,687.72	5,128.76	2,213.34	16,345.63
2035	23,696.54	5,130.73	2,215.05	16,350.77
2036	23,714.88	5,134.82	2,218.61	16,361.45
2037	23,724.05	5,136.86	2,220.39	16,366.80
2038	24,893.57	5,389.98	2,449.49	17,054.09
2039	24,903.10	5,392.11	2,451.34	17,059.65
2040	24,922.94	5,396.53	3,005.16	16,521.25
2041	24,932.86	5,398.75	3,127.11	16,407.00
2042	24,953.49	5,403.35	3,241.99	16,308.16
2043	26,171.77	5,666.96	3,480.65	17,024.16
2044	26,193.23	5,671.74	3,484.82	17,036.66
2045	26,203.95	5,674.14	3,486.90	17,042.91
2046	26,226.27	5,679.11	3,491.24	17,055.92
2047	26,237.43	5,681.60	3,493.41	17,062.42
2048	27,528.99	5,961.15	3,746.41	17,821.43
2049	27,540.60	5,963.74	3,748.66	17,828.19
2050	27,564.73	5,969.12	3,753.35	17,842.26
2051	27,576.80	5,971.81	3,755.70	17,849.29
2052	27,601.90	5,977.41	3,934.95	17,689.55
2053	14,473.11	3,134.15	2,186.34	9,152.62
合计	743,236.22	146,549.36	83,524.13	513,162.72

4. 项目债券存续期内资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

年度	2019 建设期	2020 建设期	2021 建设期	2022 建设期	2023 建设期	2024	2025
一、经营活动产生的现金流量	0.00	0.00	144.16	453.57	14,791.49	17,876.56	16,622.15
1. 经营活动收到的现金	0.00	0.00	165.72	521.40	17,663.89	21,427.68	21,434.93
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	3.31	10.43	438.77	685.02	685.16
3. 经营活动支付的各项税费	0.00	0.00	18.24	57.40	2,433.63	2,866.10	4,127.61
二、投资活动产生的现金流量	-76,000.00	-63,241.70	-16,226.47	-33,327.89	-60,801.68	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金							
2. 投资活动支付的现金	76,000.00	63,241.70	16,226.47	33,327.89	60,801.68	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量	76,000.00	63,241.70	21,082.32	27,874.31	61,399.41	-7,542.42	-7,542.42
1. 项目资本金	76,000.00	1,359.95	1,714.99	695.23	229.83		
2. 债券筹资款		63,000.00	22,800.00	31,000.00	67,200.00		
3. 支付本期债券利息		1,118.25	3,432.68	3,820.92	6,030.42	7,542.42	7,542.42
4. 偿还本期债券本金							
四、现金及现金等价物净增加额	0.00	0.00	5,000.01	-5,000.01	15,389.21	10,334.14	9,079.73
加：期初现金及现金等价物余额		0.00	0.00	5,000.01	0.00	15,389.21	25,723.35
五、期末现金及现金等价物余额	0.00	0.00	5,000.01	0.00	15,389.21	25,723.35	34,803.08
年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一、经营活动产生的现金流量	16,631.98	16,636.90	17,338.48	17,117.10	15,671.80	15,676.55	15,686.43
1. 经营活动收到的现金	21,450.00	21,457.54	22,516.70	22,524.54	22,540.84	22,549.00	22,565.95
2. 经营活动支付的现金	685.46	685.61	719.62	719.78	720.10	720.27	720.61
3. 经营活动支付的各项税费	4,132.55	4,135.02	4,458.60	4,687.66	6,148.94	6,152.18	6,158.92

二、投资活动产生的现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金										
2. 投资活动支付的现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量		-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42
1. 项目资本金										
2. 债券筹资金										
3. 支付本期债券利息		7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42
4. 偿还本期债券本金										
四、现金及现金等价物净增加额		9,089.56	9,094.48	9,796.06	9,574.68	8,129.38	8,134.13	8,144.01	8,144.01	8,144.01
加：期初现金及现金等价物余额		34,803.08	43,892.65	52,987.13	62,783.19	72,357.86	80,487.24	88,621.36	88,621.36	88,621.36
五、期末现金及现金等价物余额		43,892.65	52,987.13	62,783.19	72,357.86	80,487.24	88,621.36	96,765.37	96,765.37	96,765.37
年度		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2039	2039
一、经营活动产生的现金流量		16,335.35	16,345.63	16,350.77	16,361.45	16,366.80	17,054.09	17,059.65	17,059.65	17,059.65
1. 经营活动收到的现金		23,670.09	23,687.72	23,696.54	23,714.88	23,724.05	24,893.57	24,903.10	24,903.10	24,903.10
2. 经营活动支付的现金		756.15	756.51	756.68	757.05	757.23	794.76	794.95	794.95	794.95
3. 经营活动支付的各项税费		6,578.58	6,585.59	6,589.09	6,596.38	6,600.02	7,044.71	7,048.50	7,048.50	7,048.50
二、投资活动产生的现金流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 投资活动收到的现金										
2. 投资活动支付的现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量		-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42	-7,542.42
1. 项目资本金										
2. 债券筹资金										

3. 支付本期债券利息	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42	7,542.42
4. 偿还本期债券本金									
四、现金及现金等价物净增加额	8,792.93	8,803.21	8,808.35	8,819.03	8,824.38	9,511.67	9,517.23		
加：期初现金及现金等价物余额	96,765.37	105,558.30	114,361.51	123,169.85	131,988.89	140,813.27	150,324.94		
五、期末现金及现金等价物余额	105,558.30	114,361.51	123,169.85	131,988.89	140,813.27	150,324.94	159,842.17		
年度	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046		
一、经营活动产生的现金流量	16,521.25	16,407.00	16,308.16	17,024.16	17,036.66	17,042.91	17,055.92		
1. 经营活动收到的现金	24,922.94	24,932.86	24,953.49	26,171.77	26,193.23	26,203.95	26,226.27		
2. 经营活动支付的现金	795.35	795.55	795.96	835.17	835.60	835.81	836.26		
3. 经营活动支付的各项税费	7,606.35	7,730.31	7,849.37	8,312.44	8,320.97	8,325.23	8,334.09		
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1. 投资活动收到的现金									
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
三、筹资活动产生的现金流量	-69,424.17	-27,662.46	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00		
1. 项目资本金									
2. 债券筹资款									
3. 支付本期债券利息	6,424.17	4,862.46	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00		
4. 偿还本期债券本金	63,000.00	22,800.00							
四、现金及现金等价物净增加额	-52,902.92	-11,255.46	11,889.16	12,605.16	12,617.66	12,623.91	12,636.92		
加：期初现金及现金等价物余额	159,842.17	106,939.25	95,683.79	107,572.95	120,178.11	132,795.77	145,419.68		
五、期末现金及现金等价物余额	106,939.25	95,683.79	107,572.95	120,178.11	132,795.77	145,419.68	158,056.60		
年度	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	合计	

一、经营活动产生的现金流量	17,062.42	17,821.43	17,828.19	17,842.26	17,849.29	17,689.55	9,152.62	513,162.72
1. 经营活动收到的现金	26,237.43	27,528.99	27,540.60	27,564.73	27,576.80	27,601.90	14,473.11	743,236.22
2. 经营活动支付的现金	836.48	877.90	878.13	878.61	878.86	879.36	461.31	23,587.81
3. 经营活动支付的各项税费	8,338.52	8,829.66	8,834.27	8,843.86	8,848.65	9,033.00	4,859.19	206,485.68
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-219,597.74
1. 投资活动收到的现金								0.00
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	219,597.74
三、筹资活动产生的现金流量	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00	-4,419.00	-34,721.50	-68,712.00	-115,791.12
1. 项目资本金								80,000.00
2. 债券筹资款								184,000.00
3. 支付本期债券利息	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	4,419.00	3,721.50	1,512.00	195,791.12
4. 偿还本期债券本金						31,000.00	67,200.00	184,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	12,643.42	13,402.43	13,409.19	13,423.26	13,430.29	-17,031.95	-59,559.38	147,773.87
加：期初现金及现金等价物余额	158,056.60	170,700.02	184,102.45	197,511.65	210,934.91	224,365.20	207,333.25	
五、期末现金及现金等价物余额	170,700.02	184,102.45	197,511.65	210,934.91	224,365.20	207,333.25	147,773.87	
本息覆盖倍数	1.35							

5. 压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
运营期运营净收益	461,846.45	487,504.59	513,162.72
需偿还的融资本息	379,791.12	379,791.12	379,791.12
本息覆盖倍数	1.22	1.28	1.35

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当运营期运营净收益在-5%和-10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍大于 1.22，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

四、总体评价

1. 资金充足性

本次发债项目拟于 2022 年 2 月申请发行专项债券，拟申请发行专项债券金额 15,000.00 万元，债券期限为 30 年。根据上述项目收益与融资平衡分析结果显示，项目本息资金覆盖倍数可达到 1.35，本次烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目在债券存续期内还本付息资金相对充足。

2. 资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。截至债券到期日项目偿还本息后，项目累计净现金结余 147,773.87 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

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，认为本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，为本项目提供足够的资金支持，保证烟台海上世界产业新城园区一期配套基础设施项目顺利完成。同时，项目实施单位预期实现的

运营收益作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期专项债券还本付息要求。

五、风险分析

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是技术风险、建设环境风险。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、水文地质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。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1. 深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
2. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

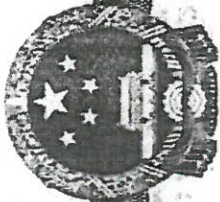
影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在运营成本项目不确定等问题，可能存在因价格下降影响项目收入规模，偿债能力减弱，影响还本付息。

1. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
2. 如确实出现收入无法按时实现的情况，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，因项目取

得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

3. 项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4. 在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。



营业执照

统一社会信用代码
913706027207077252



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) 3-1

名称 山东恒德会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陶进文
经营范围 审计、验证注册资本、基建预决算审查、审计、出具有关报
告；会计税务业务咨询、经济案件鉴定、资产评估、账簿、报
表的批发、零售。(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 叁佰万元整

成立日期 1999年 11 月 26 日

营业期限 1999年 11 月 26 日至 年 月 日

住所 山东省烟台市莱山区山海路117号内7号



登记机关

2021 年 09 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0013539



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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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: 山东恒德会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 陶进文

经营场所: 烟台市莱山区山海路117-7号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 37050031

批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

批准执业日期: 1999年10月28日

发证机关:



二〇〇一年一月二十日

中华人民共和国财政部制



姓 名	徐振坤
Full name	男
性 别	
Sex	
出 生 日 期	1946-05-17
Date of birth	烟台恒德有限责任会计师事务所
工 作 单 位	所
Working unit	
身份证号码	232700460517419
Identity card No.	



姓 名 鞠 平 静

Full name

性 别 女

Sex

出 生 日 期 1971-10-09

Date of birth

工 作 单 位 烟台恒德有限责任会计师事务所

Working unit 务所

身 份 证 号 码 370633711009322

Identity card No.