

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题： 2021年山东省（烟台市芝罘区高新技术产业  
技术开发区卧龙园区基础设施建设项目）  
交通能源市政产业园基础设施及民生社会  
事业发展专项债券（一期）项目收益与融  
资自求平衡专项评价报告

报告文号： 烟嘉会专审字[2021]第155号

客户名称： 烟台市建投发展集团有限公司

报告时间： 2021-05-17

签字注册会计师： 刘志虎（CPA：370500300040）  
姜志雪（CPA：370500300029）



0105352021051406585033

报告文号：烟嘉会专审字[2021]第155号

事务所名称： 烟台嘉信有限责任会计师事务所

事务所电话： 13606382532

传真： 0535-6217720

通讯地址： 烟台市芝罘区环山路付54号

电子邮件： jiaxin CPA@126.com

防伪查询网址：<http://sdcpcpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询



烟台嘉信有限责任会计师事务所  
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层

电话：0535-6204631

传真：0535-6217720

邮编：264003

# 2021 年山东省（烟台市芝罘区高新技术产业 开发区卧龙园区基础设施建设项目）交通 能源市政产业园基础设施及民生社会事业 发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021] 第 155 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2021 年 5 月 17 日





烟台嘉信有限责任会计师事务所  
YANTAI JIAXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：烟台市莱山区观海路 63 号黄海明珠七层  
电话：0535-6204631  
传真：0535-6217720  
邮编：264003

## 2021 年山东省（烟台市芝罘区高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021]第 155 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（烟台市芝罘区高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2021 年山东省（烟台市芝罘区高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

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，本次评价的高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设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：

#### 1. 项目投资及应付本息情况

专项债券发行计划：通过发行地方政府专项债券募集建设资金 11.20 亿元。2021 年计划发债 6.30 亿元，本次拟发行 2.50 亿元，利率 4.5%，期限十五年。2022 年计划发债 4.90 亿元，利率 4.5%，期限十五年。

(1)2021 年专项债券发行计划如下：

金额单位：人民币亿元

发行年份	发行规模	其中：用作项目资本金	本次发债金额	发行期限
2021	6.30	0.00	2.50	15 年期

## (2) 项目投资及应付本息情况

金额单位：人民币亿元

名称	项目名称	投资总额	自有资金	发债金额	其中：本次发债金额
烟台市 芝罘区	高新技术产业开发区卧龙园区 基础设施建设项目	14.00	2.80	11.20	2.50
合计		14.00	2.80	11.20	2.50

本期发行 2021 年高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目专项债券，发债项目计划发行债券总规模 11.20 亿元，2021 年计划发债 6.30 亿元，本次拟发行 2.50 亿元，利率 4.5%，期限十五年。2022 年计划发债 4.90 亿元，利率 4.5%，期限十五年。还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金金额	本期偿还 本金金额	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	偿还本息 合计
2021 年		63,000.00		63,000.00	4.50%	1,417.50	64,417.50
2022 年	63,000.00	49,000.00		112,000.00	4.50%	3,937.50	52,937.50
2023 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2024 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2025 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2026 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2027 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2028 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2029 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2030 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2031 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2032 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2033 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2034 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2035 年	112,000.00			112,000.00	4.50%	5,040.00	5,040.00
2036 年	112,000.00		63,000.00	49,000.00	4.50%	3,622.50	3,622.50
2037 年	49,000.00		49,000.00		4.50%	1,102.50	1,102.50
合计		112,000.00	112,000.00			75,600.00	187,600.00

注：2020 年 7 月项目开始投入建设，建设期 5 年。拟于 2021 年发行

债券金额 6.30 亿元，本次发行债券金额 2.50 亿元。

## 2. 项目实施单位预期产生的运营收益

### (1) 基本假设条件及依据

2021 年高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目专项债券，主要用项目实施单位预期实现的运营收益与融资进行自求平衡。

### (2) 项目实施单位预期实现的运营收益

项目实施单位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”中的项目实施单位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	可用于资金平衡的项目实施单位预期实现的运营收益
高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目	270,281.30
合计	270,281.30

## 3. 本期债券募投项目运营收益覆盖项目融资还本付息情况

本期债券募投项目收益为项目实施单位预期实现的运营收益，建设期债券利息支付由项目实施单位自有资金保障。本期债券募投项目运营收益覆盖项目融资还本付息情况为：本息覆盖倍数为 1.44。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	年运营收益	小计
2021 年		1,417.50	1,417.50		
2022 年		3,937.50	3,937.50		
2023 年		5,040.00	5,040.00		
2024 年		5,040.00	5,040.00		
2025 年		5,040.00	5,040.00	11,337.75	11,337.75
2026 年	-	5,040.00	5,040.00	21,541.86	21,541.86

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	年运营收益	小计
2027年	-	5,040.00	5,040.00	19,328.19	19,328.19
2028年	-	5,040.00	5,040.00	19,956.91	19,956.91
2029年	-	5,040.00	5,040.00	20,609.90	20,609.90
2030年	-	5,040.00	5,040.00	21,288.12	21,288.12
2031年	-	5,040.00	5,040.00	21,992.55	21,992.55
2032年	-	5,040.00	5,040.00	22,724.17	22,724.17
2033年	-	5,040.00	5,040.00	23,484.10	23,484.10
2034年	-	5,040.00	5,040.00	24,273.43	24,273.43
2035年	-	5,040.00	5,040.00	25,093.32	25,093.32
2036年	63,000.00	3,622.50	66,622.50	25,590.58	25,590.58
2037年	49,000.00	1,102.50	50,102.50	13,060.42	13,060.42
合计	112,000.00	75,600.00	187,600.00	270,281.30	270,281.30
本息覆盖倍数	1.44				

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2021年高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目专项债券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，为高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设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，项目实施单位预期实现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：项目收益及现金流入评价说明

烟台嘉信有限责任会计师事务所

中国 烟台

电话：6204257 6217720

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年五月十七日



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

#### (一)项目基本情况及主要建设内容

卧龙园位于烟台市区南部，机场路以东、大沽夹河以北、芝罘莱山分界线以西、上曲家规划路以南，总面积 23km<sup>2</sup>，辖 7 个居民区，总人口 2.7 万人。卧龙园于 1998 年 2 月，经烟台市人民政府批准成立，2000 年 5 月正式启动，2006 年 4 月作为烟台高新技术产业园区的一个组成部分，被山东省人民政府批准成为省级园区，2010 年 9 月成为国家级园区。园区作为南部新城战略核心板块，是烟台市六区融合的中心点，机场路、通世南路、港城西大街、绕城高速路、城际铁路相互交纵穿区而过，交通方便快捷，区位优势突出，战略地位重要，已成为芝罘区对外开放的主要窗口和经济发展重要载体。近年来，园区通过创新招商引资机制，强化特色园区招商，突出产业定向招商，全力打造电子商务、商贸服务、健康养老、金融服务、医疗医药、现代物流、文化创意等 7 大特色产业园，即拥有火把创客空间、中韩跨境电子商务示范园、中韩留学生创业园等子园区的电子商务产业园；以现代奥特莱斯广场、红星美凯龙全球家居馆、泰晤士新城、新城国际广场、嘉禾乐天家居等项目为基础，打造总面积 60 万 m<sup>2</sup>的商贸服务产业集群；以规划打造康复医院、医疗养老基地、医疗服务信息平台 and 移动医院、护理学校、老年大学及旅游文化中心、医疗器械研发中心等六大功能板块，一期投资 20 亿元，占地 306 亩，成为山东省规模最大、档次最高、配套设



施最全、服务质量最好的全国养老示范基地的乐康金岳健康服务产业园为代表的健康养老产业；以计划投资 50 亿元的金融支付产业园和总投资 10 亿元的恒丰银行数据后援处理中心为代表的金融服务产业园；以园区打造的高端医疗装备产业园为核心，聚集了瑞康医药、冰科医疗、宏远氧业等一批医药、医疗装备制造领域的龙头企业，形成了高端医药医疗产业集群；以总投资 45 亿元的安德国际冷链物流基地为龙头的现代物流产业集群；以国家级广告创意产业园区 1861 广告创意产业园为龙头，重点引进文化创意、服务外包、研发中心等业态的文化创意产业园。

为改善勤河区域内居民生活环境，提升居民居住质量和市容市貌，提高环境整治效率，遵循分批实施与集中整治相结合、重点改造与全面整治相结合、整治提升与长效管理相结合的原则，分批施工，稳步推进，逐步实现把勤河及产业园区改造成为功能齐全、配套完善、出行方便、整洁美观、安全有序的目标。本项目即是在此基础上提出的。

高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目建设地点位于高新技术产业开发区卧龙园区，魁玉路以南、通世南路以西、机场路以东、河滨路以北。项目总占地面积约 907.7 公顷。主要建设内容包含勤河生态旅游产业园及区域河渠配套治理。本项目于 2020 年 7 月开始开工建设，2025 年 6 月底完成竣工验收，项目工期 5 年时间。

本次融资项目收益为项目实施单位预期实现的运营收益，本次预测以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，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后项目实施单位预期实现的运营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. 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. 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

2018年财政部公布财预〔2018〕161号《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》（以下简称《通知》），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种：根据财政部公布财预〔2018〕34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、

交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

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2021年高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目专项债券分析说明如下：

#### （一） 资金充足性

通过发行地方政府专项债券募集建设资金11.20亿元。2021年计划发债6.30亿元，本次拟发行2.50亿元，利率4.5%，期限十五年。2022年计划发债4.90亿元，利率4.5%，期限十五年。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次2021年高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目专项债券存续期内还本付息资金相对充足。项目本息资金覆盖倍数可达到1.44倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

#### 1. 投资估算及资金筹措

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项 目	金 额	占总投资的比例
1	建设投资	122,045.00	87.18%

序号	项 目	金 额	占总投资的比例
1.1	工程费用	105,438.00	75.31%
1.2	工程建设其他费用	9,601.00	6.86%
1.3	预备费	7,006.00	5.00%
2	建设期利息	17,955.00	12.83%
合计	总投资	140,000.00	100.00%

项目总投资140,000.00万元，其中项目建设投资122,045.00万元，建设期利息17,955.00万元。项目建设投资包括：工程费用105,438.00万元，工程建设其他费用9,601.00万元，预备费7,006.00万元。

本次发债项目从客观、谨慎角度出发，项目总投资14.00亿元，其中项目自有资金2.80亿元，项目融资资金11.20亿元。项目总投资融资资金中发行债券总规模11.20亿元，2021年计划发债6.30亿元，本次拟发行2.50亿元，利率4.5%，期限十五年；2022年计划发债4.90亿元，利率4.5%，期限十五年。在债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

## 2. 建设投资

项目建设投资由工程费用、工程建设其他费用和预备费组成。

### 项目建设投资估算表

单位：万元

序号	单 位 工 程 名 称	金 额	占总投资比例
一	工程费用	105,438.00	75.31%
1	建筑工程	48,437.00	
2	安装工程	7,122.00	
3	景观工程	12,721.00	
4	雨污水工程	13,162.00	
5	水利工程	20,500.00	
6	其他附属工程	3,496.00	
二	工程建设其他费用	9,601.00	6.86%
1	建设单位管理费	1,100.00	

序号	单位工程名称	金额	占总投资比例
2	勘察费	2,109.00	
3	测绘费	53.00	
4	规划技术服务费	53.00	
5	施工图设计费	2,109.00	
6	工程监理费	1,582.00	
7	前期立项咨询费	65.00	
8	工程造价咨询费	527.00	
9	社会保险费	1,371.00	
10	招标代理服务费	105.00	
11	场地准备及临时设施费	527.00	
三	预备费	7,006.00	5.00%
四	建设期利息费用	17,955.00	12.83%
五	合计	140,000.00	100.00%

## 2.1 工程费用

工程费用包括项目的建筑工程、安装工程、景观工程、雨污水工程、水利工程及其他附属工程。项目工程费用合计为 105,438.00 万元。

## 2.2 工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察费、测绘费、规划技术服务费、施工图设计费、工程监理费、前期立项咨询费、工程造价咨询费、社会保险费、招标代理服务费、场地准备及临时设施费

(1)建设单位管理费按照《基本建设项目建设成本管理规定》(财建(2016)504号)计取。

(2)社会保险费按照工程费用的 1.30%计取。

(3)工程造价咨询费按照工程费用的 0.5%计取。

(4)勘察费、施工图设计费均按照工程费用的 2%计取。

(5)招标代理费按照工程费用的 0.1%计取。

- (6)工程监理费按照工程费用费 1.50%计取。
- (7)场地准备及临时设施费按照工程费用的 0.5%计取。
- (8)测绘费按照工程费用的 0.05%计取。
- (9)规划技术服务费按照工程费用的 0.05%计取。
- (10)前期立项咨询费按照当地市场价格计取。

项目工程建设其他费用合计 9,601.00 万元。

### 2.3 预备费

预备费用为不可预见费。预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和约 6%计取。项目预备费为 7,006.00 万元。

项目建设投资 122,045.00 万元，其中：工程费用 105,438.00 万元，工程建设其他费用 9,601.00 万元，预备费 7,006.00 万元。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

### 3. 项目收益与融资平衡测算

本次发债项目总投资 140,000.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营收益合计 270,281.30 万元，需偿还的融资本息为 187,600.00 万元。

#### 项目实施单位预期实现的运营收益

单位：人民币万元

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2021 年	
2022 年	
2023 年	
2024 年	

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2025年	11,337.75
2026年	21,541.86
2027年	19,328.19
2028年	19,956.91
2029年	20,609.90
2030年	21,288.12
2031年	21,992.55
2032年	22,724.17
2033年	23,484.10
2034年	24,273.43
2035年	25,093.32
2036年	25,590.58
2037年	13,060.42
合计	270,281.30

### 3.1 项目实施单位预期实现的总收入

单位：人民币万元

序号	项目	项目经营期预期实现的总收入
1	厂房出租收入	339,893.16
2	物业管理收入	20,471.10
3	停车场收入	17,660.16
4	广告牌出租收入	19,154.24
5	旅游收入	25,001.59
	合计	422,180.25

高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目营业收入来源包括厂房出租收入、物业管理收入、停车场收入、广告牌出租收入、旅游收入，项目经营期预期实现总收入 422,180.25 万元。

#### 3.1.1 厂房出租收入

项目完工后，将会产生集约型、多元化的生态旅游产业园。将园区厂房对外租赁，共计约 450000 m<sup>2</sup>。根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价

格 1.4-1.6 元/m<sup>2</sup>·天，本项目第一年租金按照 1.40 元/m<sup>2</sup>·天计，每年 365 天计取，年租金收入 22,995.00 万元，年租金收入价格运营期第二、第三年年均增长率约 2%；运营期第四年开始稳定年增长率约 4%。计算期租金收入总额为 339,893.16 万元。

### 3.1.2 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宜的通知》，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。本项目按照 2.85 元/月·m<sup>2</sup> 计算，年 12 个月，征收面积约为 450000 m<sup>2</sup>，物业管理年收入 1,539.00 万元，年收入价格运营期第二、第三年年均增长率约 1%；运营期第四年开始稳定年增长率约 2%。计算期内总收入为 20,471.10 万元。

### 3.1.3 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。按照项目道路用地面积的 10%进行配套，每个车位 35 m<sup>2</sup>，共计 1200 个车位，停车位收费标准按 2 元/时计取，24 小时车位使用率约 70%，每年 365 天计取，停车场年收入 1,471.68 万元，计算期内总收入为 17,660.16 万元。

### 3.1.4 广告牌出租收入

项目沿路及广场设置灯箱广告位 300 个，每广告位每月租金 4000 元，年 12 个月，广告年收入 1,920.00 万元，年收入价格运营期第二、第三年年均增长率约 1%；运营期第四年开始稳定年增长率约 2%。计算期内总收入



为 19,154.24 万元。

### 3.1.5 旅游收入

项目开设生态展览，门票价格 45 元/人，年平均接待游客 40 万人次，展览门票年收入 1800 万元，年收入价格运营期第二、第三年年均增长率约 1%；运营期第四年开始稳定年增长率约 3%。计算期内总收入为 25,001.59 万元。

经计算，项目计算期内总收入为 422,180.25 万元。

## 3.2 项目运营成本

项目运营成本总额 17,388.35 万元。运营成本主要包括外购原辅材料费、水电费、工资及福利费、维修费等。外购原辅材料费合计 4,094.22 万元，水电费合计 355.20 万元，工资及福利费合计 11,827.75 万元，维修费合计 1,111.18 万元。

### 3.2.1 外购原辅材料费

项目办公费按照物业收入的 20% 计算，计算期内总金额为 4,094.22 万元。

### 3.2.2 水电费

项目年用电量为 17.87 万度，单价 0.50 元/度，每年平均用水量为 7.38 万吨，单价 2.8 元/吨，则项目计算期内总金额为 355.20 万元。

### 3.2.3 工资及福利费

项目预计需新增定员 130 人，年平均工资 5000 元/月/人。福利费按工资的 14% 计，则年金额为 889.2 万元，年金额运营期第二、第三年年均增长率约 1%；运营期第四年开始稳定年增长率约 2%。计算期内总金额为

11,827.75 万元。

### 3.2.4 维修费

预计项目年维修费用为当年折旧费的 5%，计算期内总金额为 1,111.18 万元。

经计算，项目计算期内运营成本总额为 17,388.35 万元。

### 3.3 税金及附加

税金及附加合计 134,510.60 万元，其中增值税合计 32,354.95 万元，附加税合计 3,882.59 万元，房产税合计 40,787.18 万元，所得税合计 57,485.88 万元。

#### 3.3.1 增值税及附加

增值税项目房屋租赁收入增值税税率 9%，物业管理、停车场、广告牌、旅游收入增值税税率 6%，增值税按照销项减去进项后计取。城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按增值税的 7%、3%、2%计取。项目计算期内增值税合计 32,354.95 万元，附加税合计 3,882.59 万元，增值税及附加总金额为 36,237.54 万元。

#### 3.3.2 房产税

项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%，计算期内总金额为 40,787.18 万元。

#### 3.3.3 所得税

所得税税率 25%，项目计算期内利润总额之和 229,943.53 万元，所得税之和 57,485.88 万元，净利润之和 172,457.65 万元。（利润总额计算见项目单位借款期预计利润表）

## 项目单位借款期预计利润表

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
营业收入	-	-	-	-	13,496.60
营业成本	-	-	-	-	1,571.66
税金及附加	-	-	-	-	1,513.18
财务费用	1,417.50	3,937.50	5,040.00	5,040.00	5,040.00
利润总额	-1,417.50	-3,937.50	-5,040.00	-5,040.00	5,371.76
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-1,417.50	-3,937.50	-5,040.00	-5,040.00	5,371.76

续表：

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	27,460.21	27,936.11	28,923.36	29,948.43	31,012.81
营业成本	3,155.03	3,166.85	3,190.76	3,215.15	3,240.01
税金及附加	3,086.40	3,147.63	3,272.68	3,402.70	3,537.93
财务费用	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00
利润总额	16,178.78	16,581.63	17,419.92	18,290.58	19,194.87
所得税	1,528.89	4,145.41	4,354.98	4,572.65	4,798.72
净利润	14,649.89	12,436.22	13,064.94	13,717.93	14,396.15

续表：

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	32,118.01	33,265.63	34,457.33	35,694.83	36,979.93
营业成本	3,265.37	3,291.25	3,317.64	3,344.56	3,372.02
税金及附加	3,678.53	3,824.78	3,976.86	4,134.99	4,299.45
财务费用	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00
利润总额	20,134.11	21,109.60	22,122.83	23,175.28	24,268.46
所得税	5,033.53	5,277.40	5,530.70	5,793.82	6,067.11
净利润	15,100.58	15,832.20	16,592.13	17,381.46	18,201.35

续表：

项目	2036年	2037年	合计
营业收入	38,314.47	19,850.20	389,457.92
营业成本	3,400.02	1,714.30	39,244.62

项目	2036年	2037年	合计
税金及附加	4,470.48	2,324.16	44,669.77
财务费用	3,622.50	1,102.50	75,600.00
利润总额	26,821.47	14,709.24	229,943.53
所得税	6,705.36	3,677.31	57,485.88
净利润	20,116.11	11,031.93	172,457.65

注：（1）利润总额=营业收入（不含增值税）-营业成本（不含增值税）-税金及附加-财务费用

（2）营业成本=运营成本（不含税）+折旧、摊销

（3）《企业所得税法》第十八条 企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年。

### 3.4 项目实施单位预期实现的运营收益预测表

单位：人民币万元

年度	一、年营业收入	二、减：年营运成本	减：年税金及附加	三、年运营收益
2021年				
2022年				
2023年				
2024年				
2025年	14,622.84	659.60	2,625.49	11,337.75
2026年	29,753.37	1,331.17	6,880.33	21,541.87
2027年	30,270.74	1,343.26	9,599.29	19,328.19
2028年	31,343.56	1,367.68	10,018.97	19,956.91
2029年	32,457.53	1,392.59	10,455.03	20,609.91
2030年	33,614.25	1,418.00	10,908.13	21,288.12
2031年	34,815.39	1,443.91	11,378.95	21,992.53
2032年	36,062.68	1,470.35	11,868.16	22,724.17
2033年	37,357.93	1,497.31	12,376.52	23,484.10
2034年	38,703.01	1,524.81	12,904.77	24,273.43
2035年	40,099.87	1,552.86	13,453.69	25,093.32
2036年	41,550.53	1,581.48	14,378.47	25,590.58
2037年	21,528.54	805.33	7,662.80	13,060.42

年度	一、年营业收入	二、减：年营运成本	减：年税金及附加	三、年运营收益
合计	422,180.25	17,388.35	134,510.60	270,281.30

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，本次评价的高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设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。

## （二）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。经过对项目现金流量的详细估算，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项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。（详见项目预期现金流量测算表）

### 项目预期现金流量测算表

单位：万元

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、经营活动产生的现金流量					
1、经营活动收到的现金					
2、经营活动支付的现金					
3、经营活动支付的各项税费					
二、投资活动产生的现金流量	-20.00	-13,118.50	-36,684.00	-25,311.50	-24,881.50
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	20.00	13,118.50	36,684.00	25,311.50	24,881.50
三、筹资活动产生的现金流量	50.00	67,182.50	50,662.50	560.00	560.00
1、项目自有资金	50.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
2、债券筹资款	-	63,000.00	49,000.00	-	-
3、其他方式融资					
4、支付本期债券利息	-	1,417.50	3,937.50	5,040.00	5,040.00
5、支付其他方式融资利息					

年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
6、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	30.00	54,064.00	13,978.50	-24,751.50	-24,321.50
加：期初现金及现金等价物余额		30.00	54,094.00	68,072.50	43,321.00
五、期末现金及现金等价物余额	30.00	54,094.00	68,072.50	43,321.00	18,999.50

续表：

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流量	11,337.75	21,541.86	19,328.19	19,956.91	20,609.90
1、经营活动收到的现金	14,622.84	29,753.37	30,270.74	31,343.56	32,457.53
2、经营活动支付的现金	659.60	1,331.17	1,343.25	1,367.68	1,392.59
3、经营活动支付的各项税费	2,625.49	6,880.34	9,599.30	10,018.97	10,455.04
二、投资活动产生的现金流量	-22,029.50	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	22,029.50	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	510.00	-5,040.00	-5,040.00	-5,040.00	-5,040.00
1、项目自有资金	5,550.00	-	-	-	-
2、债券筹资款	-	-	-	-	-
3、其他方式融资					
4、支付本期债券利息	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00
5、支付其他方式融资利息					
6、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	-10,181.75	16,501.86	14,288.19	14,916.91	15,569.90
加：期初现金及现金等价物余额	18,999.50	8,817.75	25,319.61	39,607.80	54,524.71
五、期末现金及现金等价物余额	8,817.75	25,319.61	39,607.80	54,524.71	70,094.61

续表：

年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动产生的现金流量	21,288.12	21,992.55	22,724.17	23,484.10	24,273.43
1、经营活动收到的现金	33,614.25	34,815.39	36,062.68	37,357.93	38,703.01
2、经营活动支付的现金	1,418.00	1,443.91	1,470.35	1,497.31	1,524.81
3、经营活动支付的各项税费	10,908.13	11,378.93	11,868.16	12,376.52	12,904.77
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	-	-	-	-	-

年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
三、筹资活动产生的现金流量	-5,040.00	-5,040.00	-5,040.00	-5,040.00	-5,040.00
1、项目自有资金	-	-	-	-	-
2、债券筹资款	-	-	-	-	-
3、其他方式融资					
4、支付本期债券利息	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00
5、支付其他方式融资利息					
6、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	16,248.12	16,952.55	17,684.17	18,444.10	19,233.43
加：期初现金及现金等价物余额	70,094.61	86,342.73	103,295.28	120,979.45	139,423.55
五、期末现金及现金等价物余额	86,342.73	103,295.28	120,979.45	139,423.55	158,656.98

续表：

年度	2035年	2036年	2037年	合计
一、经营活动产生的现金流量	25,093.32	25,590.58	13,060.42	270,281.30
1、经营活动收到的现金	40,099.87	41,550.53	21,528.55	422,180.25
2、经营活动支付的现金	1,552.87	1,581.48	805.33	17,388.35
3、经营活动支付的各项税费	13,453.68	14,378.47	7,662.80	134,510.60
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-122,045.00
1、投资活动收到的现金				-
2、投资活动支付的现金	-	-	-	122,045.00
三、筹资活动产生的现金流量	-5,040.00	-66,622.50	-50,102.50	-47,600.00
1、项目自有资金	-	-	-	28,000.00
2、债券筹资款	-	-	-	112,000.00
3、其他方式融资				-
4、支付本期债券利息	5,040.00	3,622.50	1,102.50	75,600.00
5、支付其他方式融资利息				-
6、偿还融资本金	-	63,000.00	49,000.00	112,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	20,053.32	-41,031.92	-37,042.08	100,636.30
加：期初现金及现金等价物余额	158,656.98	178,710.30	137,678.38	
五、期末现金及现金等价物余额	178,710.30	137,678.38	100,636.30	100,636.30

## 四、风险分析

### 压力测试

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期运营净收益	243,253.17	256,767.24	270,281.30	283,795.37	297,309.43
需偿还的融资本息	187,600.00	187,600.00	187,600.00	187,600.00	187,600.00
本息覆盖倍数	1.30	1.37	1.44	1.51	1.58

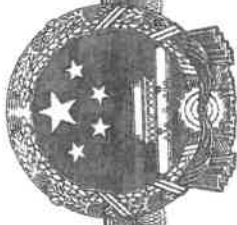
根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果,当运营收入在±10%范围内变动的情况下,项目融资本息资金覆盖率仍然大于1.20,还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。总体而言,本期专项债券项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

## 五、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以经营净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,满足高新技术产业开发区卧龙园区基础设施建设项目的资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。

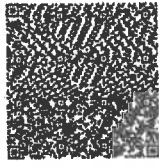




# 营业执照

(副本) 1-1

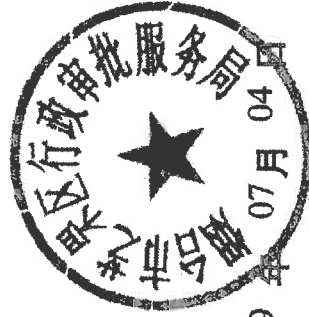
统一社会信用代码  
91370602706378574W



扫描二维码  
国家公示系统  
信息公示多查  
了解案、许可  
准备信息

名称 烟台嘉信有限责任公司(自然人投资或控股)  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 柳喜军  
 经营范围 审计 验证 注册资本 基建 预决算 审查 (有效期限以许可证为  
 准)。销售 帐簿 报表 会计 咨询服务 企业 整体 评估 单项 资产 评  
 估 包括: 房地产 机器 设备 流动资产 无形资产 (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 贰佰万元整  
 成立日期 1999年08月20日  
 营业期限 1999年08月20日至 年 月 日  
 住所 芝罘区环山路付54号

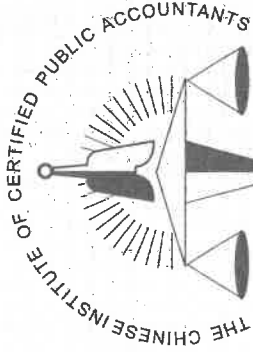


登记机关

2019年

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

<http://www.gsxt.gov.cn>



中国注册会计师协会

姓名

刘志虎

性别

男

出生日期

1978-09-11

工作单位

烟台嘉信有限责任会计师事务所

身份证号码

370602197809115234



中国注册会计师协会

姓名

姜志雷

Full name

姜志雷

性别

男

出生日期

1965-07-08

Date of birth

工作单位

烟台嘉信有限责任会计师事务所

Working unit

身份证号码

370602196507084917

Identity card No.

