

山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题：2021年山东省（烟台市本级莱荣高铁项目）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315号

客户名称：烟台市财政局

报告时间：2021-09-13

签字注册会计师： 骆红梅 （CPA：370500300033）
姜志雪 （CPA：370500300029）



0105352021091306699453

报告文号：烟嘉会专审字[2021] 第315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：jiaxincpa@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（烟台市本级莱荣高铁项目）
交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021] 第 315 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2021 年 9 月 13 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（烟台市本级莱荣高铁项目） 交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2021] 第 315 号

我们接受委托，对 2021 年山东省（烟台市本级莱荣高铁项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）（以下或简称“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专项评价报告。

我们审核的依据是《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。

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，本次评价的申请专项债券的烟台市本级莱荣高铁项目预期达到的每年息前净现金流量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、预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择未来不同增长率情况分别测算；
- 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、国家现行的利率、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、政府指定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、参考《新建铁路莱西至荣成铁路可行性研究（报批稿）》的数据；
- 8、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、建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；

2、指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

二、项目投资及拟发行专项债券情况

1、项目投资情况：

金额单位：人民币亿元

名称	项目名称	投资总额	拟发债金额	已发债券金额	本次发债金额	其中：本次发债用作项目资本金金额
烟台市	莱荣高铁项目	30.7	13.65	9.25	4.4	4.4

莱西至荣成新建铁路工程计划总投资 307 亿元，其中烟台市承担部分的莱荣高铁项目预计投资 30.7 亿元，预计建设期为 4 年（2020 年 10 月—2024 年 10 月）。

2、2021 年本项目专项债券发行计划：

烟台市承担部分的莱荣高铁项目拟通过发行地方政府专项债券筹集资金 13.65 亿元，2020 年已通过发行地方政府专项债券筹集资金 6 亿元（债券发行期限 20 年、年利率 3.55%）、2021 年 4 月已通过发行地方政府专项债券筹集资金 3.25 亿元（债券发行期限 30 年、年利率 3.91%），2021 年 9 月计划申请发行地方政府专项债券 4.4 亿元（假设债券发行期限 30 年、年利率 4.5%）。

（1）2020 年本项目已发行政府专项债券 6 亿元，债券发行期限 20 年、年利率 3.55%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	年应付利息	偿还本息合计
2020 年		60,000.00		60,000.00	3.55%	1,065.00	1,065.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2021 年 —— 2039 年	60,000.00			60,000.00	3.55%	2,130.00	40,470.00
2040 年	60,000.00		60,000.00			1,065.00	61,065.00
合计		60,000.00	60,000.00				102,600.00

(2) 2021 年 4 月本项目已发行政府专项债券 3.25 亿元，债券发行期限 30 年、年利率 3.91%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2021 年		32,500.00		32,500.00	3.91%	635.38	635.38
2022 年 —— 2050 年	32,500.00			32,500.00	3.91%	1,270.75	36,851.75
2051 年	32,500.00		32,500.00		3.91%	635.38	33,135.38
合计		32,500.00	32,500.00				70,622.51

(3) 2021 年 9 月本项目计划发行政府专项债券 4.4 亿元，假设债券发行期限 30 年、年利率 4.5%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2021 年		44,000.00		44,000.00	4.50%		
2022 年 —— 2050 年	44,000.00			44,000.00	4.50%	1,980.00	57,420.00
2051 年	44,000.00		44,000.00		4.50%	1,980.00	45,980.00
合计		44,000.00	44,000.00				103,400.00

(4) 本项目拟通过发行地方政府专项债券筹集资金 13.65 亿元，2020

年已发行债券 6 亿元、2021 年 4 月已发行债券 3.25 亿元、2021 年 9 月拟发行债券 4.4 亿元，三笔债券存续期合计还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2020 年		60,000.00		60,000.00	3.55%	1,065.00	1,065.00
2021 年	60,000.00	76,500.00		136,500.00	3.55%/3.91%	2,765.38	2,765.38
2022 年 —— 2039 年	136,500.00			136,500.00	3.55%/3.91%; 4.50%	5,380.75	96,853.50
2040 年	136,500.00		60,000.00	76,500.00	3.55%/3.91%; 4.50%	4,315.75	64,315.75
2041 年 —— 2050 年	76,500.00			76,500.00	3.91%; 4.50%	3,250.75	32,507.50
2051 年	76,500.00		76,500.00		3.91%; 4.50%	2,615.38	79,115.38
合计		136,500.00	136,500.00				276,622.51

三、可用于资金平衡的净收益

政府指定地块出让收益

根据政府指定地块出让计划，按预测的土地出让收入及相关政策要求，扣除政策性基金（国有土地收益金、农业土地开发资金、廉租住房保障基金）等项目后预测现金流入。烟台市统计局统计公报披露 2018-2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.5%和 3.6%，近三年平均增速 5.17%，2021 预计为 7%，此次预测以增速 6%进行估算。

泰华路区片指定地块 2021 年预计出让 120 亩、轸大路北侧宗地和山海南路东侧宗地 2026 年预计出让 246 亩、泰华路区片指定地块 2027 年预计出让 276.45 亩，参照 2021 年增速 6%的 100%、90%、80%比例计算未来土地价格的的增长情况，预计可偿债土地出让收益分别为 438,549.08 万元、

426,902.73 万元、415,556.55 万元，详情如下：

金额单位：人民币万元

项目	GDP 增速 6%的 100%	GDP 增速 6%的 90%	GDP 增速 6%的 80%
泰华路区片指定地块 120 亩	62,549.11	62,549.11	62,549.11
轸大路北侧宗地和山海南路东侧宗地 246 亩	171,594.89	166,793.10	162,099.41
泰华路区片指定地块 276.45 亩	204,405.08	197,560.52	190,908.03
合计	438,549.08	426,902.73	415,556.55

四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次评价的莱荣高铁项目，政府指定地块出让收益覆盖债券还本付息情况：假设在预计时间内指定土地全部出售完毕，按照 GDP 增速 6%的 100%比例计算未来土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.59；按照 GDP 增速 6%的 90%比例计算未来土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按照 GDP 增速 6%的 80%比例计算未来土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.50。预计债券存续期间各年现金结余均大于零，不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 1.59 倍、1.54 倍、1.50 倍，均大于 1.2 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

五、风险分析

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的投资收益产生相应不确定性。

（二）流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

（三）偿付风险

本期专项债券按照《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，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。本期专项债券偿付资金主要来自于指定地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来出让收益的实现易受项目实施进度、土地市场供应等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期拟发行的莱荣高铁

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，为本项目提供足够的资金支持。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。

附件：项目收益与融资自求平衡专项测算说明

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：



二〇二一年九月十三日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项测算说明

一、项目收益与融资自求平衡预测编制基础

本次预测以政府指定偿债地块预期土地出让收益为基础，结合 2020 年指定偿债地块周边地块成交情况、近三年 GDP 的增速、土地出让扣除政策等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。烟台市 2018-2020 年生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.4%、5.5% 和 3.6%，近三年平均增速 5.17%，2021 预计为 7%，此次预测以增速 6% 进行土地价格增长测算，编制指定地块土地出让收益预测表（以 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益与融资自求平衡预测假设

（一）一般假设

- 1、预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择未来不同增长率情况分别测算；
- 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、国家现行的利率、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、政府指定的土地出让计划等能够顺利执行；
- 6、参考《新建铁路莱西至荣成铁路可行性研究（报批稿）》的数据；
- 7、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、建设的项目符合区域经济社会发展及行业地区的规划；
- 2、指定地块的出让收益按计划全部用于归还债券本息。

三、项目收益与融资自求平衡预测编制说明

（一）项目管理单位

烟台市承担部分的莱荣高铁项目，项目单位为烟台市轨道交通集团有限公司，成立于 2019 年 12 月 17 日，企业类型：有限责任公司（国有独资）；注册资本：壹佰零伍亿元整；法定代表人：宋吉良；统一社会信用代码：91370600MA3R7XUT3Y；经营地址：山东省烟台市高新区科技大道 59 号海科大厦 1902；经营范围：轨道交通工程建设、运营与管理；基础设施、公共设施项目的工程建设管理、招标及技术服务；设备检验、检测及认证；土地整理与开发；房地产开发；城市轨道交通相关资源的综合开发及管理；城市轨道交通建设与运营咨询服务；物业管理；国内广告业务；货物和技术的进出口业务（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口的除外）；自有房屋、场地、设施租赁；展览展示服务；装饰装潢设计施工；工程监理（凭资质经营）；建筑工程设计；工艺品的销售。（不含国家限制、禁止类项目）。（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、项目内容

本项目是莱西至荣成新建铁路的组成部分，莱西至荣成新建铁路线路全长 192.356km，线路自莱西北站潍莱高铁荣成端预留位置引出，经莱阳、海阳、乳山、威海、文登至荣成站。本项目线路全长约 83 km，在莱阳市

境内上跨 S212 省道，向东南沿五龙河西侧走行，于前河村附近上跨五龙河，后线路折向东南经前大策村，于高格镇东南侧距离高格庄镇 1.5km 处设莱阳丁字湾站，出站后线路绕避大薛村等村庄、泊子遗址折向东侧上跨 S202 和威青高速后前行至海阳市西部滨海地区，于大阎家北侧上跨西安路后沿海翔中路北侧东行，上跨北京路和济南路后，于西大滩村设海阳站，出站后绕避海阳水产养殖厂，上跨 S305 和东村河、威青高速、202 省道、烟海高速后自海阳市进入乳山市境内。2020 年 4 月，山东省发展和改革委员会文件《关于新建莱西至荣成铁路可行性研究报告的批复》（鲁发改项审[2020]11 号）；2020 年 10 月，山东铁路投资控股集团有限公司《关于新建潍烟铁路、莱荣铁路项目出资有关事项的函》（鲁铁投财函[2020]6 号）等文件的出台标志着本项目正式进入实施阶段。

2、项目投资估算与资金来源

本项目预计总投资（不含息）为 30.7 亿元；拟通过发行地方政府专项债券募集资金 13.65 亿元（其中：已于 2020 年发行地方政府专项债券募集资金 6 亿元、已于 2021 年 4 月发行地方政府专项债券募集资金 3.25 亿元、计划于 2021 年 9 月发行地方政府专项债券募集资金 4.4 亿元），其余资金为政府配套资金 17.05 亿元。

（三）项目收益与融资自求平衡预测项目说明

用于偿还债券本息的收益来自政府指定偿债地块预期土地出让收益，具体预测如下：

1. 政府指定地块收益

（1）根据本项目政府指定地块出让计划，用于偿还专项债券本息的指

定地块共 3 宗，总面积 42.83 万平方米，地块位置、面积、土地性质如下：

序号	项目	具体位置	占地面积（万平方米）	用途
1	泰华路区片	南至轸大路、东至凤凰东路、北至双河西路、西至凤凰西路	26.43	商住用地
2	轸大路北侧宗地	南至轸大路，西至凤凰西路，东、北至用地边界	8.33	商住用地
3	山海南路东侧宗地	西至山海南路，北至规划路，东至用地边界，南至规划路	8.07	商住用地
合计			42.83	

（2）政府指定地块周边土地出让价格情况

经查询烟台市土地市场网土地出让情况，综合考虑已出让土地的位置、出让日期等因素，以拟出让土地周边近期出让的 3 宗土地地面价的中间值取整后作为本次评价的参考，指定地块周边土地出让情况表明细如下：

地块编号	宗地位置	出让面积（平方米）	容积率	出让总价（万元）	用途	出让日期	单价（万元/平方米）
烟 J[2020] 2005 号	东至凤凰西路，西至虎山东路，南至规划路，北至虎山路	58,625.60	2.2	54,400.00	商住	2020-7-31	0.9279
烟 J[2020]2004 号	莱山区，东至世贸东路，西至规划路，南至规划路，北至金桥路	56,938.40	2.2	56,710.00	商住	2020-6-2	0.9960
烟 J[2020]2002 号	莱山区，东至规划路，西至世贸东路，南至规划路，北至金桥路	75,418.00	1.9	111,450.00	商住	2020-5-11	1.4778

选取上述土地出让价格取整后的中间值确定为本期债券募集资金建设项目出让土地 2021 年的预测单价，即 0.9960 万元/平方米。

（3）地块出让金收益预测

假设在 2021 年出让泰华路区片指定地块 120 亩、2026 年出让轸大路

北侧宗地和山海南路东侧宗地合计 246 亩、2027 年出让泰华路区片指定地块 276.45 亩，参照预计 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 作为未来地价增速，预计可偿债土地出让收益分别为 438,549.08 万元、426,902.73 万元、415,556.55 万元，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	GDP 增速 6% 的 100%	GDP 增速 6% 的 90%	GDP 增速 6% 的 80%
泰华路区片指定地块 120 亩	62,549.11	62,549.11	62,549.11
轸大路北侧宗地和山海南路东侧宗地 246 亩	171,594.89	166,793.10	162,099.41
泰华路区片指定地块 276.45 亩	204,405.08	197,560.52	190,908.03
合计	438,549.08	426,902.73	415,556.55

具体预测明细详见下表：

预计增长率 100% 计算未来地价情况下本项目指定地块出让收益测算表

序号	项目	泰华路区片指定地块			合计
		120 亩	246 亩	276.45 亩	
1	参考地价（元/平方米）	9,960.00	9,960.00	9,960.00	
2	预计地价年增长率	6%	6%	6%	
3	指定偿债地块面积（平方米）	80,000.40	164,000.82	184,300.92	428,302.14
4	按预计增长率 100% 计算未来地价（元/平方米）	9,960.00	13,328.73	14,128.45	
5	按预计增长率 100% 计算未来出让收入（万元）	79,680.40	218,592.21	260,388.64	558,661.25
6	扣除项目（万元）	17,131.29	46,997.33	55,983.56	120,112.17
6.1	国有土地收益金（万元）	3,187.22	8,743.69	10,415.55	22,346.45
6.2	农业土地开发资金（万元）	11,952.06	32,788.83	39,058.30	83,799.19
6.3	廉租住房保障基金（万元）	1,992.01	5,464.81	6,509.72	13,966.53
7	预计可偿债收益（万元）	62,549.11	171,594.89	204,405.08	438,549.08

预计增长率的 90% 计算未来地价情况下本项目指定地块出让收益测算表

序号	项目	泰华路区片指定地块			合计
		120 亩	246 亩	276.45 亩	
1	参考地价（元/平方米）	9,960.00	9,960.00	9,960.00	
2	预计地价年增长率	6%	6%	6%	
3	指定偿债地块面积（平方米）	80,000.40	164,000.82	184,300.92	428,302.14
4	按预计增长率 90% 计算未来地价（元/平方米）	9,960.00	12,955.75	13,655.36	
5	按预计增长率 90% 计算未来出让收入（万元）	79,680.40	212,475.28	251,669.46	543,825.14
6	扣除项目（万元）	17,131.29	45,682.19	54,108.93	116,922.40
6.1	国有土地收益金（万元）	3,187.22	8,499.01	10,066.78	21,753.01
6.2	农业土地开发资金（万元）	11,952.06	31,871.29	37,750.42	81,573.77
6.3	廉租住房保障基金（万元）	1,992.01	5,311.88	6,291.74	13,595.63
7	预计可偿债收益（万元）	62,549.11	166,793.10	197,560.52	426,902.73

预计增长率的 80% 计算未来地价情况下本项目指定地块出让收益测算表

序号	项目	泰华路区片指定地块			合计
		120 亩	246 亩	276.45 亩	
1	参考地价（元/平方米）	9,960.00	9,960.00	9,960.00	
2	预计地价年增长率	6%	6%	6%	
3	指定偿债地块面积（平方米）	80,000.40	164,000.82	184,300.92	428,302.14
4	按预计增长率 80% 计算未来地价（元/平方米）	9,960.00	12,591.16	13,195.54	
5	按预计增长率 80% 计算未来出让收入（万元）	79,680.40	206,496.06	243,194.94	529,371.40
6	扣除项目（万元）	17,131.29	44,396.65	52,286.91	113,814.85
6.1	国有土地收益金（万元）	3,187.22	8,259.84	9,727.80	21,174.86
6.2	农业土地开发资金（万元）	11,952.06	30,974.41	36,479.24	79,405.71
6.3	廉租住房保障基金（万元）	1,992.01	5,162.40	6,079.87	13,234.29
7	预计可偿债收益（万元）	62,549.11	162,099.41	190,908.03	415,556.55

2. 融资情况

本项目预计总投资 30.7 亿元，计划通过发行地方政府专项债券筹集资金 13.65 亿元，2020 年已通过发行地方政府专项债券筹集资金 6 亿元（债券发行期限 20 年、年利率 3.55%）、2021 年 4 月已通过发行地方政府专项债券筹集资金 3.25 亿元（债券发行期限 30 年、年利率 3.91%），2021 年 9 月计划申请发行地方政府专项债券 4.4 亿元（假设债券发行期限 30 年、年利率 4.5%），详情如下：

（1）2020 年本项目已发行政府专项债券 6 亿元，债券发行期限 20 年、年利率 3.55%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2020 年		60,000.00		60,000.00	3.55%	1,065.00	1,065.00
2021 年 — 2039 年	60,000.00			60,000.00	3.55%	2,130.00	40,470.00
2040 年	60,000.00		60,000.00			1,065.00	61,065.00
合计		60,000.00	60,000.00				102,600.00

（2）2021 年 4 月本项目已发行政府专项债券 3.25 亿元，债券发行期限 30 年、年利率 3.91%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2021 年		32,500.00		32,500.00	3.91%	635.38	635.38
2022 年 — 2050 年	32,500.00			32,500.00	3.91%	1,270.75	36,851.75
2051 年	32,500.00		32,500.00		3.91%	635.38	33,135.38
合计		32,500.00	32,500.00				70,622.51

(3) 2021 年 9 月本项目计划发行政府专项债券 4.4 亿元，假设债券发行期限 30 年、年利率 4.5%，债券存续期每半年支付一次债券利息，最后一年偿还本金及最后一期利息。该笔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 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2021 年		44,000.00		44,000.00	4.50%		
2022 年 —— 2050 年	44,000.00			44,000.00	4.50%	1,980.00	57,420.00
2051 年	44,000.00		44,000.00		4.50%	1,980.00	45,980.00
合计		44,000.00	44,000.00				103,400.00

(4) 本项目拟通过发行地方政府专项债券筹集资金 13.65 亿元，2020 年已发行债券 6 亿元、2021 年 4 月已发行债券 3.25 亿元、2021 年 9 月拟发行债券 4.4 亿元，三笔债券存续期合计还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	年应付利息	偿还本息 合计
2020 年		60,000.00		60,000.00	3.55%	1,065.00	1,065.00
2021 年	60,000.00	76,500.00		136,500.00	3.55%/3.91%	2,765.38	2,765.38
2022 年 —— 2039 年	136,500.00			136,500.00	3.55%/3.91%; 4.50%	5,380.75	96,853.50
2040 年	136,500.00		60,000.00	76,500.00	3.55%/3.91%; 4.50%	4,315.75	64,315.75
2041 年 —— 2050 年	76,500.00			76,500.00	3.91%; 4.50%	3,250.75	32,507.50
2051 年	76,500.00		76,500.00		3.91%; 4.50%	2,615.38	79,115.38
合计		136,500.00	136,500.00				276,622.51

(四) 收益和融资自求平衡情况

按照政府指定地块出让计划，在 2021 年出让泰华路区片指定地块 120 亩、2026 年出让轸大路北侧宗地和山海南路东侧宗地合计 246 亩、2027 年

出让泰华路区片指定地块 276.45 亩，未来地价预计增速为 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 三种情况，项目收益和融资自求平衡结果如下：

1、出让地价增长率按照预计增长率的 100% 计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目指定地块出让收益		62,549.11			
自筹资金流入		170,500.00			
发债资金流入	60,000.00	76,500.00			
建设投资支出	53,543.88	80,315.82	80,315.82	92,774.48	
还本付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	5,391.12	226,467.91	-85,696.57	-98,155.23	-5,380.75
累计净流量	5,391.12	231,859.03	146,162.46	48,007.23	42,626.48
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目指定地块出让收益		171,594.89	204,405.08		
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	166,214.14	199,024.33	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	37,245.73	203,459.87	402,484.20	397,103.45	391,722.70
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	386,341.95	380,961.20	375,580.45	370,199.70	364,818.95

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	359,438.20	354,057.45	348,676.70	343,295.95	337,915.20
年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	64,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	4,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出	60,000.00				
现金净流量	-64,315.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	273,599.45	270,348.70	267,097.95	263,847.20	260,596.45
年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出					
现金净流量	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	257,345.70	254,094.95	250,844.20	247,593.45	244,342.70
年度	2050 年	2051 年			
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	79,115.38			

付息支出	3,250.75	2,615.38			
还本支出		76,500.00			
现金净流量	-3,250.75	-79,115.38			
累计净流量	241,091.95	161,976.57			
本息覆盖倍数	1.59				

2、出让地价增长率按照预计增长率的 90%计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目指定地块出让收益		62,549.11			
自筹资金流入		170,500.00			
发债资金流入	60,000.00	76,500.00			
建设投资支出	53,543.88	80,315.82	80,315.82	92,774.48	
还本付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	5,391.12	226,467.91	-85,696.57	-98,155.23	-5,380.75
累计净流量	5,391.12	231,859.03	146,162.46	48,007.23	42,626.48
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目指定地块出让收益		166,793.10	197,560.52		
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	161,412.35	192,179.77	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	37,245.73	198,658.08	390,837.85	385,457.10	380,076.35
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75

付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	374,695.60	369,314.85	363,934.10	358,553.35	353,172.60
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	347,791.85	342,411.10	337,030.35	331,649.60	326,268.85
年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	64,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	4,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出	60,000.00				
现金净流量	-64,315.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	261,953.10	258,702.35	255,451.60	252,200.85	248,950.10
年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出					
现金净流量	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	245,699.35	242,448.60	239,197.85	235,947.10	232,696.35

年度	2050 年	2051 年			
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	79,115.38			
付息支出	3,250.75	2,615.38			
还本支出		76,500.00			
现金净流量	-3,250.75	-79,115.38			
累计净流量	229,445.60	150,330.22			
本息覆盖倍数	1.54				

3、出让地价增长率按照预计增长率的 80%计算

金额单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目指定地块出让收益		62,549.11			
自筹资金流入		170,500.00			
发债资金流入	60,000.00	76,500.00			
建设投资支出	53,543.88	80,315.82	80,315.82	92,774.48	
还本付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	1,065.00	2,765.38	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	5,391.12	226,467.91	-85,696.57	-98,155.23	-5,380.75
累计净流量	5,391.12	231,859.03	146,162.46	48,007.23	42,626.48
年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目指定地块出让收益		162,099.41	190,908.03		
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	156,718.66	185,527.28	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	37,245.73	193,964.39	379,491.67	374,110.92	368,730.17

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	363,349.42	357,968.67	352,587.92	347,207.17	341,826.42
年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
付息支出	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75	5,380.75
还本支出					
现金净流量	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75	-5,380.75
累计净流量	336,445.67	331,064.92	325,684.17	320,303.42	314,922.67
年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	64,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	4,315.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出	60,000.00				
现金净流量	-64,315.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	250,606.92	247,356.17	244,105.42	240,854.67	237,603.92
年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					

建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
付息支出	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75	3,250.75
还本支出					
现金净流量	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75	-3,250.75
累计净流量	234,353.17	231,102.42	227,851.67	224,600.92	221,350.17
年度	2050 年	2051 年			
项目指定地块出让收益					
自筹资金流入					
发债资金流入					
建设投资支出					
还本付息支出	3,250.75	79,115.38			
付息支出	3,250.75	2,615.38			
还本支出		76,500.00			
现金净流量	-3,250.75	-79,115.38			
累计净流量	218,099.42	138,984.04			
本息覆盖倍数	1.50				

综合上述测算，本次评价的莱荣高铁项目，考虑未来地价预计增速为 GDP 增速 6% 的 100%、90%、80% 三种情况，测算可偿债项目收益分别为 438,549.08 万元、426,902.73 万元、415,556.55 万元，预计债券存续期间各年现金结余均大于零，不存在资金缺口。债券本息覆盖倍数分别为 1.59 倍、1.54 倍、1.50 倍，均大于 1.2 倍，能够满足项目收益与融资自求平衡专项债券要求。

四、风险分析

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的投资

收益产生相应不确定性。

（二）流动性风险

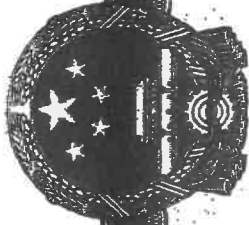
专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

（三）偿付风险

本期专项债券按照《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，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。本期专项债券偿付资金主要来自于指定地块未来国有土地使用权出让收益、建设项目运营收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但未来出让收益、运营收益的实现易受项目实施进度、土地市场供应等多种因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

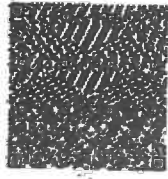
（四）税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。



营业执照

统一社会信用代码
91370602706378574W



扫描二维码
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 烟台嘉信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 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、估包估: 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07月04日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

http://www.gsxt.gov.cn



会计师事务所 执业证书

烟台嘉信有限责任会计师事务所

名称：

首席合伙人：

主任会计师：柳喜军

经营场所：烟台市芝罘区环山路副54号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050030

批准执业文号：鲁财会协字（1999）30号

批准执业日期：1999-08-20

证书序号：0002214

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》。



中华人民共和国财政部制



姓 名 姜志雪
Full name
性 别 男
Sex
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.



姓 名 骆红梅
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1978-09-05
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 150403197809050020
Identity card No.