

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（九期）—2022年山东省政府专项债券（二十期）烟台市高新区集中隔离点改建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117号

客户名称：烟台高新技术产业开发区财政金融部

报告日期：2022-04-29

签字注册会计师：沈丽娟（CPA：370500310021）
张莹（CPA：370500310022）



0105352022042710828101

报告文号：山恒会专审字（2022）第117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

(九期) —2022 年山东省政府专项债券 (二十期)

烟台市高新区集中隔离点改建项目

收益与融资平衡专项评价报告

山恒会专审字〔2022〕第 117 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.....	6





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 （九期）—2022 年山东省政府专项债券（二十期） 烟台市高新区集中隔离点改建项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

山恒会专审字（2022）第 117 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（九期）—2022 年山东省政府专项债券（二十期）（以下简称“本期债券”）烟台市高新区集中隔离点改建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财务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，本次评价的对烟台高新区集中隔离点改建项目本期债券预测的本息覆盖倍数 2.13，该项目的预测收益能够达到与融资自求平衡。

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

烟台高新区集中隔离点改建项目计划总投资 7,000.00 万元，拟申请发行地方政府债券募集资金 5,600.00 万元。假设债券票面利率为 4.20%，债券期限为 20 年。按照债券发行要求，在债券存续期每半年支付一次债券利息，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. 本期拟申请专项债券发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发债年份	发债规模	发债期限
2022	5,600.00	20 年期

2. 项目投资及资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

地区	项目名称	投资总额	自有资金	发债总额	本期拟发债金额
烟台市高新区	烟台高新区集中隔离点改建项目	7,000.00	1,400.00	5,600.00	5,600.00

3. 应还本付息情况如下表：

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		5,600.00		5,600.00	4.20%	117.60	117.60
2023	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2024	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2025	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2026	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2027	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2028	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2029	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2030	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2031	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2032	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2033	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2034	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2035	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2036	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2037	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2038	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2039	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2040	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20

2041	5,600.00			5,600.00	4.20%	235.20	235.20
2042	5,600.00		5,600.00		4.20%	117.60	5,717.60
合计		5,600.00	5,600.00			4,704.00	10,304.00

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

本项目的收入来源主要分为：疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等收入。测算依据，参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》、《2022 年山东省烟台市烟台高新区集中隔离点改建项目实施方案》和后附的《项目收益及现金流入评价说明》并考虑通货膨胀等因素。

（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运营成本费用，主要包括原材料及燃料动力费、人员费用、修理费、其他费用等。测算依据，参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》、《2022 年山东省烟台市烟台高新区集中隔离点改建项目实施方案》以及有关基础数据和后附的《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是疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等收入。项目建设资金包括项目自筹（自有）资金及融资资金。通过对上述收入及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 11,595.02 万元，本息覆盖倍数为 2.13。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	本期拟发行 额度 (期限 20 年)	运营收益	净现金结余	债券本息 测算	本息覆盖倍数
烟台高新区集中 隔离点改建项目	5,600.00	21,899.02	11,595.02	10,304.00	2.13

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，保证烟台高新区集中隔离点改建项目的顺利完成。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：



沈丽娟

中国注册会计师：



张莹

二〇二二年四月二十九日

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

烟台高新区集中隔离点改建项目鉴于融资项目的收益为项目建成后的运营收益，由项目实施单位统筹使用，所以本项目主要用运营收益与融资进行自求平衡。

本次融资项目收益为项目建成后的运营收益，本次预测以项目建成后的运营收益为基础，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目运营收益测算表，相关项目建成后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

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《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》、《2022 年山东省烟台市烟台高新区集中隔离点改建项目实施方案》。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

单位名称：烟台高新建设投资开发有限公司

法定代表人：王勇卫

成立日期：2015 年 1 月 21 日

注册资本：32500 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2015 年 1 月 21 日至 2035 年 1 月 21 日

注册地址：山东省烟台高新区经三路 36 号

经营范围：一般项目：园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；公共事业管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；森林公园管理；游览景区管理；环境卫生公共设施安装服务；土地整治服务；工程管理服务；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）项目概况

1. 项目背景

随着疫情的发展，当下最紧迫的任务就是解决病毒的社会传播和扩散问题。值得注意的是，目前社会传播和家族式聚集发病形势很严峻。如果大量轻症患者居家或疑似病人在社区游动，会成为疫情扩散的主要源头。在这种情况下，当务之急是迅速地把确诊或疑似病例密切接触人员都收治起来，与家庭与社会隔离，避免造成新的传染源。

当前疫情防控形势依然严峻复杂，烟台市财政局、烟台市发展和改革委员会于 2022 年 3 月 25 日发布了《关于申报方舱医院、隔离点等专项债券拟支持项目的紧急通知》。

2. 项目基本情况及主要建设内容

烟台高新区集中隔离点改建项目，其中隔离单元位于海越路 5 号，完善消防设施，完善智能化设施及门禁系统，建设污水处理设施及医疗废弃物暂存间，改

建面积约 30000 平方米，提供 430 个隔离单元、120 个配套服务间；仓库位于经三路 36 号 21 号楼，完善布局及分区，完善智能化设施及门禁系统，改建面积约 2000 平方米，提供防疫及应急物资储备支撑。

本项目建设期共 3 个月，于 2022 年 4 月开工建设，预计到 2022 年 7 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

本项目建设总投资 7,000.00 万元（不含建设期利息），其中工程费用 6,350.00 万元，工程建设其他费 333.00 万元，预备费用 317.00 万元。

项目建设总投资中自有资金 1,400.00 万元，本期拟发行专项债券筹集资金 5,600.00 万元。

（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，对烟台高新区集中隔离点改建项目拟发行的政府专项债券分析说明如下：

项目现金流入为项目建成后的运营收益，结合项目实施单位提供的资料，项目预计于 2022 年 7 月完工，考虑到当前疫情严重，2022 年运营期按 3 个月（90 天）估算。2023 年-2026 年运营收入与运营成本按 8 个月（240 天）估算。假设本次债券于 2022 年 5 月发行成功，故 2042 年运营收入与运营成本仅计算 4 个月。

项目建成后的运营收益预计如下：

1. 运营收入

项目运营收入主要来源于疫情期间（2022 年-2026 年）的隔离单元配餐收入、仓库仓储费收入；解封后（2027 年-2042 年）的养老护理费、日间照料中心服务费、残疾康复辅助器具租赁费和仓库仓储费等收入。

（1）疫情期间收入（2022 年-2026 年）

① 隔离单元配餐收入

参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》，项目建成后可提供 430 个隔离单元及 120 个配套服务间，疫情期按 5 年计。参考目前医院配餐价格，每个隔离单元配餐费为 60 元/天，430 个房间用于人员隔离利用率 80%。年累计有效天数 2022 年按 90 天计取，2023 年-2026 年每年按 240 天计取。则 2022 年隔离单元配餐收入为 185.76 万元/年（60 元/天*430 个*80%*90 天/10000）。

② 仓库仓储费收入

参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》，项目设有仓库 2000m²，第一年出租率为 50%，逐年递增 10%直至达到 95%负荷。收费单价为 0.90 元/m²·天，一年按 365 天计算。2022 年按 150 天计取，则 2022 年仓库仓储费收入为 13.50 万元/年（0.90 元/m²·天*2000m²*50%*150 天/10000）。仓储费每 5 年递增 5%。

（2）解封后收入（2027 年-2042 年）

参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》，疫情结束后，项目包含的 550 个房间将根据设计功能依次划分为养老院、日间照料中心及残疾康复中心等功能区，对外自主经营。仓库进行对外出租。

① 养老护理费收入

养老院共设有房间 180 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10%直至达到 95%负荷。参考周边养老院收费情况，收费单价定为 4,800.00 元/月，则解封后第一

年（2027 年）养老护理费年收入 518.40 万元（4,800.00 元/月*180 间*12 月*50%/10000），养老护理费每 5 年递增 5%。

参考养老院收费一览表

序号	名称	所在区域	类型	平均收费价格 (元/人·月)	平均单价 (元/人·月)	本项目取值 (元/人·月)
1	烟台高新区 蕾娜范颐养 院	高新区	全自理	4000	6000	4800
			半自理	6000		
			全护理	8000		
2	烟台御花园 老年公寓	高新区	全自理	3000	4333	
			半自理	4000		
			全护理	6000		

② 日间照料中心服务费收入

日间照料中心设有房间 300 间，第一年入住率为 50%，逐年递增 10%直至达到 95%负荷。参考周边日间照料中心收费情况，收费单价定为 3,500.00 元/月，则解封后第一年（2027 年）日间照料中心服务费年收入 630.00 万元（3,500.00 元/月*300 间*12 月*50%/10000），服务费每 5 年递增 5%。

日间照料服务收费一览表

序号	名称	所在区域	平均收费价格 (元/人·月)	本项目取值 (元/人·月)
1	烟台市莱山区社会福利中心	莱山区	3543	3500
2	烟台市芝罘区幸福龙海老年人 颐养中心	芝罘区	3433	

③ 残疾康复辅助器具租赁费收入

2019 年 6 月，根据《民政部 发展改革委 财政部中国残联关于开展康复辅助器具社区租赁服务试点的通知》（民发〔2018〕152 号），其中提到：“支持康复辅助器具社区租赁服务企业广泛开设服务网点，探索应用线上线下相结合的服务模式。引导老年人、残疾人、医疗卫生服务机构及城乡社区服务机构积极创造条件，为相关企业开设租赁服务网点提供场地。有条件的地区，可整合利用相关资源，建立统一的康复辅助器具社区租赁服务信息平台。”

本项目建设单位拟与康复辅助器具企业与合作，由建设单位提供场地，康复辅助器具企业提供设备，合作对外进行器具租赁服务。服务面向群体主要是老年人、残疾人等。参考试点地区秦皇岛市的政府补贴标准：“市级租赁补贴金额为租金总额的 60%，每人每年不超过 1200 元；区级补贴在市级补贴的基础上，区级租赁补贴金额为租金总额的 20%，每人每年不超过 500 元”。正常半年租金（含区、市级补贴）总额为 2000 元，本项目建设单位分成部分为 1200 元。

残疾康复中心设有设备总数 280 台出租给残疾人、老年人等个人，第一年出租率为 50%，逐年递增 10%直至达到 95%负荷。收费单价为 1,200.00 元/半年，则解封后第一年(2027 年)残疾康复辅助器具租赁费年收入 33.60 万元(1,200.00 元/半年*2*280 台*50%/10000)，租赁费每 5 年递增 5%。

该项目债券存续期内运营收入测算如下表：

债券存续期内运营收入测算表

金额单位：人民币万元

年份	配餐收入	养老护理费收入	日间照料中心服务费收入	残疾康复辅助器具租赁费收入	仓库仓储费收入	运营收入合计
2022	185.76				13.50	199.26
2023	495.36				39.42	534.78
2024	495.36				45.99	541.35
2025	495.36				52.56	547.92
2026	495.36				59.13	554.49
2027		518.40	630.00	33.60	65.54	1,247.54
2028		622.08	756.00	40.32	65.54	1,483.94
2029		725.76	882.00	47.04	65.54	1,720.34
2030		829.44	1,008.00	53.76	65.54	1,956.74
2031		933.12	1,134.00	60.48	65.54	2,193.14
2032		1,034.21	1,256.85	67.03	68.81	2,426.90
2033		1,034.21	1,256.85	67.03	68.81	2,426.90
2034		1,034.21	1,256.85	67.03	68.81	2,426.90
2035		1,034.21	1,256.85	67.03	68.81	2,426.90

2036		1,034.21	1,256.85	67.03	68.81	2,426.90
2037		1,085.92	1,319.69	70.38	72.25	2,548.25
2038		1,085.92	1,319.69	70.38	72.25	2,548.25
2039		1,085.92	1,319.69	70.38	72.25	2,548.25
2040		1,085.92	1,319.69	70.38	72.25	2,548.25
2041		1,085.92	1,319.69	70.38	72.25	2,548.25
2042		380.07	461.89	24.63	25.29	891.89
合计	2,167.20	14,609.50	17,754.60	946.91	1,268.90	36,747.12

2. 运营成本

项目运营成本主要为原材料及燃料动力费、人员费用、修理费、其他费用等。

（1）原材料、燃料及动力费：参考《烟台高新区集中隔离点改建项目可行性研究报告》，疫情期间以配餐收入为基数，按照 25% 计取。则 2022 年原材料、燃料及动力费为 46.44 万元（185.76 万元*25%）。解封后参考同类项目综合考虑确定为年收入（不含税）的 6%，则解封后第一年（2027 年）原材料、燃料及动力费为 74.30 万元（不含增值税收入 1,238.26 万元*6%）。

（2）人员费用：主要为工资及福利费。疫情期间该项目员工总数 14 人，按人均年工资福利 60,000.00 元估算，则 2022 年人员费用为 21.00 万元（14 人*6 万元/12*3）。解封后出于运营需要核定该项目员工总数为 50 人，则解封后第一年（2027 年）年均工资及福利费 315.00 万元（50 人*6 万元*1.05）。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，假设每 5 年增长率 5%。

（3）修理费：按固定资产原值的 1% 测算。

参考《2022 年山东省烟台市烟台高新区集中隔离点改建项目实施方案》，固定资产原值为 6,557.07 万元，则项目建成后年修理费为 65.57 万元（6,557.07 万元*1%）。则 2022 年修理费为 27.32 万元（65.57 万元/12*5）。

（4）其他费用：按前述三项成本之和的 10% 估算，则 2022 年其他费用为 9.48 万元 {（46.44 万元+21.00 万元+27.32 万元）*10%}。

（5）税金及附加

增值税及附加税：养老护理费收入、日间照料中心服务费收入根据财税【2016】36 号附件 3 第一条第二条的规定，养老机构提供的养老服务免征增值税。养老机构是指按照民政部《养老机构设立许可办法》（民政部令第 48 号）设立并登记的各类养老机构，为老年人提供集中生活和护理服务；养老服务是指上述养老机构按照民政部《养老机构管理办法》（民政部令第 49 号）为老年人提供的生活护理、康复护理、精神慰藉、文化娱乐等服务。根据财税【2019】20 号财政部、税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策第一条的规定，上述养老机构，包括依照《中华人民共和国老年人权益保障法》向民政部门备案，为老年人提供集中生活和护理服务。仓库仓储费收入增值税税率 9%、残疾康复辅助器具租赁费收入增值税税率 13%，销项税总额为 213.71 万元，由于存在建设期进项税 442.93 万元可抵扣，本项目无需缴纳增值税。

房产税：仓库仓储费收入需缴纳房产税，税率为 12%。经计算，房产税合计为 139.69 万元。

企业所得税：按利润总额的 25%计算缴纳企业所得税。经计算，企业所得税合计金额 4,567.57 万元。疫情期间（2023 年-2026 年）免征企业所得税。

详见项目债券存续期内运营收益预测表。

债券存续期内运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年份	原材料及 燃料动力 费	人员费用	修理费	其他费用	税金及附 加	运营成本 合计
2022	46.44	21.00	27.32	9.48	1.49	105.72
2023	123.84	56.00	65.57	24.54	4.34	274.29
2024	123.84	56.00	65.57	24.54	5.06	275.01
2025	123.84	56.00	65.57	24.54	5.79	275.74
2026	123.84	56.00	65.57	24.54	6.51	276.46
2027	74.30	315.00	65.57	45.49	7.21	507.57
2028	88.43	315.00	65.57	46.90	7.21	523.12
2029	102.57	315.00	65.57	48.31	7.21	538.67
2030	116.71	315.00	65.57	49.73	7.21	554.22
2031	130.85	315.00	65.57	51.14	7.21	569.77
2032	144.81	330.75	65.57	54.11	7.58	602.82
2033	144.81	330.75	65.57	54.11	7.58	602.82
2034	144.81	330.75	65.57	54.11	7.58	602.82
2035	144.81	330.75	65.57	54.11	7.58	602.82
2036	144.81	330.75	65.57	54.11	7.58	602.82
2037	152.05	347.29	65.57	56.49	7.95	629.35
2038	152.05	347.29	65.57	56.49	7.95	629.35
2039	152.05	347.29	65.57	56.49	7.95	629.35
2040	152.05	347.29	65.57	56.49	7.95	629.35
2041	152.05	347.29	65.57	56.49	7.95	629.35
2042	53.22	121.55	21.86	19.66	2.78	219.07
合计	2,592.18	5,331.74	1,295.02	921.89	139.69	10,280.53

3. 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：运营成本	减：企业所得税	运营收益
2022	199.26	105.72	0.00	93.54
2023	534.78	274.29	0.00	260.49
2024	541.35	275.01	0.00	266.34
2025	547.92	275.74	0.00	272.18
2026	554.49	276.46	0.00	278.03
2027	1,247.54	507.57	71.96	668.01
2028	1,483.94	523.12	126.98	833.84
2029	1,720.34	538.67	182.00	999.66
2030	1,956.74	554.22	237.02	1,165.49
2031	2,193.14	569.77	292.04	1,331.32
2032	2,426.90	602.82	341.96	1,482.12
2033	2,426.90	602.82	341.96	1,482.12
2034	2,426.90	602.82	341.96	1,482.12
2035	2,426.90	602.82	341.96	1,482.12
2036	2,426.90	602.82	341.96	1,482.12
2037	2,548.25	629.35	365.50	1,553.40
2038	2,548.25	629.35	365.50	1,553.40
2039	2,548.25	629.35	365.50	1,553.40
2040	2,548.25	629.35	365.50	1,553.40
2041	2,548.25	629.35	365.50	1,553.40
2042	891.89	219.07	120.27	552.54
合计	36,747.12	10,280.53	4,567.57	21,899.02

4. 债券存续期内项目资金平衡测算表：

金额单位：人民币万元

年度	2022 建设期	2023	2024	2025	2026	2027	2028
一、经营活动产生的现金流量							
1. 经营活动收到的现金	93.54	260.49	266.34	272.18	278.03	668.01	833.84
2. 经营活动支付的现金	199.26	534.78	541.35	547.92	554.49	1,247.54	1,483.94
3. 经营活动支付的各项税费	104.24	269.95	269.95	269.95	269.95	500.35	515.90
二、投资活动产生的现金流量							
1. 投资活动收到的现金	1.49	4.34	5.06	5.79	6.51	79.18	134.20
2. 投资活动支付的现金	-6,575.94	-424.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流量							
1. 项目资本金	6,575.94	424.06					
2. 筹资活动收到的现金	6,482.40	164.80	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20
3. 支付本期债券利息	1,000.00	400.00					
4. 偿还本期债券本金	5,600.00						
四、现金及现金等价物净增加额	117.60	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20
加：期初现金及现金等价物余额	0.00	1.23	31.14	36.98	42.83	432.81	598.64
五、期末现金及现金等价物余额		0.00	1.22	32.36	69.34	112.17	544.98
	0.00	1.22	32.36	69.34	112.17	544.98	1,143.61

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一、经营活动产生的现金流量							
1. 经营活动收到的现金	999.66	1,165.49	1,331.32	1,482.12	1,482.12	1,482.12	1,482.12
2. 经营活动支付的现金	1,720.34	1,956.74	2,193.14	2,426.90	2,426.90	2,426.90	2,426.90
3. 经营活动支付的各项税费	531.46	547.01	562.56	595.24	595.24	595.24	595.24
二、投资活动产生的现金流量							
1. 投资活动收到的现金	189.22	244.23	299.25	349.54	349.54	349.54	349.54
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							
1. 项目资本金	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20
2. 债券筹资金							
3. 支付本期债券利息	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20
4. 偿还本期债券本金							
四、现金及现金等价物净增加额	764.46	930.29	1,096.12	1,246.92	1,246.92	1,246.92	1,246.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,143.61	1,908.08	2,838.37	3,934.49	5,181.41	6,428.33	7,675.26
五、期末现金及现金等价物余额	1,908.08	2,838.37	3,934.49	5,181.41	6,428.33	7,675.26	8,922.18

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、经营活动产生的现金流量								
1. 经营活动收到的现金	1,482.12	1,553.40	1,553.40	1,553.40	1,553.40	1,553.40	552.54	21,899.02
2. 经营活动支付的现金	2,426.90	2,548.25	2,548.25	2,548.25	2,548.25	2,548.25	891.89	36,747.12
3. 经营活动支付的各项税费	595.24	621.40	621.40	621.40	621.40	621.40	216.29	10,140.83
二、投资活动产生的现金流量								
1. 投资活动收到的现金	349.54	373.45	373.45	373.45	373.45	373.45	123.05	4,707.26
2. 投资活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,000.00
三、筹资活动产生的现金流量								
1. 项目资本金	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-235.20	-5,717.60	-3,304.00
2. 债券筹资金								1,400.00
3. 支付本期债券利息	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	235.20	117.60	4,704.00
4. 偿还本期债券本金							5,600.00	5,600.00
四、现金及现金等价物净增加额	1,246.92	1,318.20	1,318.20	1,318.20	1,318.20	1,318.20	-5,165.06	11,595.02
加：期初现金及现金等价物余额	8,922.18	10,169.10	11,487.29	12,805.49	14,123.68	15,441.88	16,760.07	
五、期末现金及现金等价物余额	10,169.10	11,487.29	12,805.49	14,123.68	15,441.88	16,760.07	11,595.02	
本息覆盖倍数	2.13							

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	19,709.12	20,804.07	21,899.02
需偿还的融资本息	10,304.00	10,304.00	10,304.00
本息覆盖倍数	1.91	2.02	2.13

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%、-10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍大于 1.20，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

四、总体评价

1. 资金充足性

本次发债项目拟于 2022 年 5 月申请发行债券，拟申请发行债券金额 5,600.00 万元，债券期限为 20 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 2.13，本次烟台高新区集中隔离点改建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 11,595.02 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，保证烟台高新区集中隔离点改建项目顺利完成。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

设计变更会影响工程安排，从而带来一系列问题；设计图纸供应不及时，导致工程进度延误，造成工期推延和经济损失。工程施工过程出现与自身技术专业能力不相适应的工程技术问题，各专业间又存在不能及时协调的困难等。

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

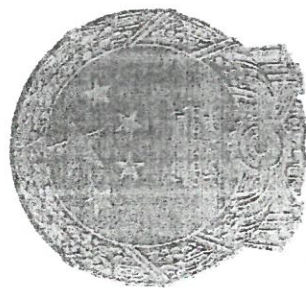
29

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



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、租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当作财政部门交回《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

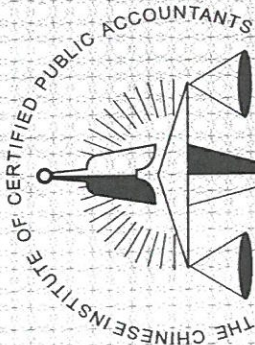
批准执业文号: 鲁财会协字[1999]68号

批准执业日期: 1999年10月28日

发证机关: 山东省财政厅

二〇〇一年一月二十

中华人民共和国财政部



中国注册会计师协会

姓名 沈丽娟

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1986-08-16

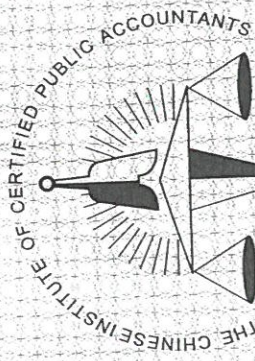
Date of birth

工作单位 山东恒德会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 330501198608167324

Identity card No.



中国注册会计师协会

姓名 张莹

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1989-02-11

Date of birth

工作单位 山东恒德会计师事务所有限

Working unit

身份证号码 220104198902111884

Identity card No.

