

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）烟台市芝罘区方舱式隔离项目收益与融资平衡专项评价报告

报告文号：烟嘉会专审字[2022] 第077号

客户名称：烟台市建投发展集团有限公司

报告日期：2022-04-29

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



0105352022042910832181

报告文号：烟嘉会专审字[2022] 第077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：0535-6204631

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

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

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）烟台市芝罘区方舱式隔离项目收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2022] 第 077 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2022 年 4 月 29 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

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）烟台市芝罘区方舱式隔离项目收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2022]第 077 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）烟台市芝罘区方舱式隔离项目（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 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）烟台市芝罘区方舱式隔离项目之目的使用，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，本次评价的芝罘区方舱式隔离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 1.92 亿元。本次拟发行债券金额 1.92 亿元，发行期限为 20 年，年利率 4.50%。债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。

（1）2022 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
2022	1.92	0.00	1.92	20 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	芝罘区方舱式隔离项目	3.85	1.93	1.92	1.92
合计		3.85	1.93	1.92	1.92

本项目总投资 3.85 亿元，项目主体单位自有资金 1.93 亿元。本次拟发行债券金额 1.92 亿元，发行期限为 20 年，年利率 4.50%。债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

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	应付利息	还本付息 合计金额
2022 年		19,200.00		19,200.00	432.00	432.00
2023 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2024 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2025 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2026 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2027 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2028 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2029 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2030 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2031 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2032 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2033 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2034 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2035 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2036 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2037 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2038 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2039 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2040 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00
2041 年	19,200.00			19,200.00	864.00	864.00

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	应付利息	还本付息 合计金额
2042 年	19,200.00		19,200.00		432.00	19,632.00
合计		19,200.00	19,200.00		17,280.00	36,480.00

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

2022 年芝罘区方舱式隔离项目专项债券，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
芝罘区方舱式隔离项目	53,740.88
合计	53,740.88

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 1.47。

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
2022 年		432.00	432.00	-423.84
2023 年		864.00	864.00	-1,271.53
2024 年		864.00	864.00	-1,271.53
2025 年		864.00	864.00	-1,271.53

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
2026 年		864.00	864.00	-1,271.53
2027 年		864.00	864.00	4,330.98
2028 年		864.00	864.00	4,330.98
2029 年		864.00	864.00	4,330.98
2030 年		864.00	864.00	4,330.98
2031 年		864.00	864.00	4,330.98
2032 年		864.00	864.00	3,962.23
2033 年		864.00	864.00	3,947.23
2034 年		864.00	864.00	3,542.74
2035 年		864.00	864.00	3,445.81
2036 年		864.00	864.00	3,445.81
2037 年		864.00	864.00	3,599.67
2038 年		864.00	864.00	3,599.67
2039 年		864.00	864.00	3,599.67
2040 年		864.00	864.00	3,599.67
2041 年		864.00	864.00	3,599.67
2042 年	19,200.00	432.00	19,632.00	1,253.74
合计	19,200.00	17,280.00	36,480.00	53,740.88
本息覆盖倍数	1.47			

注：2022 年 4 月项目开始投入建设，建设期 5 个月。2022 年 9 月至 2026 年 12 月为防疫期，2027 年开始正常运营。2042 年按 4 个月计算。表格数据计算时若存在尾差，系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

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 2022 年芝罘区方舱式隔离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，为芝罘区方舱式隔离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

中国注册会计师:



中国注册会计师:



电话: 6204257 6217720

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

(一) 项目建设单位

项目建设单位烟台市建投发展集团有限公司，成立于 2017 年 8 月 3 日；企业类型：有限责任公司(国有独资)；注册资本：20 亿元；法定代表人：曲延金；统一社会信用代码：91370602MA3FBMX49E；注册地址：山东省烟台市芝罘区东山街道滨海广场 35 号；经营范围：房地产开发；城市基础设施建设及维护；土地开发与整理；物业管理；房地产中介服务；建筑材料批发零售；建筑装修装饰工程、市政公用工程施工、园林绿化景观工程、城市及道路照明工程、建筑机电安装工程、管道工程（不含压力管道）、电子与智能化工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、土石方工程、水暖安装工程、建筑工程施工、水利水电工程施工、钢结构工程、桥梁工程、环保工程、古建筑工程、公路工程施工、城市轨道交通工程、体育场地设施工程、电力工程施工、电力设施承装承修承试；金属门窗工程（以上凭资质证经营）；电气设备安装；工程勘察设计；展览展示服务；苗木、花卉种植、销售；照明产品、路灯、机械设备、电子产品、电子显示屏、五金交电、电子产品的批发、零售；建筑工程机械设备租赁；普通货运；仓储服务（不含危险化学品）；广告的设计、制作、代理、发布。（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) 项目基本情况及主要建设内容

当前烟台市集中隔离人员较多，对隔离场所管理提出了严峻考验。隔离场所是疫情防控的重要防线，市委指挥部高度重视，2021年10月份成立了隔离点管理专班，聚焦风险环节和隐患部位，狠抓规范管理。

烟台市已有多个地区发现本土确诊病例，由于疫情传播迅速，疫情防控形势严峻，各地需要隔离观察的密切接触者数量较多，隔离场所是疫情防控的重要防线，芝罘区内符合疫情防控要求的隔离场所较少，难以完全容纳区内隔离监测人群，急需建设新的集中隔离医学观察场所。

项目建设能够进一步强化集中隔离点疫情防控与安全管理，切实做好集中隔离人员的健康服务保障，抓好密接、次密接等重点人群的管控，实行闭环管理，提升芝罘区应急处置能力。

芝罘区方舱隔离点项目共两处位置：1、位于港城大街以北，通世南路以东，项目用地约15亩，规划总建筑面积约8169.7平方米，其中地下约1394.17平方米；2、位于港城大街以南，通世南路以东1861创意产业园B2、B4两栋楼，需改造总建筑面积约88000平方米。项目建设期5个月，从2022年4月开始至2022年8月竣工。

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

根据《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》）发行使用管理。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 2022 年芝罘区方舱式隔离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 1.92 亿元。本次拟发行债券金额 1.92 亿元，发行期限为 20 年，年利率 4.50%。债券存续期间内每半年支付利息，到期偿还本金。根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次 2022 年芝罘区方舱式隔离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 1.47 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

金额单位：人民币万元

序号	项 目	金 额	占总投资的比例
1	建设投资	38,168.60	99.14%
1.1	工程费用	33,885.15	88.01%
1.2	工程建设其他费用	2,128.99	5.53%
1.3	不可预见费	2,154.46	5.60%
2	铺底流动资金	43.40	0.11%
3	建设期利息	288.00	0.75%
合计	总投资	38,500.00	100.00%

项目总投资 38,500.00 万元，其中项目建设投资 38,168.60 万元，铺底流动资金 43.40 万元，建设期利息 288.00 万元。项目建设投资包括：工程费用 33,885.15 万元，工程建设其他费用 2,128.99 万元，不可预见费 2,154.46 万元。

本次发债项目从客观、谨慎角度出发，项目总投资 3.85 亿元，自有资金 1.93 亿元，项目融资资金 1.92 亿元。项目总投资融资资金中发行债券总规模 1.92 亿元，本次拟发行债券金额 1.92 亿元，发行期限为 20 年，年利率 4.50%。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、工程建设其他费用及不可预见费组成。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
一	工程费用	32,781.35	1,103.80		33,885.15
	1861 创意产业园 B2、B4 房间	29,920.00	1,103.80		31,023.80
	港城大街以北改造房间	2,303.68			2,303.68
	港城大街以北地下建筑	557.67			557.67
二	工程建设其他费用			2,128.99	2,128.99
1.1	建设单位管理费			378.85	378.85
1.2	社会保险费			440.51	440.51
1.3	全过程工程咨询费			169.43	169.43
1.4	工程勘察设计费			677.70	677.70
1.5	前期咨询费			10.00	10.00
1.6	工程监理费			338.85	338.85
1.7	场地准备及临时设施费			101.66	101.66
1.8	办公家具购置费			12.00	12.00
三	不可预见费			2,154.46	2,154.46

序号	项目	建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
合计	建设投资	32,781.35	1,103.80	4,283.45	38,168.60

2.1 工程费用

2.1.1 建筑工程费

(1) 港城大街以北，通世南路以东地上改造面积 6775.53 m²，按照 3400 元/m²计算；

港城大街以北，通世南路以东地下建筑面积 1394.17 m²，按照 4000 元/m²计算；

(2) 1861 创意产业园 B2、B4 两栋楼改造总建筑面积约 88000 m²，按照 3400 元/m²计算。

建筑工程费用合计为 32,781.35 万元。

2.1.2 设备购置费

项目购置人脸测温安检门、智能消毒门、包裹消毒机、气溶胶自动消杀、核酸快检仪、房间客控、医护对讲等专业的疫情防控设备，设备购置费为 1,103.80 万元。

经计算，工程费用合计为 33,885.15 万元。

2.2 工程建设其他费用

(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）计费。

(2) 社会保险费

社会保险费按照工程费用的 1.3%计取。

(3) 全过程工程咨询费

全过程工程咨询费按照工程费用的 0.5%计取。

(4) 工程勘察设计费

工程勘察设计费按照工程费用的 2%计取。

(5) 前期咨询费

前期咨询费按照当地市场价格计取。

(6) 工程监理费

工程监理费按照工程费用的 1.0%计取。

(7) 场地准备及临时设施费

场地准备及临时设施费按照工程费用的 0.3%计取。

(8) 办公及生活家居购置费

项目劳动定员 60 人，按照 2000 元/人计算。

项目工程建设其他费用合计 2,128.99 万元。

2.3 不可预见费

不可预见费是指为保证项目建设顺利实施，避免在难以预料的情况下造成投资不足而需要预先安排的一笔费用，按照工程费用、工程建设其他费用之和的 6%计取，合计 2,154.46 万元。

项目投资 38,168.60 万元，其中：工程费用 33,885.15 万元，工程建设其他费用 2,128.99 万元，不可预见费 2,154.46 万元。

3. 铺底流动资金

项目采用分项详细估算法计算流动资金需要量，项目所需流动资金估算额为 144.66 万元，其中：运营期第一年流动资金 48.22 万元，运营期第二年流动资金增加额 96.44 万元。

铺底流动资金为流动资金的 30%，为 43.40 万元。

运营期其他年度铺底流动资金由产生未分配利润滚动投入。

4. 建设期利息

项目申请专项债 19,200.00 万元，期限 20 年，利率 4.5%，建设期产生利息计入建设期利息，经计算为 288.00 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。

5. 项目收益与融资平衡测算

本次发债项目总投资 38,500.00 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 53,740.88 万元，需偿还的融资本息为 36,480.00 万元。

项目实施单位预期实现的运营收益

金额单位：人民币万元

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2022 年	-423.84
2023 年	-1,271.53
2024 年	-1,271.53
2025 年	-1,271.53
2026 年	-1,271.53
2027 年	4,330.98
2028 年	4,330.98
2029 年	4,330.98
2030 年	4,330.98
2031 年	4,330.98
2032 年	3,962.23
2033 年	3,947.23
2034 年	3,542.74

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2035 年	3,445.81
2036 年	3,445.81
2037 年	3,599.67
2038 年	3,599.67
2039 年	3,599.67
2040 年	3,599.67
2041 年	3,599.67
2042 年	1,253.74
合计	53,740.88

注：2022 年 4 月项目开始投入建设，建设期 5 个月。2022 年 9 月至 2026 年 12 月为防疫期，2027 年开始正常运营。2042 年按 4 个月计算。表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

5.1 项目实施单位预期实现的总收入

芝罘区方舱式隔离项目营业收入来源为场地租赁收入，项目经营期预期实现总收入 87,539.91 万元。

项目营业收入为租赁收入，假设全年按 360 天测算。本年度往后 5 年内（2022 年 9 月至 2026 年 12 月）为有疫情期，从第六年开始不考虑疫情期（2027 年 1 月至 2042 年 4 月），全为非疫情期间。

本项目场地租赁租金按照 1.8 元/m²/天计取，场地出租比例为 85%，每年按 360 天计取。参考烟台市十四五规划中关于地区生产总值增速设定，运营价格每五年上浮 5%。

经计算，项目运营期内（2022-2042 年）总收入 87,539.91 万元。

5.2 项目营运成本

项目营运成本总额 9,945.21 万元。营运成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料和动力费用、工资及福利费、修理费、其他费用等。外购原辅材料费合计 549.56 万元，外购燃料和动力费用合计 1,287.04 万元，工

资及福利费合计 7,280.88 万元，修理费合计 168.25 万元，其他费用合计 659.47 万元。

5.2.1 外购原辅材料费

外购原辅材料费用按照营业收入的 0.5%估算。运营期内（2022-2042 年）外购原辅材料费合计 549.56 万元。

5.2.2 外购燃料和动力费用

电年需要量为 47.12 万 kW·h，单价 0.84 元/万 kW·h；水年需要量为 6.63 万吨，单价 3.90 元/吨。运营期（2022-2042 年）外购燃料和动力费用合计 1,287.04 万元。

5.2.3 工资及福利费

项目预计需新增定员 60 人，年平均工资 5.00 万元/年/人，年工资每 5 年上浮 5%。福利费按工资的 14%计，运营期（2022-2042 年）工资及福利费合计 7,280.88 万元。

5.2.4 修理费

修理费按照折旧费的 1%计算。运营期（2022-2042 年）修理费合计 168.25 万元。

5.2.5 其他费用

其他费用包括其他营业费用和其他管理费用。其中，其他营业费用按照年营业收入的 0.5%测算，其他管理费用按照年营业收入的 0.1%测算。运营期（2022-2042 年）其他费用合计 659.47 万元。

经计算，项目 2022 年-2042 年营运成本总额 9,945.21 万元。

5.3 税金及附加

税金及附加合计 23,853.82 万元，其中增值税合计 3,877.20 万元，附加税合计 465.26 万元，房产税合计 13,096.64 万元，所得税合计 6,414.72 万元。

5.3.1 增值税

根据国家规定的增值税税率和关税税率估算，场地租赁收入增值税税率 9%。

增值税=销项税 - 进项税；

销项税 = 营业收入 ÷ 1.09 × 9%

进项税=固定资产进项税额+原辅材料费进项税额+燃动费进项税额

经计算，项目 2022 年-2042 年增值税总额 3,877.20 万元。

5.3.2 附加税

教育费附加及地方教育费附加、城市维护建设税分别按应纳增值税的 3%、2%、7%估算。

经计算，项目 2022 年-2042 年附加税总额 465.26 万元。

5.3.3 房产税

2022 年-2026 年项目无收入，依照房产余值计算缴纳，税率为 1.2%；

2027 年及以后，依照房产租赁收入计算缴纳，税率为 12%。

经计算，项目 2022 年-2042 年房产税总额 13,096.64 万元。

5.3.4 所得税

所得税税率 25%，项目运营期内（2022-2042 年）利润总额之和 22,894.01 万元，所得税之和 6,414.72 万元，净利润之和 16,479.29 万元。
(利润总额计算见项目单位运营期预计利润表)

项目单位运营期预计利润表

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
营业收入	-	-	-	-	-
营业成本	454.91	1,364.73	1,364.73	1,364.73	1,364.73
税金及附加	266.09	798.28	798.28	798.28	798.28
财务费用	576.00	864.00	864.00	864.00	864.00
利润总额	-1,297.00	-3,027.01	-3,027.01	-3,027.01	-3,027.01
所得税	-	-	-	-	-
净利润	-1,297.00	-3,027.01	-3,027.01	-3,027.01	-3,027.01

续表：

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	4,973.37	4,973.37	4,973.37	4,973.37	4,973.37
营业成本	1,384.52	1,384.52	1,384.52	1,384.52	1,384.52
税金及附加	596.80	596.80	596.80	596.80	596.80
财务费用	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
利润总额	2,128.04	2,128.04	2,128.04	2,128.04	2,128.04
所得税	-	-	-	-	-
净利润	2,128.04	2,128.04	2,128.04	2,128.04	2,128.04

续表：

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入	5,222.04	5,222.04	5,222.04	5,222.04	5,222.04
营业成本	1,374.06	1,311.58	1,311.58	1,311.58	1,311.58
税金及附加	626.64	626.64	671.17	681.85	681.85
财务费用	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
利润总额	2,357.33	2,419.82	2,375.29	2,364.61	2,364.61
所得税	589.33	604.95	593.82	591.15	591.15
净利润	1,768.00	1,814.86	1,781.46	1,773.46	1,773.46

续表：

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
营业收入	5,483.14	5,483.14	5,483.14	5,483.14	5,483.14
营业成本	1,333.40	1,333.40	1,333.40	1,333.40	1,333.40

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
税金及附加	715.98	715.98	715.98	715.98	715.98
财务费用	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
利润总额	2,569.76	2,569.76	2,569.76	2,569.76	2,569.76
所得税	642.44	642.44	642.44	642.44	642.44
净利润	1,927.32	1,927.32	1,927.32	1,927.32	1,927.32

续表:

项目	2042 年	合计
营业收入	1,919.10	80,311.84
营业成本	452.10	26,575.93
税金及附加	250.61	13,561.90
财务费用	288.00	17,280.00
利润总额	928.39	22,894.01
所得税	232.10	6,414.72
净利润	696.29	16,479.29

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=营运成本(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。

(4) 2022 年 9 月至 2026 年 12 月为防疫期, 2027 年开始正常运营。2042 年按 4 个月计算。

(5) 表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致, 数据无实质性差异。

5.4 项目实施单位预期实现的运营收益预测表

金额单位: 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
2022 年	-	157.75	266.09	-423.84

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
2023 年	-	473.25	798.28	-1,271.53
2024 年	-	473.25	798.28	-1,271.53
2025 年	-	473.25	798.28	-1,271.53
2026 年	-	473.25	798.28	-1,271.53
2027 年	5,420.97	493.18	596.80	4,330.98
2028 年	5,420.97	493.18	596.80	4,330.98
2029 年	5,420.97	493.18	596.80	4,330.98
2030 年	5,420.97	493.18	596.80	4,330.98
2031 年	5,420.97	493.18	596.80	4,330.98
2032 年	5,692.02	513.81	1,215.98	3,962.23
2033 年	5,692.02	513.19	1,231.60	3,947.23
2034 年	5,692.02	513.19	1,636.09	3,542.74
2035 年	5,692.02	513.19	1,733.02	3,445.81
2036 年	5,692.02	513.19	1,733.02	3,445.81
2037 年	5,976.62	535.18	1,841.78	3,599.67
2038 年	5,976.62	535.18	1,841.78	3,599.67
2039 年	5,976.62	535.18	1,841.78	3,599.67
2040 年	5,976.62	535.18	1,841.78	3,599.67
2041 年	5,976.62	535.18	1,841.78	3,599.67
2042 年	2,091.82	186.09	651.99	1,253.74
合计	87,539.91	9,945.21	23,853.82	53,740.88

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,本次评价的芝罘区方舱式隔离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。项目防疫期间短缺资金由项目单位安排自有流动资金保障。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

金额单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流量	-423.84	-1,271.53	-1,271.53	-1,271.53	-1,271.53
1、经营活动收到的现金	-	-	-	-	-
2、经营活动支付的现金	157.75	473.25	473.25	473.25	473.25
3、经营活动支付的各项税费	266.09	798.28	798.28	798.28	798.28
二、投资活动产生的现金流量	-38,212.00	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	38,212.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	38,639.55	1,364.45	1,236.00	-864.00	-864.00
1、项目资本金	19,271.55	28.45	-	-	-
2、项目自有资金	600.00	2,200.00	2,100.00	2,100.00	2,200.00
3、债券筹资款	19,200.00	-	-	-	-
4、其他方式融资					
5、支付本期债券利息	432.00	864.00	864.00	864.00	864.00
6、支付其他方式融资利息					
7、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	3.71	92.92	-35.53	-35.53	64.47
加：期初现金及现金等价物余额		3.71	96.63	61.11	25.58
五、期末现金及现金等价物余额	3.71	96.63	61.11	25.58	90.06

续表：

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流量	4,330.98	4,330.98	4,330.98	4,330.98	4,330.98
1、经营活动收到的现金	5,420.97	5,420.97	5,420.97	5,420.97	5,420.97
2、经营活动支付的现金	493.18	493.18	493.18	493.18	493.18
3、经营活动支付的各项税费	596.80	596.80	596.80	596.80	596.80
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-

年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、项目自有资金	-3,500.00	-3,500.00	-2,200.00	-	-
3、债券筹资款	-	-	-	-	-
4、其他方式融资					
5、支付本期债券利息	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
6、支付其他方式融资利息					
7、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	-33.02	-33.02	1,266.98	3,466.98	3,466.98
加：期初现金及现金等价物余额	90.06	57.04	24.03	1,291.01	4,757.99
五、期末现金及现金等价物余额	57.04	24.03	1,291.01	4,757.99	8,224.98

续表：

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金流量	3,962.23	3,947.23	3,542.74	3,445.81	3,445.81
1、经营活动收到的现金	5,692.02	5,692.02	5,692.02	5,692.02	5,692.02
2、经营活动支付的现金	513.81	513.19	513.19	513.19	513.19
3、经营活动支付的各项税费	1,215.98	1,231.60	1,636.09	1,733.02	1,733.02
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	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、项目自有资金	-	-	-	-	-
3、债券筹资款	-	-	-	-	-
4、其他方式融资					
5、支付本期债券利息	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
6、支付其他方式融资利息					
7、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	3,098.23	3,083.23	2,678.74	2,581.81	2,581.81
加：期初现金及现金等价物余额	8,224.98	11,323.21	14,406.44	17,085.18	19,666.99

年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
五、期末现金及现金等价物余额	11,323.21	14,406.44	17,085.18	19,666.99	22,248.79

续表:

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的现金流量	3,599.67	3,599.67	3,599.67	3,599.67	3,599.67
1、经营活动收到的现金	5,976.62	5,976.62	5,976.62	5,976.62	5,976.62
2、经营活动支付的现金	535.18	535.18	535.18	535.18	535.18
3、经营活动支付的各项税费	1,841.78	1,841.78	1,841.78	1,841.78	1,841.78
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	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00	-864.00
1、项目资本金	-	-	-	-	-
2、项目自有资金	-	-	-	-	-
3、债券筹资款	-	-	-	-	-
4、其他方式融资					
5、支付本期债券利息	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
6、支付其他方式融资利息					
7、偿还融资本金	-	-	-	-	-
四、现金及现金等价物净增加额	2,735.67	2,735.67	2,735.67	2,735.67	2,735.67
加: 期初现金及现金等价物余额	22,248.79	24,984.46	27,720.13	30,455.80	33,191.47
五、期末现金及现金等价物余额	24,984.46	27,720.13	30,455.80	33,191.47	35,927.14

续表:

年度	2042年	合计
一、经营活动产生的现金流量	1,253.74	53,740.88
1、经营活动收到的现金	2,091.82	87,539.91
2、经营活动支付的现金	186.09	9,945.21
3、经营活动支付的各项税费	651.99	23,853.82
二、投资活动产生的现金流量	-	-38,212.00
1、投资活动收到的现金		-
2、投资活动支付的现金	-	38,212.00
三、筹资活动产生的现金流量	-19,632.00	2,020.00
1、项目资本金	-	19,300.00

年度	2042 年	合计
2、项目自有资金	-	-
3、债券筹资款	-	19,200.00
4、其他方式融资		-
5、支付本期债券利息	432.00	17,280.00
6、支付其他方式融资利息		-
7、偿还融资本金	19,200.00	19,200.00
四、现金及现金等价物净增加额	-18,378.26	17,548.88
加：期初现金及现金等价物余额	35,927.14	
五、期末现金及现金等价物余额	17,548.88	17,548.88

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	48,366.79	51,053.83	53,740.88	56,427.92	59,114.96
需偿还的融资本息	36,480.00	36,480.00	36,480.00	36,480.00	36,480.00
本息覆盖倍数	1.33	1.40	1.47	1.55	1.62

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,满足芝罘区方舱式隔离

项目的资金需求, 应是现阶段较优的资金解决方案。



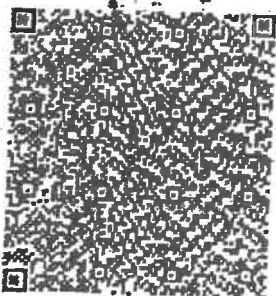
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370602706378574W

名称 烟台嘉信有限责任会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 芝罘区环山路付54号
法定代表人 柳喜军
注册资本 壹佰贰拾万元整
成立日期 1999年08月20日
营业期限 1999年08月20日至2019年08月19日
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)。

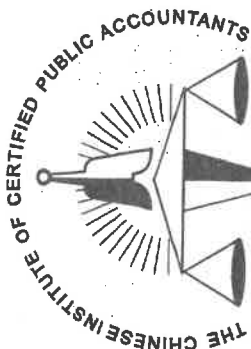


登记机关



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定, 办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

2015 年 12 月 07 日



中国注册会计师协会

姓名 姜志雪

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1965-07-08

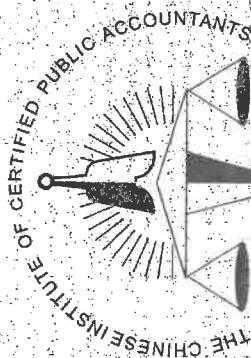
Date of birth

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.



中国注册会计师协会

姓名 刘志虎

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-09-11

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 370602197809115234

Identity card No.

