

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十期）
-2022 年山东省政府专项债券（三十三期）
烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
鲁浩正专评字[2022]第 011 号

地址：烟台市蓬莱区富民路 98 号京蓬综合楼 3 楼

邮编：265600

电话：0535-5637866

传真：0535-5833688

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题：专项评价报告
报告文号：鲁浩正专评字【2022】第011号
客户名称：烟台市蓬莱区财政局
报告日期：2022-05-31
签字注册会计师：由同福（CPA：370500020014）
雷艳萍（CPA：370500360006）



0105352022053110882536

报告文号：鲁浩正专评字【2022】第011号

事务所名称：山东浩正会计师事务所有限公司
事务所电话：0535-5637866
传真：0535-5833688
通讯地址：山东省蓬莱区登州街道富民路98号
电子邮件：haozheng_cpa@163.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。



联系电话：0535-5637866
传 真：0535-5833688
邮 箱：haozheng_cpa@163.com

山东浩正会计师事务所有限公司

SHANDONG HAOZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.LTD.

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项 债券（二十期）-2022 年山东省政府专项债券（三十三期） 烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造 项目收益与融资平衡专项评价报告

鲁浩正专评字[2022]第 011 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（二十期）-2022 年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目（以下简称“本期债券”）的债券总体方案及项目收益与融资平衡情况进行审核并出具总体评价。

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，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，本次评价的蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目建成后，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平衡。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

本次发行人拟发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十期）-2022 年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目专项债券 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起三十年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	应付利息	应付本息和
2022 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	225.00	225.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00

2032 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2042 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2043 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2044 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2045 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2046 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2047 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2048 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2049 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2050 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2051 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
2052 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.50%	225.00	10,225.00
合计		10,000.00	10,000.00			13,500.00	23,500.00

2、后续发债应付本息情况

发行人拟后续发行项目专项债券 190,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，发债期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，发行之日起三十年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	应付利息	应付本息和
2023 年		110,000.00		110,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
2024 年	110,000.00	40,000.00		150,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
2025 年	150,000.00	40,000.00		190,000.00	4.50%	7,650.00	7,650.00
2026 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2027 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2028 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2029 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2030 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2031 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2032 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00

2033 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2034 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2035 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2036 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2037 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2038 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2039 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2040 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2041 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2042 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2043 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2044 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2045 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2046 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2047 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2048 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2049 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2050 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2051 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2052 年	190,000.00			190,000.00	4.50%	8,550.00	8,550.00
2053 年	190,000.00		110,000.00	80,000.00	4.50%	4,500.00	114,500.00
2054 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.50%	2,700.00	42,700.00
2055 年	40,000.00		40,000.00	0.00	4.50%	900.00	40,900.00
合计		190,000.00	190,000.00			256,500.00	446,500.00

3、市场化融资应付本息情况

发行人拟通过银行贷款方式融资 200,000.00 万元。假设贷款利率 5.50%，期限十五年，存续期每年支付一次贷款利息，第 5 年开始还款，其中前 2 年共计还本 20,000.00 万元，后 9 年等额偿还本金。自发行之日起贷款应还本付息情况如下：

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	应付利息	应付本息和
2022 年		80,000.00		80,000.00	5.50%	2,200.00	2,200.00
2023 年	80,000.00	40,000.00		120,000.00	5.50%	5,500.00	5,500.00
2024 年	120,000.00	40,000.00		160,000.00	5.50%	7,700.00	7,700.00
2025 年	160,000.00	40,000.00		200,000.00	5.50%	9,900.00	9,900.00
2026 年	200,000.00		3,500.00	196,500.00	5.50%	10,903.75	14,403.75
2027 年	196,500.00		16,500.00	180,000.00	5.50%	10,353.75	26,853.75
2028 年	180,000.00		20,000.00	160,000.00	5.50%	9,350.00	29,350.00

2029 年	160,000.00		20,000.00	140,000.00	5.50%	8,250.00	28,250.00
2030 年	140,000.00		20,000.00	120,000.00	5.50%	7,150.00	27,150.00
2031 年	120,000.00		20,000.00	100,000.00	5.50%	6,050.00	26,050.00
2032 年	100,000.00		20,000.00	80,000.00	5.50%	4,950.00	24,950.00
2033 年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	5.50%	3,850.00	23,850.00
2034 年	60,000.00		20,000.00	40,000.00	5.50%	2,750.00	22,750.00
2035 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	5.50%	1,650.00	21,650.00
2036 年	20,000.00		20,000.00	0.00	5.50%	550.00	20,550.00
合计		200,000.00	200,000.00			91,107.50	291,107.50

4、项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

项目收益为古城旅游收入、研学收入、租赁收入、地下停车场经营收入、物业费收入等。在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的现金净流入 1,278.286.11 万元，融资本息覆盖倍数为 1.68。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本期债券本息小计	10,000.00	13,500.00	23,500.00	1,278.286.11
后期债券本息小计	190,000.00	256,500.00	446,500.00	
市场化融资本息小计	200,000.00	91,107.50	291,107.50	
合计	400,000.00	361,107.50	761,107.50	
本息覆盖倍数	1.68			

根据前述对蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内产生可用于还本付息的现金流入能够覆盖债券本息，资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十期）-2022 年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目收益及融资平衡专项评价说明



山东浩正会计师事务所有限公司

中国·烟台

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月三十一日

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（二十期）-2022 年山东省政府专项债券（三十三期）
烟台市蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造
项目收益及融资平衡专项评价说明

一、项目概况

1、项目内容与规模

项目规划总占地面积 224 公顷，对古城区域进行改造和提升，拆迁与古城风貌不协调的老旧建筑，修缮、复建恢复文物类建筑约 3 万平方米，开发建设适应文化旅游事业发展的新型商业建筑约 20 万平方米，配套公建约 2 万平方米，建设地下车库（位）7 万平方米，改造历史文化街区 227 户，改善历史文化街区的建筑和环境。

2、投资估算与资金来源

（1）投资估算

项目批复概算总投资金额 500,000.00 万元，其中：建设投资 455,575.00 万元，建设期利息 44,425.00 万元。

（2）资金来源

项目资本金金额 100,000.00 万元，银行贷款 200,000.00 万元，发行专项债券 200,000.00 万元。

3、项目实施进度计划

项目建设周期为 51 个月，自 2021 年 10 月初开始至 2025 年底结束。

4、项目法人

本项目的法人为烟台市蓬莱区仙城城市更新有限公司，负责本项目

的建设管理工作。

5、项目审批情况

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-370684-78-03-128926）—2020年11月08日；

（2）《蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目可行性研究报告》；

（3）《建设项目影响环境登记表》（备案号：202237068400000019）—2022年3月11日；

（4）烟台市蓬莱区自然资源和规划局《关于蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目用地情况的说明》—2022年4月26日。

二、财务评价假设

（一）一般假设

（1）发行人根据《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）发行使用管理，无重大不合规事项；

（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）相关法律法规无重大变化；

（5）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（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、发行计划

本次拟发行地方政府专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年；后续发行地方政府专项债券 190,000.00 万元，期限 30 年；银行贷款 200,000.00 元，期限 15 年。

四、评价内容

2018 年财政部公布《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。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，对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

发债项目主要收入古城旅游收入、研学收入、租赁收入、地下停车场经营收入、物业管理收入等，项目年平均营业收入为 54,775.02 万元。

项目收入根据现行市场调查资料及项目实施单位相关材料确定。

（1）景区收入

项目建成后，参考蓬莱区景区游客接待人数，达产年年接待游客数达到 110 万人次，考虑区域品牌效应、收费标准上涨及通货膨胀等因素，古城接待游客数量按 3%逐年递增，费用按 150 元/人次（包括门票及消费品购买），则项目年均景区收入为 25,950.94 万元。

注：本项目门票参考周边旅游景区门票价格，蓬莱阁景区门票 100 元/人次、三仙山景区 120 元/人次、蓬莱海洋极地世界 150 元/人次、欧乐堡 200 元/人次，参考省内相似景区，例如台儿庄古城门票 118 元/人次。

本项目年接待游客数量参考蓬莱阁景区，蓬莱阁景区 2019 年游客数量 188.33 万人次，2020 年受疫情影响较大不作为参考，2021 年游客数量 138.42 万人次。

（2）研学旅游收入

项目建成后，根据县署、历史博物馆，开展知识科普型、文化康乐型研学旅游产品，人均消费综合考虑按 650 元/人（综合消费），计划年均接待人数为 3.5 万人次，接待游客数量按 5%逐年递增，则项目年均研学旅游收入为 4,964.96 万元。

注：每年研学接待人数参照蓬莱阁景区人数的 10%左右及蓬莱当地中小学生人数综合考虑；研学费用参照周围省市相似项目，一般采取两日游、三日游的模式，深入了解古城及其相关历史知识。

	2021梦想北京 历史名校研学营 读万卷书，学的是字句之理，行万里路，悟的是做人之道。踏遍全国各地的小镇发现历史历史文化名城——北京。开启北京研学之旅，在研学路上，向志趣相投，同伴结伴时，与同学们一起，拒绝孤单，我们以今天所学所想付诸于实践，用汗水浇灌成长，传承中华文化。	¥4980.00 关注人数：49858
	2021徜徉童话世界 迪士尼科技研学营 奥迪斯乐园，感受中国发展第一速度，畅游中国大第一迪士尼乐园，中国领先的上海科技馆，体验科技前沿的魅力，见证千年的上海博物馆，深厚的历史气息让你受益匪浅。	¥6580.00 关注人数：49206
	2021海上花园 厦门鼓浪屿研学营 厦门，别称鹭岛，全国最佳宜居城市和国家进口贸易口岸城市，又称海上花园、浪漫之城，其风景最秀丽；5A级景区一鼓浪屿、厦门大学、环岛路等，美国前总统尼克松称厦门为“东方夏威夷”，厦门属亚热带季风气候，温和多雨，年平均气温在21℃左右，阳光灿烂，空气清新。	¥4980.00 关注人数：43073
	2021梦回唐朝 古城西安研学营 在陕西历史博物馆，穿越中华上下五千年的历史长河；在兵马俑博物馆，聆听远古智慧的声音；在秦始皇陵兵马俑，感受世界第一兵俑之雄；在汉唐宫，数汉唐，学礼仪，知礼仪为礼仪之大、服章之美，在西北工业大学了解雄厚的航空知识，长安让人留恋，革命更不能忘怀，这一趟穿越历史之旅，让我们结伴同行！	¥4980.00 关注人数：37802

(3) 租赁收入

古街商贸根据文化特色，功能区划为历史文化街、红色文化古街等，打造特色客栈、青年旅社、艺术画廊、古琴会展、经典咖啡、老字号集聚文化休闲旅游特色古街。烟台市未来城市发展定位和空间布局规划中明确了“一主一副、双向互济”总体架构，蓬莱定位为烟台的城市副中心。在未来的城市发展规划中，蓬莱区的地位逐渐提高，定位为烟台的城市副中心，打造烟台西部重要增长极。2021年12月，省发改委印发《烟台黄渤海新区发展规划》并将蓬莱作为黄渤海新区起步区进行建设。

①商贸产业设施可出租面积为235600平方米，考虑未来区域发展情况并调查研究当地及周边市区临街商业、商业楼等市场租赁价格，区域内产业设施租金暂按1000元/平方米/年，出租率第一年45%，第二年50%，第三年60%，第四年之后均为80%，则项目年均产业设施租赁收入为18,169.15万元。



②自持具有历史价值房屋 17900 平方米共 880 户，参考蓬莱区戚继光故里历史文化街区房屋每户年租金为 1 万-5 万不等，本项目按 18000 元/年/户收取，出租率第一年按 60%，第二年按 80%，第三年及以后按 90%，则项目租赁收入为 1,388.75 万元。

综上，项目租赁收入年均均为 19,557.90 万元。

(4) 地下停车场收入

根据《关于烟台市市区机动车停放服务收费管理的通知》有关规定，对政府投资建设的公共停车场，实施停车收费的城市道路停车泊位，机场、车站、码头配套的停车场，公益单位配套的停车场等收费标准实行政府指导价，其他停车场收费标准由经营者自主确定。烟发改价格(2019)235 号 规定：其他实行政府指导价的停车场。小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元，夜间收费额最高不超过 5 元；大型机动车按小（中）型机动车收费标准的两倍计费；三轮摩托车及三轮电动车按小（中）型机动车

收费标准减半计费。计时收费时段，白天指当日 7 时至 20 时（含），夜间指 20 时至次日 7 时（含）。跨时段停车的，按白天夜间分别累计计费。

停车场规划 3240 个，收费标准为 2 元/小时，早上 7 点到晚上 8 点利用率考虑 70%，考虑收费率 70%；晚上 8 点到早上 7 点时段利用率考虑 50%，考虑收费率 80%；则项目年均停车场收入为 2,476.02 万元。

（5）物业费收入

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》，普通住宅前期物业服务费实行政府指导价，其他物业的物业服务费实行市场调节价。本项目自持，物业费主要为商业，参考烟台市同类建筑收取标准，按 6 元/月/m²计算，项目商业及历史文化街区房屋面积为 253500 平方米，项目年均物业费收入 1,825.20 万元。

综上，项目年均可实现收入 54,775.02 万元。

收入预测表详见下表（金额单位：人民币万元）：

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	33,704.39	36,201.63	39,912.27	45,274.83	45,947.41	46,642.79	47,361.81	48,105.30	48,874.15	49,669.26
1.1	古城旅游收入	16,500.00	16,995.00	17,504.85	18,030.00	18,570.90	19,128.02	19,701.86	20,292.92	20,901.71	21,528.76
	年接待人次 (万人次)	110	113.30	116.70	120.20	123.81	127.52	131.35	135.29	139.34	143.53
	平均消费 (元/人次)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
1.2	研学旅游收入	2,275.00	2,388.75	2,508.19	2,633.60	2,765.28	2,903.54	3,048.72	3,201.15	3,361.21	3,529.27
	年接待人次 (万人次)	3.5	3.68	3.86	4.05	4.25	4.47	4.69	4.92	5.17	5.43
	平均消费 (元/人次)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
1.3	租赁收入	11,288.88	12,857.12	15,561.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	10,602.00	11,780.00	14,136.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00
	可出租面积 (235600 平方米)	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600
	出租率	45%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租金 (元/平方米·年)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.3.2	房屋租赁收入	686.88	1,077.12	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60
	费用 (元/年)	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
	数量 (880 户)	636	748	880	880	880	880	880	880	880	880
	出租率 (%)	60%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	地下停车场	1,815.31	2,135.56	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43
	单价 (元/小时)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量 (个)	2341	2754	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240
	早上 7 点到晚上 8 点利用率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	晚上 8 点到早上 7 点利用率 (50%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收费率 (80%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	物业费用	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20
	费用 (元/m2·月)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	面积 (平方米)	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	营业收入	50,491.59	51,342.11	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89
1.1	古城旅游收入	22,174.62	22,839.86	23,525.05	24,230.81	24,957.73	25,706.46	26,477.66	27,271.99	28,090.15	28,932.85
	年接待人次 (万人次)	147.83	152.27	156.83	161.54	166.38	171.38	176.52	181.81	187.27	192.89
	平均消费 (元/人次)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
1.2	研学旅游收入	3,705.74	3,891.02	4,085.57	4,289.85	4,504.34	4,729.56	4,966.04	5,214.34	5,475.06	5,748.81
	年接待人次 (万人次)	5.70	5.99	6.29	6.60	6.93	7.28	7.64	8.02	8.42	8.84
	平均消费 (元/人次)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
1.3	租赁收入	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00
	可出租面积 (235600 平方米)	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	租金 (元/平方米·年)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1.3.2	房屋租赁收入	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60
	费用 (元/年)	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000
	数量 (880 户)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880
	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4	地下停车场	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43
	单价 (元/小时)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	数量 (个)	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240
	早上 7 点到晚上 8 点利用率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	收费率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	晚上 8 点到早上 7 点利用率 (50%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	收费率 (80%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	物业费用	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20
	费用 (元/m ² ·月)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	面积 (平方米)	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500

序号	项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	营业收入	60,448.32	61,644.15	62,881.91	64,163.13	65,489.43	66,862.53	68,284.15	69,756.11	71,280.33	36,429.38	1,615,863.09
1.1	古城旅游收入	29,800.84	30,694.86	31,615.71	32,564.18	33,541.10	34,547.34	35,583.76	36,651.27	37,750.81	19,441.67	765,552.74
	年接待人次 (万人次)	198.67	204.63	210.77	217.09	223.61	230.32	237.23	244.34	251.67	129.61	
	平均消费 (元/人次)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
1.2	研学旅游收入	6,036.25	6,338.06	6,654.97	6,987.72	7,337.10	7,703.96	8,089.16	8,493.61	8,918.29	4,682.10	146,466.26
	年接待人次 (万人次)	9.29	9.75	10.24	10.75	11.29	11.85	12.44	13.07	13.72	7.20	
	平均消费 (元/人次)	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	
1.3	租赁收入	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	20,273.60	10,136.80	576,958.00
1.3.1	商贸产业设施租赁经营	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	18,848.00	9,424.00	535,990.00
	可出租面积 (235600 平方米)	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	235600	
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	租金 (元/平方米·年)	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
1.3.2	房屋租赁收入	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	1,425.60	712.80	40,968.00
	费用 (元/年)	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	18000	
	数量 (880 户)	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	
	出租率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.4	地下停车场	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	2,512.43	1,256.21	73,042.69
	单价 (元/小时)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	数量 (个)	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	3240	
	早上 7 点到晚上 8 点利用率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	收费率 (70%)	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
	晚上 8 点到早上 7 点利用率 (50%)	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
	收费率 (80%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.5	物业费用	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	1,825.20	912.60	53,843.40
	费用 (元/m ² ·月)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	面积 (平方米)	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	253500	

2、项目运营成本预测

项目建成后，影响本次发行债券还本付息的支出（即 2022-2045 年）主要为材料费用、人工费、维护费、其他费用、相关税费及财务费用等。

（1）材料费用

材料费用包括相关旅游消费品，按经营收入的 5% 计入，年均材料费用为 2,738.75 万元。

（2）人工费

主要包括职工工资（包括基本工资、奖金、津贴、补贴等）、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、住房公积金、工会经费等。项目新增日常管理人员 150 人，按年平均工资 7.2 万元，每五年 3% 增长率计算，年均人工费为 1,162.82 万元。

（3）维护费

维护费按固定资产原值的 0.3% 计入，年均维护费为 917.43 万元。

（4）其他费用

其他费用包括按上述三项的 0.5% 计入，年均其他费用为 238.49 万元。

以上运营成本年均合计 5,057.49 万元。

（5）基本折旧

项目建筑工程原值为 390,830.52 万元，折旧年限为 30 年，残值率为 5%，正常年提取折旧费用为 12,376.30 万元；项目安装工程原值为 3,668.15 万元，折旧年限为 20 年，残值率为 3%，正常年提取折旧费用为 177.91 万元；属于固定资产的其他费用合计为 64,216.94 万元，折旧年限为 10 年，没有残值，正常年提取折旧费用为 6,421.69 万元。

则项目正常年提取折旧总费用为 18,975.90 万元（该项不纳入试算平衡表测算）。

（6）税费

该项目增值税为 9%、6%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%，所得税为 25%。年平均税费总额为 6,977.07 万元。

（7）财务费用测算

①专项债券利息

本次拟发行蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目专项债券 10,000.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2022 年 6 月发行，发行期限 30 年，年利率按照 4.50% 计算；后续发行专项债券 190,000.00 万元以满足项目投资需求，债券计划在 2023 年初发行 70,000.00 万元，2023 年-2025 年每年年中发行 40,000.00 万元，发行期限 30 年，年利率按照 4.50%。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，年财务费用为 9,000.00 万元。

②市场化融资利息

发行人拟通过银行贷款方式融资 200,000.00 万元。假设贷款利率 5.5%，期限十五年，存续期每年支付一次贷款利息，第 5 年开始还款，其中前 2 年共计还本 20,000.00 万元，后 9 年等额偿还本金。年均财务费用为 6,073.83 万元。

年运营支出测算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目 年份	运营期计算表						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	材料费					1,685.22	1,810.08	1,995.61
2	人工费					1,080.00	1,080.00	1,080.00
3	维护费					917.43	917.43	917.43
4	其他费用					184.13	190.38	199.65
5	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	3,866.78	3,997.89	4,192.69
6	折旧费					18,975.90	18,975.90	18,975.90
7	利息支出	2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	19,903.75	19,353.75	18,350.00
8	总成本合计	2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	42,746.43	42,327.54	41,518.59
序号	项目 年份	运营期计算表						
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	材料费	2,263.74	2,297.37	2,332.14	2,368.09	2,405.27	2,443.71	2,483.46
2	人工费	1,080.00	1,080.00	1,112.40	1,112.40	1,112.40	1,112.40	1,112.40
3	维护费	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
4	其他费用	213.06	214.74	218.10	219.90	221.76	223.68	225.66
5	经营成本	4,474.23	4,509.54	4,580.07	4,617.82	4,656.86	4,697.22	4,738.95
6	折旧费	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90	18,975.90
7	利息支出	17,250.00	16,150.00	15,050.00	13,950.00	12,850.00	11,750.00	10,650.00
8	总成本合计	40,700.13	39,635.44	38,605.97	37,543.72	36,482.76	35,423.12	34,364.89
序号	项目 年份	运营期计算表						
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	材料费	2,524.58	2,567.11	2,611.09	2,656.59	2,703.67	2,752.36	2,802.75
2	人工费	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,145.77	1,180.14	1,180.14
3	维护费	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
4	其他费用	229.39	231.52	233.71	235.99	238.34	242.50	245.02
5	经营成本	4,817.17	4,861.83	4,908.00	4,955.78	5,005.21	5,092.43	5,145.34
6	折旧费	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,554.21
7	利息支出	9,550.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
8	总成本合计	26,921.38	26,416.04	26,462.21	26,509.99	26,559.42	26,646.64	26,699.55
序号	项目 年份	运营期计算表						
		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
1	材料费	2,854.88	2,908.82	2,964.64	3,022.42	3,082.21	3,144.10	3,208.16
2	人工费	1,180.14	1,180.14	1,180.14	1,215.54	1,215.54	1,215.54	1,215.54
3	维护费	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43
4	其他费用	247.62	250.32	253.11	257.77	260.76	263.85	267.06
5	经营成本	5,200.07	5,256.71	5,315.32	5,413.16	5,475.94	5,540.92	5,608.19
6	折旧费	12,554.21	12,554.21	12,554.21	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30
7	利息支出	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00

8	总成本合计	26,754.28	26,810.92	26,869.53	26,789.46	26,852.24	26,917.22	26,984.49
序号	项目 \ 年份	运营期计算表						
		2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	材料费	3,274.47	3,343.13	3,414.21	3,487.81	3,564.02	1,821.47	80,793.18
2	人工费	1,215.54	1,252.01	1,252.01	1,252.01	1,252.01	626.01	34,303.30
3	维护费	917.43	917.43	917.43	917.43	917.43	458.72	27,064.19
4	其他费用	270.37	275.63	279.18	282.86	286.67	72.66	7,035.39
5	经营成本	5,677.81	5,788.20	5,862.83	5,940.11	6,020.13	2,978.86	149,196.06
6	折旧费	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	12,376.30	439,064.14
7	利息支出	9,000.00	9,000.00	8,775.00	4,500.00	2,700.00	900.00	361,107.50
8	总成本合计	27,054.11	27,164.50	27,014.13	22,816.41	21,096.43	16,255.16	949,367.70

3、项目运营损益

发行债券存续期间内运营期(2022 年-2055 年)收支结余见下表:

单位:人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入					33,704.39
税金及附加					
营业成本	2,425.00	10,000.00	14,000.00	18,000.00	42,746.43
利润总额	-2,425.00	-10,000.00	-14,000.00	-18,000.00	-9,042.04
企业所得税					
净利润	-2,425.00	-10,000.00	-14,000.00	-18,000.00	-9,042.04
年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	36,201.63	39,912.27	45,274.83	45,947.41	46,642.79
税金及附加					
营业成本	42,327.54	41,518.59	40,700.13	39,635.44	38,605.97
利润总额	-6,125.91	-1,606.32	4,574.70	6,311.97	8,036.82
企业所得税			1,143.68	1,577.99	2,009.21
净利润	-6,125.91	-1,606.32	3,431.02	4,733.98	6,027.61
年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	47,361.81	48,105.30	48,874.15	49,669.26	50,491.59
税金及附加					
营业成本	37,543.72	36,482.76	35,423.12	34,364.89	26,921.38
利润总额	9,818.09	11,622.54	13,451.03	15,304.37	23,570.21
企业所得税	2,454.52	2,905.64	3,362.76	3,826.09	5,892.55
净利润	7,363.57	8,716.90	10,088.27	11,478.28	17,677.66
年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	51,342.11	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25
税金及附加					1,517.04
营业成本	26,416.04	26,462.21	26,509.99	26,559.42	26,646.64
利润总额	24,926.07	25,759.64	26,621.90	27,513.88	26,883.57

企业所得税	6,231.52	6,439.91	6,655.48	6,878.47	6,720.89
净利润	18,694.55	19,319.73	19,966.42	20,635.41	20,162.68
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89	60,448.32
税金及附加	471.44	478.96	486.72	494.76	503.08
营业成本	26,699.55	26,754.28	26,810.92	26,869.53	26,789.46
利润总额	28,883.94	29,864.32	30,878.80	31,928.60	33,155.78
企业所得税	7,220.99	7,466.08	7,719.70	7,982.15	8,288.95
净利润	21,662.95	22,398.24	23,159.10	23,946.45	24,866.83
年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
营业收入	61,644.15	62,881.91	64,163.13	65,489.43	66,862.53
税金及附加	511.69	520.60	529.83	539.38	549.26
营业成本	26,852.24	26,917.22	26,984.49	27,054.11	27,164.50
利润总额	34,280.22	35,444.09	36,648.81	37,895.94	39,148.77
企业所得税	8,570.06	8,861.02	9,162.20	9,473.99	9,787.19
净利润	25,710.16	26,583.07	27,486.61	28,421.95	29,361.58
年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
营业收入	68,284.15	69,756.11	71,280.33	36,429.38	
税金及附加	559.49	570.10	581.08	296.21	
营业成本	27,014.13	22,816.41	21,096.43	16,255.16	
利润总额	40,710.53	46,369.60	49,602.82	19,878.01	
企业所得税	10,177.63	11,592.40	12,400.71	4,969.50	
净利润	30,532.90	34,777.20	37,202.11	14,908.51	

（二）项目收益与融资平衡性评价

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。项目现金流量表中的年度累计净现金流量大于零即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2055 年现金流量情况如下表：

单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 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：	-127,157.58	-161,271.87	-86,925.59	-80,219.96
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	127,157.58	161,271.87	86,925.59	80,219.96
三、筹资活动产生的现金流量	127,157.58	161,271.87	86,925.59	80,219.96
1、项目资本金	39,582.58	21,271.87	20,925.59	18,219.96
2、债券筹资款	10,000.00	110,000.00	40,000.00	40,000.00
3、市场化融资	80,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
4、支付债券利息	225.00	4,500.00	6,300.00	8,100.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	2,200.00	5,500.00	7,700.00	9,900.00
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	0.00	0.00	0.00	0.00
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流量：	29,837.61	32,203.74	35,719.58	39,656.92
1、经营活动收到的现金	33,704.39	36,201.63	39,912.27	45,274.83
2、经营活动支付的现金	3,866.78	3,997.89	4,192.69	4,474.23
3、经营活动支付的各项税费				1,143.68
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	-23,403.75	-35,853.75	-38,350.00	-37,250.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	10,903.75	10,353.75	9,350.00	8,250.00
7、偿还市场化融资本金	3,500.00	16,500.00	20,000.00	20,000.00
年末现金结余	6,433.86	2,783.85	153.43	2,560.35
年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量：	39,859.88	40,053.51	40,289.47	40,542.80
1、经营活动收到的现金	45,947.41	46,642.79	47,361.81	48,105.30
2、经营活动支付的现金	4,509.54	4,580.07	4,617.82	4,656.86
3、经营活动支付的各项税费	1,577.99	2,009.21	2,454.52	2,905.64
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	-36,150.00	-35,050.00	-33,950.00	-32,850.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	7,150.00	6,050.00	4,950.00	3,850.00
7、偿还市场化融资本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
年末现金结余	6,270.23	11,273.74	17,613.21	25,306.01
年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金流量：	40,814.17	41,104.22	39,781.87	40,248.76
1、经营活动收到的现金	48,874.15	49,669.26	50,491.59	51,342.11
2、经营活动支付的现金	4,697.22	4,738.95	4,817.17	4,861.83
3、经营活动支付的各项税费	3,362.76	3,826.09	5,892.55	6,231.52
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	-31,750.00	-30,650.00	-29,550.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息	2,750.00	1,650.00	550.00	
7、偿还市场化融资本金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
年末现金结余	34,370.18	44,824.40	55,056.27	86,305.03
年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流量：	40,873.94	41,520.63	42,189.62	41,716.89
1、经营活动收到的现金	52,221.85	53,131.89	54,073.30	55,047.25
2、经营活动支付的现金	4,908.00	4,955.78	5,005.21	5,092.43
3、经营活动支付的各项税费	6,439.91	6,655.48	6,878.47	8,237.93
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				

7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	118,178.97	150,699.60	183,889.22	216,606.11
年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流量:	43,217.16	43,952.45	44,713.31	45,500.66
1、经营活动收到的现金	56,054.93	57,097.56	58,176.44	59,292.89
2、经营活动支付的现金	5,145.34	5,200.07	5,256.71	5,315.32
3、经营活动支付的各项税费	7,692.43	7,945.04	8,206.42	8,476.91
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	250,823.27	285,775.72	321,489.03	357,989.69
年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金流量:	46,243.13	47,086.46	47,959.37	48,862.91
1、经营活动收到的现金	60,448.32	61,644.15	62,881.91	64,163.13
2、经营活动支付的现金	5,413.16	5,475.94	5,540.92	5,608.19
3、经营活动支付的各项税费	8,792.03	9,081.75	9,381.62	9,692.03
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	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
5、偿还债券本金				
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	395,232.82	433,319.28	472,278.65	512,141.56
年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金流量:	49,798.25	50,737.88	51,684.20	51,653.50
1、经营活动收到的现金	65,489.43	66,862.53	68,284.15	69,756.11
2、经营活动支付的现金	5,677.81	5,788.20	5,862.83	5,940.11
3、经营活动支付的各项税费	10,013.37	10,336.45	10,737.12	12,162.50
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	-9,000.00	-9,000.00	-18,775.00	-114,500.00
1、项目资本金				
2、债券筹资款				
3、市场化融资				
4、支付债券利息	9,000.00	9,000.00	8,775.00	4,500.00
5、偿还债券本金			10,000.00	110,000.00
6、支付市场化融资利息				
7、偿还市场化融资本金				
年末现金结余	552,939.81	594,677.69	627,586.89	564,740.39
年度	2054 年	2055 年	合计	
一、经营活动产生的现金流量:	52,278.41	28,184.81	1,278,286.11	
1、经营活动收到的现金	71,280.33	36,429.38	1,615,863.09	
2、经营活动支付的现金	6,020.13	2,978.86	149,196.06	
3、经营活动支付的各项税费	12,981.79	5,265.71	188,380.92	
二、投资活动产生的现金流量:			-455,575.00	
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金			455,575.00	
三、筹资活动产生的现金流量	-42,700.00	-40,900.00	-261,107.50	
1、项目资本金			100,000.00	
2、债券筹资款			200,000.00	
3、市场化融资			200,000.00	
4、支付债券利息	2,700.00	900.00	270,000.00	
5、偿还债券本金	40,000.00	40,000.00	200,000.00	
6、支付市场化融资利息			91,107.50	
7、偿还市场化融资本金			200,000.00	
年末现金结余	574,318.80	561,603.61	561,603.61	

综上，在运营期前期债券利息支付由项目单位自有资金保障，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的现金净流入 1,278.286.11 万元，项目总融资本息覆盖倍数为 1.68，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

（三）压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动

对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体现金流入上下波动作为本项目收益与融资平衡的敏感性压力测试因素，压力测试如下表：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
运营期现金净流入	1,150,457.50	1,214,371.80	1,278,286.11	1,342,200.42	1,406,114.72
需偿还的融资本息	761,107.50	761,107.50	761,107.50	761,107.50	761,107.50
本息覆盖倍数	1.51	1.60	1.68	1.76	1.85

如上表所示，当运营期现金净流入在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然大于1.2。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益的预测、投资支出预测、成本预测等进行分析评价，认为该项目全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面系项目收益也能保障债券正常的还本付息需要，整体实现项目收益和融资的平衡。

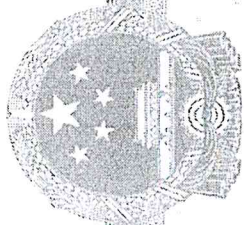
综上，我们认为蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目可以采取发行项目收益与融资平衡专项债券的方式完成资金筹措。

六、使用限制

本评价报告出具的意见，是对蓬莱区登州古城历史文化街区保护性改造项目预测数据进行的合理性、有效性评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及职业注册会计师无关。



营业执照

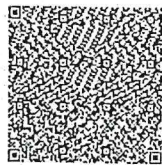
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370684764815218K

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



名称 山东浩正会计师事务所有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年 07 月 08 日

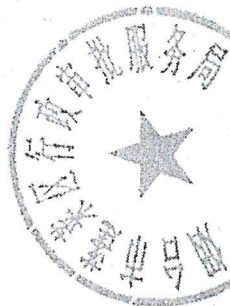
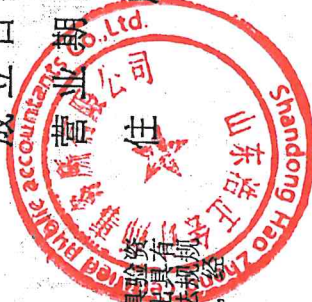
法定代表人 马进杰

营业期限 2004 年 07 月 08 日至2034 年 07 月 07 日

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；销售会计用品(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)。

住所 山东省烟台市蓬莱市登州街道富民路98号



登记机关

2022 年 02 月 25 日



姓名: 由同斌
 Full name: You Tongbin
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1958-04-23
 Date of Birth: 1958-04-23
 工作单位: 烟台浩正会计师事务所有限公司
 Working Unit: Yantai Haizheng CPAs Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 37061519580423003
 Identity card No.: 37061519580423003

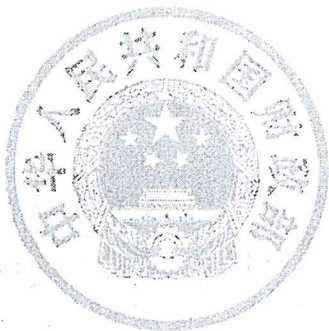


证书编号: 370500020014
 No. of Certificate: 370500020014

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs

发证日期: 1993 年 12 月 23 日
 Date of Issuance: 1993 / 12 / 23

年 月 日
 Year / Month / Day



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓 名 雷晓萍
Full name
性 别 女
Sex
出 生 日 期 1959-08-02
Date of birth
工 作 单 位 烟台浩正会计师事务所有限公司
Working unit
身 份 证 号 码 370622195908020026
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 3 月 19 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 37050360003
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 12 月 22 日
Date of Issuance