

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（二十期）—2022年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市莱州市智慧城市运营中心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094号

客户名称：莱州市鑫磊商务服务有限公司

报告日期：2022-05-31

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



0105352022060110853200

报告文号：烟嘉会专审字[2022] 第094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.sdcpcpvfw.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（二十期）—2022 年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市莱州市智慧城市运营中心项目收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2022] 第 094 号

烟台嘉信有限责任会计师事务所

2022 年 5 月 31 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（二十期）—2022 年山东省政府专项债券（三十三期）
烟台市莱州市智慧城市运营中心项目收益与融资平衡专项评价报告**

烟嘉会专审字[2022]第 094 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）烟台市莱州市智慧城市运营中心项目（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（二十期）—2022 年山东省政府专项债券（三十三期）烟台市莱州市智慧城市运营中心项目之目的使用，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，本次评价的莱州市智慧城市运营中心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 12.50 亿元。2022 年计划发行债券金额 6 亿元、2023 年计划发行债券金额 6.5 亿元，其中：本次拟发行债券金额 2 亿元，发行期限为 30 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	拟发行规模	本次发债金额	后续发债金额	发行期限
2022	6.00	2.00	4.00	30 年期
2023	6.50	-	-	30 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 莱州市	莱州市智慧城市运营中心项目	25.00	12.50	12.50	2.00
合计		25.00	12.50	12.50	2.00

本项目总投资 25.00 亿元, 项目主体单位自有资金 12.50 亿元。计划于 2022 年发行债券金额 6 亿元、2023 年发行债券金额 6.50 亿元, 其中本次拟发行债券金额 2.00 亿元, 发行期限为 30 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		60,000.00		60,000.00	1,350.00	1,350.00
2023 年	60,000.00	65,000.00		125,000.00	5,625.00	5,625.00
2024 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2025 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2026 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2027 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2028 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2029 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2030 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2031 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00

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
2032 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2033 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2034 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2035 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2036 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2037 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2038 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2039 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2040 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2041 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2042 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2043 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2044 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2045 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2046 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2047 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2048 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2049 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2050 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2051 年	125,000.00			125,000.00	5,625.00	5,625.00
2052 年	125,000.00		125,000.00		4,275.00	129,275.00
合计		125,000.00	125,000.00		168,750.00	293,750.00

注：暂估 2022 年计划发债金额计息 1 次、2052 年计息 1 次，2023 年计划发债金额于当年开始计息至 2052 年还本付息完毕

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 年莱州市智慧城市运营中心项目专项债券，主要用项目实施单位

预期实现的运营收益进行自求平衡。

（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
莱州市智慧城市运营中心项目	366,267.84
合计	366,267.84

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 1.25。

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	年运营收益
2022 年	-	1,350.00	1,350.00	-
2023 年	-	5,625.00	5,625.00	-
2024 年	-	5,625.00	5,625.00	-
2025 年	-	5,625.00	5,625.00	7,498.87
2026 年	-	5,625.00	5,625.00	10,236.81
2027 年	-	5,625.00	5,625.00	12,974.76
2028 年	-	5,625.00	5,625.00	12,974.76
2029 年	-	5,625.00	5,625.00	12,974.76
2030 年	-	5,625.00	5,625.00	13,518.92
2031 年	-	5,625.00	5,625.00	13,139.04

年度	融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	年运营收益
2032 年	-	5,625.00	5,625.00	13,139.04
2033 年	-	5,625.00	5,625.00	13,139.04
2034 年	-	5,625.00	5,625.00	13,139.04
2035 年	-	5,625.00	5,625.00	13,628.40
2036 年	-	5,625.00	5,625.00	13,628.40
2037 年	-	5,625.00	5,625.00	13,628.40
2038 年	-	5,625.00	5,625.00	13,628.40
2039 年	-	5,625.00	5,625.00	13,628.40
2040 年	-	5,625.00	5,625.00	13,977.13
2041 年	-	5,625.00	5,625.00	12,997.40
2042 年	-	5,625.00	5,625.00	12,997.40
2043 年	-	5,625.00	5,625.00	12,997.40
2044 年	-	5,625.00	5,625.00	12,997.40
2045 年	-	5,625.00	5,625.00	13,516.00
2046 年	-	5,625.00	5,625.00	13,516.00
2047 年	-	5,625.00	5,625.00	13,516.00
2048 年	-	5,625.00	5,625.00	13,516.00
2049 年	-	5,625.00	5,625.00	13,516.00
2050 年	-	5,625.00	5,625.00	14,060.53
2051 年	-	5,625.00	5,625.00	14,060.53
2052 年	125,000.00	4,275.00	129,275.00	13,723.03
合计	125,000.00	168,750.00	293,750.00	366,267.84
本息覆盖倍数	1.25			

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 年莱州市智慧城市运营中心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，为莱州市智慧城市运营中心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。

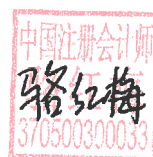
附件：项目收益及现金流入评价说明

烟台嘉信有限责任会计师事务所



电话：6204257 6217720

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

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

项目建设单位莱州市鑫磊商务服务有限公司，成立于 2020 年 9 月 21 日；企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；注册资本：100.00 万元；法定代表人：张杰；统一社会信用代码：91370683MA3U28002M；注册地址：山东省烟台市莱州市文昌路街道光州东街 249 号；经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；项目策划与公关服务；生态恢复及生态保护服务；建筑材料销售（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）。

（二）项目基本情况及主要建设内容

莱州市智慧城市运营中心项目建设地点位于烟台莱州市。莱州市智慧城市运营中心占地面积 280 亩，项目总建筑面积 369000.42 m²（地上建筑面积 285000 m²，地下建筑面积 84000.42 m²），管网及道路建设 56000.28 m²。重点建设供水管网、供热管网、给排水管网、通信网络及园区道路等基础设施工程，同时打造电子商务平台，工业互联网创新平台，5G、新一代互联网技术应用中心，大数据、云计算计算中心，众创空间，就业培训基地，大学生回乡创业共享平台，科技企业创新产业园，冷链物流（乡村）中心，乡村振兴农业产业化中心、产业农民提升中心及技能服务中心。

项目建设期 30 个月，从 2022 年 7 月开始至 2024 年 12 月底竣工。

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年莱州市智慧城市运营中心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12.50亿元。2022年计划发行债券金额6亿元、2023年计划发行债券金额6.5亿元，其中本次拟发行债券金额2.00亿元，发行期限为30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年莱州市智慧城市运营中心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1.25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	236,933.70	94.77%
1.1	工程费用	210,897.41	84.36%
1.2	工程建设其他费用	14,111.76	5.64%
1.3	不可预见费	11,924.53	4.77%
2	铺底流动资金	466.30	0.19%
3	建设期利息	12,600.00	5.04%
合计	总投资	250,000.00	100.00%

项目总投资 250,000.00 万元，其中项目建设投资 236,933.70 万元，铺底流动资金 466.30 万元，建设期利息 12,600.00 万元。项目建设投资包括：工程费用 210,897.41 万元，工程建设其他费用 14,111.76 万元，不可预见费 11,924.53 万元。

本次发债项目从客观、谨慎角度出发，项目总投资 25.00 亿元，自有资金 12.50 亿元，项目融资资金 12.50 亿元。项目总投资融资资金中发行债券总规模 12.50 亿元，2022 年计划发行债券金额 6 亿元、2023 年计划发行债券金额 6.50 亿元，其中本次拟发行债券金额 2.00 亿元，发行期限为 30 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。

项目建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑安装工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
—	工程费用	210,797.41	100.00		210,897.41
1	主体工程	145,100.00			145,100.00
1.1	电子商务平台	12,600.00			12,600.00
1.2	工业互联网创新平台	22,500.00			22,500.00
1.3	5G 新一代互联网技术应用中心	2,250.00			2,250.00
1.4	大数据、云计算技术应用中心	2,250.00			2,250.00
1.5	众创空间	17,500.00			17,500.00
1.6	大学生回乡创业共享平台	7,000.00			7,000.00
1.7	科技企业创新产业园	21,000.00			21,000.00
1.8	冷链物流（乡村）中心	34,000.00			34,000.00
1.9	乡村振兴产业化中心	24,000.00			24,000.00
1.10	技能服务中心	2,000.00			2,000.00
2	设备购置		100.00		100.00
2.1	服务器		100.00		100.00
3	地下工程	33,600.17			33,600.17
3.1	地下车库建筑面积	33,600.17			33,600.17
4	配套工程	32,097.24			32,097.24
4.1	给水工程	4,275.00			4,275.00
4.2	排水工程	4,275.00			4,275.00
4.3	强电工程	4,275.00			4,275.00
4.4	弱电工程	4,275.00			4,275.00
4.5	智能化系统工程	4,987.50			4,987.50
4.6	消防工程	4,275.00			4,275.00
4.7	暖通工程	4,275.00			4,275.00
4.8	室外工程	1,459.74			1,459.74
4.8.1	绿化	476.00			476.00
4.8.2	道路	983.74			983.74
二	工程建设其他费用			14,111.76	14,111.76
1	建设单位管理费			1,383.59	1,383.59
2	社会保险费			2,741.67	2,741.67
3	全过程咨询费			2,108.97	2,108.97
4	勘察设计费			4,217.95	4,217.95

序号	项目	建筑安装工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
6	前期咨询费			85.00	85.00
7	工程监理费			2,830.74	2,830.74
8	场地准备及临时设施费			738.14	738.14
9	办公家具购置费			5.70	5.70
三	不可预见费			11,924.53	11,924.53
合计	建设投资	210,797.41	100.00	26,036.29	236,933.70

2.1 工程费用

项目工程费用 = 项目工程量 × 工程单价。

项目工程费用合计为 210,897.41 万元。

其中：设备购置费用

设备购置费用 = 购入项目服务器数量 × 单价。

设备购置费用合计为 100.00 万元。

2.2 工程建设其他费用

（1）建设单位管理费

建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收收费和其他管理性开支。

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

（2）社会保险费

社会保险费按照工程费用的 1.30%计取。

(3) 造价咨询费

造价咨询费按照工程费用的 1%计取。

(4) 勘察设计费

勘察设计费是指建设单位委托勘察设计单位为建设项目进行勘察、设计等所需的费用，由工程勘察费和工程设计费两部分组成。

勘察设计费按照工程费用的 1%计取。

(5) 环评费

环评费按照市场价格计取。

(6) 招标代理费

招标代理费是由招标人与招标代理机构根据拟招标项目投资额，根据规定标准，在双方充分协商沟通的基础上，由招标人向招标代理机构支付的拟招标项目招标代理全过程所需的全部费用。

招标代理费按照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）计取

(7) 前期咨询费

建设项目前期工作咨询费是指建设项目前期工作的咨询收费。包括：建设项目专题研究、编制和评估项目建议书、编制和评估可行性研究报告，以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。

前期咨询费按照当地市场价格计取。

(8) 工程监理费

建设工程监理费是指委托工程监理单位对工程实施监理工作所需的费

用，包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段的临理。

工程监理费按照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）计取。

（9）场地准备及临时设施费

①场地准备费是指建设项目为达到工程开工条件所发生的场地平整和建设场地余留的有碍于施工建设的设施进行拆除清理的费用；

②临时设施费是指为满足施工建设需要而供到场地界区的、未列入工程费用的临时水、电、路、讯、气等其他工程费用和建设单位的现场临时建(构)筑物的搭设、维修、拆除、摊销或建设期间租赁费用；

③场地准备及临时设施应尽量与永久性工程统一考虑。建设场地的大型土石方工程应计入工程费用中。

场地准备及临时设施费按照工程费用的 0.5%计取。

（10）办公家具购置费

项目初期正常运营、使用和管理所必需购置的办公和生活家具、用具的费用。

办公家具购置费按照劳动定额 1500 元/人计取。

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，项目不可预见费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 4%计取。

项目建设投资 236,933.70 万元，其中：工程费用 210,897.41 万元，工程建设其他费用 14,111.76 万元，不可预见费 11,924.53 万元。

3. 铺底流动资金

项目计算期 2025 年-2027 年投入流动资金合计 1,554.33 万元，铺底流动资金占比 30%，为 466.30 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。

4. 项目收益与融资平衡测算

本次发债项目总投资 250,000.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本次发债项目债券存续期内产生的运营收益合计 366,267.84 万元，需偿还的融资本息为 293,750.00 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	-
2023 年	-
2024 年	-
2025 年	7,498.87
2026 年	10,236.81
2027 年	12,974.76
2028 年	12,974.76
2029 年	12,974.76
2030 年	13,518.92
2031 年	13,139.04
2032 年	13,139.04
2033 年	13,139.04
2034 年	13,139.04
2035 年	13,628.40
2036 年	13,628.40
2037 年	13,628.40

年度	项目实施单位预期实现的运营收益
2038 年	13,628.40
2039 年	13,628.40
2040 年	13,977.13
2041 年	12,997.40
2042 年	12,997.40
2043 年	12,997.40
2044 年	12,997.40
2045 年	13,516.00
2046 年	13,516.00
2047 年	13,516.00
2048 年	13,516.00
2049 年	13,516.00
2050 年	14,060.53
2051 年	14,060.53
2052 年	13,723.03
合计	366,267.84

注：2022 年发债金额当年利息按半年计算、2023 年发债金额当年利息按全年计算

4.1 项目实施单位预期实现的总收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目经营期预期实现的总收入
1	物业服务收入	5,183.98
2	培训服务收入	246,856.01
3	房屋租金收入	172,799.21
4	停车场收费收入	43,249.39
合计		468,088.58

注：2025 年达产比率为 60%，2026 年达产比率为 80%，2027 年及以后达产比率为 100%

项目运营期 30 年，考虑到物价上涨，项目销售收入各项目单价每五年上浮 5%。

莱州市智慧城市运营中心项目营业收入来源包括运营中心建成后物业

服务收入、培训服务收入、房屋租金收入、停车场收费收入，本项目在债券存续期预期实现运营总收入 468,088.58 万元。

4.1.1 物业服务收入

根据《山东省物业服务收费管理办法》和烟台市《关于明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》规定，物业公共服务费按等级收取。我市物业服务等级分 1—5 个等级，1 级最低，5 级最高，最高物业公共服务费上浮后 2.16 元。本项目物业费按照 0.5 元/㎡·月计取，项目地上建筑面积 285000 ㎡，除技能服务中心及管理用房 5000 ㎡不对外租赁外，项目地上建筑可出租面积 280000 ㎡，按照达产率增长每 5 年物业服务收入上涨 5%，则项目年均物业收入 185.14 万元/年，债券存续期预期实现物业服务总收入 5,183.98 万元。

4.1.2 培训服务收入

本项目计划建成后可以为应届高三毕业生及社会人士提供 IT 互联网及人工智能培训、电商运营培训等相关就业上岗培训，参照 2020 年及 2021 年烟台市高考人数，其中：烟台市参加高考人数 2020 年 2.88 万人次，2021 年 3.5 万人次，本项目暂定每年可培训 2 万人次；培训费参照相关成熟培训机构现有收费 3000-21800 元/人次，本项目暂定收费 4000 元/人次，按照达产率增长每 5 年培训服务费上涨 5%，则项目培训服务收费 8816.29 万元/年，债券存续期预期实现培训服务总收入 246,856.01 万元。

4.1.3 房屋租金收入

项目建成后可提供地上建筑面积 285000 ㎡，其中技能服务中心及管理用房 5000 ㎡不对外租赁，则项目可租赁面积 280000 ㎡，根据调研项目周

边产业园采用整租、全单价方式对外出租，项目租赁单价暂估 200 元/m²·年（0.55 元/m²·天），按照达产率增长每 5 年租赁单价上涨 5%，则项目房屋租金收入 6171.40 万元/年，债券存续期预期实现房屋租金总收入 172,799.21 万元。

4.1.4 停车场收费收入

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》，在前期物业管理区域临时停放机动车的，停放时间在 2 小时以内的不收费，超出 2 小时的部分，可适当收费。项目建成后可提供 2400 个停车位，停车收费按照 2 元/个/h 计取，每天按照 10 小时计算，停车位利用率按照 80%计取，按照达产率增长每 5 年收费单价上涨 5%，则项目停车场收费收入 1544.62 万元/年，债券存续期预期实现停车场收费总收入 43,249.39 万元。

项目达产年平均营业收入为 16,717.45 万元。经计算，项目运营期内总收入 468,088.58 万元。

运营期内各年收入明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
物业服务收入				100.80	134.40
培训服务收入				4,800.00	6,400.00
房屋租金收入				3,360.00	4,480.00
停车场收费收入				840.96	1,121.29
合计	-	-	-	9,101.76	12,135.69

续表：

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
----	-------	-------	-------	-------	-------

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
物业服务收入	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40
培训服务收入	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,400.00	8,400.00
房屋租金收入	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,880.00	5,880.00
停车场收费收入	1,401.61	1,401.61	1,401.61	1,471.69	1,471.69
合计	15,169.61	15,169.61	15,169.61	15,928.09	15,928.09

续表:

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
物业服务收入	176.40	176.40	176.40	185.22	185.22
培训服务收入	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,820.00	8,820.00
房屋租金收入	5,880.00	5,880.00	5,880.00	6,174.00	6,174.00
停车场收费收入	1,471.69	1,471.69	1,471.69	1,545.27	1,545.27
合计	15,928.09	15,928.09	15,928.09	16,724.49	16,724.49

续表:

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
物业服务收入	185.22	185.22	185.22	194.48	194.48
培训服务收入	8,820.00	8,820.00	8,820.00	9,261.00	9,261.00
房屋租金收入	6,174.00	6,174.00	6,174.00	6,482.70	6,482.70
停车场收费收入	1,545.27	1,545.27	1,545.27	1,622.54	1,622.54
合计	16,724.49	16,724.49	16,724.49	17,560.72	17,560.72

续表:

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
物业服务收入	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21
培训服务收入	9,261.00	9,261.00	9,261.00	9,724.05	9,724.05
房屋租金收入	6,482.70	6,482.70	6,482.70	6,806.84	6,806.84
停车场收费收入	1,622.54	1,622.54	1,622.54	1,703.66	1,703.66
合计	17,560.72	17,560.72	17,560.72	18,438.75	18,438.75

续表:

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
物业服务收入	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42
培训服务收入	9,724.05	9,724.05	9,724.05	10,210.25	10,210.25
房屋租金收入	6,806.84	6,806.84	6,806.84	7,147.18	7,147.18
停车场收费收入	1,703.66	1,703.66	1,703.66	1,788.85	1,788.85
合计	18,438.75	18,438.75	18,438.75	19,360.69	19,360.69

续表:

项目	2052年	合计
物业服务收入	214.42	5,183.98
培训服务收入	10,210.25	246,856.01
房屋租金收入	7,147.18	172,799.21
停车场收费收入	1,788.85	43,249.39
合计	19,360.69	468,088.58

4.2 项目营运成本

项目营运成本总额 47,984.25 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 12,342.80 万元，外购燃料和动力费用合计 11,388.24 万元，工资及福利费合计 12,049.29 万元，修理费合计 8,221.55 万元，其他费用合计 3,982.37 万元。

4.2.1 外购原辅材料费

项目办公费以培训服务收入为基数，按照培训服务收入的 5%计取。项目年均外购原辅材料费为 440.81 万元。运营期内外购原辅材料费合计 12,342.80 万元。

4.2.2 外购燃料和动力费用

根据烟台市发展和改革委员会《关于转发〈山东省发展和改革委员会关

于降低一般工商业电价的通知》的通知》，按照通知中单一制电价的尖峰电价、高峰电价、平段电价、低谷电价的平均值，取电费单价为 0.75 元/kW·h，年用电量按 303.53 万 kW·h。新水年耗用量约 282835t，单价 5 元/m³。项目年均外购燃料动力费为 406.72 万元。运营期内外购燃料和动力费用合计 11,388.24 万元。

4.2.3 工资及福利费

项目劳动定员 38 人，其中：管理人员 8 人，工作人员 30 人，据《中国企业招聘薪酬报告》显示，2022 年烟台第一季人均薪酬 7708 元/月，故本项目管理人员工资 12 万元/年，工作人员工资 8 万元/年，考虑通货膨胀，项目每五年工资上涨 5%，福利费按工资的 14%计，则年均工资及福利费 430.33 万元。运营期工资及福利费合计 12,049.29 万元。

4.2.4 修理费

项目修理费按年折旧额的 5%计算，年均修理费为 293.63 万元/年。运营期修理费合计 8,221.55 万元。

4.2.5 其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、运营费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。其他营业费用按照营业收入的 0.5%计取；其他管理费用按照工资及福利的 10%计取；其他制造费用按照外购燃料及动力费的 5%计取。运营期其他费用合计 3,982.37 万元。

经计算，项目 2025 年-2052 年营运成本总额 47,984.25 万元。

4.3 税金及附加

税金及附加合计 53,836.49 万元，其中增值税合计 17,897.30 万元，附加税合计 2,147.68 万元，房产税合计 19,023.77 万元，所得税合计 14,767.75 万元。

4.3.1 增值税

根据国家规定的增值税税率估算，项目各项收入增值税税率暂按 9%、外购原辅燃料动力增值税税率暂按 9%、13%估算。

增值税=销项税-进项税；

进项税=固定资产进项税额+燃动费等进项税额。

经计算，项目 2025 年-2052 年增值税总额 17,897.30 万元。

4.3.2 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 2025 年-2052 年附加税总额 2,147.68 万元。

2025 年-2052 年增值税及附加税总额 20,044.97 万元。

4.3.3 房产税

项目不动产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%，2025 年-2052 年房产税总额 19,023.77 万元。

4.3.4 所得税

所得税税率 25%，项目运营期内利润总额之和 59,071.00 万元，所得税之和 14,767.75 万元，净利润之和 44,303.25 万元。（利润总额计算见项目单位借款期预计利润表）

项目单位借款期预计利润表

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	-	-	-	9,101.76	12,135.69
营业成本	-	-	-	7,243.89	7,416.56
税金及附加	-	-	-	369.91	493.21
财务费用	1,350.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
利润总额				-4,137.03	-1,399.08
所得税	-	-	-	0.00	0.00
净利润				-4,137.03	-1,399.08

续表：

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	15,169.61	15,169.61	15,169.61	15,928.09	15,928.09
营业成本	7,589.23	7,589.23	7,589.23	7,651.55	7,651.55
税金及附加	616.51	616.51	616.51	647.34	647.34
财务费用	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
利润总额	1,338.86	1,338.86	1,338.86	2,004.20	2,004.20
所得税	0.00	0.00	0.00	121.17	501.05
净利润	1,338.86	1,338.86	1,338.86	1,883.03	1,503.15

续表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	15,928.09	15,928.09	15,928.09	16,724.49	16,724.49
营业成本	7,651.55	7,651.55	7,651.55	7,578.63	7,578.63
税金及附加	647.34	647.34	647.34	679.71	679.71
财务费用	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
利润总额	2,004.20	2,004.20	2,004.20	2,841.16	2,841.16
所得税	501.05	501.05	501.05	710.29	710.29
净利润	1,503.15	1,503.15	1,503.15	2,130.87	2,130.87

续表：

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	16,724.49	16,724.49	16,724.49	17,560.72	17,560.72
营业成本	7,578.63	7,578.63	7,578.63	7,647.34	7,647.34
税金及附加	679.71	679.71	679.71	982.25	2,288.56
财务费用	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00

项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
利润总额	2,841.16	2,841.16	2,841.16	3,306.13	1,999.82
所得税	710.29	710.29	710.29	826.53	499.95
净利润	2,130.87	2,130.87	2,130.87	2,479.59	1,499.86

续表:

项目	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
营业收入	17,560.72	17,560.72	17,560.72	18,438.75	18,438.75
营业成本	7,647.34	7,647.34	7,647.34	7,719.48	7,719.48
税金及附加	2,288.56	2,288.56	2,288.56	2,402.99	2,402.99
财务费用	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
利润总额	1,999.82	1,999.82	1,999.82	2,691.28	2,691.28
所得税	499.95	499.95	499.95	672.82	672.82
净利润	1,499.86	1,499.86	1,499.86	2,018.46	2,018.46

续表:

项目	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
营业收入	18,438.75	18,438.75	18,438.75	19,360.69	19,360.69
营业成本	7,719.48	7,719.48	7,719.48	7,795.23	7,795.23
税金及附加	2,402.99	2,402.99	2,402.99	2,523.14	2,523.14
财务费用	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
利润总额	2,691.28	2,691.28	2,691.28	3,417.32	3,417.32
所得税	672.82	672.82	672.82	854.33	854.33
净利润	2,018.46	2,018.46	2,018.46	2,562.99	2,562.99

续表:

项目	2052年	合计
营业收入	19,360.69	468,088.58
营业成本	7,795.23	213,798.84
税金及附加	2,523.14	39,068.74
财务费用	4,275.00	156,150.00
利润总额	4,767.32	59,071.00
所得税	1,191.83	14,767.75
净利润	3,575.49	44,303.25

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—2024 年项目建设期利息计入项目总投资

(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。

4.4 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	-		-	
2023 年	-		-	
2024 年	-		-	
2025 年	9,101.76	1,232.99	369.91	7,498.87
2026 年	12,135.69	1,405.66	493.21	10,236.81
2027 年	15,169.61	1,578.34	616.51	12,974.76
2028 年	15,169.61	1,578.34	616.51	12,974.76
2029 年	15,169.61	1,578.34	616.51	12,974.76
2030 年	15,928.09	1,640.66	768.51	13,518.92
2031 年	15,928.09	1,640.66	1,148.39	13,139.04
2032 年	15,928.09	1,640.66	1,148.39	13,139.04
2033 年	15,928.09	1,640.66	1,148.39	13,139.04
2034 年	15,928.09	1,640.66	1,148.39	13,139.04
2035 年	16,724.49	1,706.09	1,390.00	13,628.40
2036 年	16,724.49	1,706.09	1,390.00	13,628.40
2037 年	16,724.49	1,706.09	1,390.00	13,628.40
2038 年	16,724.49	1,706.09	1,390.00	13,628.40
2039 年	16,724.49	1,706.09	1,390.00	13,628.40
2040 年	17,560.72	1,774.80	1,808.78	13,977.13
2041 年	17,560.72	1,774.80	2,788.51	12,997.40
2042 年	17,560.72	1,774.80	2,788.51	12,997.40

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
2043 年	17,560.72	1,774.80	2,788.51	12,997.40
2044 年	17,560.72	1,774.80	2,788.51	12,997.40
2045 年	18,438.75	1,846.95	3,075.81	13,516.00
2046 年	18,438.75	1,846.95	3,075.81	13,516.00
2047 年	18,438.75	1,846.95	3,075.81	13,516.00
2048 年	18,438.75	1,846.95	3,075.81	13,516.00
2049 年	18,438.75	1,846.95	3,075.81	13,516.00
2050 年	19,360.69	1,922.70	3,377.47	14,060.53
2051 年	19,360.69	1,922.70	3,377.47	14,060.53
2052 年	19,360.69	1,922.70	3,714.97	13,723.03
合计	468,088.58	47,984.25	53,836.49	366,267.84

注：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。

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，本次评价的莱州市智慧城市运营中心项目实施单位预期实现的运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（二）资金稳定性

本项目政府专项债券以项目预期实现的经营收益为还本付息基础，根据本项目达到设计规模后的收入成本进行预测。经过对项目现金流量的详细估算，专项债券存续期间本项目有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间项目融资各年利息及到期偿还本金的支出需求。项目偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。（详见项目预期现金流量测算表）

项目预期现金流量测算表

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				7,498.87	10,236.81
1、经营活动收到的现金				9,101.76	12,135.69
2、经营活动支付的现金				1,232.99	1,405.66

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
3、经营活动支付的各项税费				369.91	493.21
二、投资活动产生的现金流量	-118,466.85	-94,773.48	-24,159.67	0.00	0.00
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金	118,466.85	94,773.48	24,159.67		
三、筹资活动产生的现金流量	123,650.00	91,375.00	22,375.00	-5,625.00	-5,625.00
1、项目资本金	50,000.00				
2、项目自有资金	15,000.00	32,000.00	28,000.00		
3、债券筹资款	60,000.00	65,000.00			
4、其他方式融资					
5、支付本期债券利息	1,350.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
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	5,183.15	-3,398.48	-1,784.67	1,873.87	4,611.81
加：期初现金及现金等价物余额	0.00	5,183.15	1,784.67	0.00	1,873.87
五、期末现金及现金等价物余额	5,183.15	1,784.67	0.00	1,873.87	6,485.68

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	12,974.76	12,974.76	12,974.76	13,518.92	13,139.04
1、经营活动收到的现金	15,169.61	15,169.61	15,169.61	15,928.09	15,928.09
2、经营活动支付的现金	1,578.34	1,578.34	1,578.34	1,640.66	1,640.66
3、经营活动支付的各项税费	616.51	616.51	616.51	768.51	1,148.39
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00
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	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
6、支付其他方式融资利息					
7、偿还融资本金					

年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
四、现金及现金等价物净增加额	7,349.76	7,349.76	7,349.76	7,893.92	7,514.04
加：期初现金及现金等价物余额	6,485.68	13,835.43	21,185.19	28,534.94	36,428.87
五、期末现金及现金等价物余额	13,835.43	21,185.19	28,534.94	36,428.87	43,942.91

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	13,139.04	13,139.04	13,139.04	13,628.40	13,628.40
1、经营活动收到的现金	15,928.09	15,928.09	15,928.09	16,724.49	16,724.49
2、经营活动支付的现金	1,640.66	1,640.66	1,640.66	1,706.09	1,706.09
3、经营活动支付的各项税费	1,148.39	1,148.39	1,148.39	1,390.00	1,390.00
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00
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	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
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	7,514.04	7,514.04	7,514.04	8,003.40	8,003.40
加：期初现金及现金等价物余额	43,942.91	51,456.95	58,970.99	66,485.04	74,488.44
五、期末现金及现金等价物余额	51,456.95	58,970.99	66,485.04	74,488.44	82,491.84

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	13,628.40	13,628.40	13,628.40	13,977.13	12,997.40
1、经营活动收到的现金	16,724.49	16,724.49	16,724.49	17,560.72	17,560.72
2、经营活动支付的现金	1,706.09	1,706.09	1,706.09	1,774.80	1,774.80
3、经营活动支付的各项税费	1,390.00	1,390.00	1,390.00	1,808.78	2,788.51
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、投资活动收到的现金					
2、投资活动支付的现金					

年度	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
三、筹资活动产生的现金流量	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00
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	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
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	8,003.40	8,003.40	8,003.40	8,352.13	7,372.40
加：期初现金及现金等价物余额	82,491.84	90,495.24	98,498.65	106,502.05	114,854.18
五、期末现金及现金等价物余额	90,495.24	98,498.65	106,502.05	114,854.18	122,226.58

续表：

年度	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、经营活动产生的现金流量	12,997.40	12,997.40	12,997.40	13,516.00	13,516.00
1、经营活动收到的现金	17,560.72	17,560.72	17,560.72	18,438.75	18,438.75
2、经营活动支付的现金	1,774.80	1,774.80	1,774.80	1,846.95	1,846.95
3、经营活动支付的各项税费	2,788.51	2,788.51	2,788.51	3,075.81	3,075.81
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00
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	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
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	7,372.40	7,372.40	7,372.40	7,891.00	7,891.00
加：期初现金及现金等价物余额	122,226.58	129,598.98	136,971.38	144,343.78	152,234.78
五、期末现金及现金等价物余额	129,598.98	136,971.38	144,343.78	152,234.78	160,125.77

续表：

年度	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
一、经营活动产生的现金流量	13,516.00	13,516.00	13,516.00	14,060.53	14,060.53
1、经营活动收到的现金	18,438.75	18,438.75	18,438.75	19,360.69	19,360.69
2、经营活动支付的现金	1,846.95	1,846.95	1,846.95	1,922.70	1,922.70
3、经营活动支付的各项税费	3,075.81	3,075.81	3,075.81	3,377.47	3,377.47
二、投资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00	-5,625.00
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	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00
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	7,891.00	7,891.00	7,891.00	8,435.53	8,435.53
加：期初现金及现金等价物余额	160,125.77	168,016.77	175,907.77	183,798.77	192,234.29
五、期末现金及现金等价物余额	168,016.77	175,907.77	183,798.77	192,234.29	200,669.82

续表：

年度	2052年	合计
一、经营活动产生的现金流量	13,723.03	366,267.84
1、经营活动收到的现金	19,360.69	468,088.58
2、经营活动支付的现金	1,922.70	47,984.25
3、经营活动支付的各项税费	3,714.97	53,836.49
二、投资活动产生的现金流量	0.00	-237,400.00
1、投资活动收到的现金		
2、投资活动支付的现金		237,400.00
三、筹资活动产生的现金流量	-129,275.00	-43,750.00
1、项目资本金		50,000.00
2、项目自有资金		75,000.00
3、债券筹资款		125,000.00
4、其他方式融资		

年度	2052年	合计
5、支付本期债券利息	4,275.00	168,750.00
6、支付其他方式融资利息		
7、偿还融资本金	125,000.00	125,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	-115,551.97	85,117.84
加：期初现金及现金等价物余额	200,669.82	
五、期末现金及现金等价物余额	85,117.84	85,117.84

注：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。

四、风险分析

压力测试

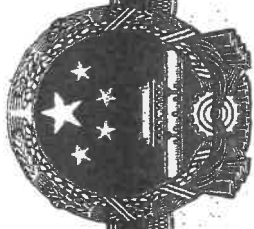
敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
运营期运营净收益	329,641.06	347,954.45	366,267.84	384,581.23	402,894.62
需偿还的融资本息	293,750.00	293,750.00	293,750.00	293,750.00	293,750.00
本息覆盖倍数	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37

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1.10，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，满足莱州市智慧城市运营中心项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370602706378574W



扫描二维码
国家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 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

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

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)。

住所 芝罘区环山路付54号

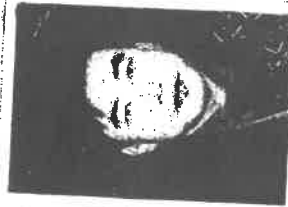
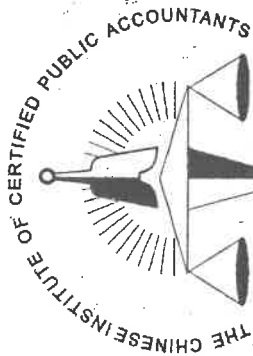


登记机关

2019年

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

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



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

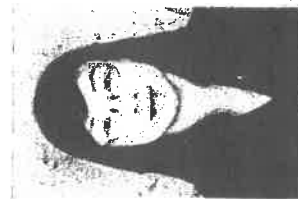
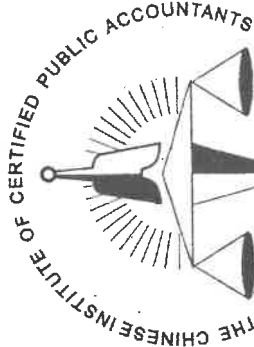
Working unit

身份证号码

Identity card No.

烟台嘉信有限责任会计师事务所

370602196507084917



姓 名 骆红梅

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1976-09-05

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

烟台嘉信有限责任会计师事务所

150403197609050020