

报告书

REPORT



烟台信益有限责任会计师事务所

YANTAI XINYI LIMITED LIABILITY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）—
2022年山东省政府专项债券（三十二期）烟台市莱阳市胶东智慧物流港

项目收益与融资平衡专项评价报告

烟信会专审字[2022]121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（十九期）—2022年山东省政府专项债券（三十二期）烟台市莱阳市胶东智慧物流港项目（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

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。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。本专项评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表，公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时我们查阅了发行人提供的有关基础数据，通过测试，未发现关于现金流的计算公式存在明显偏差。

总体评价结果如下：

1、募投项目应付本息情况

本项目总投资规模1,500,000.00万元，本年度拟申请使用专项债券750,000.00万元，其中2022年1月已发行18,000.00万元，本次发行金额3,000.00

万元，剩余金额后续发行。项目资本金750,000.00万元，其中专项债资金0万元，占项目总投资的比例为50.00%，由建设单位自筹，建设期债券产生的利息由自有资金来归还。假设拟申请使用债券的债券票面利率4.5%，期限20年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。自申请使用债券计息之日起20年债券存续期应还本付息情况如下：

已发行债券18,000.00万元存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		18,000.00		18,000.00	3.26%	293.40	293.40
2023 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2024 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2025 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2026 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2027 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2028 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2029 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2030 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2031 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2032 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2033 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2034 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2035 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2036 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2037 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2038 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2039 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2040 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2041 年	18,000.00			18,000.00	3.26%	586.80	586.80
2042 年	18,000.00		18,000.00		3.26%	293.40	18,293.40
合计	——	18,000.00	18,000.00	——	——	11,736.00	29,736.00

尚未发行债券732,000.00万元专项债券还本付息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		732,000.00		732,000.00	4.5%	16,470.00	16,470.00

2023 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2024 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2025 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2026 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2027 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2028 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2029 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2030 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2031 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2032 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2033 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2034 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2035 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2036 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2037 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2038 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2039 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2040 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2041 年	732,000.00			732,000.00	4.5%	32,940.00	32,940.00
2042 年	732,000.00		732,000.00		4.5%	16,470.00	748,470.00
合计	——	732,000.00	732,000.00	——	——	658,800.00	1,390,800.00

2、经营产生的净现金流

(1) 运营收入依据及测算

预测依据：根据《胶东智慧物流港项目可行性研究报告》，合理预测其运营收入。

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入，考虑物价的影响每年递增1%。运营期各年收入预测如下：

①物流厂房租金收入

项目对外出租物流厂房，出租面积约 250000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研以及项目未来开发建设情况，经调研，莱阳市物流厂房租金区间为 100-500 元/m²/月，胶东智慧物流港项目为国内“四通一达”和顺丰提供专业化定制分拣仓库，包含全套专业分拣设备，承租方只需拎包运营，因此租金包含设备的价值。本项目按照 300 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边物流厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市 308 国道北厂房	莱阳市	100
2	莱阳宏盛现代城南厂房	莱阳市	450
3	莱阳富山路厂房	莱阳市	500
4	莱阳凤凰路厂房	莱阳市	100

②冷链厂房租金收入

项目对外出租冷链厂房，出租面积约 50000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研情况，莱阳市冷链厂房租金区间为 400-750 元/m²/月，项目所在地莱阳作为食品工业名城，拥有鲁花花生油、龙大肉食、春雪食品为代表的一大批食品企业，产品出口量为山东前列，本项目冷链仓库，按照企业出口仓库的标准量身定做，包含全套制冷设备和出口检测设备。本项目按照 500 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边冷链厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市古城街厂房	莱阳市	750
2	莱阳城区军民路厂房	莱阳市	600
3	莱阳市中心柏于路厂房	莱阳市	400
4	莱阳厂区泊新厂房	莱阳市	750

③集装箱租金收入

项目对外出租集装箱，出租面积约 100000.00 m²。根据集装箱租金调研情况，集装箱租金价格约为 6 元/m²/天，即 180 元/m²/月，考虑项目未来开发建设情况，本项目按照 6.67 元/m²/天，即 200 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

④停车场收入

项目对外出租停车场地，出租面积约 100000.00 m²，根据调研情况，停车场地整体租赁价格约 50-120 元/m²/月，本项目停车场部分专为山东省批复的莱阳市化工园区服务，该停车场按照专业化工运输车辆量身打造，安全达标，投入大，是周边 80 公里内唯一专业化工车辆停车场。本项目按照 80 元/m²/月计算，运营

期前 3 年出租率为 50%、60%、70%，运营期第四年及以后出租率为 80%。

项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	物流厂房租金收入	冷链厂房租金收入	集装箱租金收入	停车场收入	合计
2026 年	63,000.00	21,000.00	16,800.00	4,800.00	105,600.00
2027 年	72,720.00	24,240.00	19,392.00	5,817.60	122,169.60
2028 年	82,628.10	27,542.70	22,034.16	6,855.07	139,060.03
2029 年	83,454.38	27,818.13	22,254.50	7,912.71	141,439.72
2030 年	84,288.92	28,096.31	22,477.05	7,991.84	142,854.12
2031 年	85,131.81	28,377.27	22,701.82	8,071.76	144,282.66
2032 年	85,983.13	28,661.04	22,928.84	8,152.47	145,725.49
2033 年	86,842.96	28,947.65	23,158.12	8,234.00	147,182.74
2034 年	87,711.39	29,237.13	23,389.70	8,316.34	148,654.57
2035 年	88,588.51	29,529.50	23,623.60	8,399.50	150,141.11
2036 年	89,474.39	29,824.80	23,859.84	8,483.50	151,642.53
2037 年	90,369.14	30,123.05	24,098.44	8,568.33	153,158.95
2038 年	91,272.83	30,424.28	24,339.42	8,654.02	154,690.54
2039 年	92,185.56	30,728.52	24,582.81	8,740.56	156,237.45
2040 年	93,107.41	31,035.80	24,828.64	8,827.96	157,799.82
2041 年	94,038.49	31,346.16	25,076.93	8,916.24	159,377.82
2042 年	39,182.70	13,060.90	10,448.72	3,715.10	66,407.42
合计	1,409,979.73	469,993.24	375,994.59	130,457.00	2,386,424.57

（2）运营成本测算

预测依据：根据《胶东智慧物流港项目可行性研究报告》，合理预测运营期间的各项成本支出。

项目运营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等，考虑物价的影响每年递增1%。年度运营支出预测如下：

①外购燃料和动力费用

项目年外购原辅材料为 450 万元；电年需要量为 2393.78 万 kW·h，单价 0.84 元/万 kW·h；水年需要量为 1188000.00 吨，单价 3.90 元/吨。项目年均外购动力费 2474.10 万元。

②工资及福利费

项目预计需新增定员 80 人，年平均工资 12.00 万元/年/人，则年均工资 960.00 万元。

③修理费

修理费按照固定资产减去折旧费的 3.85% 计算, 年均修理费为 6626.05 万元。

④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。经测算, 年均其他管理费用 105.10 万元, 年均其他营业费用 105.10 万元, 合计年均其他费用 210.20 万元。

项目运营期经营现金支出测算表

金额单位: 人民币万元

年度	动力费	外购原材料	人员费用	修理费	其他费用	合计
2026 年	2,474.10	450.00	960.00	6,626.050	210.20	10,720.35
2027 年	2,498.84	454.50	969.60	6,692.31	212.30	10,827.55
2028 年	2,523.83	459.05	979.30	6,759.23	214.42	10,935.83
2029 年	2,549.07	463.64	989.09	6,826.82	216.56	11,045.18
2030 年	2,574.56	468.28	998.98	6,895.09	218.73	11,155.64
2031 年	2,600.31	472.96	1,008.97	6,964.04	220.92	11,267.20
2032 年	2,626.31	477.69	1,019.06	7,033.68	223.13	11,379.87
2033 年	2,652.57	482.47	1,029.25	7,104.02	225.36	11,493.67
2034 年	2,679.10	487.29	1,039.54	7,175.06	227.61	11,608.60
2035 年	2,705.89	492.16	1,049.94	7,246.81	229.89	11,724.69
2036 年	2,732.95	497.08	1,060.44	7,319.28	232.19	11,841.94
2037 年	2,760.28	502.05	1,071.04	7,392.47	234.51	11,960.35
2038 年	2,787.88	507.07	1,081.75	7,466.39	236.86	12,079.95
2039 年	2,815.76	512.14	1,092.57	7,541.05	239.23	12,200.75
2040 年	2,843.92	517.26	1,103.50	7,616.46	241.62	12,322.76
2041 年	2,872.36	522.43	1,114.54	7,692.62	244.04	12,445.99
2042 年	1,196.82	217.68	464.39	3,205.26	101.68	5,185.83
合计	43,894.55	7,983.75	17,031.96	117,556.640	3,729.25	190,196.15

(3) 项目现金流收益规模测算

金额单位: 人民币万元

项目	项目收入	项目支出	项目预期收益
2026 年	105,600.00	10,720.35	94,879.65
2027 年	122,169.60	10,827.55	111,342.05
2028 年	139,060.03	10,935.83	128,124.20
2029 年	141,439.72	11,045.18	130,394.54
2030 年	142,854.12	11,155.64	131,698.47
2031 年	144,282.66	11,267.20	133,015.45

2032 年	145,725.49	11,379.87	134,345.62
2033 年	147,182.74	11,493.67	135,689.07
2034 年	148,654.57	11,608.60	137,045.97
2035 年	150,141.11	11,724.69	138,416.42
2036 年	151,642.53	11,841.94	139,800.59
2037 年	153,158.95	11,960.35	141,198.60
2038 年	154,690.54	12,079.95	142,610.59
2039 年	156,237.45	12,200.75	144,036.70
2040 年	157,799.82	12,322.76	145,477.06
2041 年	159,377.82	12,445.99	146,931.83
2042 年	66,407.42	5,185.83	61,221.58
合计	2,386,424.57	190,196.15	2,196,228.39

3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

本项目专项债券对应收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为 1.55 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本项目经营现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		16,763.40	16,763.40	2,196,228.39
2023 年		33,526.80	33,526.80	
2024 年		33,526.80	33,526.80	
2025 年		33,526.80	33,526.80	
2026 年		33,526.80	33,526.80	
2027 年		33,526.80	33,526.80	
2028 年		33,526.80	33,526.80	
2029 年		33,526.80	33,526.80	
2030 年		33,526.80	33,526.80	
2031 年		33,526.80	33,526.80	
2032 年		33,526.80	33,526.80	
2033 年		33,526.80	33,526.80	
2034 年		33,526.80	33,526.80	
2035 年		33,526.80	33,526.80	
2036 年		33,526.80	33,526.80	
2037 年		33,526.80	33,526.80	

2038 年		33,526.80	33,526.80	
2039 年		33,526.80	33,526.80	
2040 年		33,526.80	33,526.80	
2041 年		33,526.80	33,526.80	
2042 年	750,000.00	16,763.40	766,763.40	
合计	750,000.00	670,536.00	1,420,536.00	
本息覆盖倍数				

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,本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措,为项目提供足够的资金支持,保证项目的顺利施工。同时,运营期经营收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足专项债券还本付息的要求。

由以上分析可见,我们认为本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。

烟台信益有限责任公司会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·莱阳

2022年5月31日



项目收益及现金流预测评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十九期）—2022年山东省政府专项债券（三十二期）烟台市莱阳市胶东智慧物流港项目的项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）根据《胶东智慧物流港项目可行性研究报告》等合理预测本项目的运营收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测假设

- 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无重大变化；
- 3、国家税收政策无重大不利变化；
- 4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余；
- 6、出现的年度其他资金缺口由地方财政资金安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

1、项目基本情况

胶东智慧物流港项目由莱阳市瑞宝特园区投资开发有限公司作为项目实施主体，建设功能完善的高标准综合物流港，总占地面积3000亩，总建筑面积40万平方米，主要建设普通仓库25万平方米，冷链仓库5万平方米，运营中心10万平方米，集装箱堆场10万平方米，停车场10万平方米及配套设施等。建设地点：东至白龙河、莱阳西六交路口，西至冯格庄街道西边界，南至蓝烟铁路，北至柏林庄街道唐河。

项目建设支出测算：

编制依据及原则：《建设项目经济评价方法与参数》第三版（中国计划出版社）；《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29号）；莱阳市地区材料预算价格；临近地区类似工程造价；现行投资估算的有关规定。

总投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	472300.19	572100.00	85815.00	1130215.19
1	普通仓库	120000.00	192700.00	28905.00	341605.00
2	冷链仓库	47500.00	237500.00	35625.00	320625.00
3	运营中心	58000.00	82050.00	12307.50	152357.50
4	集装箱堆场	35000.00	34350.00	5152.50	74502.50
5	停车场	24000.00	25500.00	3825.00	53325.00
6	配套工程	150000.00			150000.00
6.1	给排水工程	30000.00			30000.00
6.2	供电工程	30000.00			30000.00
6.3	通讯工程	30000.00			30000.00
6.4	燃气工程	30000.00			30000.00
6.5	热力工程	30000.00			30000.00
7	绿化工程	6300.03			6300.03
8	道路工程	31500.16			31500.16
二	工程建设其他费用			220021.97	220021.97
1	固定资产其他费用			220021.97	220021.97
1.1	工程勘察费			11302.15	11302.15
1.2	工程设计费			16953.23	16953.23
1.3	建设单位管理费			5060.86	5060.86
1.4	工程监理费			11742.94	11742.94
1.5	社会保险费			14692.80	14692.80
1.6	前期咨询费			230.00	230.00
1.7	城市基础设施配套费			10040.00	10040.00
1.8	土地使用费			150000.00	150000.00
三	不可预见费			27426.50	27426.50
四	铺底流动资金				4992.53
五	建设期利息				117343.80
六	项目总投资				1500000.00

项目估算总投资1,500,000.00万元，建设期限：从2021年12月至2025年12

月。

2、项目收益及现金流入预测

(1) 运营收入依据及测算

预测依据：根据《胶东智慧物流港项目可行性研究报告》，合理预测其运营收入。

本项目预期收入主要来源于物流厂房租金收入、冷链厂房租金收入、集装箱租金收入、停车场收入，考虑物价的影响每年递增1%。运营期各年收入预测如下：

①物流厂房租金收入

项目对外出租物流厂房，出租面积约 250000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研以及项目未来开发建设情况，经调研，莱阳市物流厂房租金区间为 100-500 元/m²/月，胶东智慧物流港项目为国内“四通一达”和顺丰提供专业化定制分拣仓库，包含全套专业分拣设备，承租方只需拎包运营，因此租金包含设备的价值。本项目按照 300 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边物流厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市 308 国道北厂房	莱阳市	100
2	莱阳宏盛现代城南厂房	莱阳市	450
3	莱阳富山路厂房	莱阳市	500
4	莱阳凤凰路厂房	莱阳市	100

②冷链厂房租金收入

项目对外出租冷链厂房，出租面积约 50000.00 m²。根据莱阳市租金价格调研情况，莱阳市冷链厂房租金区间为 400-750 元/m²/月，项目所在地莱阳作为食品工业名城，拥有鲁花花生油、龙大肉食、春雪食品为代表的一大批食品企业，产品出口量为山东前列，本项目冷链仓库，按照企业出口仓库的标准量身定做，包含全套制冷设备和出口检测设备。本项目按照 500 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

周边冷链厂房租赁价格一览表

序号	项目名称	位置	租金价格（元/m ² /月）
1	莱阳市古城街厂房	莱阳市	750
2	莱阳城区军民路厂房	莱阳市	600
3	莱阳市中心柏于路厂房	莱阳市	400
4	莱阳厂区泊新厂房	莱阳市	750

③集装箱租金收入

项目对外出租集装箱，出租面积约 100000.00 m²。根据集装箱租金调研情况，集装箱租金价格约为 6 元/m²/天，即 180 元/m²/月，考虑项目未来开发建设情况，本项目按照 6.67 元/m²/天，即 200 元/m²/月计算，运营期前 2 年出租率为 70%、80%，运营期第三年及以后出租率为 90%。

④停车场收入

项目对外出租停车场地，出租面积约 100000.00 m²，根据调研情况，停车场地整体租赁价格约 50-120 元/m²/月，本项目停车场部分专为山东省批复的莱阳市化工园区服务，该停车场按照专业化工运输车辆量身打造，安全达标，投入大，是周边 80 公里内唯一专业化工车辆停车场。本项目按照 80 元/m²/月计算，运营期前 3 年出租率为 50%、60%、70%，运营期第四年及以后出租率为 80%。

项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	物流厂房租金收入	冷链厂房租金收入	集装箱租金收入	停车场收入	合计
2026 年	63,000.00	21,000.00	16,800.00	4,800.00	105,600.00
2027 年	72,720.00	24,240.00	19,392.00	5,817.60	122,169.60
2028 年	82,628.10	27,542.70	22,034.16	6,855.07	139,060.03
2029 年	83,454.38	27,818.13	22,254.50	7,912.71	141,439.72
2030 年	84,288.92	28,096.31	22,477.05	7,991.84	142,854.12
2031 年	85,131.81	28,377.27	22,701.82	8,071.76	144,282.66
2032 年	85,983.13	28,661.04	22,928.84	8,152.47	145,725.49
2033 年	86,842.96	28,947.65	23,158.12	8,234.00	147,182.74
2034 年	87,711.39	29,237.13	23,389.70	8,316.34	148,654.57
2035 年	88,588.51	29,529.50	23,623.60	8,399.50	150,141.11
2036 年	89,474.39	29,824.80	23,859.84	8,483.50	151,642.53
2037 年	90,369.14	30,123.05	24,098.44	8,568.33	153,158.95
2038 年	91,272.83	30,424.28	24,339.42	8,654.02	154,690.54
2039 年	92,185.56	30,728.52	24,582.81	8,740.56	156,237.45

2040 年	93,107.41	31,035.80	24,828.64	8,827.96	157,799.82
2041 年	94,038.49	31,346.16	25,076.93	8,916.24	159,377.82
2042 年	39,182.70	13,060.90	10,448.72	3,715.10	66,407.42
合计	1,409,979.73	469,993.24	375,994.59	130,457.00	2,386,424.57

(2) 运营成本测算

预测依据：根据《胶东智慧物流港项目可行性研究报告》，合理预测运营期间的各项成本支出。

项目运营成本费用包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等，考虑物价的影响每年递增1%。年度运营支出预测如下：

①外购燃料和动力费用

项目年外购原辅材料为 450 万元；电年需要量为 2393.78 万 kW•h，单价 0.84 元/万 kW•h；水年需要量为 1188000.00 吨，单价 3.90 元/吨。项目年均外购动力费 2474.10 万元。

②工资及福利费

项目预计需新增定员 80 人，年平均工资 12.00 万元/年/人，则年均工资 960.00 万元。

③修理费

修理费按照固定资产减去折旧费的 3.85%计算，年均修理费为 6626.05 万元。

④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。经测算，年均其他管理费用 105.10 万元，年均其他营业费用 105.10 万元，合计年均其他费用 210.20 万元。

项目运营期经营现金支出测算表

金额单位：人民币万元

年度	动力费	外购原材料	人员费用	修理费	其他费用	合计
2026 年	2,474.10	450.00	960.00	6,626.050	210.20	10,720.35
2027 年	2,498.84	454.50	969.60	6,692.31	212.30	10,827.55
2028 年	2,523.83	459.05	979.30	6,759.23	214.42	10,935.83
2029 年	2,549.07	463.64	989.09	6,826.82	216.56	11,045.18
2030 年	2,574.56	468.28	998.98	6,895.09	218.73	11,155.64
2031 年	2,600.31	472.96	1,008.97	6,964.04	220.92	11,267.20

2032 年	2,626.31	477.69	1,019.06	7,033.68	223.13	11,379.87
2033 年	2,652.57	482.47	1,029.25	7,104.02	225.36	11,493.67
2034 年	2,679.10	487.29	1,039.54	7,175.06	227.61	11,608.60
2035 年	2,705.89	492.16	1,049.94	7,246.81	229.89	11,724.69
2036 年	2,732.95	497.08	1,060.44	7,319.28	232.19	11,841.94
2037 年	2,760.28	502.05	1,071.04	7,392.47	234.51	11,960.35
2038 年	2,787.88	507.07	1,081.75	7,466.39	236.86	12,079.95
2039 年	2,815.76	512.14	1,092.57	7,541.05	239.23	12,200.75
2040 年	2,843.92	517.26	1,103.50	7,616.46	241.62	12,322.76
2041 年	2,872.36	522.43	1,114.54	7,692.62	244.04	12,445.99
2042 年	1,196.82	217.68	464.39	3,205.26	101.68	5,185.83
合计	43,894.55	7,983.75	17,031.96	117,556.640	3,729.25	190,196.15

(3) 项目现金流收益规模测算

金额单位：人民币万元

项目	项目收入	项目支出	项目预期收益
2026 年	105,600.00	10,720.35	94,879.65
2027 年	122,169.60	10,827.55	111,342.05
2028 年	139,060.03	10,935.83	128,124.20
2029 年	141,439.72	11,045.18	130,394.54
2030 年	142,854.12	11,155.64	131,698.47
2031 年	144,282.66	11,267.20	133,015.45
2032 年	145,725.49	11,379.87	134,345.62
2033 年	147,182.74	11,493.67	135,689.07
2034 年	148,654.57	11,608.60	137,045.97
2035 年	150,141.11	11,724.69	138,416.42
2036 年	151,642.53	11,841.94	139,800.59
2037 年	153,158.95	11,960.35	141,198.60
2038 年	154,690.54	12,079.95	142,610.59
2039 年	156,237.45	12,200.75	144,036.70
2040 年	157,799.82	12,322.76	145,477.06
2041 年	159,377.82	12,445.99	146,931.83
2042 年	66,407.42	5,185.83	61,221.58
合计	2,386,424.57	190,196.15	2,196,228.39

四、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

本项目经营现金流入的本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年		16,763.40	16,763.40	2,196,228.39
2023 年		33,526.80	33,526.80	
2024 年		33,526.80	33,526.80	
2025 年		33,526.80	33,526.80	
2026 年		33,526.80	33,526.80	
2027 年		33,526.80	33,526.80	
2028 年		33,526.80	33,526.80	
2029 年		33,526.80	33,526.80	
2030 年		33,526.80	33,526.80	
2031 年		33,526.80	33,526.80	
2032 年		33,526.80	33,526.80	
2033 年		33,526.80	33,526.80	
2034 年		33,526.80	33,526.80	
2035 年		33,526.80	33,526.80	
2036 年		33,526.80	33,526.80	
2037 年		33,526.80	33,526.80	
2038 年		33,526.80	33,526.80	
2039 年		33,526.80	33,526.80	
2040 年		33,526.80	33,526.80	
2041 年		33,526.80	33,526.80	
2042 年	750,000.00	16,763.40	766,763.40	
合计	750,000.00	670,536.00	1,420,536.00	
本息覆盖倍数				1.55

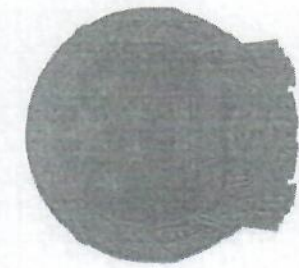
依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目整体收益向下波动和成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试如下表：

收入或成本变动比例	项目收益 (a)	债券本息合计 (d)	资金保障倍数 (a/d)
收入下降 5%	2,076,907.19	1,390,800.00	1.49
成本上升 5%	2,186,718.61	1,390,800.00	1.57

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，认为本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

五、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因经营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。



会计师事务所

执业证书

名称：烟台信益有限责任公司会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：

王玲

经营场所：

山东省烟台莱阳市昌山路188号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050025

批准执业文号：鲁财会协字（1999）127号

批准执业日期：1999-11-26



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

证书序号：0011546



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) 2-2

统一社会信用代码
91370682493590183Q

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 烟台信益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 王玲

经营范围

接受委托承办审计查证、验资、注册资产评估、清算、承接工程预算、决算、审计、资产评估、验资、审核、会计业务、项目综合评估及咨询服务；提供税务鉴证、企业内部控制制度、担任财务顾问；提供税务鉴证、财务管理咨询；会计培训、代理记账；企业咨询中介服务。（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 陆拾万元整

成立日期 2000年 01 月 13 日

营业期限 2000 年 01 月 13 日至 年 月 日

住所 山东省莱阳市昌山路188号



登记机关



姓名	刘景涛
Sex	男
Date of birth	1955-09-11
Working unit	烟台信益有限责任会计师事务所
Identity card No.	370628195509110030



年度重新登记
Annual Renewal Registration
2020年

注册会计师
本年年检合格 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 370600250004
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: 1996年 03月 11日
Date of Issuance



姓名	阎学斌
Sex	男
出生日期	1953-02-25
工作单位	烟台信益有限责任会计师事务所
身份证号码	37062819530225001X
Identity card No.	



年检合格登记
Annual Renewal Registration

此证书经年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370504250003
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance

