

报 告 书

2023年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十六期)-2023年山东省政府专项债券(二十期)
烟台市长岛旅游服务基础设施改造项目收益与融资平衡
专项评价报告
山冠会专审字【2023】第 201 号



山东冠达会计师事务所

SHANDONG GUANDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(GENERAL PARTNERSHIP)

2023年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(十六期)-2023年山东省政府专项债券(二十期)
烟台市长岛旅游服务基础设施改造项目收益与融资平衡
专项评价报告
山冠会专审字【2023】第 201 号

山东冠达会计师事务所

二〇二三年四月四日

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展
专项债券（十六期）
——2023 年山东省政府专项债券（二十期）
烟台市长岛旅游服务基础设施改造项目收益与融资平衡
专项评价报告

2023 年 4 月

我们接受委托,对本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》及相关部门提供的资料,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。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)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;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

长岛旅游服务基础设施改造项目

2、立项单位

长岛旅游集团有限公司。一般项目：以自有资金从事投资活动；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅客票务代理；租赁服务（不含出版物出租）；游艺器材及娱乐用品制造（不包括游戏游艺设备）；游艺及娱乐用品销售；动物园管理服务；游览景区管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；水产养殖；国家重点保护水生野生动物人工繁育；营业性演出（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

3、项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2022年10月12日，长岛综合试验区自然资源局出具的《关于长岛旅游服务基础设施改造项目的规划和用地意见》（长自然资函〔2022〕126号）。

2022 年 10 月 18 日，长岛海洋生态文明综合试验区行政审批服务局作出的《关于<长岛旅游服务基础设施改造项目可行性研究报告>的批复》(长审批投〔2022〕30 号)。

4、项目规模与主要建设内容

按照国家 5A 级旅游标准，完善南北长山岛区域旅游文化服务设施，改造游客综合服务中心 4 处共计 8515 平方米，改造城乡公交站及景交站 37 处、生态停车场 52750 平方米、厕所 15 处，建设智慧服务管理平台、垃圾污水处理及安全防护等旅游基础设施，增加长岛旅游竞争力和吸引力。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 4 月-2024 年 6 月。

(二) 投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券等方式。其中：项目单位自有资金 2,800.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 7,800.00 万元，其中：2023 年下期拟发行专项债券 3,800.00 万元，2024 年拟发行专项债券 4,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

| 资金来源 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|---------|-----------|---------|----|
| 估算总投资 | 13,600.00 | 100.00% | |
| 一、资本金 | 2,800.00 | 20.59% | |
| （一）自有资金 | 2,800.00 | | |

| | | | |
|-------------------|-----------|--------|--|
| (二) 专项债券 | - | | |
| 1、已发行专项债券 | | | |
| 2、本期拟发行专项债券 | | | |
| 3、后续拟发行专项债券 | | | |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 10,800.00 | 79.41% | |
| (一) 已发行专项债券 | - | | |
| (二) 本期拟发行专项债券 | 3,000.00 | | |
| (三) 后续拟发行专项债券 | 7,800.00 | | |
| (四) 银行融资 | - | | |

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于门票现金流入、广告位出租现金流入。以上两项收入累计实现总收入 28,582.66 万元（项目于 2023 年 4 月开工，2023 年开始发行债券，本次按照计息年度预测收入成本），具体测算如下：

1、门票现金流入

本项目实施后，其中预计年均新增接待游客人数 19.20 万人，其中购买通票年游客数 12 万人次，根据网络旅游订票渠道调查发现，通票 129 元/人，通票年销售额为 1,548.00 万元；南、北长岛观光休闲区门票年游客数 6 万人次，南、北长岛观光休闲区门票 79 元/人，南、北长岛观光休闲区

门票年销售额为 474.00 万元;以上合计门票年销售收入为 2,022.00 万元。根据查询长岛海洋生态文明综合试验区政务公开信息网站 2017 年-2021 年同比上期经济指标增长率为 3.1%，全年实现旅游综合收益 45.29 亿元，比上年增长 18.70%（平均年增长 3.74%），全年接待游客 310 万人次，比上年增长 18.50%（平均年增长 3.7%）；2022 年同比 2021 年的经济指标增长率为 0.3%，全年实现旅游综合收益 47.81 亿元，比上年增长 5.6%，全年接待游客 327.1 万人次，比上年增长 5.5%。现因疫情放开，长岛旅游行业逐步复苏，旅游收益将逐年持续稳定上涨，本次预计门票收益第一年增长率按 0.5%测算，第二年增长率按 1%测算，第三年增长率按 1.5%测算，第四年增长率按 2%测算，第五年增长率按 2.5%测算，保守估计此后按年增长率按 3%测算。

2、广告位出租现金流入

考虑项目建设内容含旅游服务基础设施改造工程等其他基础设施建造，保守预计共新增设 100 个广告位，根据省《关于加强户外广告资源有偿使用收入管理意见》（鲁政办发【2005】55 号）规定，户外广告是城市公共资源，广告经营者设置户外广告获取经济利益，必须依法缴纳有偿使用收入，参照市场价格。根据烟台市各类广告媒介

2019-2021 年租赁价格统计表:

烟台各类广告媒介 2019-2021 年租赁价格统计表

| 广告媒介 | 租赁平均价格（元/个/月） |
|--------|---------------|
| 灯箱广告 | 4,000.00 |
| 楼梯广告 | 7,000.00 |
| LED 广告 | 4,500.00 |
| 高炮广告 | 10,000.00 |
| 围挡广告 | 3,000.00 |

项目涉及广告位出租收入单价按照平均 6,000 元/个/月，广告位年出租收入 720.00 万元。现查询长岛地区近几年广告收益增长:2022 年较上年增长 1.5%,2021 年较上年增长 2.5%，2020 年较上年增长 3.2%，以上数据平均每年增长 2.4%。因疫情放开广告行业逐渐恢复，收益明显逐年增长，本次预计广告位出租收益第一年增长率按 0.5%测算，第二年增长率按 1%测算，第三年增长率按 1.5%测算，第四年增长率按 2%测算，第五年增长率按 2.5%测算，保守估计此后按年增长率按 3%测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资福利费、维修维护费、折旧费、其他费用、税金及附加等。以上将产生付现成本累计 5,544.00 万元，所得税累计 2,455.99 万元，具体测算如下：

1、燃料动力费

燃料动力主要为项目用电、用水及用油等。因长岛地理位置的特殊性，水电成本价格较高，项目用油主要用于临时发电消耗，出于谨慎性预测，全年燃料动力费按照项目收入的 5% 测算。

2、工资福利费

项目估算需要管理人员、植被维护、清洁服务人员 20 人，人均年工资福利估算 7.5 万元/人，年均工资及福利费 150 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，工资将逐年持续稳定上涨，第一年增长率按 0.5% 测算，第二年增长率按 1% 测算，第三年增长率按 1.5% 测算，第四年增长率按 2% 测算，第五年增长率按 2.5% 测算，此后按年增长率按 3% 测算。。

3、维修维护费

根据项目特性，考虑物价及经济增长，按收入的 1% 测算。

4、折旧费

项目建筑工程原值为 7,752.50 万元，折旧年限确定为 20 年，残值率 5%，正常年份年提取折旧费为 368.24 万元；项目机械设备购置原值为 3,386.95 万元，折旧年限确定为 10 年，残值率为 3%，正常年份年提取折旧费用为 328.53 万元；属于固定资产的其他费用合计为 2,313.67 万元，折旧年限为 10 年，没有残值，正常年份年提取折旧费用为 231.37 万元。年折旧费合计 928.14 万元。

5、其他费用

其他费用是在制造费用、管理费用、营业费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。根据项目特性按项目收入的 1.5% 测算。

6、税金及附加

增值税：门票收入按照 6% 测算，广告位出租收入按照 5% 测算，附加税：以增值税为基数，城市维护建设税=增值税*7%；教育费、地方教育费附加=增值税*5%；考虑折旧摊销等非付现成本支出后，测算所得税。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年计划发行债券 6,800.00 万元，其中本次拟发行 3,000.00 万元，2023 年下期拟发行专项债券 3,800.00 万元；剩余 4,000.00 万元于 2024 年度发行，假设利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增债券 | 本期偿还本金金额 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 偿还本息合计 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| 2023 年 | - | 6,800.00 | - | 6,800.00 | 4.00% | 136.00 | 136.00 |
| 2024 年 | 6,800.00 | 4,000.00 | - | 10,800.00 | 4.00% | 352.00 | 352.00 |
| 2025 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2026 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2027 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2028 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2029 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2030 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2031 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2032 年 | 10,800.00 | - | - | 10,800.00 | 4.00% | 432.00 | 432.00 |
| 2033 年 | 10,800.00 | - | 6,800.00 | 4,000.00 | 4.00% | 296.00 | 7,096.00 |
| 2034 年 | 4,000.00 | - | 4,000.00 | - | 4.00% | 80.00 | 4,080.00 |
| 合计 | - | 10,800.00 | 10,800.00 | - | | 4,320.00 | 15,120.00 |

表 4 项目资金平衡测算表（单位：万元）

| 项目/年度 | 公式 | 合计 | 2023 年 (4-12 月 建设期) | 2024 年 (1-6 月 建设期) | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|-------------|-----------------|------------|------------------------|-----------------------|----------|----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 28,582.66 | 0.00 | 1,371.00 | 2,755.71 | 2,783.27 | 2,825.02 |
| 经营活动支出 | B | 3,707.30 | 0.00 | 177.83 | 357.43 | 361.00 | 366.42 |
| 支付的各项税费 | C | 4,292.68 | 0.00 | 126.35 | 392.34 | 399.67 | 410.76 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 20,582.68 | 0.00 | 1,066.82 | 2,005.94 | 2,022.60 | 2,047.84 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | 13,600.00 | 7,664.00 | 5,936.00 | - | - | - |
| 流动资金支出 | F | 0.00 | | | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | G=E-F | -13,600.00 | -7,664.00 | -5,936.00 | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | 2,800.00 | 1,000.00 | 1,800.00 | - | - | - |
| 专项债券 | I | 10,800.00 | 6,800.00 | 4,000.00 | - | - | - |
| 银行借款 | J | | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | K | 10,800.00 | - | - | - | - | - |
| 偿还银行借款本金 | L | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | M | 4,320.00 | 136.00 | 352.00 | 432.00 | 432.00 | 432.00 |
| 支付银行借款利息 | N | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -1,520.00 | 7,664.00 | 5,448.00 | -432.00 | -432.00 | -432.00 |
| 四、期初现金 | P | - | - | 0.00 | 578.82 | 2,152.76 | 3,743.36 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 5,462.68 | 0.00 | 578.82 | 1,573.94 | 1,590.60 | 1,615.84 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 5,462.68 | 0.00 | 578.82 | 2,152.76 | 3,743.36 | 5,359.20 |

| 项目/年度 | 公式 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 |
|-------------|-----------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 经营活动收入 | A | 2,881.52 | 2,953.55 | 3,042.16 | 3,133.43 | 3,227.43 | 3,324.25 | 285.33 |
| 经营活动支出 | B | 373.75 | 383.09 | 394.58 | 406.42 | 418.61 | 431.17 | 37.01 |
| 支付的各项税费 | C | 425.78 | 444.92 | 468.47 | 492.73 | 517.71 | 577.44 | 36.50 |
| 经营活动现金净流量 | D=A-B-C | 2,081.99 | 2,125.54 | 2,179.11 | 2,234.28 | 2,291.10 | 2,315.64 | 211.83 |
| 二、投资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 建设成本支出 | E | - | - | - | - | - | - | - |
| 流动资金支出 | F | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资活动现金净流量 | G=-E-F | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、融资活动产生的现金 | — | | | | | | | |
| 资本金（自有资金） | H | - | - | - | - | - | - | - |
| 专项债券 | I | - | - | - | - | - | - | - |
| 银行借款 | J | - | - | - | - | - | - | - |
| 偿还债券本金 | K | - | - | - | - | - | 6,800.00 | 4,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | - | - | - | - | - | - | - |
| 支付债券利息 | M | 432.00 | 432.00 | 432.00 | 432.00 | 432.00 | 296.00 | 80.00 |
| 支付银行借款利息 | N | - | - | - | - | - | - | - |
| 融资活动现金净流量 | O=H+I+J-K-L-M-N | -432.00 | -432.00 | -432.00 | -432.00 | -432.00 | -7,096.00 | -4,080.00 |
| 四、期初现金 | P | 5,359.20 | 7,009.19 | 8,702.73 | 10,449.83 | 12,252.11 | 14,111.21 | 9,330.85 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 1,649.99 | 1,693.54 | 1,747.11 | 1,802.28 | 1,859.10 | -4,780.36 | -3,868.17 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 7,009.19 | 8,702.73 | 10,449.83 | 12,252.11 | 14,111.21 | 9,330.85 | 5,462.68 |

（五）本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表（单位：万元）

| 融资方式 | 借贷本息支付 | | | 项目净现金流入 |
|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 本次发行债券 | 3,000.00 | 1,200.00 | 4,200.00 | 20,582.68 |
| 已发行债券 | | | | |
| 后续拟发行债券 | 7,800.00 | 3,120.00 | 10,920.00 | |
| 银行贷款 | | | | |
| 融资合计 | 10,800.00 | 4,320.00 | 15,120.00 | |
| 覆盖倍数 | 1.36 | | | |

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 20,582.68 万元，融资本息合计 15,120.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

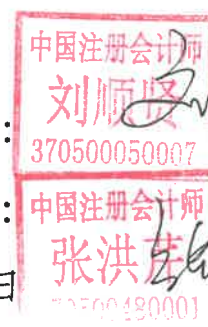
山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2023 年 4 月 4 日

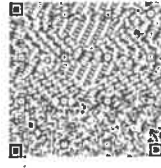




营业执照

统一社会信用代码
9137061367682689X6

扫描二维码登录
国家企业信用
信息公示系统
了解更多许可、监
管信息



(副本)
1-1

名称 山东冠达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人
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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

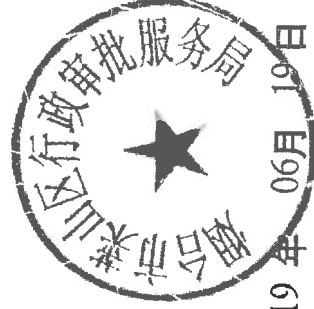
刘顺贤

成立日期 2008年06月26日

合伙期限 2008年06月26日至2028年06月25日

主要经营场所 山东省烟台莱山区迎春大街170号金贸中心702-2室

登记机关

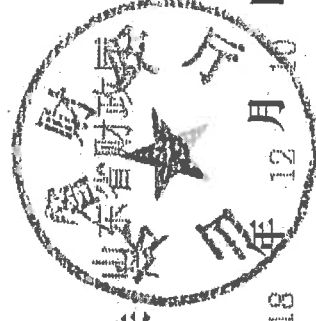


2019年06月19日

证书序号:0002246

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》。



发证机关

2018

日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称：山东冠达会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人：刘顺贵

主任会计师：

经营场所：山东省烟台市莱山区迎春大街
170号金茂中心702-2号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：37060031

批准执业文号：鲁财会协字(2008)29号

批准执业日期：2008-06-23