

2024 年山东省政府专项债券（十九期）
烟台市长岛海产品批发（冷链物流）市场项目
收益与融资平衡专项评价报告
山冠会专审字【2024】第 101 号

山东冠达会计师事务所（普通合伙）

二〇二四年五月一日

2024 年山东省政府专项债券（十九期）
烟台市长岛海产品批发（冷链物流）市场项目
收益与融资平衡专项评价报告

2024 年 5 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

长岛海产品批发（冷链物流）市场项目

2、立项单位

长岛城市建设投资开发有限公司。企业类型：其他有限责任公司，法人代表：宋民绪，统一社会信用代码：9137063477418152XJ，地址：山东省烟台市长岛县海滨路 225 号。经营范围：国有资产经营、城市基础设施建设项目、其他政府投资项目的筹融资和实施土地经营、房地产开发、城市建设开发投资。(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)。

3、项目规划审批

项目已取得的批复文件：

2022 年 8 月 30 日，长岛综合试验区行政审批服务局出具的《关于<长岛海产品批发（冷链物流）市场项目可行性研究报告>的批复》(长审批投〔2022〕19 号)。

4、项目规模与主要建设内容

长岛海产品批发（冷链物流）市场项目建筑面积 11570 平方米，主要包括：海产品交易展示场所、冷链仓储场所、电

商直播场所、及停车场等附属配套设施，建成一处集海产品展示、批发、配送、冷链仓储于一体的批发市场。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 3 月至 2024 年 7 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 1,860.00 万元，已发行专项债券 4,100.00 万元，本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，后续拟发行专项债券 1,900.00 万元，计划于 2024 年下期发行。

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	8,860.00	100.00%	
一、资本金	1,860.00	21.00%	
（一）自有资金	1,860.00		
（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）	7,000.00	79.00%	
（一）已发行专项债券	4,100.00		
（二）本期拟发行专项债券	1,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	1,900.00		
（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租赁收入、停车位收入、广告位出租收入等（项目于 2023 年 3 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）。

1、租赁现金流入

不考虑项目公益性，根据项目可行性研究报告，本项目租赁收入可划分为海产品交易大厅、冷链仓储、直播间对外租赁三部分。租赁比率运营期第 1-2 年按 85%，第 3 年按 90%，第 4 年按 95%，此后按 100% 计算。参考项目周边租金情况进行租金测算，其中：海产品交易大厅正常年租赁面积 3400 平方米，租赁价格按 547.5 元/年/平方米（1.5 元/天/平方米），该项年租赁收入 186.15 万元；冷链仓储正常年租赁面积 8164 平方米，租赁价格按 912.5 元/年/平方米（2.5 元/天/平方米），该项年租赁收入 744.97 万元；直播间正常年租赁 17 个，租赁价格暂按 3 万元/月，该项年租赁收入 612 万元。以上总租赁年收入合计 1,543.12 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，租赁收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每三年 5% 测算。

项目周边租金情况一览表

项目名称	位置	用途	租金价格（元/㎡/天）
栖霞松山工业园	栖霞市	装备制造、生物医药、电子信息	0.7-1.80
莱阳食品工业园	莱阳市	食品、预制菜、仓储	1.45-2.54
招远粉丝产业园	招远市	食品、预制菜、仓储	1.83-3.20
烟台海湾工业园	芝罘区	汽车配件、建筑工程、新材料	1.64-2.52
润华大厦直播间	莱山区	新媒体、科技直播间	2万-5万/月（按照面积）

2、停车位现金流入

根据项目建设内容及可行性研究报告，预计增设停车位数量 200 个，假设车位使用率达到 80%，每个车位平均每日停放时间 10 小时，单价按照 1 元/半小时计算，正常年停车费年收入估算为 116.80 万元，考虑后期因经济发展和物价上涨等因素，收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每三年 5%测算。

3、广告位出租现金流入

考虑项目建设内容以及可行性研究报告，保守预计共新增设广告位 60 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）
------	---------------

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 432 万元。以上考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,收益将逐年持续稳定上涨，增长率按每三年 5%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。

1、燃料动力费

燃料动力主要为项目所需的用电、用水等。因长岛地理位置的特殊性，水电成本价格较高，出于谨慎性预测，全年燃料动力费按照项目收入 5%测算。

2、工资福利费

项目估算需要管理人员、清洁服务人员 20 人，人均年工资福利估算 7.25 万元/人，年均工资及福利费 145 万元。考虑后期因经济发展和物价上涨等因素,增长率按每三年 5%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

项目折旧年限为 20 年，年提取折旧费用 553.44 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：租赁收入按照 9%测算，停车位收入按 6%测算，广告位出租收入按 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 1 月已发行专项债券 2,000.00 万元，实际利率 3.02%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金；2023 年 10 月已发行债券 2,100.00 万元，实际利率 2.99%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金；本期拟发行债券 1000.00 万元，假设利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金；剩余 1,900.00 万元于 2024 年度下期发行，期限 10 年，假设利率 4.00%，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 2-1 2023 年 1 月已发行 2000 万元专项债券应还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	2,000.00	-	2,000.00	3.02%	30.20	30.20
2024 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	3.02%	60.40	60.40
2033 年	2,000.00	-	2,000.00	-	3.02%	30.20	2,030.20
合计	-	2,000.00	2,000.00	-	-	604.00	2,604.00

表 2-2 2023 年 10 月已发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	-	2,100.00	-	2,100.00	2.99%	-	-
2024 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2025 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2026 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2027 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2028 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2029 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.99%	62.79	62.79
2030 年	2,100.00	-	2,100.00	-	2.99%	62.79	2,162.79
合计	-	2,100.00	2,100.00	-	-	439.53	2,539.53

表 2-3 本项目拟发行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
2024 年	-	2,900.00	-	2,900.00	4.00%	-	-
2025 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2026 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2027 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2028 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2029 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00

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
2030 年	2,900.00	-	-	2,900.00	4.00%	116.00	116.00
2031 年	2,900.00	-	1,000.00	1,900.00	4.00%	116.00	1,116.00
2032 年	1,900.00			1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2033 年	1,900.00			1,900.00	4.00%	76.00	76.00
2034 年	1,900.00		1,900.00	-	4.00%	76.00	1,976.00
合计	-	2,900.00	2,900.00	-	-	1,040.00	3,940.00

(四) 项目资金平衡测算表

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	19,663.48	0.00	775.19	1,860.45	1,953.47	1,953.47
经营活动支出	B	2,986.76	0.00	118.56	284.53	298.76	288.99
支付的各项税费	C	3,629.99	0.00	113.57	319.01	344.87	347.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	13,046.73	0.00	543.06	1,256.90	1,309.84	1,317.16
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	8,706.61	4,069.80	4,636.81	-	-	-
流动资金支出	F	0.00	0.00	0.00	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-8,706.61	-4,069.80	-4,636.81	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	1,860.00	0.00	1,860.00	-	-	-
专项债券	I	7,000.00	4,100.00	2,900.00	-	-	-
银行借款	J		-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	7,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	2,083.53	30.20	123.19	239.19	239.19	239.19
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	-223.53	4,069.80	4,636.81	-239.19	-239.19	-239.19
四、期初现金	P	-	-	0.00	543.06	1,560.78	2,631.43
期内现金变动	Q=D+G+O	4,116.59	0.00	543.06	1,017.71	1,070.65	1,077.97
五、期末现金	R=P+Q	4,116.59	0.00	543.06	1,560.78	2,631.43	3,709.40

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	2,051.14	2,051.14	2,153.70	2,153.70	2,261.39	2,261.39	188.45
经营活动支出	B	313.70	313.70	318.61	329.38	345.85	345.85	28.82
支付的各项税费	C	372.02	372.02	403.22	416.23	456.16	463.71	21.86
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,365.42	1,365.42	1,431.86	1,408.09	1,459.37	1,451.82	137.77
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	-	-	2,100.00	1,000.00	-	2,000.00	1,900.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	239.19	239.19	239.19	176.40	136.40	106.20	76.00
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	-239.19	-239.19	-2,339.19	-1,176.40	-136.40	-2,106.20	-1,976.00
四、期初现金	P	3,709.40	4,835.63	5,961.87	5,054.54	5,286.23	6,609.20	5,954.82
期内现金变动	Q=D+G+O	1,126.23	1,126.23	-907.33	231.69	1,322.97	-654.38	-1,838.23
五、期末现金	R=P+Q	4,835.63	5,961.87	5,054.54	5,286.23	6,609.20	5,954.82	4,116.59

（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	1,000.00	280.00	1,280.00	13,046.73
已发行债券	4,100.00	1,043.53	5,143.53	
后续拟发行债券	1,900.00	760.00	2,660.00	
银行贷款				
融资合计	7,000.00	2,083.53	9,083.53	
覆盖倍数	1.44			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 13,046.73 万元，融资本息合计 9,083.53 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

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。

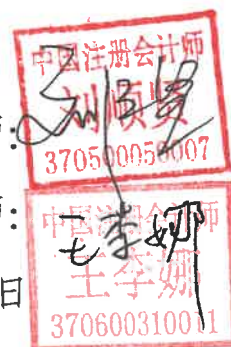
山东冠达会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2024 年 5 月 1 日





营业执照

(副本) 1-1

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
了解更多登记、监
管信息

名称 山东冠达会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

刘顺贤

执行事务合
伙经营范围

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、法规规定的其他经营活动。（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）

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



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：刘顺贤
主任会计师：
经营场所：山东省烟台莱山区迎春大街
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

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



中华人民共和国财政部制