

2025年山东省政府专项债券（十九期）烟台市莱山区
烟台智慧医疗平台孵化科创示范基地项目
收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2025】第015号



2025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

烟台智慧医疗平台孵化科创示范基地。

2、立项单位

烟台莱鑫市政配套工程管理有限公司。

注册资本：1,000万(元)

统一社会信用代码：913706133126409555

烟台莱鑫市政配套工程管理有限公司成立于2014年08月13日，注册地位于山东省烟台市莱山区观海路366号，法定代表人为张道修。经营范围包括城市基础设施配套工程施工、咨询与管理，城市市容管理，市政公共设施管理，城市绿化管理，物业管理，家政服务，建筑材料、装饰材料、花卉、苗木批发、零售。（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

项目已完成项目备案批复，文号：2402-370613-04-01-911390。

4、项目规模与主要内容

项目位于省级产业园区莱山经济开发区，总建筑面积41792平方米，新建7栋标准化厂房，包含2栋产业链孵化

中心1.5万平 方米以及1栋研发中心5100平方米；新建园区道路及道路硬化，透水人行道铺装7000平方米，配套实施给排水1.5公里，雨水管 道管径DN500-1000mm。

5、项目建设期限

本项目计划于2024年5月开始至2026年4月结束。

(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、发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金10,000.00万元，已发行专项债券 10,000.00万元，本期拟发行专项债券2,000.00万元，后续拟 发行专项债券8,000.00万元。

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	30,000.00	100%	
一、资本金	10,000.00	33.33%	
(一)自有资金	10,000.00		
(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)	20,000.00	66.67%	
(一)已发行专项债券	10,000.00		
(二)本期拟发行专项债券	2,000.00		

(三)后续拟发行专项债券	8,000.00		
(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厂房租赁现金流入、物业费现金流入、停车场现金流入和广告现金流入。

1、厂房租赁现金流入

根据可行性研究报告，厂房可租赁面积为40100平方米，根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价格1-2.5元/m²/天，考虑本项目地理，按照2元/m²/天计取租金，按照每年360天计算。2026年-2027年分别按正常年均出租率90%的80%、90%测算。考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，假设2028年开始每五年收入按5%增长率测算。

2、物业费现金流入

厂房可租赁面积约为40100平方米，根据《山东省物业服务收费管理办法》、烟台市发展和改革委员会、烟

烟台市住房和城乡建设局发布的《关于重新明确市区物业服务收费等有关事宜的通知》(烟发改价格〔2022〕419号),结合项目实际,按照1.8元/月/平方米。根据收费项目的性质结合项目实际情况按谨慎性原则,假设从2026年-2027年分别按正常年均出租率90%的80%、90%测算,2028年开始运营期内收益单价每五年按5%增长率测算。

3、停车场现金流入

本项目共建成机动车车位数360个。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》,在物业管理区域临时停放机动车的,停放时间在1小时以内的不收费,超出1小时的部分,可适当收费,按每天12小时,2元/时,每年360天计取。自项目运营期开始,假设从2026年-2027年分别按正常年均出租率90%的80%、90%测算,2028年开始运营期内收益单价每五年按5%增长率测算。

4、广告现金流入

本项目共设置260个广告位,根据烟台市各类广告媒介

2023-2024年租赁价格统计表,广告资源的租赁价格在9,000.00-15,000.00元/个/年之间,本项目按12,000.00元/个/年作为测算标准。2026年-2027年分别

按正常年均出租率的80%、90%测算。考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，假设2028年开始每五年收入按5%增长率测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括设施运行费、工资及福利、修理维护费、其他费用和相关税费。

成本预测方法说明：

1、设施运行费

主要为设施日常消耗的燃料、动力所需费用，按照营业收入的0.6%计取；

2、工资及福利

项目预计达产年固定劳动人员为10人，工资及福利费为6万元/人·年，假设2026年用工5人，2027年用工8人，2028年及以后固定用工按达产10人计。考虑经济发展和物价上涨等因素，假设自2029年开始每五年增长率为5%；

3、修理维护费：该项目设备维修费按照设备折旧费的10%计算。

4、其他费用

其它费用是在制造费用、管理费用、销售费用中扣除工资、折旧费、修理费后的费用。按收入的1%计算。

5、相关税费涉及的税率如下表：

项目税费表		
税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
税目	税率	类别
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

(三)应付本息情况

1、专项债券

本项目2024年8月已发行专项债券5,000.00万元，期限 10年，利率2.26%。2024年10月已发行专项债券5,000.00万 元，期限10年，利率2.23%。本期拟发行专项债券2,000.00 万元，假设债券期限为10年，利率为4.00%；后续拟发行专 项债8,000.00万元，假设债券期限为10年，利率为4.00%， 在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。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)

借款存 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
2024年		10,000.00		10,000.00	2.26%, 4%		-
2025年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	424.50	424.50
2026年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2027年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50

2028年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2029年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2030年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2031年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2032年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2033年	20,000.00			20,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	624.50
2034年	20,000.00		10,000.00	10,000.00	2.26%, 2.23%, 4%	624.50	10,624.50
2035年	10,000.00		10,000.00	—	4.00%	200.00	10,200.00
合计		20,000.00	20,000.00			6,245.00	26,245.00

(四) 项目资金平衡测算表

表3 项目资金平衡测算表(单位：万元)

项目/年度	公式	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	40,968.02			3,614.09	4,065.85	4,438.41	4,438.41
经营活动支出	B	1,513.92			123.97	145.71	165.40	165.40
支付的各项税费	C	606.24			37.95	48.79	66.58	68.57
经营活动现金净流量	D=A-B-C	38,847.86			3,452.17	3,871.35	4,206.44	4,204.44
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	E	27,575.50	12,000.00	13,400.00	2,175.50			
流动资金支出	F	2,000.00	500.00	1,500.00				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29,575.50	-12,500.00	-14,900.00	-2,175.50			
三、融资活动产生的现金								
资本金(自有资金)	H	10,000.00	3,000.00	5,000.00	2,000.00			
专项债券	I	20,000.00	10,000.00	10,000.00				
银行借款	J							
偿还债券本金	K	20,000.00						
偿还银行借款本金	L	0.00						
支付债券利息	M	6,245.00	0.00	424.50	624.50	624.50	624.50	624.50
支付银行借款利息	N	0.00						
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	3,755.00	13,000.00	14,575.50	1,375.50	-624.50	-624.50	-624.50
四、期初现金	P		0.00	500.00	175.50	2,827.67	6,074.52	9,656.46
期内现金变动	Q=D+G+O	13,027.36	500.00	-324.50	2,652.17	3,246.85	3,581.94	3,579.94
五、期末现金	R=P+Q	13,027.36	500.00	175.50	2,827.67	6,074.52	9,656.46	13,236.40

表3(续)项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	A	4,438.41	4,438.41	4,438.41	4,438.41	4,438.41	2,219.21
经营活动支出	B	165.40	165.40	165.40	165.40	167.90	83.95
支付的各项税费	C	68.57	68.57	70.63	70.63	70.63	35.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4,204.44	4,204.44	4,202.38	4,202.38	4,199.88	2,099.94
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					10,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	624.50	624.50	624.50	624.50	624.50	200.00
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	-624.50	-624.50	-624.50	-624.50	-10,624.50	-10,200.00
四、期初现金	P	13,236.40	16,816.34	20,396.28	23,974.16	27,552.04	21,127.42
期内现金变动	Q=D+G+O	3,579.94	3,579.94	3,577.88	3,577.88	-6,424.62	-8,100.06
五、期末现金	R=P+Q	16,816.34	20,396.28	23,974.16	27,552.04	21,127.42	13,027.36

(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	2,000.00	800.00	2,800.00	38,847.86
已发行债券	10,000.00	2,245.00	12,245.00	
后续拟发行债券	8,000.00	3,200.00	11,200.00	
银行贷款				
融资合计	20,000.00	6,245.00	26,245.00	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 38,847.86 万元,融资本息合计 26,245.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

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。

山东昊德会计师事务所有限公司



中国注册会计师
:



中国注册会计师
:



王建静

2025年4月14 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码



扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监
管信息，体验更
多应用服务。

名称 山东昊德会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 孙德坤

经营范围

审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、
结算事宜中的审计业务，出具审计验资及相关报告，设计会计制
度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询，经济案件鉴定，工程
预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员(国家实行许可
制度的除外)*(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 壹佰万元整

成立日期 2005年01月13日

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座
三楼

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。



会计师事务所 执业证书

名称：山东昊德会计师事务所有限公司

首席合伙人

:

主任会计师

:

经营场所：

孙德坤

莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座三楼

有限责任

组织形式：37050039

执业证书编号：鲁财会[2005]1号

批准执业文号：2005年01月05日

批准执业日期：



证书序号：0018856

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：



二〇二三年一月三日

中华人民共和国财政部制