

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
威海市市本级中韩自贸区园区消防站及应急物资
储备库项目收益与融资平衡专项评价报告

汇德咨字（2025）第 002 号

2025 年 4 月

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
威海市市本级中韩自贸区园区消防站及应急物资
储备库项目收益与融资平衡专项评价报告

汇德咨字（2025）第 002 号

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

中韩自贸区园区消防站及应急物资储备库

2、立项单位

项目立项单位名称：威海欣安物业发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省威海市经济技术开发区海瞳路-28 号-503

成立日期：2019 年 12 月 16 日

经营范围：一般项目：物业管理；房地产评估；物业服务评估；住房租赁；露营地服务；棋牌室服务；健身休闲活动；集贸市场管理服务；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；票务代理服务；日用百货销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；婚庆礼仪服务；家政服务；游览景区管理；酒店管理；小微型客车租赁经营服务；组织文化艺术交流活动；礼仪服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工。（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：建设工程施工；住宿服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；歌舞娱乐活动；酒类经营；房地产开发经营；旅游业务；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2202-371072-04-01-695619）--2022年02月22日；

（2）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710012023（经）008号）--2023年10月12日；

（3）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2023）威海市不动产权第0015827号）--2023年4月7日；

（4）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710012023（经）015号）--2023年10月12日；

（5）威海经济技术开发区管理委员会《建筑工程施工许可证》（编号：371007202407230101）--2024年07月23日。

4、项目规模与主要建设内容

本项目拟在威海市经济技术开发区海埠路以南建设消防站及应急物资储备库，项目规划建设用地面积 13,294 m²，规划总建筑面积 9,700 m²，其中综合办公楼建筑面积 8,679.82 m²，训练塔 280 m²，门卫 40 m²，地下建筑面积 700.18 m²。主要建设综合办公楼、地下应急物资储备库、配套服务设施以及区域内基础设施，同时完善区域内基础设施，配套建设区域内路网、绿化、亮化、雨污管网、水、电、天然气。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 7 月至 2025 年 12 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、发行专项债券方式。本项目总投资 7,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 3,500.00 万元，本期拟发行专项债券 3,500.00 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	7,000.00	100.00%	
一、资本金	3,500.00	50.00%	
（一）自有资金	3,500.00	50.00%	
（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）	3,500.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,500.00	50.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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建筑物出租现金流入。

该项目主要以办公楼、地下应急物资储备库和训练塔为主，用地性质为公用设施用地。因该项目建筑物为消防站，不同于普通办公楼和厂房，具备一定的特殊性和专用性，市场无同类出租项目，暂参考市区较高档次办公楼出租价格：

序号	名称	出租单价（元/平方米·天）	来源
1	威高广场办公楼	3	58 同城
2	环翠区绿轴商务区	4.17	58 同城

该项目建筑物及配套设施拟整体出租给威海经济技术开发区消防救援大队，出于谨慎性考虑，综合出租价格按 2.26 元/平方米·天，包含停车场使用费和物业费，年综合出租价格暂按 800 万元计算，双方已初步达成意向。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本主要包括运营维护费、折旧摊销和税费等，运营维护费主要是人员工资及福利、日常维护维修及其他费用。

1、人员工资福利

本项目劳动定员 10 人，每人每年工资及福利 8.00 万元，则人员工资福利每年 80.00 万元。

2、维护费

本项目维护费包括建筑物和设施设备的日常维护保养，按照项目运营期内平均年折旧额的 5% 计算，则年均维护费为 10.49 万元。

3、其他费用

本项目其他费用按收入的 5% 计算，每年为 50.00 万元。

4、折旧费

本项目固定资产原值 4,457.70 万元，残值率 5%，折旧年限 30 年，则年均折旧费用 141.16 万元；机器设备原值 1,924.00 万元，折旧年限 10 年，则年均折旧费为 192.40 万元。

5、摊销费

本项目无形资产原值 319.06 万元，摊销年限 50 年，则每年摊销费用 6.38 万元。

6、相关税费

本项目增值税按收入的 9% 计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别按应缴增值税的 7%、3%、2% 计算；企业所得税按应纳税所得额的 25% 计算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 3,500.00 万元，假设债券期限为 15 年，年利率为 4.20%。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）

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
2025 年		3,500.00		3,500.00	4.20%	98.00	98.00
2026 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2027 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2028 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2029 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2030 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2031 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2032 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2033 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2034 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2035 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2036 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2037 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2038 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00

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
2039 年	3,500.00			3,500.00	4.20%	147.00	147.00
2040 年	3,500.00		3,500.00		4.20%	49.00	3,549.00
合计		3,500.00	3,500.00			2,205.00	5,705.00

（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
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	12,000.00			800.00
经营活动支出	B	2,107.35			140.49
支付的各项税费	C	1,744.43			98.63
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,148.22			560.88
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	7,000.00	2,700.00	4,300.00	
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-7,000.00	-2,700.00	-4,300.00	
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	3,500.00	2,700.00	800.00	
专项债券	I	3,500.00		3,500.00	
银行借款	J				
偿还债券本金	K	3,500.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	2,107.00			147.00
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	1,393.00	2,700.00	4,300.00	-147.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	2,541.22			413.88
五、期末现金	R=P+Q	2,541.22			413.88
项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	140.49
支付的各项税费	98.63	98.63	98.63	98.63	98.63
经营活动现金净流量	560.88	560.88	560.88	560.88	560.88
二、投资活动产生的现金					

建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00
四、期初现金	413.88	827.76	1,241.64	1,655.53	2,069.41
期内现金变动	413.88	413.88	413.88	413.88	413.88
五、期末现金	827.76	1,241.64	1,655.53	2,069.41	2,483.29
项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	140.49
支付的各项税费	98.63	98.63	98.63	98.63	146.73
经营活动现金净流量	560.88	560.88	560.88	560.88	512.78
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00
四、期初现金	2,483.29	2,897.17	3,311.05	3,724.93	4,138.82
期内现金变动	413.88	413.88	413.88	413.88	365.78
五、期末现金	2,897.17	3,311.05	3,724.93	4,138.82	4,504.60

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	800.00	800.00	800.00	800.00	
经营活动支出	140.49	140.49	140.49	140.49	
支付的各项税费	146.73	146.73	146.73	171.23	
经营活动现金净流量	512.78	512.78	512.78	488.28	
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					-
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					-
专项债券					-
银行借款					
偿还债券本金				3,500.00	-
偿还银行借款本金					
支付债券利息	147.00	147.00	147.00	49.00	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-147.00	-147.00	-147.00	-3,549.00	
四、期初现金	4,504.60	4,870.38	5,236.16	5,601.94	
期内现金变动	365.78	365.78	365.78	-3,060.72	
五、期末现金	4,870.38	5,236.16	5,601.94	2,541.22	

注：建设期债券利息计入项目总投资，在建设成本中体现。

（五）本息覆盖倍数

表 4 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	3,500.00	2,205.00	5,705.00	8,148.22
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	3,500.00	2,205.00	5,705.00	
覆盖倍数	1.43			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 8,148.22 万元，融资本息合计 5,705.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.43。

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。

威海汇德会计师事务所（普通合伙）



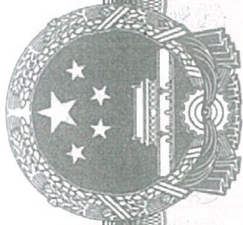
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月十三日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91371002MACLNJDR9T

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 威海汇德会计师事务所（普通合伙）

出资额 伍拾万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2023年06月02日

执行事务合伙人 颜秀陶

主要经营场所

山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路
24-1号501室

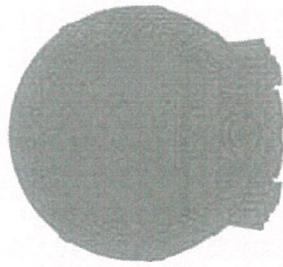
经营范围

许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2023年06月02日
3710011008300



会计师事务所 执业证书

名称：威海汇德会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：颜秀陶
主任会计师：
经营场所：山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路24-1号501室



组织形式：普通合伙
执业证书编号：37100035
批准执业文号：鲁财会（2023）38号
批准执业日期：2023年8月10日

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：山东省财政厅

2023年 8 月 10 日

中华人民共和国财政部制

