

2025 年山东省政府专项债券（十八期）  
威海市市本级保税产业园基础设施项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2025】第 A019 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

保税产业园基础设施项目

### 2、立项单位

项目立项单位名称：威海综合保税区新兴发展有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：山东省威海市文登区威海综合保税区（南区）广贸路1号

成立日期：2015年1月7日

经营范围：在法律法规允许范围内进行土地整理、旧村改造、保税  
区基础设施、高科技项目、普通货物仓储进行投资与经营；普通设备销  
售与安装；普通货物仓储、普通货物装卸、普通货物运输；农副产品、  
工艺美术品、家用纺织品、玩具、服装鞋帽、办公用品、预包装食品、  
金属制品、化工原料（不含危险品）、建筑材料、机电设备、海产品的  
销售；建筑设备的租赁；房屋租赁服务、物流信息咨询服务、展览展示  
服务、物业服务、国际国内货运代理服务，船舶代理服务；备案范围内  
的货物及技术进出口。（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

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：  
2109-371094-04-01-857635）--2021年9月26日；

（2）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第  
3710032022（文）021号）--2022年6月30日；

（3）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第

3710032022（文）065号）--2022年11月16日；

（4）威海综合保税区规划建设局《建筑工程施工许可证》（编号：371081202212140101）--2022年12月13日；

（5）威海市文登区自然资源局《不动产权证书》鲁(2023)文登区不动产权证第0012426号—2023年7月24日；

（6）威海市文登区自然资源局《不动产权证书》鲁(2023)文登区不动产权证第0012425号—2023年7月24日。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设用地面积178.2亩，规划总建筑面积约90185平方米。主要建设2栋两层保税车间，建筑面积约31142平方米；3栋一层保税仓库和1栋两层保税仓库，建筑面积约58082平方米；以及设备房等相关配套附属设施，建筑面积约961平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为2023年4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29,505.90万元，其中，项目单位自有资金5,505.90万元，已发行专项债券19,500.00万元，本期拟发行专项债券4,500.00万元。

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	29,505.90	100	
一、资本金	5,505.90	20	
（一）自有资金	5,505.90	20	
（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）	24,000.00	80	
（一）已发行专项债券	19,500.00	66	
（二）本期拟发行专项债券	4,500.00	14	
（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厂房出租及物业服务。

##### 1、厂房出租现金流入

##### （1）出租面积

本项目可用于出租的厂房建筑面积为 89225 m<sup>2</sup>。从计算期第三年开始对外出租，出租比例第三年按 60%，第四年按 80%，第五年及以后按 100%。

厂房出租面积表

序号	项目	第四年	第五年	第六年及以后
1	出租比例（%）	60	80	100
2	当年出租面积（m <sup>2</sup> ）	53535	17845	17845
3	累计出租面积（m <sup>2</sup> ）	53535	71380	89225

##### （2）出租价格

由于目前本项目周边还没有类似建筑的出租，本项目对威海市其它区域类似厂房出租价格做进行了调查，威海目前厂房出租价格在 18 元/月～50 元/月。此外，通过网上查询，园区厂房出租价格一般在 18 元/月～30 元/月。考虑到本项目园区的性质、项目建设规模和装修水平，拟定本项目厂房出租价格为 32 元/月。

从第七年开始，出租价格每 3 年增加 5%，计算期第二十年后不再增加。

## 2、物业现金流入

### （1）收费面积

本项目根据厂房每年累计出租面积来计算。

### （2）收费价格

目前，威海未出台对园区物业管理的收费标准，本项目参照北京中物研协信息科技有限公司发布的《2021 产业园区物业管理发展报告》中的数据，一线城市产业园区平均物业费为 5.26 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ），二线城市产业园区平均物业费为 3.06 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）；三四线城市产业园区平均物业费为 2.66 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）。

按目前城市划分标准，威海属于三线城市。参照上述标准，结合本项目实际，拟定本项目物业收费标准为 2.60 元/（ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）。

出租价格每 3 年提高 5%，计算期第二十年后不再增加。

### （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费及摊销费。

#### 1、外购燃料动力费

**电费：**本项目年用电量 49564kWh，用电价格按 0.74 元/kWh 计算。

**水费：**本项目年用水量 2066 吨，用水价格按 4.70 元/吨计算。

#### 2、工资及福利

项目劳动定员 5 人计算，人均年工资及福利 5 万元，工资及福利每

3 年增长 5%。计算期第二十年后不再增加。

3、修理费

本项目修理费按设备原值的 1.5%计算。

4、其他费用

本项目其他费用按工资总额的 50%计算。

5、折旧费

本项目房屋、建筑物折旧年限为 30 年，残值 5%；设备折旧年限 15 年，不计残值。

6、摊销费

本项目将土地费用做为其他资产进行摊销，摊销年限为 50 年。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2023 年 5 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.18%；2023 年 8 月已发行专项债券 4,500.00 万元，期限 30 年，利率 3.01%；2024 年 5 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.66%；本期拟发行专项债券 4,500.00 万元，假设债券期限为 15 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
2023 年		14,500.00		14,500.00	3.01%、3.18%	159.00	159.00

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
2024 年	14,500.00	5,000.00		19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	519.95	519.95
2025 年	19,500.00	4,500.00		24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	680.95	680.95
2026 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2027 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2028 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2029 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2030 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2031 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2032 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2033 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2034 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2035 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2036 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2037 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2038 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2039 年	24,000.00			24,000.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	775.45	775.45
2040 年	24,000.00		4,500.00	19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%、4.20%	680.95	5,180.95
2041 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2042 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45
2043 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、 2.66%	586.45	586.45

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
2044 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2045 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2046 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2047 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2048 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2049 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2050 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2051 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2052 年	19,500.00			19,500.00	3.01%、3.18%、2.66%	586.45	586.45
2053 年	19,500.00		14,500.00	5,000.00	3.01%、3.18%、2.66%	427.45	14,927.45
2054 年	5,000.00		5,000.00		2.66%	66.50	5,066.50
合计		24,000.00	24,000.00			20,428.50	44,428.50

## (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	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	127,982.84			
经营活动支出	B	1,560.50			
支付的各项税费	C	38,844.66			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,577.68			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	29,505.90	17,659.60	7,000.40	4,845.90
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-29,505.90	-17,659.60	-7,000.40	-4,845.90
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	5,505.90	3,159.60	2,000.40	345.90
专项债券	I	24,000.00	14,500.00	5,000.00	4,500.00
银行借款	J				

偿还债券本金	K	24,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	19,068.60			
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	-13,562.70	17,659.60	7,000.40	4,845.90
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	44,509.08			
五、期末现金	R=P+Q	44,509.08			
项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2,222.77	2,963.70	3,704.62	3,889.85	3,889.85
经营活动支出	44.09	45.02	45.95	47.83	47.83
支付的各项税费	449.20	740.97	1,032.72	1,105.24	1,105.24
经营活动现金净流量	1,729.48	2,177.71	2,625.95	2,736.78	2,736.78
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	775.45	775.45	775.45	775.45	775.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45
四、期初现金		954.03	2,356.29	4,206.79	6,168.12
期内现金变动	954.03	1,402.26	1,850.50	1,961.33	1,961.33
五、期末现金	954.03	2,356.29	4,206.79	6,168.12	8,129.45
项目/年度	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	3,889.85	4,084.35	4,084.35	4,084.35	4,288.56
经营活动支出	47.83	49.79	49.79	49.79	51.86
支付的各项税费	1,105.24	1,181.40	1,181.40	1,181.40	1,261.36
经营活动现金净流量	2,736.78	2,853.16	2,853.16	2,853.16	2,975.34
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	775.45	775.45	775.45	775.45	775.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45
四、期初现金	8,129.45	10,090.78	12,168.49	14,246.20	16,323.91
期内现金变动	1,961.33	2,077.71	2,077.71	2,077.71	2,199.89
五、期末现金	10,090.78	12,168.49	14,246.20	16,323.91	18,523.80
项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,288.56	4,288.56	4,503.00	4,503.00	4,503.00
经营活动支出	51.86	51.86	54.04	54.04	54.04
支付的各项税费	1,261.36	1,261.36	1,345.32	1,345.32	1,368.94
经营活动现金净流量	2,975.34	2,975.34	3,103.64	3,103.64	3,080.02
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					4,500.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	775.45	775.45	775.45	775.45	680.95
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-775.45	-775.45	-775.45	-775.45	-5,180.95
四、期初现金	18,523.80	20,723.69	22,923.58	25,251.77	27,579.96
期内现金变动	2,199.89	2,199.89	2,328.19	2,328.19	-2,100.93
五、期末现金	20,723.69	22,923.58	25,251.77	27,579.96	25,479.03
项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,728.14	4,728.14	4,728.14	4,964.55	4,964.55
经营活动支出	56.32	56.32	56.32	58.72	58.72
支付的各项税费	1,480.72	1,480.72	1,480.72	1,573.30	1,573.30
经营活动现金净流量	3,191.10	3,191.10	3,191.10	3,332.53	3,332.53

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	586.45	586.45	586.45	586.45	586.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45
四、期初现金	25,479.03	28,083.68	30,688.33	33,292.98	36,039.06
期内现金变动	2,604.65	2,604.65	2,604.65	2,746.08	2,746.08
五、期末现金	28,083.68	30,688.33	33,292.98	36,039.06	38,785.14
项目/年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55
经营活动支出	58.72	58.72	58.72	58.72	58.72
支付的各项税费	1,573.30	1,573.30	1,573.30	1,573.30	1,573.30
经营活动现金净流量	3,332.53	3,332.53	3,332.53	3,332.53	3,332.53
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	586.45	586.45	586.45	586.45	586.45
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45	-586.45
四、期初现金	38,785.14	41,531.22	44,277.30	47,023.38	49,769.46
期内现金变动	2,746.08	2,746.08	2,746.08	2,746.08	2,746.08
五、期末现金	41,531.22	44,277.30	47,023.38	49,769.46	52,515.54
项目/年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
一、经营活动产生的现金					

经营活动收入	4,964.55	4,964.55	4,964.55	4,964.55	
经营活动支出	58.72	58.72	58.72	58.72	
支付的各项税费	1,573.30	1,573.30	1,613.05	1,703.28	
经营活动现金净流量	3,332.53	3,332.53	3,292.78	3,202.55	
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			14,500.00	5,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	586.45	586.45	427.45	66.50	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-586.45	-586.45	-14,927.45	-5,066.50	
四、期初现金	52,515.54	55,261.62	58,007.70	46,373.03	
期内现金变动	2,746.08	2,746.08	-11,634.67	-1,863.95	
五、期末现金	55,261.62	58,007.70	46,373.03	44,509.08	

注：建设期债券利息计入项目总投资，在总投资中体现。

### （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	4,500.00	2,835.00	7,335.00	87,577.68
已发行债券	19,500.00	17,593.50	37,093.50	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	24,000.00	20,428.50	44,428.50	
覆盖倍数	1.97			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,577.68 万元，融资本息合计 44,428.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.97。

## 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。

## 六、其他事项说明

项目可研报告于本次发债时发生部分变更,项目建设期延长。

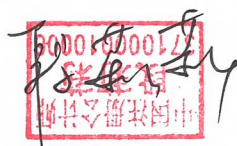
威海安达会计师事务所有限公司



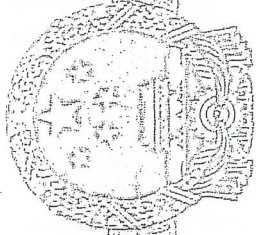
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年四月十三日



# 营业执照

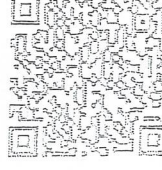
(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371002720716306A

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 威海安达会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 宋文山

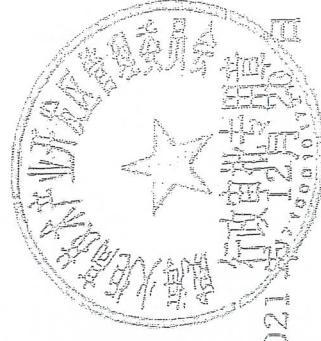
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：破产清算服务；工程造价咨询业务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；工程管理服务；社会经济咨询服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月06日

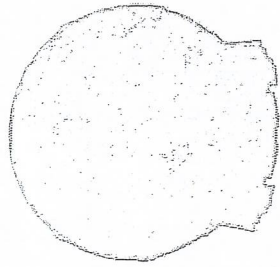
营业期限 1999年12月06日至2029年12月05日

住所 威海火炬高技术产业开发区西河北158号  
二层南



登记机关

2021年12月20日



# 会计师事务所 执业证书

名称：威海安达会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：宋文山

经营场所：威海火炬高技术产业开发区西河  
北158号二层南

组织形式：有限责任

执业证书编号：37100005

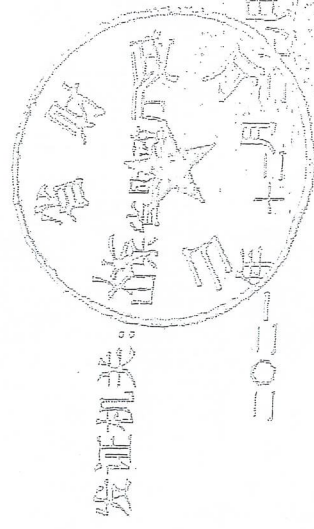
批准执业文号：鲁财会协字[1999]102号

批准执业日期：1999年1月17日

证书序号：0015842

## 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》。



二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部