

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）

威海市市本级临港区职业教育中心

项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2025】第 A025 号

2025 年 6 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

临港区职业教育中心

2、立项单位

项目建设单位：威海市港荣城市运营服务有限公司

单位类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

单位住所：山东省威海临港经济技术开发区草庙子镇周宁路1号

成立日期：2022年8月18日

经营范围：一般项目：信息技术咨询服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；土石方工程施工；电气设备销售；城市绿化管理；园区管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；住房租赁；计算机设备销售；商业、饮食、服务专用设备销售。（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：城市公共交通；建设工程施工；餐饮服务。（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）

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2309-371073-04-01-289446）--2023年9月6日；

(2) 威海市自然资源和规划局《不动产权证书》(鲁(2025)威海市不动产权第 0006209 号) --2025 年 2 月 21 日;

(3) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710002024YG0063424) --2024 年 12 月 23 日;

(4) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710022024GG0322487) --2024 年 12 月 23 日;

(5) 威海临港经济技术开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》(编号: 371005202502100101) --2025 年 2 月 10 日;

(6) 威海市行政审批服务局《防空地下室报建审批(审核)意见书》(编号:威审防 2024(临)001 号) --2024 年 12 月 23 日;

(7) 威海市自然资源和规划局《建筑设计方案审批意见书》(2024(临) 003)。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设用地面积约 112000 平方米, 拟建总建筑面积 207715 平方米, 包括新建各功能区用房 162995 平方米; 对原有建筑升级改造面积 44720 平方米; 配套建设室外运动场 26062 平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 9 月至 2026 年 9 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。项目总投资 142, 675. 00 万元, 其中, 项目单位自有资金 62, 675. 00 万元, 已发行专

项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 50,000.00 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	142,675.00	100.00%	
一、资本金	62,675.00	43.93%	
（一）自有资金	62,675.00	43.93%	
（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）	80,000.00	56.07%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	14.02%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	7.01%	
（三）后续拟发行专项债券	50,000.00	35.04%	
（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职业教育学费现金流入、高考班现金流入、餐厅现金流入、住宿现金流入、社会实训现金流入。

1、职业教育学费现金流入

项目建成后正常年职教在校生估算为 8500 人，学费参考《山东省发展与改革委员会 山东省财政厅 山东省教育厅关于规范完善高校学费收费政策的通知》（鲁发改价格〔2023〕559 号）文件，公办高职院校

普通类专业 4800 元-6000 元/学年，艺术类专业 7000 元/学年。考虑职业教育理工农类、医学专业偏多，并适当设置艺术类专业，文科类专业较少，人均学费按 5800 元/人·年估算。

2、高考班现金流入

项目建成后，拟设置高考冲刺班，用于满足高考学生的考试需求，保障学生能达到一定的成绩，正常年高考班招生人数为 1200 人，线下全封闭、全日制高考辅导班收费在 10000-60000 元/年不等，考虑威海地区实际情况，项目人均学费估算为 2 万元/人·年。

案例参考

序号	学校	收费（元/年）
1	济南新东方全日制高考班	25000-55000
2	济南行知艺考文化课全日制冲刺班	23800-45800
3	山东大智教育艺考班（文化课培训）	20000-40000

3、餐厅现金流入

项目建成后正常年在校就餐人数为职业教育和高考班人数之和，为 9700 人，餐费按早中晚各为 10 元、20 元、20 元考虑，日均餐费估算为 50 元/人·天，不含寒暑假。

4、住宿现金流入

项目建成后正常年在校住宿人数为职业教育和高考班人数之和，为 9700 人，为满足学生日益增长的住宿需求，宿舍按四人间布置并安装制

冷空调，住宿费用为 1000 元/人·年，即每学期 500 元/人。

案例参考

序号	学校	住宿费（元/年）
1	威海职业教育学院	1200
2	烟台黄金职业学院	1200
3	山东服装职业学院	1000

5、社会实训现金流入

项目建成后，可为威海市及周边城市企业职工提供技能培训，正常年培训人数估算为 9000 人次，职业技能实训收费与课程、实训内容复杂性和时长等多种因素有关，实训时间一般为 1-3 个月，本项目人均实训学费按 2000 元/人次考虑。

案例参考

序号	学校	科目	培训费（元/次）
1	山东骏大职业技能培训学校	电焊	2000-7000
		叉车	2000
2	滨州鲁北技师学院	技师	2100
3	青岛航达职业技能培训学校	电工	3000

运营期第一年入学率 75%，第二年入学率 85%，第三年入学率 95%，第四年起入学率 100%。

出于谨慎性，考虑实际招生情况，对项目运营期内现金流入下浮 10%

进行测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原辅材料费、燃料动力费、工资及福利、折旧、摊销、维修费、其他费用等。

1、外购原辅材料费：本项目外购原辅材料主要为餐厅外购材料，外购原辅材料费按照餐厅收费标准的 40%估算。

2、燃料及动力费

本项目计算期内主要燃料动力费为水费、电费、采暖费，年消耗水 27 万吨、电力 264 万度，采暖面积约 6.2 万平方米，价格分别为 4.7 元/吨、0.6089 元/度、33.9 元/平方米。

3、工资及福利

为满足项目运营需要，项目新聘请授课老师及管理人员 240 人，人均年工资及福利按 16 万元估算，每 5 年上浮 5%。

4、折旧

固定资产折旧年限为 30 年，残值率 5%。

5、摊销

无形资产摊销年限为 50 年，不计残值。

6、维修费

因修理费实际发生不平衡，因此采用预提分摊法计入成本费用，按固定资产原值的 0.03%估算。

7、其他费用

按照年收入的 0.1%估算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2025 年 3 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 15 年，利率为 2.27%；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 50,000.00 万元（其中 20,000.00 万在 2025 年下半年发行，30,000.00 万在 2026 年上半年发行），假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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		50,000.00		50,000.00	2.27%、4.50%	452.00	452.00
2026 年	50,000.00	30,000.00		80,000.00	2.27%、4.50%	2,479.00	2,479.00
2027 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2028 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2029 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2030 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2031 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2032 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2033 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2034 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2035 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2036 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2037 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2038 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2039 年	80,000.00			80,000.00	2.27%、4.50%	3,154.00	3,154.00
2040 年	80,000.00		20,000.00	60,000.00	2.27%、4.50%	2,927.00	22,927.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00

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
2042 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2043 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2044 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2045 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2046 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2047 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2048 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2049 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2050 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2051 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2052 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2053 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2054 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2055 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	4.50%	2,475.00	32,475.00
2056 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	675.00	30,675.00
合计		80,000.00	80,000.00			87,810.00	167,810.00

（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	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	614,294.97			
经营活动支出	B	285,972.37			
支付的各项税费	C	29,044.34			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	299,278.26			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	142,675.00	28,264.20	6,528.40	70,000.00
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-142,675.00	-28,264.20	-6,528.40	-70,000.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	62,675.00	28,264.20	6,528.40	20,000.00
专项债券	I	80,000.00			50,000.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	80,000.00			
偿还银行借款本金	L				

支付债券利息	M	86,456.00			
支付银行借款利息	N				
融资活动现金净流量	$O=H+I+J+K-L-M-N$	-23,781.00	28,264.20	6,528.40	70,000.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	$Q=D+G+O$	132,822.26			
五、期末现金	$R=P+Q$	132,822.26			
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	3,873.23	15,492.94	17,558.66	19,624.39	20,657.25
经营活动支出	1,965.37	7,861.50	8,326.26	8,791.01	9,023.39
支付的各项税费			384.48	881.09	1,081.21
经营活动现金净流量	1,907.86	7,631.44	8,847.92	9,952.29	10,552.65
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	37,882.40				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-37,882.40				
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	7,882.40				
专项债券	30,000.00				
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,577.00	3,154.00	3,154.00	3,154.00	3,154.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	36,305.40	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00
四、期初现金		330.86	4,808.30	10,502.22	17,300.51
期内现金变动	330.86	4,477.44	5,693.92	6,798.29	7,398.65
五、期末现金	330.86	4,808.30	10,502.22	17,300.51	24,699.16
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	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25
经营活动支出	9,023.39	9,215.39	9,215.39	9,215.39	9,215.39
支付的各项税费	1,081.21	1,033.21	1,033.21	1,033.21	1,033.21
经营活动现金净流量	10,552.65	10,408.65	10,408.65	10,408.65	10,408.65
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	3,154.00	3,154.00	3,154.00	3,154.00	3,154.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00
四、期初现金	24,699.16	32,097.81	39,352.46	46,607.11	53,861.76
期内现金变动	7,398.65	7,254.65	7,254.65	7,254.65	7,254.65
五、期末现金	32,097.81	39,352.46	46,607.11	53,861.76	61,116.41
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	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25
经营活动支出	9,215.39	9,416.99	9,416.99	9,416.99	9,416.99
支付的各项税费	1,033.21	982.81	982.81	982.81	1,039.56
经营活动现金净流量	10,408.65	10,257.45	10,257.45	10,257.45	10,200.70
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					20,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	3,154.00	3,154.00	3,154.00	3,154.00	2,927.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00	-3,154.00	-22,927.00
四、期初现金	61,116.41	68,371.06	75,474.51	82,577.96	89,681.41
期内现金变动	7,254.65	7,103.45	7,103.45	7,103.45	-12,726.30
五、期末现金	68,371.06	75,474.51	82,577.96	89,681.41	76,955.11
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	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25
经营活动支出	9,416.99	9,628.67	9,628.67	9,628.67	9,628.67

支付的各项税费	1,096.31	1,043.39	1,043.39	1,043.39	1,043.39
经营活动现金净流量	10,143.95	9,985.19	9,985.19	9,985.19	9,985.19
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	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00
四、期初现金	76,955.11	84,399.06	91,684.25	98,969.44	106,254.63
期内现金变动	7,443.95	7,285.19	7,285.19	7,285.19	7,285.19
五、期末现金	84,399.06	91,684.25	98,969.44	106,254.63	113,539.82
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	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25
经营活动支出	9,628.67	9,850.93	9,850.93	9,850.93	9,850.93
支付的各项税费	1,043.39	987.83	987.83	987.83	987.83
经营活动现金净流量	9,985.19	9,818.49	9,818.49	9,818.49	9,818.49
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	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00

四、期初现金	113,539.82	120,825.01	127,943.50	135,061.99	142,180.48
期内现金变动	7,285.19	7,118.49	7,118.49	7,118.49	7,118.49
五、期末现金	120,825.01	127,943.50	135,061.99	142,180.48	149,298.97
项目/年度	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25	20,657.25
经营活动支出	9,850.93	10,084.31	10,084.31	10,084.31	10,084.31
支付的各项税费	987.83	929.48	929.48	929.48	985.73
经营活动现金净流量	9,818.49	9,643.46	9,643.46	9,643.46	9,587.21
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					30,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,475.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-32,475.00
四、期初现金	149,298.97	156,417.46	163,360.92	170,304.38	177,247.84
期内现金变动	7,118.49	6,943.46	6,943.46	6,943.46	-22,887.79
五、期末现金	156,417.46	163,360.92	170,304.38	177,247.84	154,360.05
项目/年度	2056 年				
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	20,657.25				
经营活动支出	10,084.31				
支付的各项税费	1,435.73				
经营活动现金净流量	9,137.21				
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	30,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	675.00				
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-30,675.00				
四、期初现金	154,360.05				
期内现金变动	-21,537.79				
五、期末现金	132,822.26				

注：建设期债券利息计入项目总投资，在投资中体现。

（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	10,000.00	13,500.00	23,500.00	299,278.26
已发行债券	20,000.00	6,810.00	26,810.00	
后续拟发行债券	50,000.00	67,500.00	117,500.00	
银行贷款				
融资合计	80,000.00	87,810.00	167,810.00	
覆盖倍数	1.78			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 299,278.26 万元，融资本息合计 167,810.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.78。

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、其他需要说明的事项

本次发债项目单位修改可行性研究报告。

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：



二〇二五年六月十四日



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

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月06日

法定代表人 宋文山

营业期限 1999年12月06日至2029年12月05日

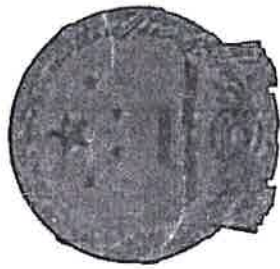
经营范围

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）

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





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11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》。



发证机关：

二〇〇二年十二月

中华人民共和国财政部制