

2025 年山东省政府专项债券（二十九期）
烟台市本级国家级烟台综合保税区基础设施建设项目
收益与融资平衡专项评价报告

烟嘉会专审字[2025]第 029 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

国家级烟台综合保税区基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位烟台综合保税区华晟发展有限公司（曾用名：烟台保税港区鸿鑫发展有限公司），企业类型：有限责任公司(国有独资)，法定代表人：李震，成立日期：1991-11-20，统一社会信用代码：913706001650291946，注册资本：10614.161797万人民币，注册地址：山东省烟台市芝罘区环海路89号-4号路5号,经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；木材销售；家具销售；农副产品销售；办公设备耗材制造；办公设备销售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；装卸搬运；非居住房地产租赁；机械设备销售；服装服饰批发；服装服饰零售；汽车销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口理货；货物进出口；技术进出口；国际货物运输代理；国内货物运输代理；供应链管理服务；食用农产品批发；食用农产品零售；水产品

批发；水产品零售；母婴用品销售；化妆品零售；化妆品批发；日用品销售；橡胶制品销售；包装材料及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属制品销售；餐饮管理。（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：保税物流中心经营；出口监管仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税仓库经营；免税商品销售；食品销售；食品互联网销售；食品生产；酒类经营；餐饮服务；建设工程施工。（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

2024 年 2 月 4 日，项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2402-370602-04-01-382793。

2004 年 2 月 17 日，取得烟台市人民政府颁发的土地使用权证书，编号：烟国用（2003）第 3007 号。

4、项目规模与主要建设内容

项目为国家级产业园区基础设施项目，于 2020 年取得《国务院关于烟台保税港区整合优化为烟台综合保税区的批复》（国函〔2020〕49 号）。项目位于烟台综合保税区（东区），新建标准厂房 3.5 万平方米，改造标准厂房 5.2 万平方米，改造研发中心 1.05 万平方米，改造 DN300—DN600 给水管网约

3 公里，改造 DN400 污水管网约 1.5 公里，配套改建园区道路 5.2 万平方米、人行道板 1.64 万平方米等基础设施。项目建成后，将充分利用国家级综合保税区政策，为入驻 50 多家企业提供保税加工仓储、研发创新、产业孵化和通关服务。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 6 月至 2026 年 5 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、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，已发行专项债券 1,000.00 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 13,000.00 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	20,000.00	100%	
一、资本金	4,000.00	20%	
（一）自有资金	4,000.00		
（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）	16,000.00	80%	
（一）已发行专项债券	1,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	13,000.00		
（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、研发中心租赁现金流入、物业管理现金流入、广告租赁现金流入等。

1、厂房租赁现金流入

项目将园区内厂房对外租赁，共计 8.7 万 m²。根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价格 0.7-1.56 元/m²/天，本项目厂房租金按照 1.0 元/m²/天计算，每年 365 天计取，2026 年出租率 50%，2027 年出租率 70%，2028 年出租率 80%，2029 年及以后出租率稳定在 90%，考虑通货膨胀因素，租金每五年上涨 5%。按照谨慎性原则，2050 年后不再增长。则计算期内，厂房租赁现金流入 94,106.32 万元。

2、研发中心租赁现金流入

项目将园区内研发中心对外租赁，共计 1.05 万 m²。根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价格 0.7-1.56 元/m²/天，本项目研发中心租金按照 1.1 元/m²/天计算，每年 365 天计取，

2026 年出租率 50%，2027 年出租率 70%，2028 年出租率 80%，2029 年及以后出租率稳定在 90%，考虑通货膨胀因素，租金每五年上涨 5%。按照谨慎性原则，2050 年后不再增长。则计算期内，厂房租赁现金流入 12,493.43 万元。

3、物业管理现金流入

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》，普通住宅前期物业服务费实行政府指导价，其它物业的物业服务费实行市场调节价。本项目按照 1.1 元/月/m²计算，2026 年出租率 50%，2027 年出租率 70%，2028 年出租率 80%，2029 年及以后出租率稳定在 90%，考虑通货膨胀因素，物业服务费每五年上涨 5%。则计算期内，物业管理现金流入 3,814.04 万元。

4、广告租赁现金流入

项目园区内设置广告位 35 个，每广告位每月租金 500.00 元，2026 年出租率 50%，2027 年出租率 70%，2028 年出租率 80%，2029 年及以后出租率稳定在 90%，考虑通货膨胀，广告位租金每五年上涨 5%。按照谨慎性原则，2050 年后不再增长。则计算期内，广告租赁现金流入 622.33 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原辅材料费、外购燃料和动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、税费等。

1、外购原辅材料费

项目外购原辅材料费按照按当年运营收入的 5%计取。则计算期内，外购原辅材料费合计 5,551.81 万元。

2、外购燃料和动力费

本项目运营期燃料与动力费暂按当年运营收入的 8%计算。则计算期内，燃料与动力费用合计 8,882.89 万元。

3、工资及福利费

项目预计需新增定员 30 人，年平均工资 5,000.00 元/月/人，每五年上涨 5%，福利费按工资的 14%计。则计算期内，工资及福利费合计 6,893.26 万元。

4、修理费

按照当年折旧费的 2%计取。则计算期内，修理费合计 309.77 万元。

5、其他费用

项目其他制造费用按照外购原辅材料费和燃动力费用的 3%计算，项目其他管理费用按照工资及福利费的 3%计算，项目其他营业费用按照收入的 3%计算。则计算期内，其他费用合计 3,970.93 万元。

6、税费

6.1 增值税

根据国家规定的增值税税率和关税税率估算，项目租赁部

分收入增值税税率 9%，其他部分收入增值税税率 6%。

增值税=销项税 - 进项税；

经计算，增值税总额 5,772.32 万元。

6.2 增值税附加

城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按应纳增值税的 7%、3%、2%测算。

经计算，增值税附加总额 692.68 万元。

6.3 房产税

项目房产租赁收入需缴纳房产税，税率为 12%。经计算，房产税总额 12,791.97 万元。

6.4 所得税

所得税税率 25%。经计算，所得税总额 7,141.70 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 9 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.27%。本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%；后续拟发行专项债券 13,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%，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
2024 年	-	1,000.00	-	1,000.00	2.27%	-	-
2025 年	1,000.00	15,000.00	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	67.70	67.70
2026 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2027 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2028 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2029 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2030 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2031 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2032 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2033 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2034 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2035 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2036 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2037 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2038 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2039 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2040 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70

2041 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2042 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2043 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2044 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2045 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2046 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2047 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2048 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2049 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2050 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2051 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2052 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2053 年	16,000.00	-	-	16,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	697.70
2054 年	16,000.00	-	1,000.00	15,000.00	2.27% 、4.5%	697.70	1,697.70
2055 年	15,000.00	-	15,000.00	-	4.50%	630.00	15,630.00
合计		16,000.00	16,000.00			20,931.00	36,931.00

(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	111,036.12			1,873.39	2,622.74	2,997.42	3,372.10
经营活动支出	B	25,608.66			436.48	653.51	714.92	776.33
支付的各项税费	C	26,398.67			326.03	347.55	451.99	556.43
经营活动现金净流量	D=A-B-C	59,028.79			1,110.87	1,621.68	1,830.51	2,039.34
二、投资活动产生的现金	—	-						
建设成本支出	E	19,595.00	2,019.42	15,753.39	1,822.19			
流动资金支出	F	-						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-19,595.00	-2,019.42	-15,753.39	-1,822.19	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-						
资本金（自有资金）	H	4,000.00	1,019.42	821.09	2,159.49			
专项债券	I	16,000.00	1,000.00	15,000.00				
银行借款	J	-						
偿还债券本金	K	16,000.00						
偿还银行借款本金	L	-						
支付债券利息	M	20,931.00	-	67.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-16,931.00	2,019.42	15,753.39	1,461.79	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P			-	-	750.47	1,674.46	2,807.27
期内现金变动	Q=D+G+O	22,502.79	-	-	750.47	923.98	1,132.81	1,341.64
五、期末现金	R=P+Q	22,502.79	-	-	750.47	1,674.46	2,807.27	4,148.90

(续)表3 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	2036 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,372.10	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,540.70	3,717.74
经营活动支出	B	776.33	814.53	814.53	814.53	814.53	814.53	854.64
支付的各项税费	C	556.43	600.79	600.79	652.65	856.75	856.75	916.20
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,039.34	2,125.38	2,125.38	2,073.52	1,869.42	1,869.42	1,946.90
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							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	4,148.90	5,490.54	6,918.23	8,345.91	9,721.73	10,893.46	12,065.18
期内现金变动	Q=D+G+O	1,341.64	1,427.68	1,427.68	1,375.82	1,171.72	1,171.72	1,249.20
五、期末现金	R=P+Q	5,490.54	6,918.23	8,345.91	9,721.73	10,893.46	12,065.18	13,314.38

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	3,717.74	3,717.74	3,717.74	3,717.74	3,903.62	3,903.62	3,903.62
经营活动支出	B	854.64	854.64	854.64	854.64	896.76	896.76	896.76
支付的各项税费	C	916.20	916.20	916.20	916.20	978.62	978.62	978.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,946.90	1,946.90	1,946.90	1,946.90	2,028.24	2,028.24	2,028.24
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							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	13,314.38	14,563.57	15,812.77	17,061.97	18,311.16	19,641.71	20,972.25
期内现金变动	Q=D+G+O	1,249.20	1,249.20	1,249.20	1,249.20	1,330.54	1,330.54	1,330.54
五、期末现金	R=P+Q	14,563.57	15,812.77	17,061.97	18,311.16	19,641.71	20,972.25	22,302.79

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	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	A	3,903.62	3,903.62	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81
经营活动支出	B	896.76	896.76	938.21	935.44	935.44	935.44	935.44
支付的各项税费	C	978.62	978.62	1,079.74	1,115.31	1,115.31	1,115.31	1,115.31
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,028.24	2,028.24	2,080.85	2,048.05	2,048.05	2,048.05	2,048.05
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							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70	697.70
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	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70	-697.70
四、期初现金	P	22,302.79	23,633.34	24,963.88	26,347.04	27,697.39	29,047.74	30,398.09
期内现金变动	Q=D+G+O	1,330.54	1,330.54	1,383.15	1,350.35	1,350.35	1,350.35	1,350.35
五、期末现金	R=P+Q	23,633.34	24,963.88	26,347.04	27,697.39	29,047.74	30,398.09	31,748.44

(续)表3 项目资金平衡测算表(单位:万元)

项目/年度	公式	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	A	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81	4,098.81
经营活动支出	B	948.29	948.29	948.29	948.29	948.29
支付的各项税费	C	1,112.10	1,112.10	1,112.10	1,112.10	1,129.02
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,038.42	2,038.42	2,038.42	2,038.42	2,021.49
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				1,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	697.70	697.70	697.70	697.70	630.00
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	-697.70	-697.70	-697.70	-1,697.70	-15,630.00
四、期初现金	P	31,748.44	33,089.15	34,429.87	35,770.59	36,111.30
期内现金变动	Q=D+G+O	1,340.72	1,340.72	1,340.72	340.72	-13,608.51
五、期末现金	R=P+Q	33,089.15	34,429.87	35,770.59	36,111.30	22,502.79

（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	2,000.00	2,700.00	4,700.00	59,028.79
已发行债券	1,000.00	681.00	1,681.00	
后续拟发行债券	13,000.00	17,550.00	30,550.00	
银行贷款			-	
融资合计	16,000.00	20,931.00	36,931.00	
覆盖倍数	1.60			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 59,028.79 万元，融资本息合计 36,931.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.60。

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。

烟台嘉信有限责任会计师事务所

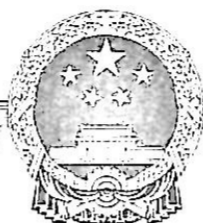


中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 6 月 14 日





营业执照

(副本)

1-1



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。

统一社会信用代码

91370602706378574W

名称 烟台嘉信有限责任会计师事务所

注册资本 贰佰肆拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年08月20日

法定代表人 柳喜军

住所 芝罘区环山路付54号

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：工程造价咨询业务；财务咨询；企业管理；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询。（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）

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：烟台嘉信有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：柳喜军

经营场所：烟台市芝罘区环山路副54号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050030

批准执业文号：鲁财会协字（1999）30号

批准执业日期：1999-08-20

证书序号：0002214

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》。



中华人民共和国财政部制