

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）烟台市莱山  
区莱山经济开发区“专、精、特、新”产业园  
项目收益与融资平衡专项评价报告

昊德专评字【2025】第 048 号

2025 年 11 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

本次以项目申请报告、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

莱山经济开发区“专、精、特、新”产业园。

##### 2、立项单位

项目立项单位名称：烟台盛泉建设工程有限公司。

烟台盛泉建设工程有限公司成立于2000年08月07日，注册地位于山东省烟台市莱山区盛泉西路5号，法定代表人为贺业兴。经营范围包括一般项目：工程管理服务；对外承包工程；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；物业管理；安防设备销售；园林绿化工程施工；轻质建筑材料制造；建筑装饰材料销售；树木种植经营；五金产品零售；五金产品批发；建筑防水卷材产品销售；日用木制品销售；第一类医疗器械销售；企业管理咨询；花卉种植；农业专业及辅助性活动。（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：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；住宅室内装饰装修；公路管理与养护；房地产开发经营；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

项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2309-370613-04-01-148745。

#### 4、项目规模与主要建设内容

项目建设用地占地面积 99 亩，总建筑面积 8 万平方米，计容面积 7.2 万平方米，建设 6 栋工业办公楼及停车场等。

#### 5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

#### （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。其中，项目单位自有资金 50,000.00 万元，本期拟发行专项债 15,900.00 万元，后续拟发行专项债券 34,100.00 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	100,000.00	100%	
一、资本金	50,000.00	50%	
（一）自有资金	50,000.00		
（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）	50,000.00	50%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,900.00		
（三）后续拟发行专项债券	34,100.00		
（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、充电桩现金流入和广告费现金流入。

##### 1、厂房租赁现金流入

根据可行性研究报告，项目拟建设标准化厂房 7 万平方米，可租赁面积按 6 万平方米测算，出租率 90%。根据市场调研，烟台市产业园对外租赁价格 0.8-1.5 元/m<sup>2</sup>/天，考虑本项目地理位置，按照 1.20 元/m<sup>2</sup>/天计取租金，按照每年 365 天计算。2027 年 - 2028 年分别按正常年的 80%、90%测算。考虑到收费标准上涨及通货膨胀等因素，假设 2029 年开始每十年收入按 5%增长率测算。

##### 2、物业费现金流入

厂房可租赁面积约为 6 万平方米，出租率 90%。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项的通知》（烟发改价格〔2022〕419 号），根据周边园区物业费价格并结合项目实际，按每月 6.50 元/平方米收取综合管理费。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 2027 年 - 2028 年分别按正常年的 80%、90% 测算，2029 年开始每十年收入按 5% 增长率测算。

### 3、停车场现金流入

根据烟台市发展和改革委员会《关于延期执行<关于进一步明确烟台市停车服务收费管理有关事宜的通知>等文件的通知》（烟发改价格〔2025〕80 号），“小（中）型机动车 1 元/半小时，不足半小时按半小时计费，连续停放的，每 24 小时收费额最高不超过 20 元”。项目预计建设停车位 450 个。按照每个停车位 2 元/小时，每天 12 小时，利用率 80%，每年 365 天计取。自项目运营期开始，假设从 2027 年 - 2028 年分别按正常的 80%、90% 测算，2029 年开始每十年收入按 5% 增长率测算。

### 4、充电桩现金流入

（1）数量：本项目预计安装智慧充电桩充电桩 200 个，充

电桩单位小时耗电量 60 千瓦时，日用时数 8 小时，一年按 365 天计算。

(2) 单价： 根据可行性研究报告数据，预测充电桩服务费单价为 0.8 元/千瓦时。假设 2027 年 - 2028 年分别按正常年的 80%、90%测算，假设 2029 年开始每十年收入按 5%增长率测算。

## 5、广告费现金流入

本项目预计共设置 180 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。假设 2027 年 - 2028 年分别按正常年的 80%、90%测算，假设 2029 年开始每十年收入按 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 1%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 2027 年用工 6 人，2028 年用工 8 人，2029 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 年开始每十年增长率为 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 2% 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
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

本项目本期拟发行专项债券 15,900.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债 34,100.00 万元，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		25,000.00		25,000.00	4.50%		-
2026 年	25,000.00	25,000.00		50,000.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2052 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2053 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2054 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2055 年	50,000.00		25,000.00	25,000.00	4.50%	2,250.00	27,250.00
2056 年	25,000.00		25,000.00	-	4.50%	562.50	25,562.50
合计		50,000.00	50,000.00			67,500.00	117,500.00

### (三) 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	2025 年	2026 年	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	A	186,498.00			4,896.77	5,508.86	6,120.96	6,120.96	6,120.96
经营活动支出	B	8,337.56			207.39	240.81	274.23	274.23	274.23
支付的各项税费	C	13,054.86			342.77	385.62	428.47	428.47	428.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	165,105.59			4,346.61	4,882.43	5,418.26	5,418.26	5,418.26
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	98,312.50	26,500.00	71,812.50					
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-98,312.50	-26,500.00	-71,812.50					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	50,000.00	5,000.00	45,000.00					
专项债券	I	50,000.00	25,000.00	25,000.00					
银行借款	J	0.00							
偿还债券本金	K	50,000.00							
偿还银行借款本金	L	0.00							
支付债券利息	M	67,500.00	0.00	1,687.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
支付银行借款利息	N	0.00							
融资活动现金净流量	O=I+J-K-L-M-N	-17,500.00	30,000.00	68,312.50	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期初现金	P			3,500.00	0.00	2,096.61	4,729.04	7,897.30	11,065.56
期内现金变动	Q=D+G+O	49,293.09	3,500.00	-3,500.00	2,096.61	2,632.43	3,168.26	3,168.26	3,168.26
五、期末现金	R=P+Q	49,293.09	3,500.00	0.00	2,096.61	4,729.04	7,897.30	11,065.56	14,233.82



表 3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	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	A	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 120. 96	6, 427. 01	6, 427. 01
经营活动支出	B	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	274. 23	287. 95	287. 95
支付的各项税费	C	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	428. 47	449. 89	449. 89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 418. 26	5, 689. 17	5, 689. 17
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	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 00	2, 250. 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	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00	-2, 250. 00
四、期初现金	P	14, 233. 82	17, 402. 08	20, 570. 34	23, 738. 60	26, 906. 86	30, 075. 11	33, 243. 37	36, 411. 63	39, 850. 80
期内现金变动	Q=D+G+O	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 168. 26	3, 439. 17	3, 439. 17
五、期末现金	R=P+Q	17, 402. 08	20, 570. 34	23, 738. 60	26, 906. 86	30, 075. 11	33, 243. 37	36, 411. 63	39, 850. 80	43, 289. 98

表3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01	6,427.01
经营活动支出	B	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95	287.95
支付的各项税费	C	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89	449.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17	5,689.17
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	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00
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	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00
四、期初现金	P	43,289.98	46,729.15	50,168.32	53,607.49	57,046.67	60,485.84	63,925.01	67,364.18
期内现金变动	Q=D+G+O	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17	3,439.17
五、期末现金	R=P+Q	46,729.15	50,168.32	53,607.49	57,046.67	60,485.84	63,925.01	67,364.18	70,803.35



表3 (续) 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	6,748.36	3,374.18
经营活动支出	B	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	302.34	151.17
支付的各项税费	C	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	472.39	236.19
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	5,973.63	2,986.82
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							25,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	2,250.00	562.50
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	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-2,250.00	-27,250.00	-25,562.50
四、期初现金	P	70,803.35	74,526.99	78,250.62	81,974.25	85,697.88	89,421.51	93,145.14	71,868.77
期内现金变动	Q=D+G+O	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	3,723.63	-21,276.37	-22,575.68
五、期末现金	R=P+Q	74,526.99	78,250.62	81,974.25	85,697.88	89,421.51	93,145.14	71,868.77	49,293.09



#### (四) 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	15,900.00	21,465.00	37,365.00	165,105.59
已发行债券				
后续拟发行债券	34,100.00	46,035.00	80,135.00	
银行贷款				
融资合计	50,000.00	67,500.00	117,500.00	
覆盖倍数	1.41			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 165,105.59 万元,融资本息合计 117,500.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.41。

#### 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



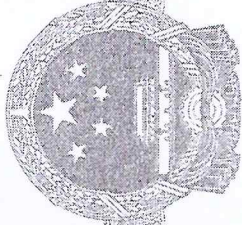
中国注册会计师



中国注册会计师



2025 年 11 月 17 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91370613771005790P

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。



1-1

名称 山东昊德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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2005年01月13日

法定代表人 孙德坤

住所 莱山区迎春大街131号金海创业大厦A座  
三楼

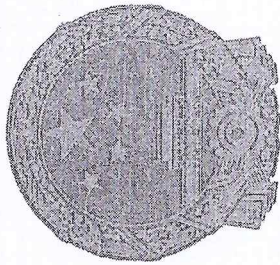
经营范围 审查企业会计报表，验证企业注册资本，办理企业合并、分立、  
清算事宜中的审计业务，出具审计报告及相关报告，设计会计制  
度、担任会计顾问，提供会计管理、咨询、经济案件鉴定，工程  
预决算审查，培训会计、审计和财务管理人员（国家实行许可证  
制度的除外）\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开  
展经营活动）。



登记机关

2025年04月08日





# 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13号金海大厦A座三樓

组织形式：有限责任

执业证书编号：37050039

批准执业文号：鲁财会[2005]1号

批准执业日期：2005年01月05日

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：山东省财政厅

二〇〇三年三月三日

中华人民共和国财政部制