

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项  
债券（四期）——2023 年山东省政府专项债券（五期）  
威海市市本级铁路智慧物流园基础设施配套工程项目  
项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2023】第 A002 号

2023 年 1 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

铁路智慧物流园基础设施配套工程项目

## 2、立项单位

项目立项单位名称：威海临港区信成投资开发建设有限公司

单位类型： 其他有限责任公司

单位住所：威海临港经济技术开发区江苏东路

成立日期：2013 年 3 月 12 日

经营范围：凭资质从事市政工程施工、公路建设工程施工、水利水电工程施工、市政设施维护、管道工程施工、园林绿化、房地产开发；投资项目策划。（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目除外，法律、行政法规和国务院决定限制经营的项目取得许可证后经营）（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）项目登记单（项目代码：2202-371073-04-01-233875）；

（2）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710012022（临-工）023 号）--2022 年 10 月 10 日；

（3）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710012022（临-工）042 号）--2022 年 10 月 10 日；

（4）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 371008202211030201）--2022 年 11 月 3 日。

## 4、项目规模与主要建设内容

依托国家级示范物流园区（威海国际物流园）建设铁路智慧物流园基础设施配套工程项目项目，主要包括仓储区、配送区、装卸区三个功能区。项目用地 500 亩。建设常温仓库 11.5 万平方米、冷链仓库 17.45 万平方米、综合物流配送中心 3.245 万平方米、跨境电商物流配送中心 3 万平方米，配套建设装卸区 2.668 万平方米、停车区 1.65 万平方米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 2 月至 2024 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。项目总投资 118,950.00 万元。其中，项目单位自有资金 58,950.00 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	118,950.00	100.00	
一、资本金	58,950.00	49.56	
（一）自有资金	58,950.00	49.56	
（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）	60,000.00	50.44	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	8.41	
（三）后续拟发行专项债券	50,000.00	42.03	
（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仓储设施出租收入。

项目可出租常温仓库、冷链仓库、综合物流配送中心、跨境电商物流配送中心等物流仓储设施共计 351950.00 平方米，出租价格参考同类项目，依据谨慎性原则，常温仓库和综合物流配送中心、跨境电商物流配送中心定为 0.7 元/m<sup>2</sup>·天，规模为 177450.00 平方米，冷链仓库定为 1.4 元/m<sup>2</sup>·天，规模为 174500.00 平方米，每 5 年增长 5%。

### 仓储物流用房出租价格参考

序号	项目名称	出租价格	备注
1	威海汽运一公司仓库	0.9 元/平方米·天	常温仓库
2	临港上庄村仓库	1 元/平方米·天	常温仓库
3	仓储市场动态报告 2022 年 1 月东部地区平均租金	1.1 元/平方米·天	常温仓库
4	威海市农副产品批发市场冷链物流中心	2.8 元/平方米·天	冷库
5	好当家物流中心项目	3 元/平方米·天	冷库
6	文登昆俞北路 58 号	3 元/平方米·天	冷库
7	环翠区新华顺物流	2.6 元/平方米·天	冷库

## （二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利、修理费、其他费用、折旧费和摊销费。

1、工资及福利：为满足项目运营需要，项目需劳动定员 20 人，人均 4.00 万元/年，每 5 年提高 5%。

2、修理费：年修理费按折旧原值的 0.03%估算。

3、其他费用：年其他管理费用按照年收入的 0.2%。

4、折旧费：项目固定资产采用年限平均法计提折旧，按照 50 年计提，净残值率取 5%。

5、摊销费：项目土地等无形资产按照 50 年摊销。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；后续拟于 2023 年下半年发行专项债券 50,000.00 万元，假设债券期限为 20 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		60,000.00		60,000.00	4.20%	210.00	210.00
2024 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2031 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2032 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2033 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2034 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2035 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2036 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2037 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2038 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2039 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2040 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2041 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2042 年	60,000.00			60,000.00	4.20%	2,520.00	2,520.00
2043 年	60,000.00		60,000.00		4.20%	2,310.00	62,310.00
合计		60,000.00	60,000.00			50,400.00	110,400.00

（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	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	274,302.17			
经营活动支出	B	2,779.88			
支付的各项税费	C	70,013.53			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	201,508.76			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	118,950.00	5,811.00	69,942.00	43,197.00
流动资金支出	F	0.00			
投资活动现金净流量	G=-E-F	-118,950.00	-5,811.00	-69,942.00	-43,197.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	58,950.00	5,811.00	9,942.00	43,197.00
专项债券	I	60,000.00		60,000.00	
银行借款	J	0.00			
偿还债券本金	K	60,000.00			
偿还银行借款本金	L	0.00			
支付债券利息	M	47,670.00			
支付银行借款利息	N	0.00			
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	11,280.00	5,811.00	69,942.00	43,197.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	93,838.76			
五、期末现金	R=P+Q	93,838.76			
项目/年度	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	13,450.80	13,450.80	13,450.80	13,450.80	13,450.80
经营活动支出	138.47	138.47	138.47	138.47	138.47
支付的各项税费	2,798.04	2,798.04	2,798.04	2,798.04	2,798.04
经营活动现金净流量	10,514.29	10,514.29	10,514.29	10,514.29	10,514.29
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	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、期初现金		7,994.29	15,988.59	23,982.88	31,977.17
期内现金变动	7,994.29	7,994.29	7,994.29	7,994.29	7,994.29
五、期末现金	7,994.29	15,988.59	23,982.88	31,977.17	39,971.46
项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	14,123.34	14,123.34	14,123.34	14,123.34	14,123.34
经营活动支出	143.82	143.82	143.82	143.82	143.82
支付的各项税费	2,964.84	2,964.84	3,694.46	3,944.40	3,944.40
经营活动现金净流量	11,014.69	11,014.69	10,285.06	10,035.12	10,035.12
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	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、期初现金	39,971.46	48,466.15	56,960.83	64,725.90	72,241.01
期内现金变动	8,494.69	8,494.69	7,765.06	7,515.12	7,515.12
五、期末现金	48,466.15	56,960.83	64,725.90	72,241.01	79,756.13
项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	14,829.51	14,829.51	14,829.51	14,829.51	14,829.51
经营活动支出	149.43	149.43	149.43	149.43	149.43
支付的各项税费	4,168.51	4,168.51	4,168.51	4,168.51	4,168.51
经营活动现金净流量	10,511.57	10,511.57	10,511.57	10,511.57	10,511.57
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	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00
四、期初现金	79,756.13	87,747.70	95,739.27	103,730.84	111,722.41
期内现金变动	7,991.57	7,991.57	7,991.57	7,991.57	7,991.57
五、期末现金	87,747.70	95,739.27	103,730.84	111,722.41	119,713.98
项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	15,570.98	15,570.98	15,570.98	15,570.98	
经营活动支出	155.32	155.32	155.32	155.32	
支付的各项税费	4,403.84	4,403.84	4,403.84	4,456.34	
经营活动现金净流量	11,011.82	11,011.82	11,011.82	10,959.32	
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				60,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,310.00	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,520.00	-2,520.00	-2,520.00	-62,310.00	
四、期初现金	119,713.98	128,205.80	136,697.62	145,189.44	
期内现金变动	8,491.82	8,491.82	8,491.82	-51,350.68	
五、期末现金	128,205.80	136,697.62	145,189.44	93,838.76	

### （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	8,400.00	18,400.00	201,508.76
已发行债券				

后续拟发行债券	50,000.00	42,000.00	92,000.00	
银行贷款				
融资合计	60,000.00	50,400.00	110,400.00	
覆盖倍数	1.83			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 201,508.76 万元，融资本息合计 110,400.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.83。

## 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。

威海安达会计师事务所有限公司



中国·威海

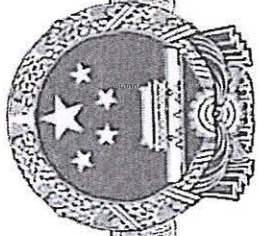
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十八日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91371002720716306A



扫描二维码  
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；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）

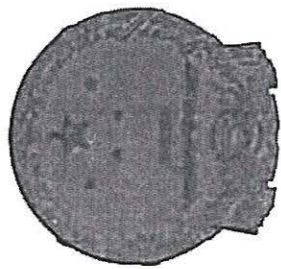
住所 威海火炬高技术产业开发区西北河北158号  
二层南

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：宋文山  
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：

中华人民共和国财政部制



姓名 朱冰峰  
 Full name 朱冰峰  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1971-09-14  
 Date of birth 1971-09-14  
 工作单位 威海安达会计师事务所有限公司  
 Working unit 威海安达会计师事务所有限公司  
 身份证号 370633197109140011  
 Identity card No. 370633197109140011



370633197109140011

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

注册会计师

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
 No. of Certificate

371000050014

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会  
 2014 09 16



年 月 日  
 /y /m /d

3  
1





姓名: 段莉莉  
 Full name: 段莉莉  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1970-09-19  
 Date of birth: 1970-09-19  
 工作单位: 威海安达会计师事务所有限公司  
 Working unit: 威海安达会计师事务所有限公司  
 身份证号: 370212197009190364  
 Identity card No: 370212197009190364



本证书经年检合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:  
 No. of Certificate

371000010006

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会  
 1998 12 23



年 / 月 / 日  
 /y /m /d