

2025 年山东省政府专项债券（四期）
威海市市本级临港特色农产品电商物流
产业园配套基础设施建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
威安会核字【2025】第 A003 号

2025 年 3 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

威海临港特色农产品电商物流产业园配套基础设施建设项目

2、立项单位

项目建设单位：威海临港城市建设投资有限公司

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江苏东路 10 号（自主申报）

成立日期：2020 年 10 月 31 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理（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：房地产开发经营；各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以审批结果为准）

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2302-371073-04-01-851637）--2023 年 2 月 14 日；

（2）威海国土资源局《不动产权证书》（鲁（2017）威海市不动产权第 0058453 号）--2017 年 12 月 21 日；

（3）威海市规划局《建设用地规划许可证》（地字第 3710012016E0018 号（变更））--2017 年 12 月 21 日；

（4）威海市规划局《建设工程规划许可证》（建字第 3710012016E0034 号（变更））--2017 年 12 月 22 日；

（5）威海临港经济技术开发区建设局《建筑工程施工许可证》（编

号：371008201802050201）--2018 年 2 月 5 日。

4、项目规模与主要内容

项目建设用地面积 58475 平方米，总建筑面积 73402 平方米，其中地上总建筑面积 68053 平方米，地下总建筑面积 5349 平方米。规划建设仓储区 33521 平米、快递物流周转区 13247.1 平方米、农产品交易大厅 6136.7 平方米、配套服务用房 8994.4 平方米、室外架空走廊楼梯 6153.8 平方米；配套铺设道路 20466.25 平方米，实施海绵城市工程 8771.25 平方米；配套建设室外管网，其中给水管网 2254 米、污水管网 3599 米、雨水管网 4879 米、供热管网 1977 米；配套建设地上及地下停车场，设置停车位 406 个。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 2 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。项目总投资 52,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 23,000.00 万元，已发行专项债券 9,000.00 万元，本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，后续拟发行专项债券 4,000.00 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	52,000.00	100.00%	
一、资本金	23,000.00	44.23%	
（一）自有资金	23,000.00	44.23%	
（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）	29,000.00	55.77%	
（一）已发行专项债券	9,000.00	17.31%	
（二）本期拟发行专项债券	16,000.00	30.77%	
（三）后续拟发行专项债券	4,000.00	7.69%	
（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房屋租赁现金流入和停车位现金流入。

1、房屋租赁现金流入

（1）仓储区出租现金流入

仓储区租赁面积 33521.00 m²，考虑到本项目的地理位置及运输条件，项目仓储区租赁价格为 1.38 元/m²/天，每 5 年租金上涨 5%。

仓储区出租价格参考案例

序号	名称	价格（元/m²/天）	备注
1	羊亭工业园	3	
2	文登区昆嵛北路 58 号	3	
3	环翠区和兴路 66 号	1	

（2）快递物流周转区出租现金流入

项目快递物流周转区租赁面积 13247.10 m²，考虑到本项目的地理位置及周转区配套的分拣设备、货架等，项目快递物流周转区租赁价格为 1.85 元/m²/天，每 5 年租金上涨 5%。

快递物流周转区出租价格参考案例

序号	名称	价格（元/m²/天）	备注
1	蒿泊嵩山路附近	2.5	
2	文登区初张路与四产路交汇处	1.67	
3	文登区昆嵛北路 56 号	2	

（3）农产品交易大厅出租现金流入

项目农产品交易大厅租赁面积 6136.70 m²，考虑到本项目的地理位置及配套设施，项目农产品交易大厅租赁价格为 1.63 元/m²/天，每 5 年租金上涨 5%。

农产品交易大厅出租价格参考案例

序号	名称	价格（元/m²/天）	备注
1	羊亭镇阳亭西路 66 号	2.1	
2	高区利群商圈	2.47	
3	经区会展中心	2.3	

（4）项目配套服务用房出租现金流入

项目配套服务用房主要用于入驻商家的业务商贸洽谈，租赁价格为 1.85 元/ m²/天，租赁面积 8994.40 m²，每 5 年租金上涨 5%。

配套服务用房出租价格参考案例

序号	名称	价格（元/m²/天）	备注
1	城投中央商务区	2.3	
2	高区鼎丰大厦	2.17	
3	临港区江苏西路	1.93	

2、停车位现金流入

项目设有停车位 406 个，根据威海市发展改革委等部门印发的《关于进一步完善市区机动车停放服务收费政策的通知》（威发改发〔2022〕189 号），地上停车位小型车白天（7 点至 19 点）收费标准为：一类区为 2 元/小时，二类区为 1 元/小时。本项目位于二类区内，停车收费为 1 元/小时，按 12 小时计费，使用率为 80%，一年按照运营 300 天考虑。

运营期第一年负荷 80%，第二年负荷 90%，第三年起负荷 100%。

出于谨慎性，出租收入考虑一定的空置率，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燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧和摊销等。

1、燃料动力费：本项目建成后建筑物均对外出租，运营期间发生的燃料动力费由租赁方自行支付，因此该项费用不计入总成本费用。

2、工资福利费：本项目正常劳动定员为 10 人，人均年工资及福利按 6 万元估算，年工资福利总额为 60 万元，每 5 年工资上涨 5%。

3、修理费

项目运营过程中，修理费按折旧原值（不含建设期利息）的 0.1% 估算，每 5 年上涨 5%。

4、其它费用

正常年估算为 30 万元，每 5 年上涨 5%。

5、折旧费

固定资产折旧年限为 30 年，残值率 5%。

6、摊销费

无形资产摊销年限为 40 年，不计残值。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月 15 日已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.45%；2024 年 8 月 27 日已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；本期拟发行专项债券 16,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟于 2025 年上半年发行专项债券 4,000.00 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
2024 年		9,000.00		9,000.00	2.45%、2.40%		
2025 年	9,000.00	20,000.00		29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	668.00	668.00
2026 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2027 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2028 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2029 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2030 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2031 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2032 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2033 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2034 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2035 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00
2036 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、2.40%、4.50%	1,118.00	1,118.00

2037 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2038 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2039 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2040 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2041 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2042 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2043 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2044 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2045 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2046 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2047 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2048 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2049 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2050 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2051 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、	1,118.00	1,118.00

					4.50%		
2052 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2053 年	29,000.00			29,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	1,118.00
2054 年	29,000.00		9,000.00	20,000.00	2.45%、 2.40%、 4.50%	1,118.00	10,118.00
2055 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	450.00	20,450.00
合计		29,000.00	29,000.00			33,540.00	62,540.00

（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	110,991.96			
经营活动支出	B	4,602.85			
支付的各项税费	C	20,396.94			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	85,992.17			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	52,000.00	10,312.00	13,468.00	28,220.00
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-52,000.00	-10,312.00	-13,468.00	-28,220.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	23,000.00	10,312.00	4,468.00	8,220.00
专项债券	I	29,000.00		9,000.00	20,000.00
银行借款	J				
偿还债券本金	K	29,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	32,872.00			
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	-9,872.00	10,312.00	13,468.00	28,220.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	24,120.17			
五、期末现金	R=P+Q	24,120.17			
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	2,644.09	2,974.59	3,305.11	3,305.11	3,305.11
经营活动支出	135.34	135.34	135.34	135.34	135.34

支付的各项税费	281.82	317.05	352.28	352.28	368.27
经营活动现金净流量	2,226.93	2,522.20	2,817.49	2,817.49	2,801.50
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	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00
四、期初现金		1,108.93	2,513.13	4,212.62	5,912.11
期内现金变动	1,108.93	1,404.20	1,699.49	1,699.49	1,683.50
五、期末现金	1,108.93	2,513.13	4,212.62	5,912.11	7,595.61
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	3,465.11	3,465.11	3,465.11	3,465.11	3,465.11
经营活动支出	142.11	142.11	142.11	142.11	142.11
支付的各项税费	451.29	451.29	451.29	451.29	451.29
经营活动现金净流量	2,871.71	2,871.71	2,871.71	2,871.71	2,871.71
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	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00
四、期初现金	7,595.61	9,349.32	11,103.03	12,856.74	14,610.45
期内现金变动	1,753.71	1,753.71	1,753.71	1,753.71	1,753.71
五、期末现金	9,349.32	11,103.03	12,856.74	14,610.45	16,364.16
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	3,633.10	3,633.10	3,633.10	3,633.10	3,633.10
经营活动支出	149.21	149.21	149.21	149.21	149.21
支付的各项税费	505.38	505.38	505.38	526.83	757.37
经营活动现金净流量	2,978.51	2,978.51	2,978.51	2,957.06	2,726.52
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	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00
四、期初现金	16,364.16	18,224.67	20,085.18	21,945.69	23,784.75
期内现金变动	1,860.51	1,860.51	1,860.51	1,839.06	1,608.52
五、期末现金	18,224.67	20,085.18	21,945.69	23,784.75	25,393.27
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	3,809.50	3,809.50	3,809.50	3,809.50	3,809.50
经营活动支出	156.67	156.67	156.67	156.67	156.67
支付的各项税费	826.41	826.41	826.41	826.41	826.41
经营活动现金净流量	2,826.42	2,826.42	2,826.42	2,826.42	2,826.42
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	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00
四、期初现金	25,393.27	27,101.69	28,810.11	30,518.53	32,226.95
期内现金变动	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42	1,708.42
五、期末现金	27,101.69	28,810.11	30,518.53	32,226.95	33,935.37

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	3,994.70	3,994.70	3,994.70	3,994.70	3,994.70
经营活动支出	164.51	164.51	164.51	164.51	164.51
支付的各项税费	898.88	898.88	898.88	898.88	898.88
经营活动现金净流量	2,931.31	2,931.31	2,931.31	2,931.31	2,931.31
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	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00	-1,118.00
四、期初现金	33,935.37	35,748.68	37,561.99	39,375.30	41,188.61
期内现金变动	1,813.31	1,813.31	1,813.31	1,813.31	1,813.31
五、期末现金	35,748.68	37,561.99	39,375.30	41,188.61	43,001.92
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	4,189.18	4,189.18	4,189.18	4,189.18	4,189.18
经营活动支出	172.73	172.73	172.73	172.73	172.73
支付的各项税费	975.00	975.00	975.00	975.00	1,142.00
经营活动现金净流量	3,041.45	3,041.45	3,041.45	3,041.45	2,874.45
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				9,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,118.00	1,118.00	1,118.00	1,118.00	450.00
支付银行借款利息					

融资活动现金净流量	-1, 118. 00	-1, 118. 00	-1, 118. 00	-10, 118. 00	-20, 450. 00
四、期初现金	43, 001. 92	44, 925. 37	46, 848. 82	48, 772. 27	41, 695. 72
期内现金变动	1, 923. 45	1, 923. 45	1, 923. 45	-7, 076. 55	-17, 575. 55
五、期末现金	44, 925. 37	46, 848. 82	48, 772. 27	41, 695. 72	24, 120. 17

（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	16, 000. 00	21, 600. 00	37, 600. 00	85, 992. 17
已发行债券	9, 000. 00	6, 540. 00	15, 540. 00	
后续拟发行债券	4, 000. 00	5, 400. 00	9, 400. 00	
银行贷款				
融资合计	29, 000. 00	33, 540. 00	62, 540. 00	
覆盖倍数	1. 37			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 85, 992. 17 万元，融资本息合计 62, 540. 00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1. 37。

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



1、《不动产权证书》产权人为威海颐海置业有限公司；《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》建设单位为威海颐海置业有限公司，建设项目为威海颐高之信电子商务产业园。威海颐海置业有限公司 2021 年成为威海临港城市建设投资有

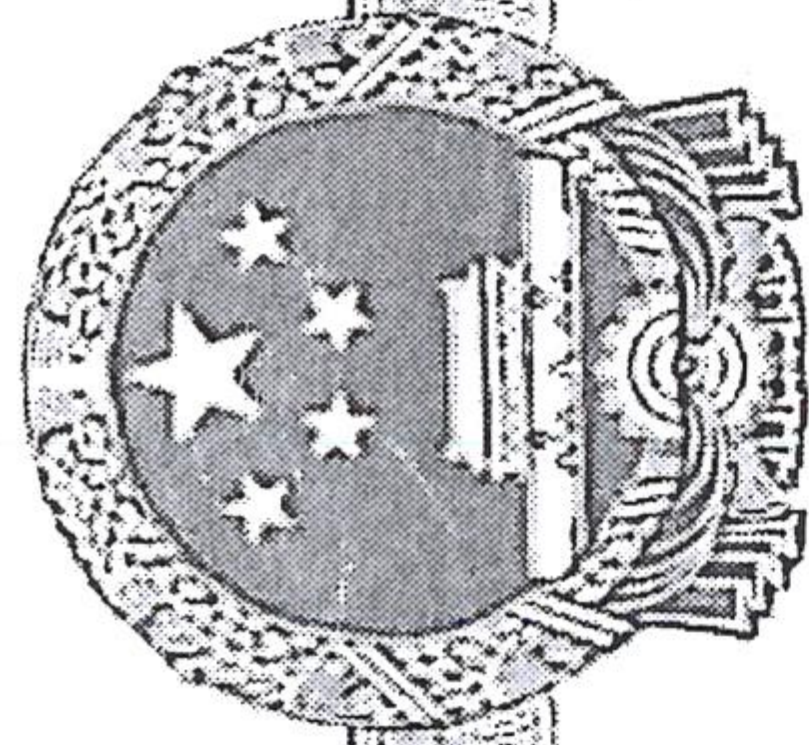
限公司的全资子公司。

2、本报告项目资金平衡测算表中投资活动支付的现金数据取自项目可行性研究报告。

3、2025 年项目总发债金额调整。



中国注册会计师：
中国注册会计师：
二〇二五年三月二日



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

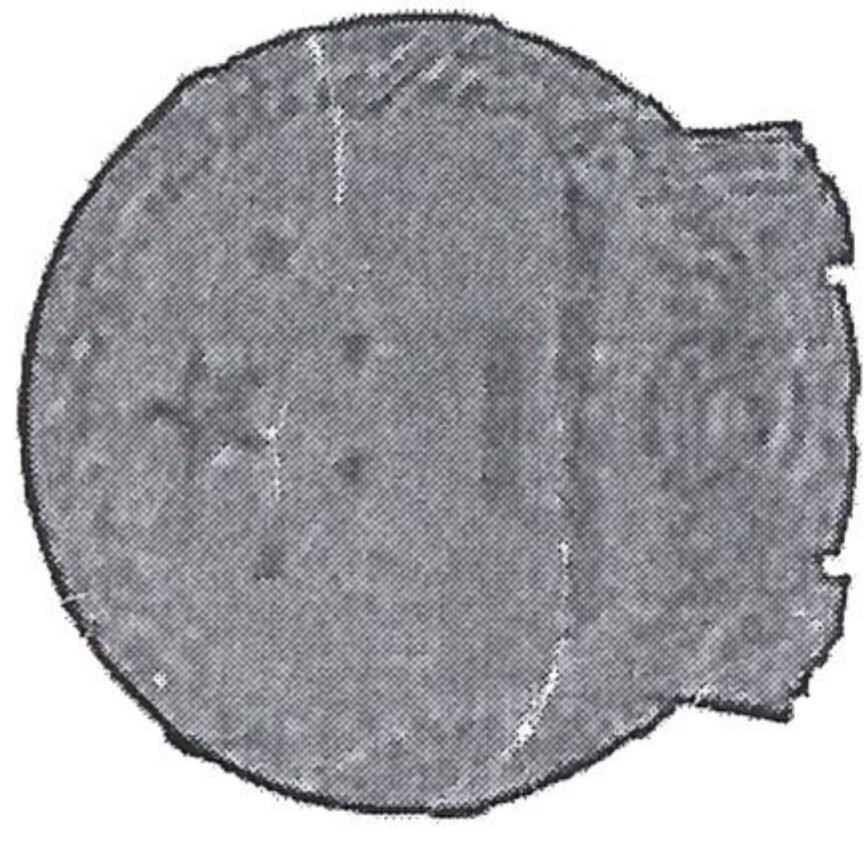
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关
部门批准文件或许可证件为准）

住所 威海火炬高技术产业开发区西河北158号
二层南

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）

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

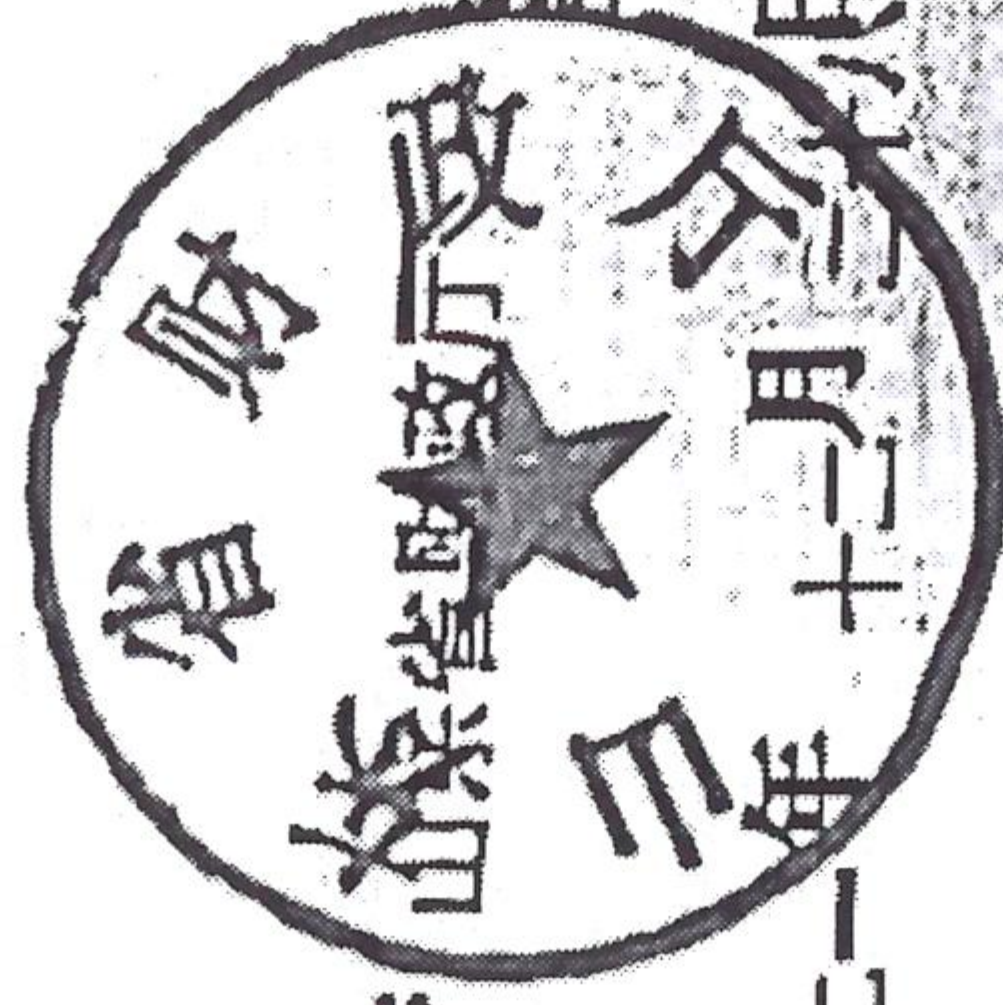


说明

证书序号：0015842

- 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