

2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券

（一期）项目收益与融资自求平衡

财务评价报告

威安达专审字（2019）第A003号

委托单位：威海市财政局

评价单位：威海安达会计师事务所有限公司

评价时间：2019年6月



山东省 注册会计师 行业报告防伪页

报告标题： 2019年山东省（威海市）机场与园区
建设专项债券（一期）项目收益与融
资自求平衡 财务评价报告

报告文号： 威安会专审字【2019】第A003号

客户名称： 威海市财政局

报告时间： 2019-06-30

签字注册会计师： 朱冰峰 （CPA：371000050014）
段莉莉 （CPA：371000010006）



0106312019071807183413
报告文号：威安会专审字【2019】第A003号

事务所名称： 威海安达会计师事务所有限公司

事务所电话： 0631-5212539

传真： 0631-5232590

通讯地址： 威海市新威路64号（百货大楼11楼）

电子邮件： angelcpa@vip.163.com

防伪查询网址：<http://sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期） 项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

威安达专审字（2019）第A003号

我们接受委托，对2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期）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。

我们审核的依据是《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》。发行人对项目收益及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券

的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期）可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其建设运营成功。

总体评价结果如下：

单位：万元

项目名称	拟发行额度 (期限20年)	净现金流入测 算	债券本息测算	本息覆盖倍 数
威海服务贸易产业园	40,700.00	130,811.35	73,260.00	1.79
合计	40,700.00	130,811.35	73,260.00	1.79

根据前述对威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目未来数据的合理预测，在专项债券本次发行期限20年内共产生可用于还本付息的现金流入130,811.35万元，能够覆盖债券本息金额73,260.00万元，专项债券本息覆盖倍数1.79倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

本专项评价报告仅供发行人发行本次专项债券之目的，不得用作其他任何目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

附件：2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价说明



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：

二〇一九年六月三十日



附件：

2019年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期）

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

（一）威海服务贸易产业园基本情况

威海服务贸易产业园项目已列入2019年山东省新旧动能转换威海市重点项目观摩点，是全国首个服务贸易实体化园区。园区规划占地500亩，总投资49.6亿元。目前已完成投资10亿元，2.3万平方米智慧大厦、2万平方米指挥中心投入使用，软件开发中心及配套工程正在建设中。园区围绕服务贸易创新发展试点建设，发挥日本软银服务外包基地项目的龙头带动作用，日立（山东）研发中心、浪潮“一带一路”国家云服务运营中心等重点项目已签约入驻。未来3-5年，将建设成为省内现代服务业特色集群转型升级的“标杆”区域，打造成国内服务型转型升级的示范区、引领区。

（二）项目建设内容及规模

拟发债建设内容为威海服务贸易产业园E地块，项目用地面积41443平方米，规划总建筑面积181863平方米。

1、地上建筑面积115923平方米：

E-1#车间建筑面积32788平方米，E-2#研发中心建筑面积35303平方米，E-3#研发中心建筑面积21349平方米，E-4#研发中心建筑面积25923平方米，风雨廊560平方米。

2、地下建筑面积65940平方米，设有停车位1524个。

（三）项目总投资及资金来源

本项目总投资估算为 92,180.00 万元。其中，工程费用 81,226.66 万元，工程建设其他费用 6,529.91 万元，预备费 4,387.83 万元，铺底流动资金 35.60 万元。

项目自有资金 51,480.00 万元，本次拟发行债券 40,700.00 万元。

（四）建设期

项目建设期 3 年，自 2018 年 10 月至 2021 年 9 月。

（五）项目审批情况

2018 年 11 月 23 日取得《山东省建设项目备案证明》。项目单位：威海智慧谷投资运营有限公司；项目名称：威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目；建设规模和内容：总建筑面积 181863 平方米，其中地上 115923 平方米，地下 65940 平方米；项目总投资：92180 万元；建设起止年限：2018 年至 2021 年。

二、项目建设单位概况

威海智慧谷投资运营有限公司为本项目建设单位，公司成立于 2017 年 2 月 17 日，统一社会信用代码：91371000MA3D76Q8X4。公司住所：威海经济技术开发区香港路-18-1 号 5 楼，注册资本：壹亿元整，法定代表人：周军。

公司经营范围：以自有资金对园区进行开发建设和运营管理；园区设计、规划、建设与咨询服务；房地产开发区与经营；招商服务；资产的运营管理；投资项目管理；为园区企业提供企业创业服务、企业登记代理服务、项目策划服务；协助园区企业办理各类项目及技术

的申报、认定；会议服务；停车场服务；房屋租赁；物业服务。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库【2015】83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

2、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；

3、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划；工程项目竣工验收后在实际运营中可达到预期的设计能力；

2、项目可用于偿还债券的息前净现金流量按计划全部用于归还债券本息。

四、发行计划

通过发行地方政府专项债券筹集建设资金 40,700.00 万元，期限 20 年。

发行计划如下表：

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
------	----------	------

2019年	40,700.00	20年期
-------	-----------	------

五、评价内容

2017年财政部公布“财预【2017】89号《关于试点项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》”（以下简称“《通知》”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目，建成后能产生较为稳定的收入。根据《通知》和政府相关专项债券管理要求，我们对项目如下内容进行评价：

（一）项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的净收益用于偿还本次债券存续期间内专项债券本息。

1、项目收入预测

威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目，未来预期收入来自研发中心对外出租收入、物业费收入和车位出租收入。

参考项目周边收费标准及《威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目可行性研究报告》，按以下进行测算。

（1）研发中心 115363 平方米，按 2.8 元/平米/天，正常年收入估算为 11790.10 万元；

（2）物业费：物业 115363 平方米，按 2.45 元/平米/月，正常年收入估算为 339.17 万元；

（3）车位出租收入：1524 个车位，按 350/个/月，正常年收入估算为 640.08 万元。

项目预计 2022 年投入运营，第一年负荷为 60%，第二年负荷为 80%，以后每年均为 100%。

2、项目运营成本预测

项目运营成本包括燃料动力费、工资福利费、折旧费、修理费和其他费用。

（1）燃料动力费

包括水、电力和天然气。

①项目年用水量预计 7560 立方米，按 3.7 元/立方米计，费用估算 2.8 万元；

②项目年用电量 439.05 万 kwh，按 0.8 元/kwh 计，费用估计 351.24 万元；

③天然气年用量 17466 立方米，按 3 元/立方米，费用估算为 5.24 万元。

（2）工资福利费

正常劳动定员为 40 人，人均年工资及福利按 4 万元估算，年工资福利总额为 160 万元。

（3）折旧费

房屋建筑物原值为 88,107.95 万元，残值率 5%，折旧年限 50 年，年折旧额为 1,674.05 万元；公用设施、设备原值 2,785.78 万元，折旧年限 15 年，不计残值，年折旧额 185.72 万元。

（4）修理费

按固定资产原值的 0.05% 计提，年修理费用 46.06 万元。

（5）摊销费

土地价值 1242.67 万元，按 50 年摊销，每年摊销 24.85 万元，其他资产 8 万元，按 5 年摊销，每年摊销 1.6 万元。

（6）其它费用

其它费用主要包括保洁费、管理费等，该费用正常年估算为 16.00 万元。

3、财务费用测算

本次拟发行 2019 年山东省（威海市）机场与园区建设专项债券（一期）以满足项目投资需求，债券计划在 2019 年发行，发行期限 20 年，年利率按照 4% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。专项债券按年付息，到期一次偿还本金。则财务费用为每年债券利息 1,628.00 万元。

4、项目运营损益

本次发行债券项目 2022 至 2034 年运营期运营损益见下表：

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027
营业收入	7,661.61	10,215.48	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34
税金及附加	678.02	904.02	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03
营业成本	3,863.02	3,979.29	4,095.56	4,095.56	4,095.56	4,093.96
利润总额	3,120.56	5,332.16	7,543.75	7,543.75	7,543.75	7,545.35
企业所得税	780.14	1,333.04	1,885.94	1,885.94	1,885.94	1,886.34

净利润	2,340.42	3,999.12	5,657.82	5,657.82	5,657.82	5,659.02
年度	2028	2029	2030	2031	2032	2033
营业收入	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34
税金及附加	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03
营业成本	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96
利润总额	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35
企业所得税	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34
净利润	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039
营业收入	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34
税金及附加	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03	1,130.03
营业成本	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96	4,093.96
利润总额	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35	7,545.35
企业所得税	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34	1,886.34
净利润	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02	5,659.02

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

1、平衡方案现金流量预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。

2019年至2039年现金流量情况如下：

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
一、经营活动产生的现金流量				4,226.64	5,885.34	7,544.04
1、经营活动收到的现金				7,661.61	10,215.48	12,769.34

2、经营活动支付的现金				1,976.80	2,093.07	2,209.34
3、经营活动支付的各项税费				1,458.16	2,237.06	3,015.97
二、投资活动产生出的现金流量	-27,643.32	-36,857.76	-27,643.32	-35.60		
1、投资活动收到的现金						
2、投资活动支付的现金	27,643.32	36,857.76	27,643.32	35.60		
三、筹资活动产生的现金流量	90,552.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00
1、筹资活动收到的现金	92,180.00					
2、筹资活动支付的现金		1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00
合计	64,536.68	-38,485.76	-29,271.32	2,563.04	4,257.34	5,916.04
年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量	7,544.04	7,544.04	7,543.64	7,543.64	7,543.64	7,543.64
1、经营活动收到的现金	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34
2、经营活动支付的现金	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34
3、经营活动支付的各项税费	3,015.97	3,015.97	3,016.37	3,016.37	3,016.37	3,016.37
二、投资活动产生出的现金流量						
1、投资活动收到的现金						
2、投资活动支付的现金						
三、筹资活动产生的现金流量	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00
1、筹资活动收到的现金						
2、筹资活动支付的现金	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00
合计	5,916.04	5,916.04	5,915.64	5,915.64	5,915.64	5,915.64
年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一、经营活动产生的现金流量	7,543.64	7,543.64	7,543.64	7,543.64	7,543.64	7,543.64
1、经营活动收到的现金	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34	12,769.34
2、经营活动支付的现金	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34	2,209.34
3、经营活动支付的各项税费	3,016.37	3,016.37	3,016.37	3,016.37	3,016.37	3,016.37

二、投资活动产生出的现金流量						
1、投资活动收到的现金						
2、投资活动支付的现金						
三、筹资活动产生的现金流量	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00	-1,628.00
1、筹资活动收到的现金						
2、筹资活动支付的现金	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00	1,628.00
合计	5,915.64	5,915.64	5,915.64	5,915.64	5,915.64	5,915.64
年度	2037	2038	2039			
一、经营活动产生的现金流量	7,543.64	7,543.64	7,543.64			
1、经营活动收到的现金	12,769.34	12,769.34	12,769.34			
2、经营活动支付的现金	2,209.34	2,209.34	2,209.34			
3、经营活动支付的各项税费	3,016.37	3,016.37	3,016.37			
二、投资活动产生出的现金流量						
1、投资活动收到的现金						
2、投资活动支付的现金						
三、筹资活动产生的现金流量	-1,628.00	-1,628.00	-42,328.00			
1、筹资活动收到的现金						
2、筹资活动支付的现金	1,628.00	1,628.00	42,328.00			
合计	5,915.64	5,915.64	-34,784.36			

2019年-2039年，共产生可用于还本付息的净现金流入130,811.35万元，能够覆盖债券本息合计73,260.00万元，债务本息保障倍数1.79倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

2、对《威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目可行性研究报告》参数的修正

本次评价本着谨慎性原则，对《威海服务贸易产业园互联网+

创新中心及配套项目可研报告》参数进行了修正：（1）将整体收入实现率按70%计算；（2）按现行税法对税费进行了修正。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为威海服务贸易产业园互联网+创新中心及配套项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

七、使用限制

本评价报告出具的意见，是对威海服务贸易产业园互联网+创新中心及配套项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



威海安达会计师事务所有限公司

2019年6月30日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91371002720716306A

名称 威海安达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)

住所 威海市新威路64号

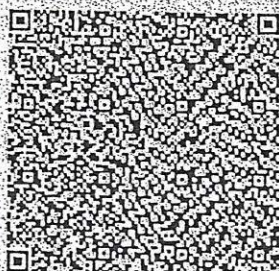
法定代表人 宋文山

注册资本 伍拾万元整

成立日期 1999年12月06日

营业期限 1999年12月06日至2029年12月05日

经营范围 查账验资、破产清算、投资验资、税务代理、税务咨询、财务培训。(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



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知。
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

证书序号 NO.005707

说明

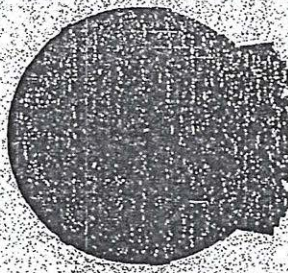
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：山东省财政厅

一九九九年 十月 廿 日

中华人民共和国财政部制



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

主任会计师：宋文山

办公场所：威海市新威路64号（百货大楼11楼）

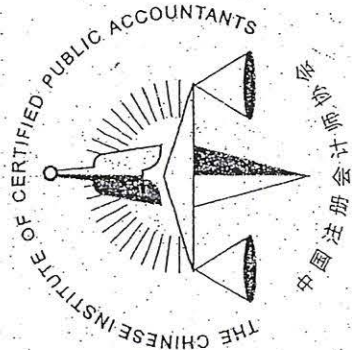
组织形式：有限责任

会计师事务所编号：37100005

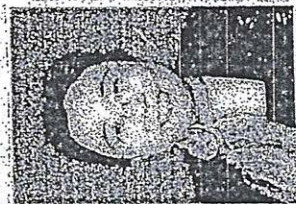
注册资本(出资额)：50

批准设立文号：鲁财会协字[1999]102号

批准设立日期：1999-11-17



姓名	段莉莉
Sex	女
Date of birth	1970-09-19
Working unit	威海安达会计师事务所有限公司
Identity card No.	510212700919036



证书编号: 371000010006
No. of Certificate

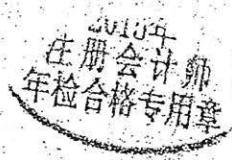
批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 23 日
Date of Issuance

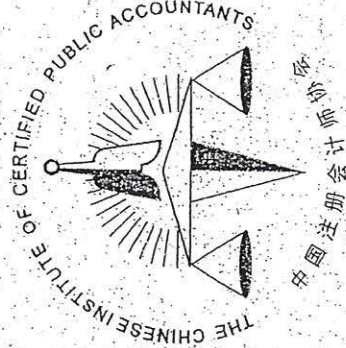
年度检验
Annual Renewal



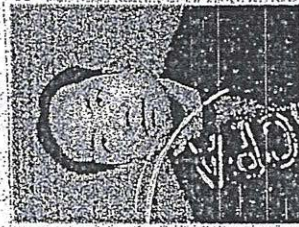
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d



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
 身份证号码: 370633197109140011
 Identity card No: 370633197109140011



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2018年
 注册会计师
 年检合格专用章

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

山东省注册会计师协会
 2018年
 年检合格专用章

证书编号: 371000050014
 No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 09 月 16 日
 Date of Issuance

山东省注册会计师协会
 2019年
 注册会计师
 年检合格专用章

3月17日