

2023 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项
债券（三期）——2023 年山东省政府专项债券（四期）
威海市环翠区高端铝精深加工产业园基础设施项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2023】第 A003 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

威海高端铝精深加工产业园基础设施项目

2、立项单位

项目立项单位名称：威海市环翠区新创投资运营有限公司

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：威海市环翠区和平路 93 号 5 楼 505

成立日期：2019 年 01 月 04 日

经营范围：建设工程施工；公路管理与养护；危险化学品经营。（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，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：货物进出口；技术进出口；进出口代理；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；物业管理；停车场服务；企业管理咨询；知识产权服务（专利代理服务除外）；非居住房地产租赁；住房租赁；贸易经纪；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；道路货物运输站经营；会议及展览服务；机械设备租赁；金属制品销售；金属材料销售；水产品零售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；水产品批发；农副产品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；机械设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；体育用品及器材批发；珠宝首饰批发；煤炭及制品销售；五金产品批发；五金产品零售；

日用百货销售；塑料制品销售；园林绿化工程施工。（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）。

3、项目规划审批

（1）《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2020-371002-32-03-007317）--2020年3月2日；

（2）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2020）威海市不动产权第0065585号）--2020年9月30日；

（3）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2021）威海市不动产权第0025335号）--2021年6月2日；

（4）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2021）威海市不动产权第0025326号）--2021年6月2日；

（5）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2022）威海市不动产权第0010161号）--2022年4月27日；

（6）威海市自然资源和规划局《不动产权证书》（鲁（2022）威海市不动产权第0010162号）--2022年4月27日；

（7）《建设项目环境影响登记表》（备案号为202037100200000098）--2020年5月6日；

（8）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710012020（环）034号）--2020年10月10日；

（9）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710012021（环）019号）--2021年2月26日；

（10）威海市环翠区行政审批服务局《建筑工程施工许可证》（编

号：371002202103190101 号）--2021 年 3 月 19 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目总占地约 713 亩，总建筑面积约 40.9 万平方米，其中标准化厂房约 30 万平方米，研发中心约 2 万平方米，附属配套用房 8.9 万平方米；园区铺设智能供水、污水管网 10 公里，供热管道 4 公里，燃气管道 6 公里，新建道路 2.4 公里，35kV 开闭所 1 座，10kV 开闭所 2 座，35kV 变 0.4kV 变电站 5 座。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 3 月至 2023 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、发行专项债券等方式。项目总投资 179,180.89 万元。其中，项目单位自有资金 38,680.89 万元，已发行专项债券 67,400.00 万元，本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 33,100.00 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	179,180.89	100.00	
一、资本金	38,680.89	21.59	
（一）自有资金	38,680.89	21.59	
（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）	140,500.00	78.41	
（一）已发行专项债券	67,400.00	37.62	
（二）本期拟发行专项债券	40,000.00	22.32	
（三）后续拟发行专项债券	33,100.00	18.47	
（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出租收入、物业管理收入。

1、出租收入现金流入

（1）厂房出租：项目可出租厂房建筑面积 300000 平方米，租赁价格按 90 元/平方米/月测算，项目正常年厂房出租收入 32,400.00 万元。

（2）综合办公楼出租：项目可出租综合办公楼建筑面积 60000 平方米，租赁价格按 105 元/平方米/月测算，项目正常年厂房出租收入 7,560.00 万元。

2、物业管理收入现金流入

项目由运营主体——威海市环翠区新创投资运营有限公司负责园区物业管理。物业管理属于该公司经营范围中的一般项目范围。该园区设施建筑面积 94800 平方米，物业收费项主要为安保、保洁等服务，价格 2 元/平方米/月，项目正常年出租收入 227.52 万元。

以上厂房出租、物业管理收费价格参考：

1、威海环翠区羊亭镇中欧水处理及膜技术产业园厂房租赁价格及物业收费标准：厂房租赁价格为 180 元/平方米/月，物业收费 2 元/平方米/月。

2、羊亭·节能环保装备研究中心目前租赁、物业费价格：厂房房租 180 元/平方米/月；物业费 2 元/平方米/月（综合楼）。

3、双岛湾科技城·威海电子信息与智能制造产业园：厂房房租

100-180 元/平方米/月；物业费 1.6 元/平方米/月。

运营期第 1 年负荷为 60%，第 2 年负荷为 80%，第 3 年及以后负荷为 100%。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资福利费、折旧费、摊销费、修理费及其它费用。

1、燃料动力费

项目正常经营所需燃料动力主要是水、电、热力、天然气等，供应渠道已落实，供应有保障。项目正常年份燃料及动力费用估算为 277.03 万元。

2、工资福利费

项目正常劳动定员为 60 人，人均年工资及福利按 7 万元估算，年工资福利总额为 420 万元，每五年增长 10%。

3、折旧费

项目房屋建筑物残值率 5%，折旧年限 30 年。

4、摊销费

项目土地摊销年限 50 年；无其他资产原值，按平均年限法摊销。

5、修理费

因修理费实际发生不平衡，估算年修理费用为固定资产原值的 1.5%。

6、其它费用

其它费用主要包括其他管理费、营销招商费等，其他管理费考虑运

营负荷因素，按照 60%、80%及正常年 100%计入，按照各年度经营收入的 1.1%。营销招商费由于园区整体招商从项目初期就介入，经营期年营销招商费均按照第一年经营收入的 1%估算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2020 年 5 月已发行专项债券 3,700.00 万元，期限 15 年，利率 3.44%；2020 年 8 月已发行专项债券 5,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.69%；2021 年 5 月已发行专项债券 4,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.71%；2021 年 8 月已发行专项债券 8,700.00 万元，期限 15 年，利率 3.44%；2022 年 5 月已发行专项债券 35,500.00 万元，期限 15 年，利率 3.23%；2022 年 6 月已发行专项债券 10,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.24%。本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.20%；后续拟于 2023 年下半年发行专项债券 33,100.00 万元，假设债券期限为 15 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
2020 年		8,700.00		8,700.00	3.44%/3.69%	63.64	63.64
2021 年	8,700.00	13,200.00		21,900.00	3.44%/3.69%/3.71%	395.26	395.26
2022 年	21,900.00	45,500.00		67,400.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%	1,513.34	1,513.34
2023 年	67,400.00	73,100.00		140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/	3,088.66	3,088.66

					3.23%/3.24%/4.20%		
2024 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2025 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2026 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2027 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2028 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2029 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2030 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2031 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2032 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2033 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,318.86	5,318.86
2034 年	140,500.00			140,500.00	3.44%/3.69%/3.71%/	5,318.86	5,318.86

					3.23%/3.24%/4.20%		
2035 年	140,500.00		8,700.00	131,800.00	3.44%/3.69%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	5,255.22	13,955.22
2036 年	131,800.00		13,200.00	118,600.00	3.44%/3.71%/3.23%/3.24%/4.20%	4,923.61	18,123.61
2037 年	118,600.00		45,500.00	73,100.00	3.23%/3.24%/4.20%	3,805.53	49,305.53
2038 年	73,100.00		73,100.00	0.00	4.20%	2,230.20	75,330.20
合计		140,500.00	140,500.00			79,782.90	220,282.90

（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	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	578,700.29			
经营活动支出	B	57,637.86			
支付的各项税费	C	96,057.08			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	425,005.35			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	179,180.89	19,598.72	23,742.99	59,440.53
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-179,180.89	-19,598.72	-23,742.99	-59,440.53
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	38,680.89	10,898.72	10,542.99	13,940.52
专项债券	I	140,500.00	8,700.00	13,200.00	45,500.00
银行借款	J	0.00			
偿还债券本金	K	140,500.00			
偿还银行借款本金	L	0.00			
支付债券利息	M	74,722.01			
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	-36,041.12	19,598.72	23,742.99	59,440.52
四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+O	209,783.34			
五、期末现金	R=P+Q	209,783.34			
项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年

一、经营活动产生的现金					
经营活动收入		24,112.51	32,150.02	40,187.52	40,187.52
经营活动支出		3,540.25	3,684.07	3,827.89	3,827.89
支付的各项税费		2,661.93	4,699.92	6,737.90	6,737.90
经营活动现金净流量		17,910.33	23,766.03	29,621.73	29,621.73
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	76,398.66				
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-76,398.66				
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	3,298.66				
专项债券	73,100.00				
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息		5,318.86	5,318.86	5,318.86	5,318.86
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	76,398.66	-5,318.86	-5,318.86	-5,318.86	-5,318.86
四、期初现金		0.00	12,591.47	31,038.64	55,341.51
期内现金变动		12,591.47	18,447.17	24,302.87	24,302.87
五、期末现金		12,591.47	31,038.64	55,341.51	79,644.38
项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	40,187.52	40,187.52	40,187.52	40,187.52	40,187.52
经营活动支出	3,827.89	3,869.89	3,869.89	3,869.89	3,869.89
支付的各项税费	6,737.90	6,727.40	6,727.40	6,727.40	6,727.40
经营活动现金净流量	29,621.73	29,590.23	29,590.23	29,590.23	29,590.23
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	5,318.86	5,318.86	5,318.86	5,318.86	5,318.86
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-5,318.86	-5,318.86	-5,318.86	-5,318.86	-5,318.86

四、期初现金	79,644.38	103,947.24	128,218.61	152,489.98	176,761.35
期内现金变动	24,302.87	24,271.37	24,271.37	24,271.37	24,271.37
五、期末现金	103,947.24	128,218.61	152,489.98	176,761.35	201,032.71
项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	40,187.52	40,187.52	40,187.52	40,187.52	40,187.52
经营活动支出	3,869.89	3,916.09	3,916.09	3,916.09	3,916.09
支付的各项税费	6,727.40	6,715.85	6,731.76	6,814.67	7,094.19
经营活动现金净流量	29,590.23	29,555.58	29,539.67	29,456.76	29,177.24
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			8,700.00	13,200.00	45,500.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	5,318.86	5,318.86	5,255.22	4,923.61	3,805.53
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-5,318.86	-5,318.86	-13,955.22	-18,123.61	-49,305.53
四、期初现金	201,032.71	225,304.08	249,540.80	265,125.25	276,458.40
期内现金变动	24,271.37	24,236.72	15,584.45	11,333.16	-20,128.28
五、期末现金	225,304.08	249,540.80	265,125.25	276,458.40	256,330.12
项目/年度	2038 年				
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	40,187.52				
经营活动支出	3,916.09				
支付的各项税费	7,488.02				
经营活动现金净流量	28,783.41				
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	73,100.00				

偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,230.20				
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-75,330.20				
四、期初现金	256,330.12				
期内现金变动	-46,546.79				
五、期末现金	209,783.34				

(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	40,000.00	25,200.00	65,200.00	425,005.35
已发行债券	67,400.00	33,729.90	101,129.90	
后续拟发行债券	33,100.00	20,853.00	53,953.00	
银行贷款				
融资合计	140,500.00	79,782.90	220,282.90	
覆盖倍数	1.93			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 425,005.35 万元，融资本息合计 220,282.90 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.93。

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

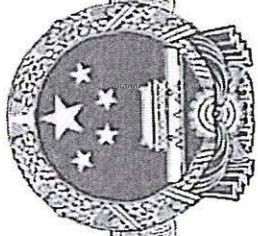
中国·威海

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

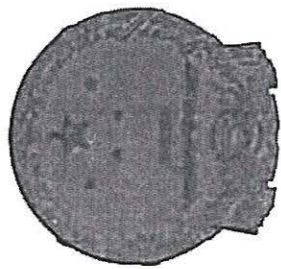
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：破产清算服务；工程造价咨询业务；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；工程管理服务；社会经济咨询；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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