

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 OA 电子科技产业园及基础设施配套项目
项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2023】第 A001 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

OA 电子科技产业园及基础设施配套项目

2、立项单位

项目立项单位名称：威海高新科技产业有限公司

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：山东省威海市火炬高技术产业开发区双岛路-369-11 号
10 楼

成立日期：2021 年 10 月 28 日

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；企业管理；创业空间服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科技中介服务；新材料技术研发；新兴能源技术研发；软件开发；电子专用材料研发；电力行业高效节能技术研发；人工智能行业应用系统集成服务；医学研究和试验发展；人工智能通用应用系统；电气信号设备装置制造；工程管理服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础资源与技术平台；海洋工程关键配套系统开发；区块链技术相关软件和服务；网络技术服务；咨询策划服务。（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：2201-371071-04-01-472047）--2022 年 1 月 11 日；

（2）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 0007239 号) --2022 年 3 月 8 日;

(3) 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 0007290 号) --2022 年 3 月 8 日;

(4) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710012022(高-工)012(变更)号) --2022 年 10 月 19 日;

(5) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710012022(高-工)013(变更)号) --2022 年 10 月 19 日;

(6) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710012022(高-工)035(变更)号) --2022 年 10 月 19 日;

(7) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710012022(高-工)036(变更)号) --2022 年 10 月 19 日;

(8) 威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710012022(高-工)037(变更)号) --2022 年 10 月 19 日;

(9) 建设项目环境影响登记表(备案号: 20223710000100000086) --2022 年 10 月 31 日;

(10) 威海火炬高技术产业开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》(编号: 371006202301110201) --2023 年 1 月 11 日;

(11) 威海火炬高技术产业开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》(编号: 371006202301110101) --2023 年 1 月 11 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目占地面积约 7.3 万平方米,总建筑面积约 16.4 万平方米,其中地上建筑面积约 16.3 万平方米、地下建筑面积 0.1 万平方米;园区

内铺设各类管网约 5.8 千米。配套改造项目周边道路长度约 3.6 千米，改造沥青罩面约 6.5 万平方米，改造各类管网约 15 千米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 1 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、发行专项债券等方式。本项目总投资 125,525.00 万元，其中，项目单位自有资金 83,525.00 万元，本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，后续拟发行专项债券 17,000.00 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	125,525.00	100	
一、资本金	83,525.00	66.54	
（一）自有资金	83,525.00	66.54	
（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）	42,000.00	33.46	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25,000.00	19.92	
（三）后续拟发行专项债券	17,000.00	13.54	
（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收入。

1、厂房租赁收入现金流入

（1）出租价格的确定

目前，威海市产业园主要以办公设施与车间孵化器项目为主，用地性质主要为工业用地。根据厂房类型和标准不同，威海市车间厂房租金价格在 0.45-2.96 元/m²·天。

生产厂房出租价格统计表

序号	厂房案例	位置	面积 (m ²)	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	/	2.5	市场询价
2	汉鼎品牌产业园净化厂房	威海环翠区	1000	2.96	58 同城网
3	明安电力安装厂房	威海高区	1900	1	58 同城网
4	后峰西厂房	威海高区	4000	0.5	58 同城网
5	明洲服装厂房	威海高区	1000	1	58 同城网
6	临港区钢构厂房	威海临港区	3750	0.71	58 同城网
7	阿科帝斯厂房	威海高区	11000	0.45	58 同城网
8	威海全球打印机产业园厂房	威海高区	455000	1.8	市场询价

本项目是对标国内外先进园区，高标准规划、设计和建设的专业园区，考虑为科技型中小企业缓解资金压力，生产厂房出租价格均按 1.25 元/m²·天测算。考虑本项目未来阶段性发展及产业集聚效应，出租价格增长率按每 5 年增长 5% 考虑。

（2）出租收入

项目改造后厂房租赁价格为 1.25 元/m²·天，租赁面积 27949.41 m²，每 5 年租金上涨 5%；项目新建厂房租赁价格为 1.25 元/m²·天，租赁面积 135155.64 m²，每 5 年租金上涨 5%。

项目配套建设的辅助用房、门卫及地下停车场等免费提供给入驻企业使用。

（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：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，每 5 年增长 5%。

3、折旧费：固定资产折旧按照残值率 5%，折旧年限 30 年计算。

4、摊销费：无形资产摊销按照摊销年限 50 年计算。

5、修理费：因修理费实际发生不平衡，因此采用预提分摊法计入成本费用，按固定资产原值（扣除建设期利息）的 0.1%计提，每 5 年上涨 5%。

6、其它费用：正常年估算为 30 万元，每 5 年上涨 5%。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；后续拟发行专项债券 17,000.00 万元，假设在 2023 年下半年发行，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		42,000.00		42,000.00	4.20%	525.00	525.00
2024 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2025 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2026 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00

2027 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2028 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2029 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2030 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2031 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2032 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2033 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2034 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2035 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2036 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2037 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2038 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2039 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2040 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2041 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2042 年	42,000.00			42,000.00	4.20%	1,764.00	1,764.00
2043 年	42,000.00		42,000.00		4.20%	1,239.00	43,239.00
合计		42,000.00	42,000.00			35,280.00	77,280.00

(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	151,810.02			7,441.67
经营活动支出	B	4,055.39			198.86
支付的各项税费	C	27,131.07			1,076.24
经营活动现金净流量	D=A-B-C	120,623.57			6,166.57
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	125,525.00	74,000.00	51,525.00	
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-125,525.00	-74,000.00	-51,525.00	
三、融资活动产生的现金	—				
资本金 (自有资金)	H	83,525.00	32,000.00	51,525.00	
专项债券	I	42,000.00	42,000.00		
银行借款	J				
偿还债券本金	K	42,000.00			
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	32,991.00			1,764.00
支付银行借款利息	N				

融资活动现金净流量	$O=H+I+J-K-L-M-N$	50,534.00	74,000.00	51,525.00	-1,764.00
四、期初现金	P				
期内现金变动	$Q=D+G+O$	45,632.57			4,402.57
五、期末现金	$R=P+Q$	45,632.57			4,402.57
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	7,441.67	7,441.67	7,441.67	7,441.67	7,798.87
经营活动支出	198.86	198.86	198.86	198.86	208.80
支付的各项税费	1,076.24	1,076.24	1,076.24	1,076.24	1,192.55
经营活动现金净流量	6,166.57	6,166.57	6,166.57	6,166.57	6,397.52
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	4,402.57	8,805.14	13,207.70	17,610.27	22,012.84
期内现金变动	4,402.57	4,402.57	4,402.57	4,402.57	4,633.52
五、期末现金	8,805.14	13,207.70	17,610.27	22,012.84	26,646.36
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	7,798.87	7,798.87	7,798.87	7,798.87	8,215.60
经营活动支出	208.80	208.80	208.80	208.80	219.25
支付的各项税费	1,192.55	1,192.55	1,192.55	1,192.55	1,328.53
经营活动现金净流量	6,397.52	6,397.52	6,397.52	6,397.52	6,667.82
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	26,646.36	31,279.88	35,913.41	40,546.93	45,180.45
期内现金变动	4,633.52	4,633.52	4,633.52	4,633.52	4,903.82
五、期末现金	31,279.88	35,913.41	40,546.93	45,180.45	50,084.27
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	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,632.33
经营活动支出	219.25	219.25	219.25	219.25	230.21
支付的各项税费	1,328.53	1,328.53	1,519.55	1,898.34	2,063.10
经营活动现金净流量	6,667.82	6,667.82	6,476.80	6,098.01	6,339.02
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	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00	-1,764.00
四、期初现金	50,084.27	54,988.10	59,891.92	64,604.72	68,938.73
期内现金变动	4,903.82	4,903.82	4,712.80	4,334.01	4,575.02
五、期末现金	54,988.10	59,891.92	64,604.72	68,938.73	73,513.75
项目/年度	2041 年	2042 年	2043 年		
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	8,632.33	8,632.33	8,632.33		
经营活动支出	230.21	230.21	230.21		
支付的各项税费	2,063.10	2,063.10	2,194.35		
经营活动现金净流量	6,339.02	6,339.02	6,207.77		
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			42,000.00		
偿还银行借款本金					
支付债券利息	1,764.00	1,764.00	1,239.00		
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-1,764.00	-1,764.00	-43,239.00		
四、期初现金	73,513.75	78,088.77	82,663.79		
期内现金变动	4,575.02	4,575.02	-37,031.23		
五、期末现金	78,088.77	82,663.79	45,632.57		

（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	25,000.00	21,000.00	46,000.00	120,623.57
已发行债券				
后续拟发行债券	17,000.00	14,280.00	31,280.00	
银行贷款				
融资合计	42,000.00	35,280.00	77,280.00	
覆盖倍数	1.56			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 120,623.57 万元，融资本息合计 77,280.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

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。

(签章页，本页无正文)



威海安达会计师事务所有限公司

中国·威海

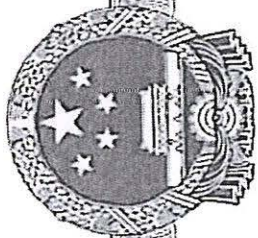
中国注册会计师:



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



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)

法定代表人 宋文山

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）

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

住所 威海火炬高技术产业开发区西北158号
二层南

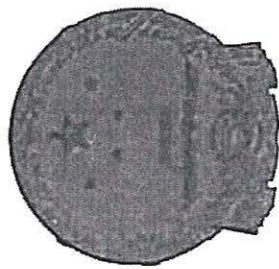
登记机关



2021年12月20日

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





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