

2025 年山东省政府专项债券（四期）
威海市市本级创新创业产业孵化加速器及基础
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【2025】第 A002 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

威海创新创业产业孵化加速器及基础设施配套项目

2、立项单位

项目立项单位名称：威海高新信息技术有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：威海市火炬高技术产业开发区科技路西、丹东路东

成立日期：2004 年 12 月 27 日

经营范围：

一般项目：信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；数据处理和存储支持服务；会议及展览服务；通讯设备销售；信息系统集成服务；软件开发；信息系统运行维护服务；网络与信息安全软件开发；物联网技术服务；软件外包服务；广告制作；大数据服务；软件销售；网络技术服务；互联网数据服务；平面设计；广告设计、代理；组织文化艺术交流活动；摄像及视频制作服务；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；办公设备耗材销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；办公设备租赁服务；办公设备销售；园区管理服务；工程管理服务；企业管理；物业管理；非居住房地产租赁。（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：互联网信息服务。（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)

3、项目规划审批

(1) 山东省建设项目备案证明 (项目代码: 2309-371071-04-01-966296) --2023 年 9 月 20 日;

(2) 威海市自然资源和规划局《不动产权证书》(鲁(2023)威海市不动产权第 0063242 号) --2023 年 11 月 28 日;

(3) 威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710012024(高-工) 002 号) --2024 年 2 月 4 日;

(4)《建设项目环境影响登记表》(备案号:20243710000100000014) --2024 年 4 月 26 日;

(5) 威海市行政审批服务局《建筑工程规划许可证》(建字第 3710022024GG0086436 号) --2024 年 9 月 18 日;

(6) 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: 371006202410310101) --2024 年 10 月 31 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目新建产业园区及配套附属用房约 17.8 万平方米, 其中地上建筑面积约 14.9 万平方米, 包含新建生产厂房约 14.34 万平方米, 配套用房约 0.56 万平方米; 地下建筑面积约 2.9 万平方米, 主要为新建地下停车场; 改造提升产业园区周边道路约 6.7 公里, 雨水管线改造约 5.8 公里, 以及改造园区内外其他配套基础设施、恢复周边生态环境等。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2026 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。本项目总投资 153,300.50 万元，其中，项目单位自有资金 78,300.50 万元，已发行专项债券 30,000.00 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 29,000.00 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	153,300.50	100.00	
一、资本金	78,300.50	51.08	
（一）自有资金	78,300.50	51.08	
（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）	75,000.00	48.92	
（一）已发行专项债券	30,000.00	19.57	
（二）本期拟发行专项债券	16,000.00	10.44	
（三）后续拟发行专项债券	29,000.00	18.91	
（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现金流入、停车场收费现金流入。

1、厂房租赁现金流入

参考威海市厂房租赁收费市场价，项目可出租地上建筑面积约 14.9 万平方米，租赁价格按 2.8 元/天/平方米测算。园区内企业入驻比例按照运营期第一年 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年及以后 100%。

参考案例：环翠区羊亭镇羊亭工业园内四层建筑租赁价格 3 元/平方米/天、环翠区羊亭镇工业园区三楼厂房租赁价格 3.29 元/平方米/天、高新区创业大厦 3 元/平方米/天。

2、停车场收费现金流入

根据《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）规定，实行政府指导价的普通住宅小区公共停车场临时小型车的一类区收费标准，白天（早 7 点至 19 点）收费标准 2 元/2 小时、夜间（19 点至次日早 7 点）收费标准 3 元/次，平均每个车位日收入为 9 元，年运行 365 天。项目规划停车位 580 个，其中用于加速器工作人员包月固定使用车位按 40%计取，执行长期使用车位收费标准 95 元/位/月。随着车辆的不断增加，运营期第一年使用率取 70%，第二年取 80%，第三年取 90%，第四年及以后取 100%。

出于谨慎性考虑，对项目运营期内各项目现金流入下浮 30%进行项目现金流入测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人工费用、修理费、其他费用、基本折旧费、摊销费。

1、人工费用

项目正常劳动定员为 8 人，人均年工资及福利按 7 万元估算，每年增长 1%。

2、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

0.1%。

3、其他费用

其他费用包括其他管理费用。其他管理费用按销售收入的 0.5%估计。

4、基本折旧费

项目采用直线折旧法，建筑折旧年限 30 年，残值率 5%；设备折旧 30 年，残值率 5%；其他折旧 30 年，无残值。

5、摊销费

土地费用摊销 50 年。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目于 2024 年 8 月发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.40%；2024 年 9 月发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.27%；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%；后续拟在 2025 年上半年发行专项债券 29,000.00 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		30,000.00		30,000.00	2.40%/2.27%		
2025 年	30,000.00	45,000.00		75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	1,706.50	1,706.50
2026 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00

					50%		
2027 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2028 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2029 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2030 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2031 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2032 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2033 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2034 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2035 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2036 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2037 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2038 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2039 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2040 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2041 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2042 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2043 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2044 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2045 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2046 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2047 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00

2048 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2049 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2050 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2051 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2052 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2053 年	75,000.00			75,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	2,719.00
2054 年	75,000.00		30,000.00	45,000.00	2.40%/2.27%/4.50%	2,719.00	32,719.00
2055 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	1,012.50	46,012.50
合计		75,000.00	75,000.00			81,570.00	156,570.00

（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	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	305,527.20	—	—	—
经营活动支出	B	7,625.18	—	—	—
支付的各项税费	C	66,182.69	—	—	—
经营活动现金净流量	D=A-B-C	231,719.33	—	—	—
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	153,300.50	40,000.00	80,787.50	32,513.00
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-153,300.50	-40,000.00	-80,787.50	-32,513.00
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	78,300.50	10,000.00	35,787.50	32,513.00
专项债券	I	75,000.00	30,000.00	45,000.00	—
银行借款	J				
偿还债券本金	K	75,000.00	—	—	—
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	77,144.50	—	—	—
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	1,156.00	40,000.00	80,787.50	32,513.00
四、期初现金	P			—	—
期内现金变动	Q=D+G+O	79,574.83	—	—	—

五、期末现金	R=P+Q	79, 574. 83	-	-	-
项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7, 530. 60	8, 606. 40	9, 682. 20	10, 758. 00	10, 758. 00
经营活动支出	239. 32	245. 26	251. 20	257. 15	257. 73
支付的各项税费	1, 517. 87	1, 734. 71	1, 951. 55	2, 168. 39	2, 168. 39
经营活动现金净流量	5, 773. 41	6, 626. 43	7, 479. 45	8, 332. 46	8, 331. 88
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, 719. 00	2, 719. 00	2, 719. 00	2, 719. 00	2, 719. 00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2, 719. 00	-2, 719. 00	-2, 719. 00	-2, 719. 00	-2, 719. 00
四、期初现金	-	3, 054. 41	6, 961. 84	11, 722. 29	17, 335. 75
期内现金变动	3, 054. 41	3, 907. 43	4, 760. 45	5, 613. 46	5, 612. 88
五、期末现金	3, 054. 41	6, 961. 84	11, 722. 29	17, 335. 75	22, 948. 63
项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10, 758. 00	10, 758. 00	10, 758. 00	10, 758. 00	10, 758. 00
经营活动支出	258. 31	258. 90	259. 50	260. 10	260. 70
支付的各项税费	2, 168. 39	2, 216. 59	2, 357. 60	2, 357. 45	2, 357. 30
经营活动现金净流量	8, 331. 30	8, 282. 51	8, 140. 90	8, 140. 45	8, 140. 00
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	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00
四、期初现金	22,948.63	28,560.93	34,124.44	39,546.34	44,967.79
期内现金变动	5,612.30	5,563.51	5,421.90	5,421.45	5,421.00
五、期末现金	28,560.93	34,124.44	39,546.34	44,967.79	50,388.79
项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00
经营活动支出	261.31	261.93	262.56	263.19	263.83
支付的各项税费	2,357.15	2,356.99	2,356.84	2,356.68	2,356.52
经营活动现金净流量	8,139.54	8,139.08	8,138.60	8,138.13	8,137.65
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	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00
四、期初现金	50,388.79	55,809.33	61,229.41	66,649.01	72,068.14
期内现金变动	5,420.54	5,420.08	5,419.60	5,419.13	5,418.65
五、期末现金	55,809.33	61,229.41	66,649.01	72,068.14	77,486.79
项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00
经营活动支出	264.47	265.12	265.78	266.44	267.11
支付的各项税费	2,356.36	2,356.20	2,356.03	2,355.87	2,355.70
经营活动现金净流量	8,137.17	8,136.68	8,136.19	8,135.69	8,135.19
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	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00
四、期初现金	77,486.79	82,904.96	88,322.64	93,739.83	99,156.52
期内现金变动	5,418.17	5,417.68	5,417.19	5,416.69	5,416.19
五、期末现金	82,904.96	88,322.64	93,739.83	99,156.52	104,572.71
项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00
经营活动支出	267.79	268.47	269.16	269.86	270.56
支付的各项税费	2,355.53	2,355.36	2,355.19	2,355.01	2,354.84
经营活动现金净流量	8,134.68	8,134.17	8,133.65	8,133.13	8,132.60
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	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00	2,719.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00	-2,719.00
四、期初现金	104,572.71	109,988.39	115,403.56	120,818.21	126,232.34
期内现金变动	5,415.68	5,415.17	5,414.65	5,414.13	5,413.60
五、期末现金	109,988.39	115,403.56	120,818.21	126,232.34	131,645.94
项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,758.00	10,758.00	10,758.00	10,758.00	
经营活动支出	271.27	271.99	272.72	273.45	
支付的各项税费	2,354.66	2,354.48	2,354.30	2,780.74	
经营活动现金净流量	8,132.07	8,131.53	8,130.98	7,703.81	

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	-	-	30,000.00	45,000.00	
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,719.00	2,719.00	2,719.00	1,012.50	
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,719.00	-2,719.00	-32,719.00	-46,012.50	
四、期初现金	131,645.94	137,059.01	142,471.54	117,883.52	
期内现金变动	5,413.07	5,412.53	-24,588.02	-38,308.69	
五、期末现金	137,059.01	142,471.54	117,883.52	79,574.83	

（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	231,719.33
已发行债券	30,000.00	20,820.00	50,820.00	
后续拟发行债券	29,000.00	39,150.00	68,150.00	
银行贷款				
融资合计	75,000.00	81,570.00	156,570.00	
覆盖倍数	1.48			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 231,719.33 万元，融资本息合计 156,570.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

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、其他事项说明

项目 2025 年总发债金额调整。

威海安达会计师事务所有限公司



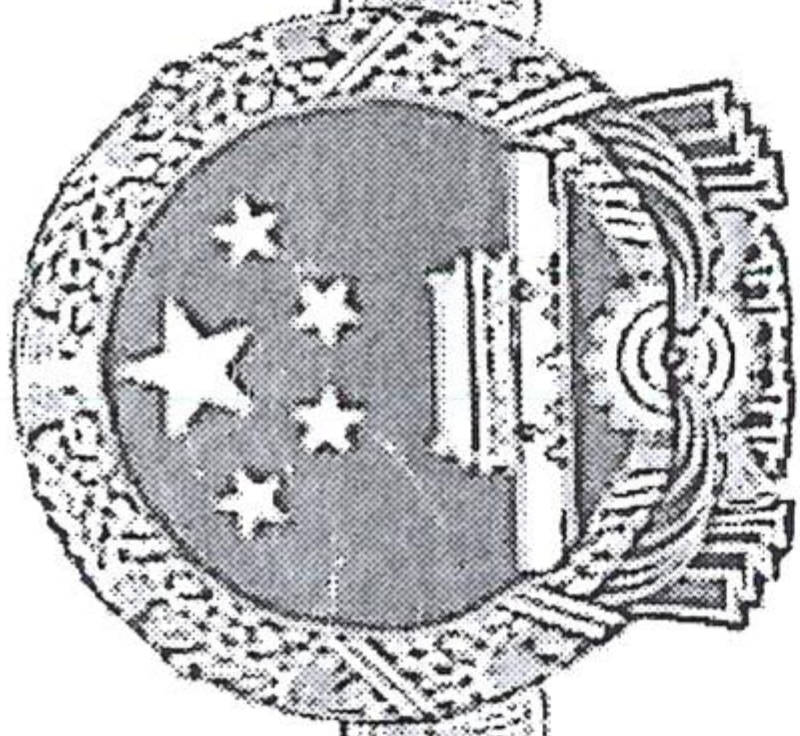
中国注册会计师：



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

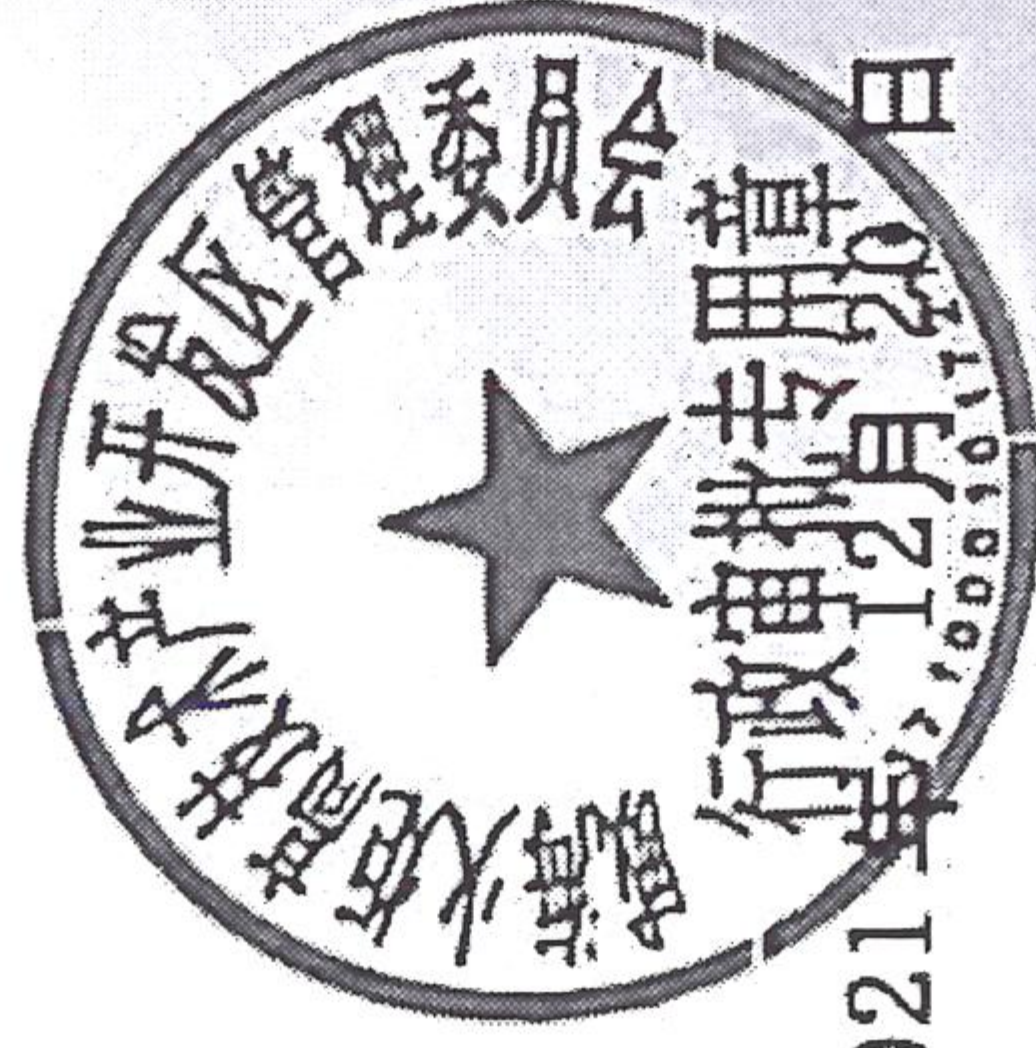
法定代表人 宋文山

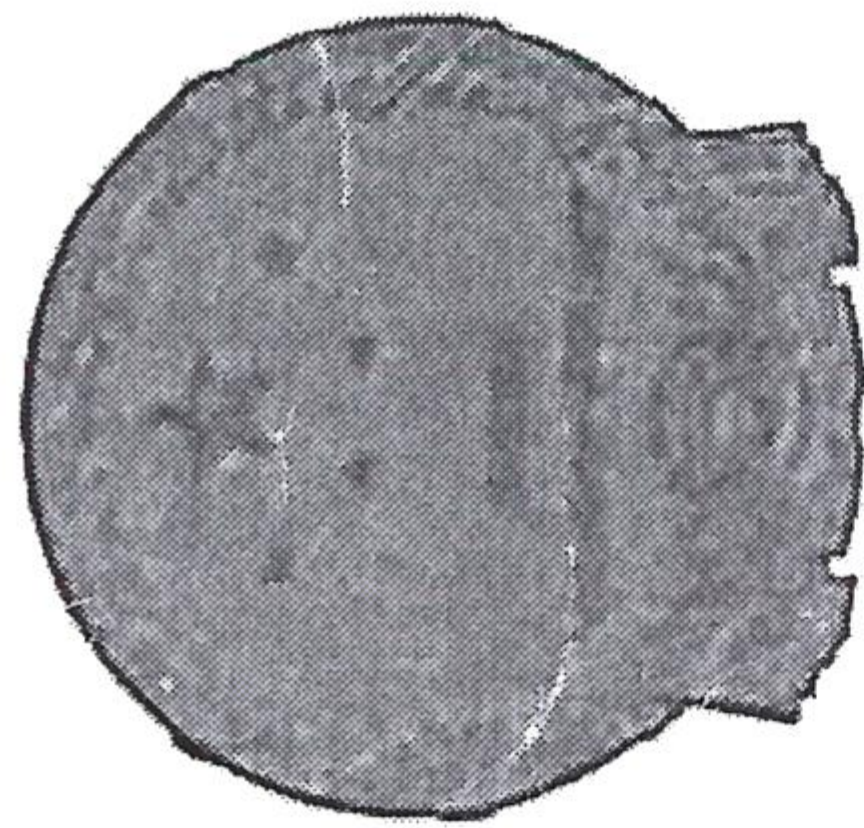
营业期限 1999年12月06日至2029年12月05日

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）
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）

住所 威海火炬高技术产业开发区西河北158号
二层南

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：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

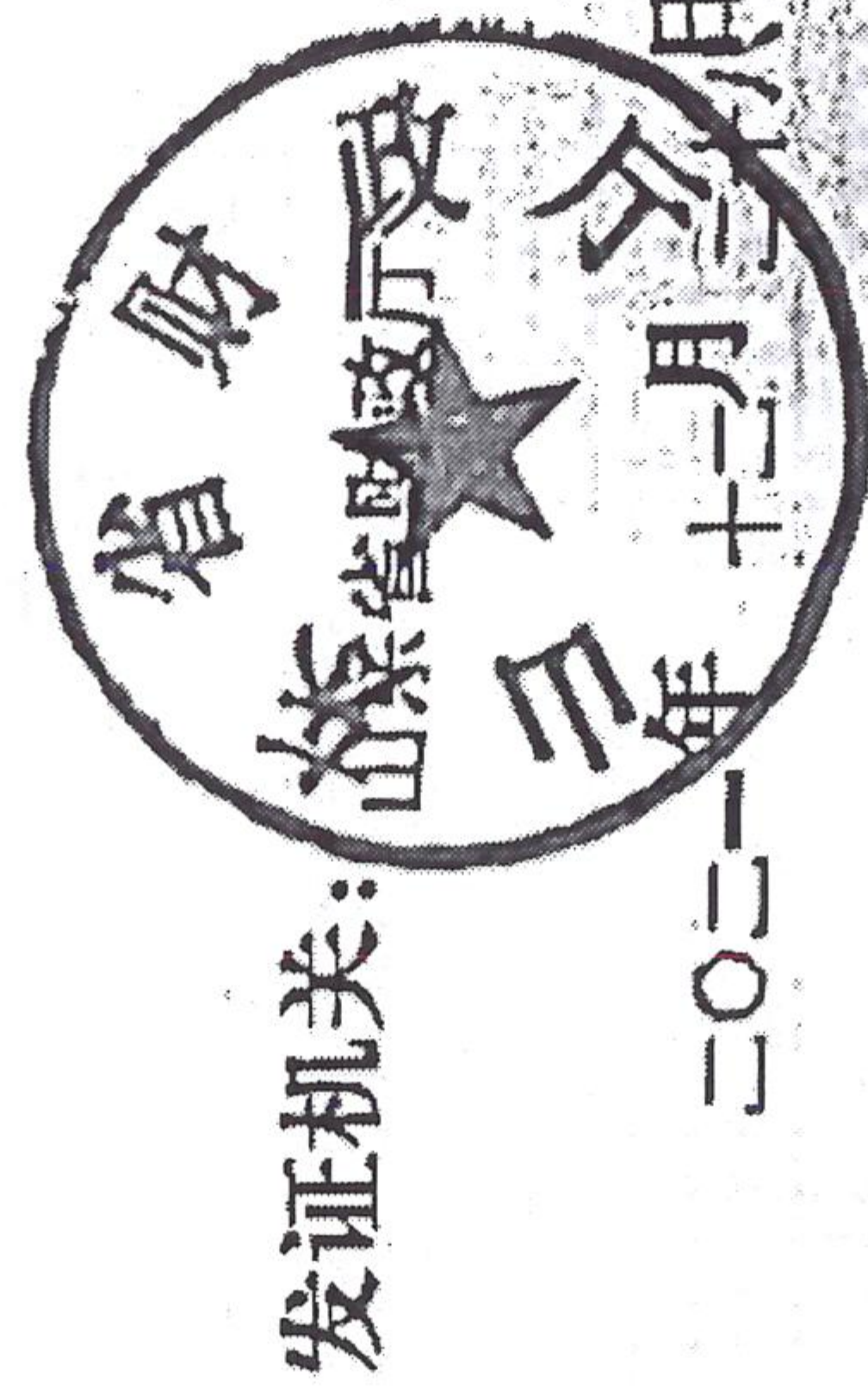
批准执业日期：1999年11月17日



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》。



中华人民共和国财政部制