

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项
债券（三期）威海市经济技术开发区服务贸易产业园互
联网+创新研究中心及配套项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

威安会专审字【2022】第 A007 号



委托单位：威海经济技术开发区财政金融局

评价单位：威海安达会计师事务所有限公司

评价时间：2022 年 1 月 17 日

山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）威海市经济技术开发区服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号: 威安会专审字【2022】第A007号

客户名称: 威海经济技术开发区财政金融局

报告日期: 2022-01-17

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



0106312022011710755146

报告文号: 威安会专审字【2022】第A007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: 威海火炬高技术产业开发区西河北15
8号二层南

电子邮件: angelcpa@vip.163.com

请报告使用方及时进行防伪标识验证:

1. 可直接通过手机扫描防伪二维码识别;

2. 登录防伪查询网址 (<http://www.sdcpaepvfw.cn>), 输入防伪编号进行查询。

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券
（三期）威海市经济技术开发区服务贸易产业园
互联网+创新研究中心及配套项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

威安会专审字【2022】第 A007 号

我们接受委托,对 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）威海市经济技术开发区服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目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》。发行人对项目收益预测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:由于在编制项目收益与融资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，认为专项债券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，保障其建设运营的成功。

总体评价结果如下：

（一）发行情况

发行年份	发行规模（万元）	发行期限	利率（预计）	债券期利息（万元）
1、已发行				
2019 年上半年	40,700.00	10 年期	3.83%	15,588.10
2021 年上半年	11,000.00	20 年期	3.89%	8,558.00
2、本次拟发行				
2022 年上半年	10,000.00	20 年期	4.20%	8,400.00
合计	61,700.00			32,546.10

（二）本次拟发行债券应付本息情况

本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券票面利率 4.20%，期限 20 年。在债券存续期每半年支付一次债券利息，自债券发行之日起二十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	本期增加 本金	期末本金 余额	债券 利率	应付利息
2022 年			10,000.00	10,000.00	4.20%	210.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00

2026 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2035 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2036 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2037 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2038 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2039 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2040 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2041 年	10,000.00			10,000.00	4.20%	420.00
2042 年	10,000.00	10,000.00			4.20%	210.00
合计		10,000.00	10,000.00			8,400.00

（三）存量债券应付本息情况

金额单位：人民币万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	债券利率	应付利息
2019 年	40,700.00		40,700.00	3.83%	779.41
2020 年			40,700.00	3.83%	1,558.81
2021 年	11,000.00		51,700.00	3.83%/3.89%	1,772.76
2022 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2023 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2024 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2025 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2026 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71

2027 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2028 年			51,700.00	3.83%/3.89%	1,986.71
2029 年		40,700.00	11,000.00	3.83%/3.89%	1,207.30
2030 年			11,000.00	3.89%	427.90
2031 年			11,000.00	3.89%	427.90
2032 年			11,000.00	3.89%	427.90
2033 年			11,000.00	3.89%	427.90
2034 年			11,000.00	3.89%	427.90
2035 年			11,000.00	3.89%	427.90
2036 年			11,000.00	3.89%	427.90
2037 年			11,000.00	3.89%	427.90
2038 年			11,000.00	3.89%	427.90
2039 年			11,000.00	3.89%	427.90
2040 年			11,000.00	3.89%	427.90
2041 年		11,000.00	-	3.89%	213.95
合计	51,700.00	51,700.00			24,146.10

（四）项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

项目收益为研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 158,526.19 万元，能够覆盖本期债券本息 18,400.00 万元、存量债券本息 75,846.10 万元，本期、存量债券本息覆盖倍数 1.68 倍。

单位：人民币万元

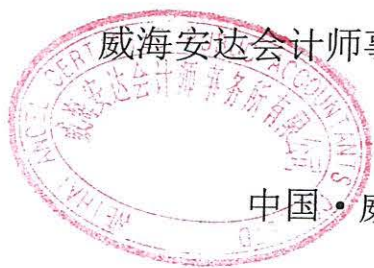
年度	应付债券本金	应付债券利息	应付本息合计	净现金流入
2019 年		779.41	779.41	158,526.19
2020 年		1,558.81	1,558.81	
2021 年		1,772.76	1,772.76	
2022 年		2,196.71	2,196.71	
2023 年		2,406.71	2,406.71	

2024 年		2,406.71	2,406.71	
2025 年		2,406.71	2,406.71	
2026 年		2,406.71	2,406.71	
2027 年		2,406.71	2,406.71	
2028 年		2,406.71	2,406.71	
2029 年	40,700.00	1,627.30	42,327.30	
2030 年		847.90	847.90	
2031 年		847.90	847.90	
2032 年		847.90	847.90	
2033 年		847.90	847.90	
2034 年		847.90	847.90	
2035 年		847.90	847.90	
2036 年		847.90	847.90	
2037 年		847.90	847.90	
2038 年		847.90	847.90	
2039 年		847.90	847.90	
2040 年		847.90	847.90	
2041 年	11,000.00	633.95	11,633.95	
2042 年	10,000.00	210.00	10,210.00	
合计	61,700.00	32,546.10	94,246.10	
本息覆盖倍数	1.68			

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，在全部债券存续期间内产生可用于还本付息的经营性净现金流入能够覆盖本期债券本息及存量债券本息，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：威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目专项
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：

二〇二二年一月十七日

附件：

2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券

（三期）威海市经济技术开发区服务贸易产业园

互联网+创新研究中心及配套项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价说明

一、项目基本情况

（一）项目主体情况

项目单位：威海智慧谷投资运营有限公司

统一社会信用代码：91371000MA3D76Q8X4

单位类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

单位地址：山东省威海市经济技术开发区香港路-18-1 号 5 楼

成立日期：2017 年 02 月 17 日

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；人力资源服务（服务范围、有效期以人力资源服务许可证为准）；计算机软件的技术转让、技术开发、技术咨询服务。（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）

（二）项目概况

1、项目背景

（1）符合国家和地方发展规划要求

《国家国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中指出：要加快推动服务业优质高效发展。加快发展现代服务业行动，扩大服务业对外开放，优化服务业发展环境，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变。

《山东省国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》要求围绕社会化服务、专业化分工，降低流通和服务成本，提高生产经营效率，支持发展龙头企业和集聚区，促进生产性服务业与先进制造业、现代农业融合发展。推进科技成果产业化。加快推进高新区“二次创业”步伐，力争更多的高新区进入国家级高新区行列，建设 50 个高技术产业基地。

《威海市国民经济和社会发展的“十三五”发展规划纲要》提出：“实施产业集聚工程，推动战略性新兴产业集群发展。集中力量发展壮大新信息、新医药与医疗器械、新材料及制品三大战略性新兴产业，加大领军企业引导力度，延伸加宽产业链条，促进相关产业向产业关联度高、比较优势明显的园区集聚，创建一批国家级新型工业化产业示范基地，建设一批全国重要的产业基地。到 2020 年，三大产业占全市工业的比重提高到 30%左右。”

《威海市人民政府关于加快服务业发展的若干意见》（威政发〔2014〕44 号）指出：全市要着力发展涵盖生产性服务业、信息消费产业、新型生活服务业的现代物流、金融保险、服务贸易、电子商务、科技服务、信息服务、文化体育、休闲旅游、现代商贸、养生养老等 10 大服务业重点产业。围绕我市服务业发展重点，着力引进一批发展层次高、产业带动能力强、税收贡献大的外资项目，提高服务业利用外资水平。到 2020 年，全市服务业利用外资比重达到 45%以上。

威海服务贸易产业园以科技园区为载体，以科技实业为支撑，以科技金融为纽带，以发展服务外包、电子商务、信息与通信技术及软件应

用和开发产业为主攻方向，打造国际化信息产业园区，因此，本项目的建设符合国家和地方区域发展规划要求。

（2）符合国家产业政策

根据国家发展改革委发布令第 40 号《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，本项目符合第一类“鼓励类”第三十一款“科技服务业”第 6 条“分析、试验、测试以及相关技术咨询与研发服务”；第 8 条“科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化等服务”；第 11 条“信息技术外包、业务流程外包、知识流程外包等技术先进型服务”，第三十二款“商务服务业”第 1 条“租赁服务”之规定，因此，该建设项目符合国家产业政策，属于国家鼓励发展的产业。

（3）为区域企业打造公共服务平台

项目的行政办公区，主要为行业企业、科技公司等提供行政商务办公场所，兼顾为企业服务的相关机构办公场所；项目的产业办公区，主要为行业科研企业的研发场所、加速器和中试场地；项目的产业服务设施，主要为企业及区内访客提供金融、保险、财务、法律服务等中介机构。

由此，项目将建成以行政办公、产业办公、产业服务等为主的企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技术支撑。以互联网+科技创新为动力，创造出高质量的科研成果，为行业领域企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业研发及技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展，具有很强的示范性。

（4）降低企业经营成本，改善产业招商环境，促进企业发展

威海经区将建设成促进产业转型升级的产业强区、科技兴区重要发力点的科技城。同时，将发挥区域内的科教资源优势，加快创新创业载

体建设，全力构建完善的科教研发体系，打造以高新技术产业和科技研发为主的生态化科技服务城。

该项目实施后，将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的广大互联网企业服务的公共技术服务平台。项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的行业企业，提供及时的科技信息服务，在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证；政策、信息、专利检索与查询，有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。平台的建立，也有利于减轻企业在检测和技术创新方面的投资负担，大大降低产品的各项成本，也将减少由于公共资源缺乏造成的人力、财力和物力浪费，给相关企业提供更多的时间和精力进行研发生产管理、企业内部流程管理和产品质量的管理，有利于企业的效益提高和行业的可持续性发展。

由此可见，通过本项目的建设，将充分发挥威海经区区位、交通、资源优势，通过互联网产业服务平台的载体功能，促进威海经区互联网产业的可持续发展。因此，本项目的建设是非常必要的。

2、项目建设规模

该项目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，如下：

为E-1#研发中心建筑面积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，景观风雨廊560平方米。

（2）地下建筑面积65940平方米，设有停车位1524个。

3、项目审批情况

（1）《山东省建设项目备案证明》（项目代码：

2018-371092-64-03-061040) --2018 年 11 月 23 日;

(2)《建设项目环境影响登记表》(备案号:20193710000200000117)
--2019 年 9 月 10 日;

(3)不动产权证书(鲁(2020)威海市不动产权第 0036744 号);

(4)威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》(建字第 3710012020(经)023 号)--2020 年 8 月 17 日;

(5)威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》(地字第 3710012020(经)012 号)--2020 年 8 月 17 日;

(6)威海经济技术开发区管理委员会《建筑工程施工许可证》(编号: 371007202102100101)--2021 年 2 月 10 日。

二、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

1、估算依据

(1)国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(2)《山东省建筑工程预算定额》;

(3)威海市材料预算价格;

(4)国家及当地现行有关费用标准;

(5)现行投资估算的有关规定;

(6)其他相关基础资料。

2、估算总额

项目总投资估算为 92,171.85 万元。其中:建设投资 85,864.16 万元,建设期利息 6,307.69 万元。

3、项目建设期

项目建设期为 2018 年 10 月至 2022 年 9 月。

（二）资金筹措

项目总投资 92,171.85 万元，其中：项目资本金 30,471.85 万元，2019 年已发行地方政府专项债券 40,700.00 万元，2021 年已发行地方政府专项债券 11,000.00 万元，本期拟发行地方政府专项债券 10,000.00 万元。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161 号）文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

本次拟发行地方政府专项债券 10,000.00 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
1、已发行		
2019 年上半年	40,700.00	10 年期
2021 年上半年	11,000.00	20 年期
2、本次拟发行		
2022 年上半年	10,000.00	20 年期
合计	61,700.00	

五、评价内容

威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目，建成后能产生较稳定的收入。根据《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预【2018】161 号）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期债券、存量债券本息。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

威海市经济技术开发区服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目，未来预期收入主要包括研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入。

（1）研发中心出租收入

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	2-2.5 元/平方米/天
2	威海软银外包软件园	威海经区	1.8-2 元/平方米/天
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	1.5-2 元/平方米/天

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的厂房及配套管理增值服务，故确定研发中心租金价格为 1.8 元/平方米/天。正常年研发中心租金收入为 7,579.35 万元。

开始运营第 2 年开始租金价格每年按 3.00%递增，运营第 12 年开始租金价格每年按 2.00%递增。

（2）物业费收入

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	物业费
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	2.5 元/平方米/月
2	蓝星大厦	威海经区	3 元/平方米/月
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	2.5 元/平方米/月

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准管理服务，故确定物业费价格为 2.50 元/平方米/月。年物业费收入为 346.09 万元。

（3）车位出租收入

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	车位
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	400 元/个/月
2	蓝星大厦	威海经区	500 元/个/月
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	400 元/个/月

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准管理服务，故确定车位出租价格为 400 元/个/月。共 1524 个车位，年车位出租收入为 731.52 万元。

2、项目运营期营业成本预测

（1）项目运营期运营成本

项目运营期运营成本包括燃料动力费、工资福利费、修理费及其它费用等。

① 燃料动力费：包括水费、电费和天然气费用。其中：项目年用水量为 7560m³，按 4.50 元/m³ 计；年用电量为 439.05 万 kWh，按 0.8 元/kWh 计；天然气年用量为 17466m³，按 3.00 元/ m³ 计。年燃料动力费共计 359.88 万元。

②工资福利费：本项目正常劳动定员为 30 人，人均年工资及福利按 4 万元估算，年工资福利费共计 120.00 万元。每五年上浮 5%。

③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，按固定资产原值的 0.03%计提，年修理费用为 25.34 万元。

④其它费用：其它费用主要包括保洁费、管理费等，年估算其它费用为 12.00 万元。

（2）相关税费

本工程税种主要包括销售税金及附加、所得税等，其中：增值税适用税率 6.00%和 9.00%，城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，所得税 25.00%。

以上参照《威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目

专项债券项目实施方案》、《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》进行测算。

（3）财务费用测算

①本次债券利息

本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 20 年，年利率按照 4.20% 计算。根据债券发行计划及利率计算每年债券利息。专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金，每年债券利息为 420.00 万元。

②存量债券利息

2019 年已发行专项债券 40,700.00 万元，发行期限 10 年，年利率 3.83%。专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金。财务费用为每年债券利息 1,558.81 万元。

2021 年已发行专项债券项目收益与融资自求平衡 11,000.00 万元，发行期限 20 年，年利率 3.89%。专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金。则每年债券利息为 427.90 万元。

3、项目运营损益

全部债券存续期间内运营期运营损益见下表：

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026
营业收入	2,164.24	8,884.34	9,118.54	9,359.77	9,608.23
税金及附加	182.79	751.80	773.08	794.99	817.56
营业成本	574.59	4,705.05	4,705.05	4,705.05	4,705.05
利润总额	1,406.87	3,427.49	3,640.41	3,859.73	4,085.62
企业所得税	351.72	856.87	910.10	964.93	1,021.41
净利润	1,055.15	2,570.62	2,730.31	2,894.80	3,064.21
年度	2027	2028	2029	2030	2031

营业收入	9,864.15	10,127.75	10,399.25	10,678.90	10,966.94
税金及附加	840.80	864.74	889.41	914.80	940.96
营业成本	4,709.65	4,705.45	3,926.05	3,146.64	3,146.64
利润总额	4,313.70	4,557.56	5,583.80	6,617.46	6,879.34
企业所得税	1,078.43	1,139.39	1,395.95	1,654.37	1,719.84
净利润	3,235.27	3,418.17	4,187.85	4,963.09	5,159.50
年度	2032	2033	2034	2035	2036
营业收入	11,263.62	11,467.34	11,675.14	11,887.09	12,103.28
税金及附加	967.91	986.41	1,005.29	1,024.54	1,044.18
营业成本	3,152.94	3,152.94	3,152.94	3,152.94	3,152.94
利润总额	7,142.77	7,327.99	7,516.91	7,709.61	7,906.16
企业所得税	1,785.69	1,832.00	1,879.23	1,927.40	1,976.54
净利润	5,357.08	5,495.99	5,637.68	5,782.21	5,929.62
年度	2037	2038	2039	2040	2041
营业收入	12,323.79	12,548.71	12,778.14	13,012.15	13,250.84
税金及附加	1,064.19	1,084.63	1,105.47	1,126.72	1,148.40
营业成本	3,159.56	3,159.56	3,159.56	3,159.56	2,945.61
利润总额	8,100.05	8,304.53	8,513.12	8,725.88	9,156.84
企业所得税	2,025.01	2,076.13	2,128.28	2,181.47	2,289.21
净利润	6,075.04	6,228.40	6,384.84	6,544.41	6,867.63
年度	2042				
营业收入	6,747.15				
税金及附加	562.63				
营业成本	1,369.30				
利润总额	4,815.22				
企业所得税	1,203.80				
净利润	3,611.42				

（二）项目收益与融资自求平衡性评价

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。项目现金流量表中的年度累计净现金流量大于零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。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目
2021 年至 2042 年现金流量情况如下表：

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-	1,500.43
1、经营活动收到的现金	-	-	-	2,164.24
2、经营活动支付的现金				129.31
3、经营活动支付的各项税费				534.51
二、投资活动产生出的现金流量	-45,643.57	-11,558.81	-22,772.76	-12,196.71
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	45,643.57	11,558.81	22,772.76	12,196.71
三、筹资活动产生的现金流量	45,643.57	11,558.81	22,772.76	12,196.71
1、项目资本金	4,943.57	11,558.81	11,772.76	2,196.71
2、本期债券筹资款				10,000.00
3、存量债券	40,700.00		11,000.00	
4、支付本期债券利息				
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息				
7、偿还存量债券本金				
合计	-	-	-	1,500.43
年度	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流量	6,758.45	6,918.14	7,082.63	7,252.04
1、经营活动收到的现金	8,884.34	9,118.54	9,359.77	9,608.23
2、经营活动支付的现金	517.22	517.22	517.22	517.22
3、经营活动支付的各项税费	1,608.67	1,683.18	1,759.92	1,838.97
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	-2,406.71	-2,406.71	-2,406.71	-2,406.71
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				

3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	1,986.71	1,986.71	1,986.71	1,986.71
7、偿还存量债券本金				
合计	4,351.74	4,511.43	4,675.92	4,845.33
年度	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量	7,421.70	7,600.40	7,590.67	7,586.51
1、经营活动收到的现金	9,864.15	10,127.75	10,399.25	10,678.90
2、经营活动支付的现金	523.22	523.22	523.22	523.22
3、经营活动支付的各项税费	1,919.23	2,004.13	2,285.36	2,569.17
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	-2,406.71	-2,406.71	-42,327.31	-847.90
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	1,986.71	1,986.71	1,207.31	427.90
7、偿还存量债券本金			40,700.00	
合计	5,014.99	5,193.69	-34,736.64	6,738.61
年度	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流量	7,782.92	7,980.50	8,119.41	8,261.10
1、经营活动收到的现金	10,966.94	11,263.62	11,467.34	11,675.14
2、经营活动支付的现金	523.22	529.52	529.52	529.52
3、经营活动支付的各项税费	2,660.80	2,753.60	2,818.41	2,884.52
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	-847.90	-847.90	-847.90	-847.90

1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	427.90	427.90
7、偿还存量债券本金				
合计	6,935.02	7,132.60	7,271.51	7,413.20
年度	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流量	8,405.63	8,553.04	8,698.46	8,851.82
1、经营活动收到的现金	11,887.09	12,103.28	12,323.79	12,548.71
2、经营活动支付的现金	529.52	529.52	536.14	536.14
3、经营活动支付的各项税费	2,951.94	3,020.72	3,089.20	3,160.76
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	-847.90	-847.90	-847.90	-847.90
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	427.90	427.90
7、偿还存量债券本金				
合计	7,557.73	7,705.14	7,850.56	8,003.92
年度	2039	2040	2041	2042
一、经营活动产生的现金流量	9,008.26	9,167.83	9,277.10	4,709.18
1、经营活动收到的现金	12,778.14	13,012.15	13,250.84	6,747.15
2、经营活动支付的现金	536.14	536.14	536.14	271.54
3、经营活动支付的各项税费	3,233.75	3,308.19	3,437.61	1,766.43
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	-847.90	-847.90	-11,633.95	-10,210.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	210.00
5、偿还本期债券本金				10,000.00
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	213.95	
7、偿还存量债券本金			11,000.00	
合计	8,160.36	8,319.93	-2,356.86	-5,500.82
年度	合计			
一、经营活动产生的现金流量	158,526.19			
1、经营活动收到的现金	220,229.36			
2、经营活动支付的现金	10,414.10			
3、经营活动支付的各项税费	51,289.07			
二、投资活动产生出的现金流量	-92,171.85			
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	92,171.85			
三、筹资活动产生的现金流量	4,233.43			
1、项目资本金	30,471.85			
2、本期债券筹资款	10,000.00			
3、存量债券	51,700.00			
4、支付本期债券利息	8,190.00			
5、偿还本期债券本金	10,000.00			
6、支付存量债券利息	18,048.42			
7、偿还存量债券本金	51,700.00			
合计	70,587.77			

综上，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 158,526.19 万元，能够覆盖本期债券本息 18,400.00 万元、存量债券本息 75,846.10 万元，本期、存量债券本息覆盖倍数 1.68 倍，

用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

六、总体评价结论

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的预测、投资支出预测、成本预测等进行分析评价，认为该项目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；另一方面系项目收益也能保障债券正常的还本付息需要，整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+创新研究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、风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、项目勘测的详细程度、设计方案的合理、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

（1）前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

（2）选择施工技术水平与管理水平较高，雄厚经济实力并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

（3）规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4、偿付风险

根据“财预【2016】155号文”第三条，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。债券偿付资金主要来源为研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入等，偿债较有保障。但出租等收入的实现易受项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格调整，

项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。

5、税负风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

八、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+创新研究中心及配套项目预测数据进行的合理性、有效性评价，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所有，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。

九、免责声明

我们出具的报告仅基于下列事实：

1、假设提供给我们的所有资料为准确、真实、完整和有效的；我们不对报告出具日后的资料、事项变更予以考虑。

2、在此报告出具时有关法律、法规和解释是有效的，这些权威法

规可能会被修订，且可能具有追溯效力，权威法规的任何变更也可能会影响报告评价的有效性，我们不对报告出具日之后的任何事项做考虑。

3、与此约定业务有关的所有服务仅供信息披露材料，作为一般参考用，与其他任何第三方均不产生合约利益关系。

4、此报告对任何机构并无约束效力，亦不应视为我们就任何机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保。

威海安达会计师事务所有限公司

二〇二二年一月十七日



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

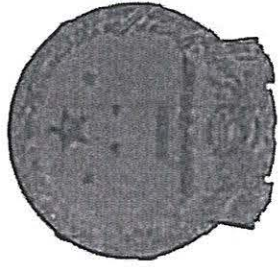
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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：宋文山
主任会计师：威海火炬高技术产业开发区西河
经营场所：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

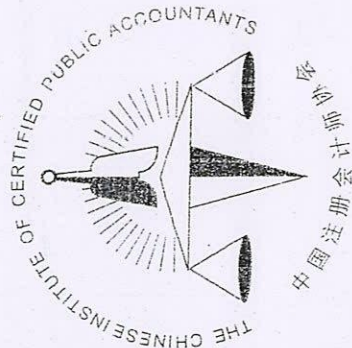
说明

- 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



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

证书编号:
 No. of Certificate

371000050014

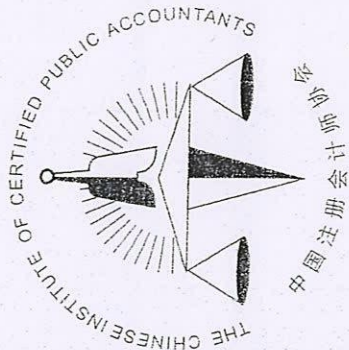
批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance



2014 09 16

年 月 日
 /y /m /d



姓名 段莉莉
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1970-09-19
 Date of birth
 工作单位 威海安达会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 370212197009190364
 Identity card No.



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

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance



年 月 日
 /y /m /d