

2022年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项
债券（二期）威海市临港经济技术开发区中日（威海）
智能制造产业园区基础设施配套工程项目

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 A013 号

委托单位：威海临港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(二期)威海市临港经济技术开发区中日(威海)智能制造产业园区基础设施配套工程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A013号

客户名称: 威海临港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)



0106312022011710755044

报告文号: 威安会专审字【2022】第A013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.sdcpacpvfw.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
（二期）威海市临港经济技术开发区中日（威海）
智能制造产业园区基础设施配套工程项目
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 A013 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（二期）威海市临港经济技术开发区中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程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、本次拟发行 | | | | |
| 2022 年上半年 | 16,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 10,080.00 |
| 2、后续发行 | | | | |
| 2022 年下半年 | 34,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 21,420.00 |
| 2023 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 44,100.00 |
| 2024 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 44,100.00 |
| 2025 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 44,100.00 |
| 2026 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 | 4.20% | 44,100.00 |
| 合计 | 330,000.00 | | | 207,900.00 |

（二）本次拟发行债券应付本息情况

本次拟发行专项债券 16,000.00 万元，假设债券票面利率 4.20%，期限 15 年。在债券存续期每半年支付一次债券利息，自债券发行之日起十五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 | | | 16,000.00 | 16,000.00 | 4.20% | 336.00 |
| 2023 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |

| | | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|
| 2024年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2025年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2026年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2027年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2028年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2029年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2030年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2031年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2032年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2033年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2034年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2035年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2036年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.20% | 672.00 |
| 2037年 | 16,000.00 | 16,000.00 | | | 4.20% | 336.00 |
| 合计 | | 16,000.00 | 16,000.00 | | | 10,080.00 |

（三）后续债券应付本息情况

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 |
|-------|-----------|------|------------|-------|-----------|
| 2022年 | 34,000.00 | | 34,000.00 | 4.20% | |
| 2023年 | 70,000.00 | | 104,000.00 | 4.20% | 2,898.00 |
| 2024年 | 70,000.00 | | 174,000.00 | 4.20% | 5,838.00 |
| 2025年 | 70,000.00 | | 244,000.00 | 4.20% | 8,778.00 |
| 2026年 | 70,000.00 | | 314,000.00 | 4.20% | 11,718.00 |
| 2027年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2028年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2029年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2030年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2031年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2032年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |

| | | | | | |
|-------|------------|------------|------------|-------|------------|
| 2033年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2034年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2035年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2036年 | | | 314,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2037年 | | 34,000.00 | 280,000.00 | 4.20% | 13,188.00 |
| 2038年 | | 70,000.00 | 210,000.00 | 4.20% | 10,290.00 |
| 2039年 | | 70,000.00 | 140,000.00 | 4.20% | 7,350.00 |
| 2040年 | | 70,000.00 | 70,000.00 | 4.20% | 4,410.00 |
| 2041年 | | 70,000.00 | | 4.20% | 1,470.00 |
| 合计 | 314,000.00 | 314,000.00 | | | 197,820.00 |

（四）项目收益和现金流量覆盖债券还本付息情况

项目收益为冷链仓储厂房、标准化厂房和研发创业中心出租及管理费收入，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 1,006,943.20 万元，能够覆盖本期债券本息 26,080.00 万元，考虑后续发债本息 511,820.00 万元，本期及后续债券本息覆盖倍数 1.87 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 |
|-------|--------|-----------|-----------|--------------|
| 2022年 | | 336.00 | 336.00 | 1,006,943.20 |
| 2023年 | | 3,570.00 | 3,570.00 | |
| 2024年 | | 6,510.00 | 6,510.00 | |
| 2025年 | | 9,450.00 | 9,450.00 | |
| 2026年 | | 12,390.00 | 12,390.00 | |
| 2027年 | | 13,860.00 | 13,860.00 | |
| 2028年 | | 13,860.00 | 13,860.00 | |
| 2029年 | | 13,860.00 | 13,860.00 | |
| 2030年 | | 13,860.00 | 13,860.00 | |
| 2031年 | | 13,860.00 | 13,860.00 | |

| | | | |
|--------|------------|------------|------------|
| 2032年 | | 13,860.00 | 13,860.00 |
| 2033年 | | 13,860.00 | 13,860.00 |
| 2034年 | | 13,860.00 | 13,860.00 |
| 2035年 | | 13,860.00 | 13,860.00 |
| 2036年 | | 13,860.00 | 13,860.00 |
| 2037年 | 50,000.00 | 13,524.00 | 63,524.00 |
| 2038年 | 70,000.00 | 10,290.00 | 80,290.00 |
| 2039年 | 70,000.00 | 7,350.00 | 77,350.00 |
| 2040年 | 70,000.00 | 4,410.00 | 74,410.00 |
| 2041年 | 70,000.00 | 1,470.00 | 71,470.00 |
| 合计 | 330,000.00 | 207,900.00 | 537,900.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.87 | | |

根据前述对中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程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后续债券本息，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：中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目专项评价说明



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
（二期）威海市临港经济技术开发区中日（威海）
智能制造产业园区基础设施配套工程项目
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

1、威海市港达城市发展有限公司

威海市港达城市发展有限公司成立于 2021 年 08 月 18 日，是威海市临港国有资产经营管理有限公司为威海市临港经济技术开发区中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目专门成立的项目子公司，负责项目的建设和具体实施，确保项目能够完整清晰的核算。公司注册资本为人民币 1 亿元；股东为威海市临港国有资产经营管理有限公司，股权 100%；法定代表人：隋军涛，与母公司威海市临港国有资产经营管理有限公司法定代表人为同一人。公司经营范围包含：许可项目：城市公共交通；建设工程施工；餐饮服务。（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）一般项目：园区管理服务；会议及展览服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；停车场服务；物业管理；城市绿化管理；非居住房地产租赁；建筑工程机械与设备租赁；园林绿化工程施工；土石方工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术

交流、技术转让、技术推广；软件开发；电气设备销售；建筑材料销售。
（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）。

2、威海市临港国有资产经营管理有限公司

统一社会信用代码：91371000689469510L

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：威海市上海路 58 号

成立日期：2009 年 4 月 23 日

经营范围：权属范围内国有资产的经营管理；危险化学品经营（限分公司经营）；凭资质从事城市基础设施及配套建设项目的投资及开发。
（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）。

2、威海市港达城市发展有限公司

威海市港达城市发展有限公司成立于 2021 年 08 月 18 日，该公司是威海市临港国有资产经营管理有限公司为威海市临港经济技术开发区中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目专门成立的项目子公司，负责项目的建设和具体实施，确保项目能够完整清晰的核算。公司注册资本为人民币 1 亿元；股东为威海市临港国有资产经营管理有限公司，股权 100%；公司经营范围包含：许可项目：城市公共交通；建设工程施工；餐饮服务。（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）一般项目：园区管理服务；会议及展览服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；停车场服务；物业管理；城市绿化管理；非居住房地产租赁；建筑工程机械与设备租赁；园林绿化工程施工；

土石方工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；电气设备销售；建筑材料销售。（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）。

（二）项目概况

1、项目背景

项目建设符合国家有关产业政策。本项目属于《产业结构调整指导目录（2019年）》中鼓励类第二十一条“建筑”第8款“节能建筑、绿色建筑、装配式建筑技术、产品的研发与推广”，第9款“工厂化全装修技术推广”，第13款“装配式钢结构绿色建筑技术体系的研发及推广”，鼓励类第二十二条“城镇基础设施”第3款“城市公共交通建设”，第4款“城市道路及智能交通体系建设”，第7款“城镇安全饮水工程、供水水源及净水厂工程”，第8款“城镇地下管道共同沟建设，地下管网地理信息系统”，第9款“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”，第10款“城市燃气工程”，第11款“城镇集中供热建设和改造工程”，第12款“城市雨水收集利用工程”，第13款“城镇园林绿化及生态小区建设”，第20款“城市供水、排水、燃气塑料管道应用工程”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。本项目的建设还有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

有利于发挥产业集群优势。产业园区是高度聚集的特定地区，建成后可在多方面发挥作用：有利于合理布局生产力，优化资源配置，促进

产业集群和企业集群。有利于高新技术产业化和新兴产业的发展，为先进生产力发展提供载体。有利于招商引资，为加快项目建设提供融资平台。有利于集中治理污染，尽可能减少生产对环境造成的影响。有利于推进企业专业化分工和社会化协作，提高生产效率。有利于全面带动服务业等配套产业的发展，充分扩大就业，加快城市化进程。

产业园建设是区域经济发展的需要。目前，从国家到地方都开始把培育产业集群参与国际竞争作为重要的战略加以实施。在临港区的经济发展中，产业集群战略也将发挥重要作用，而产业园正好可以为产业集群需要集聚的大量中小企业提供良好的空间载体和创业环境。产业园的建设，是构筑承接外引内联企业的平台，是促进企业向园区集中形成聚集效应，提高经济总量，加快产业化进程，实现区域经济跨越式发展的重要途径。充分发挥产业园区先导、示范、辐射作用，实行产业园与县城区联动发展模式。围绕建设中日产业园，拓展发展空间，形成集群化发展，成为临港区经济发展的新的增长点，对整个临港区的经济发展具有长远的战略意义。

增强市场竞争，加快产业发展。中日产业园的建设，引进日本先进产业和技术，是调整、提升传统产业结构、提高行业生产效率、增强市场竞争力，加快产业发展的必要方法，也是吸引新兴产业走向产业集群，促进整个区内企业互相协作和沟通的关键途径。

有利于加强环境保护工作、实现可持续发展。中日产业园的建设，利于临港区对经济和社会发展、环境保护各方面工作的有效协调。产业园统一规划能源供应、污水处理等重要环节，避免企业生产过程中对环

境造成污染。使用过程中，每一个项目在产品方案、工艺技术方案、项目布局等方面都应注重环境保护和生产与环境相协调，实现发展与可持续发展的相互统一与结合。

是实现全面小康社会奋斗目标的具体措施。全面建设小康社会的奋斗目标，要在转变发展方式取得重大进展，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上实现。临港区要实现经济腾飞，需要进行产业提升，需要做大做强做精，也就需要有一个好的产业平台。而中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目的建设，正是搭建一个这样的平台，因此，项目的建设是临港区实现全面小康社会奋斗目标的重要措施之一

项目建设可进一步扩大招商引资的需要。临港区交通发达，基础设施完善、政策优惠、服务周到，投资空间广阔，投资环境优良，满足外商投资的投资需求，而项目的建设，将进一步搭建中日合作的平台，有利于进一步扩大招商引资，为振兴当地经济作出贡献。

综上所述，本项目的建设是很有必要的。

2、项目建设规模

项目总面积约 10 平方公里，建设用地 2.6 平方公里。

（1）智能制造产业园

包括：冷链仓储厂房 4 栋，建筑面积 16 万平方米；标准化厂房 36 栋，建筑面积 90 万平方米。

（2）研发创业中心

4 栋连体创业中心大楼，建筑面积 10 万平方米。

（3）配套基础设施

包括铺设道路约 22 公里，铺设供水管道约 12 公里，铺设排水管道约 8 公里，铺设电力管线约 10 公里，铺设供热管道约 15 公里，铺设蒸汽管道约 13 公里，铺设通信管道约 17 公里，铺设燃气管道约 11 公里，道路及园区绿化约 350175 平方米，架设路灯 220 座。

3、项目审批情况

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2108-371073-04-01-431228）--2021 年 8 月 6 日。

二、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1、估算依据

- （1）国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （2）《山东省建设工程概算定额》；
- （3）《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （4）《山东省安装工程消耗量定额》；
- （5）《山东省建筑工程消耗量定额威海市价目表》；
- （6）《山东省安装工程消耗量定额威海市价目表》；
- （7）定额中没有的子目以市场（厂家）现行价为准。

2、估算总额

项目总投资估算为 499,881.00 万元，其中：建筑安装工程费 286,016.00 万元，工程建设其他费用 154,582.00 万元，预备费 24,827.00 万元，流动资金 2,200.00 万元，建设期利息 32,256.00 万

元。

3、项目建设期

项目建设期为 2021 年 12 月至 2026 年 11 月。建设期年度计划如下：

（1）建设期第一年

完成项目报批、土地取得、环评、勘察、设计等前期准备工作；

完成土地平整，研发创业中心完成基础及主体招投标，并完成基础施工，主体施工。

（2）建设期第二年

研发创业中心四栋连体大楼主体完工，装饰工程和门窗进行施工；

完成冷链仓储厂房的土地平整及勘察、设计等前期工作；

标准化厂房中的 10 栋的土地平整及勘察、设计等前期工作；

铺设道路 10 公里；铺设供水管道 3 公里；铺设排水管道 3 公里；

铺设电力管线 5 公里；铺设通信管道 7 公里。

（3）建设期第三年

研发创业中心四栋连体大楼内外装饰工程完工、门窗完工、安装工程完工，单体验收；

冷链仓储厂房完成基础、主体招投标，主体完工；

标准化厂房中的 10 栋的基础、主体招投标，主体完工；

标准化厂房中的 26 栋的土地平整及勘察、设计等前期工作；

铺设道路 6 公里；铺设供水管道 4 公里；铺设排水管道 3 公里；铺

设电力管线 5 公里；铺设供热管道 5 公里；铺设蒸汽管道 3 公里；铺设通信管道 5 公里；铺设燃气管道 5 公里。

（4）建设期第四年

冷链仓储厂房装饰、安装工程完工，设备厂房联合调试、单体验收；

标准化厂房中的 10 栋的装饰、安装工程完工，单体验收；

标准化厂房中的 26 栋的装饰、安装工程完工，单体验收。

铺设道路 6 公里；铺设供水管道 5 公里；铺设排水管道 2 公里；铺设供热管道 5 公里；铺设蒸汽管道 5 公里；铺设通信管道 5 公里；铺设燃气管道 6 公里；道路及园区绿化 5 万平方米；架设路灯 220 座。

（4）建设期第五年

铺设供热管道 5 公里；铺设蒸汽管道 5 公里；道路及园区绿化 30 万平方米。整体竣工验收。

（二）资金筹措

项目总投资 499,881.00 万元。其中：项目资本金 169,881.00 万元，本期拟发行地方政府专项债券 16,000.00 万元；后续拟在 2022 年上半年发行地方政府专项债券 34,000.00 万元、2023 年上半年发行 70,000.00 万元、2024 年上半年发行 70,000.00 万元、2025 年上半年发行 70,000.00 万元、2026 年上半年发行 70,000.00 万元，共计 314,000.00 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 16,000.00 万元，期限 15 年。发行计划如下表：

| 发行年份 | 发行规模（万元） | 发行期限 |
|-----------|------------|-------|
| 1、本次拟发行 | | |
| 2022 年上半年 | 16,000.00 | 15 年期 |
| 2、后续发行 | | |
| 2022 年下半年 | 34,000.00 | 15 年期 |
| 2023 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 |
| 2024 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 |
| 2025 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 |
| 2026 年上半年 | 70,000.00 | 15 年期 |
| 合计 | 330,000.00 | |

五、评价内容

中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目，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本息及后续债券本息。

关于收入、支出预测数据及评价如下：

1、项目收入预测

本项目投入运营后，主要收入来源包括冷链仓储厂房、标准化厂房和研发创业中心出租及管理费收入。

项目根据工程所处位置、周围环境条件和产品销售市场的趋势预测，考虑项目特点和工程建设成本等综合因素，估算运营期可实现年营业收入 83,950.00 万元。

年营运收入=数量×单价。

（1）数量

根据工程建设计划，本项目建成后，冷链仓储厂房可出租面积为 160,000.00 平方米，标准化厂房可出租面积为 900,000.00 平方米，研发创业中心可出租面积为 100,000.00 平方米，可出租天数暂按 365 天/年计算。

（2）单价

根据可行性研究报告数据，参考同类建筑市场预测，本项目冷链仓

储厂房租赁及物业服务单价暂按 3 元/平/天（不含税价）计算，标准化厂房租赁及物业服务单价暂按 1.8 元/平/天（不含税价）计算，研发创业中心租赁及物业服务单价暂按 2 元/平/天（不含税价）计算。

2、项目运营期营业成本预测

（1）项目运营期运营成本

项目运营成本包括材料费、管理员工资及福利费、维修维护费用及其他费用。

①材料费：本项目材料费为维修维护建筑所需采购的各项材料，与建筑租用情况相关，故暂以年度总收入的 0.4%测算。

②管理员工资及福利费：本项目定员人均工资按 100,000.00 元/人·年考虑，总共配备人数为 6 人，年福利费支出以工资额的 14%测算；每 5 年增长 5%。

③维修费用：按年折旧及摊销费的 2%计算。

④其他费用：按年折旧及摊销费的 0.5%计算。

（2）相关税费

增值税税率 9%，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别为增值税的 7%、3%和 2%，企业所得税税率 25%。

以上按照《中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目专项债券项目实施方案》和《中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程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 16,000.00 万元，发行期限 15 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 672.00 万元。

②后续债券费用

拟在 2022 年上半年发行 34,000.00 万元、2023 年上半年发行 70,000.00 万元、2024 年上半年发行 70,000.00 万元、2025 年上半年发行 70,000.00 万元、2026 年上半年发行 70,000.00 万元，共计 314,000.00 万元，债券利率暂按 4.20% 考虑，期限 15 年，则 2022-2041 年后续发债利息 197,820.00 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 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 税金及附加 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 |
| 营业成本 | 24,128.19 | 24,128.19 | 24,128.19 | 24,128.19 | 24,128.19 |
| 利润总额 | 58,915.15 | 58,915.15 | 58,915.15 | 58,915.15 | 58,915.15 |
| 企业所得税 | 14,728.79 | 14,728.79 | 14,728.79 | 14,728.79 | 14,728.79 |
| 净利润 | 44,186.36 | 44,186.36 | 44,186.36 | 44,186.36 | 44,186.36 |
| 年度 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 营业收入 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 税金及附加 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 |
| 营业成本 | 24,131.61 | 24,131.61 | 24,131.61 | 24,131.61 | 24,131.61 |
| 利润总额 | 58,911.73 | 58,911.73 | 58,911.73 | 58,911.73 | 58,911.73 |
| 企业所得税 | 14,727.93 | 14,727.93 | 14,727.93 | 14,727.93 | 14,727.93 |
| 净利润 | 44,183.80 | 44,183.80 | 44,183.80 | 44,183.80 | 44,183.80 |
| 年度 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |

| | | | | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 税金及附加 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 | 906.66 |
| 营业成本 | 23,799.23 | 20,565.23 | 17,625.23 | 14,685.23 | 11,745.23 |
| 利润总额 | 59,244.11 | 62,478.11 | 65,418.11 | 68,358.11 | 71,298.11 |
| 企业所得税 | 14,811.03 | 15,619.53 | 16,354.53 | 17,089.53 | 17,824.53 |
| 净利润 | 44,433.08 | 46,858.58 | 49,063.58 | 51,268.58 | 53,473.58 |

（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2022年至2041年现金流量情况如下表：

单位：人民币万元

| 年度 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------|------------|------------|-------------|-------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | - | - | - | - |
| 1、经营活动收到的现金 | | | | |
| 2、经营活动支付的现金 | | | | |
| 3、经营活动支付的各项税费 | | | | |
| 二、投资活动产生出的现金流量 | -94,210.00 | -96,910.00 | -100,060.00 | -103,210.00 |
| 1、投资活动收到的现金 | | | | |
| 2、投资活动支付的现金 | 94,210.00 | 96,910.00 | 100,060.00 | 103,210.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | 94,210.00 | 96,910.00 | 100,060.00 | 103,210.00 |
| 1、项目资本金 | 44,210.00 | 26,910.00 | 30,060.00 | 33,210.00 |
| 2、本期债券筹资款 | 16,000.00 | | | |
| 3、后续融资本金 | 34,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 |
| 4、支付本期债券利息 | | | | |
| 5、偿还本期债券本金 | | | | |
| 6、支付后续融资利息 | | | | |
| 7、支付后续融资本金 | | | | |

| | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 合计 | - | - | - | - |
| 年度 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 一、经营活动产生的现金流量 | - | 67,669.76 | 67,669.76 | 67,669.76 |
| 1、经营活动收到的现金 | | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 2、经营活动支付的现金 | | 644.79 | 644.79 | 644.79 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | | 15,635.45 | 15,635.45 | 15,635.45 |
| 二、投资活动产生出的现金流量 | -105,491.00 | - | - | - |
| 1、投资活动收到的现金 | | | | |
| 2、投资活动支付的现金 | 105,491.00 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | 105,491.00 | -13,860.00 | -13,860.00 | -13,860.00 |
| 1、项目资本金 | 35,491.00 | | | |
| 2、本期债券筹资款 | | | | |
| 3、后续融资本金 | 70,000.00 | | | |
| 4、支付本期债券利息 | | 672.00 | 672.00 | 672.00 |
| 5、偿还本期债券本金 | | | | |
| 6、支付后续融资利息 | | 13,188.00 | 13,188.00 | 13,188.00 |
| 7、支付后续融资本金 | | | | |
| 合计 | - | 53,809.76 | 53,809.76 | 53,809.76 |
| 年度 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
| 一、经营活动产生的现金流量 | 67,669.76 | 67,669.76 | 67,667.20 | 67,667.20 |
| 1、经营活动收到的现金 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 2、经营活动支付的现金 | 644.79 | 644.79 | 648.21 | 648.21 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 15,635.45 | 15,635.45 | 15,634.59 | 15,634.59 |
| 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 | -13,860.00 | -13,860.00 | -13,860.00 | -13,860.00 |
| 1、项目资本金 | | | | |
| 2、本期债券筹资款 | | | | |
| 3、后续融资本金 | | | | |
| 4、支付本期债券利息 | 672.00 | 672.00 | 672.00 | 672.00 |
| 5、偿还本期债券本金 | | | | |

| | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 6、支付后续融资利息 | 13,188.00 | 13,188.00 | 13,188.00 | 13,188.00 |
| 7、支付后续融资本金 | | | | |
| 合计 | 53,809.76 | 53,809.76 | 53,807.20 | 53,807.20 |
| 年度 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
| 一、经营活动产生的现金流量 | 67,667.20 | 67,667.20 | 67,667.20 | 67,580.48 |
| 1、经营活动收到的现金 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 2、经营活动支付的现金 | 648.21 | 648.21 | 648.21 | 651.83 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 15,634.59 | 15,634.59 | 15,634.59 | 15,717.69 |
| 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 | -13,860.00 | -13,860.00 | -13,860.00 | -63,524.00 |
| 1、项目资本金 | | | | |
| 2、本期债券筹资款 | | | | |
| 3、后续融资本金 | | | | |
| 4、支付本期债券利息 | 672.00 | 672.00 | 672.00 | 336.00 |
| 5、偿还本期债券本金 | | | | 16,000.00 |
| 6、支付后续融资利息 | 13,188.00 | 13,188.00 | 13,188.00 | 13,188.00 |
| 7、支付后续融资本金 | | | | 34,000.00 |
| 合计 | 53,807.20 | 53,807.20 | 53,807.20 | 4,056.48 |
| 年度 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 一、经营活动产生的现金流量 | 66,771.98 | 66,036.98 | 65,301.98 | 64,566.98 |
| 1、经营活动收到的现金 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 | 83,950.00 |
| 2、经营活动支付的现金 | 651.83 | 651.83 | 651.83 | 651.83 |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 16,526.19 | 17,261.19 | 17,996.19 | 18,731.19 |
| 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 | -80,290.00 | -77,350.00 | -74,410.00 | -71,470.00 |
| 1、项目资本金 | | | | |
| 2、本期债券筹资款 | | | | |
| 3、后续融资本金 | | | | |

| | | | | |
|----------------|--------------|------------|-----------|-----------|
| 4、支付本期债券利息 | | | | |
| 5、偿还本期债券本金 | | | | |
| 6、支付后续融资利息 | 10,290.00 | 7,350.00 | 4,410.00 | 1,470.00 |
| 7、支付后续融资本金 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 | 70,000.00 |
| 合计 | -13,518.02 | -11,313.02 | -9,108.02 | -6,903.02 |
| 年度 | 合计 | | | |
| 一、经营活动产生的现金流量 | 1,006,943.20 | | | |
| 1、经营活动收到的现金 | 1,259,250.00 | | | |
| 2、经营活动支付的现金 | 9,724.15 | | | |
| 3、经营活动支付的各项税费 | 242,582.65 | | | |
| 二、投资活动产生出的现金流量 | -499,881.00 | | | |
| 1、投资活动收到的现金 | - | | | |
| 2、投资活动支付的现金 | 499,881.00 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | -5,763.00 | | | |
| 1、项目资本金 | 169,881.00 | | | |
| 2、本期债券筹资款 | 16,000.00 | | | |
| 3、后续融资本金 | 314,000.00 | | | |
| 4、支付本期债券利息 | 7,056.00 | | | |
| 5、偿还本期债券本金 | 16,000.00 | | | |
| 6、支付后续融资利息 | 168,588.00 | | | |
| 7、支付后续融资本金 | 314,000.00 | | | |
| 合计 | 501,299.20 | | | |

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 1,006,943.20 万元，能够覆盖本期债券本息 26,080.00 万元，考虑后续发债本息 511,820.00 万元，本期及后续债券本息覆盖倍数 1.87 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，我们认为中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程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厂房出租收入和管理费收入，偿债较有保障。但租金、管理费收入的实现易受项目实施进度、入驻率等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，房租等价格调整，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，是对中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程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。

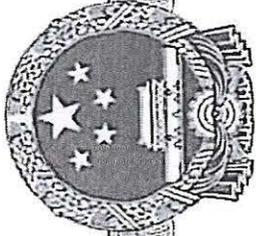
3、与此约定业务有关的所有服务仅供信息披露材料，作为一般参考用，与其他任何第三方均不产生合约利益关系。

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



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（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）

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河北158号
二层南

登记机关



2021年12月20日

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



证书序号: 0015842

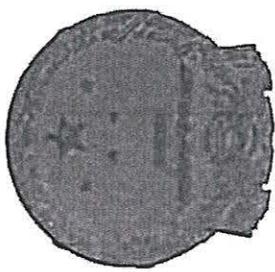
说明

- 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



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58号二层南

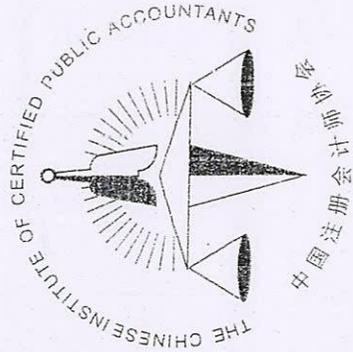


组织形式: 有限责任

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



姓名: 朱冰峰
 Full name: 朱冰峰
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1977-09-14
 Date of birth: 1977-09-14
 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



朱冰峰

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

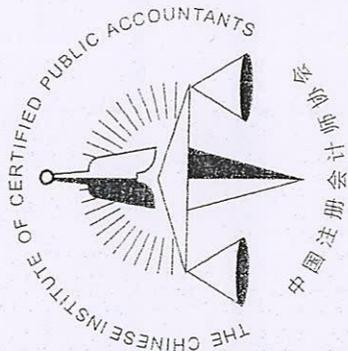
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance



2014 09 16

年 月 日
/y /m /d



姓名 段莉莉
 Full name 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
 身份证号码 10212197009190364
 Identity card No. 10212197009190364



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2021
 注册会计师
 注册合格印章
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 No. of Certificate

371000010006

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

山东省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

1998 12 23

年 月 日
 /y /m /d

