



2025 年山东省政府专项债券（十三期）
威海市环翠区威海未来生物科技产业园区基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告
志诚审字[2025]第 50014 号

2025 年 3 月



目录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-10
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2025 年山东省政府专项债券（十三期）
威海市环翠区威海未来生物科技产业园区基础设施
项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50014 号

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



威海未来生物科技产业园基础设施项目

2、立项单位

项目立项单位为威海市环翠区新创投资运营有限公司。威海市环翠区新创投资运营有限公司，成立于2019年01月04日，公司地址为山东省威海市环翠区南竹岛E区9号楼，法人代表为周桂樟，注册资本30000万。

企业的经营范围为包括许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；危险化学品经营；住宿服务；旅游业务；食品销售；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：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；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鲜肉零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售。（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）

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2306-371002-04-01-300744）——2023年6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0048842号）——2023年9月19日；

（3）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第3710012023（环）023号）——2023年9月20日；

（4）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710012023（环）052号）





——2023 年 9 月 20 日；

（5）威海市行政审批服务局《威海市建筑工程施工综合许可证》（编号：371002202310160101）——2023 年 10 月 16 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于羊亭镇凤凰山路北、和兴路西，建筑面积约 7.2 万平方米，占地面积约 84 亩，包括 1 栋综合楼、5 栋标准化厂房及门卫等配套建筑。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2023 年 10 月至 2026 年 10 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。本项目总投资约 40,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 10,000.00 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 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	40,000.00	100.00%	
一、资本金	10,000.00	25.00%	
（一）自有资金	10,000.00	25.00%	
（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）	30,000.00	75.00%	
（一）已发行专项债券	20,000.00	50.00%	
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00	25.00%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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房屋租赁收入。



车间、综合楼出租收费价格参考环翠区同类价格：

(1)环翠区羊亭镇双岛湾科技城厂房租赁价格为 1.50 元/平方米·天；环翠区寨子顺河街厂房租赁价格为 1.00 元/平方米·天；环翠区羊亭镇双城路临街厂房 1.80 元/平方米·天。

(2)环翠区羊亭镇羊亭工业园内四层建筑租赁价格 3.00 元/平方米·天；环翠区羊亭镇驻地建筑租赁价格为 3.00 元/平方米·天；环翠区寨子顺河街办公楼租赁价格为 2.50 元/平方米·天。

项目建设厂房 64331.78 平方米，90%出租，可出租面积为 57898.602 平方米。其中，75%为净化车间，25%为标准车间。

1、净化车间出租

项目可出租车间建筑面积 43423.95 平方米，租赁价格按 1.60 元/平方米·天测算。

2、标准车间出租

项目可出租车间建筑面积 14474.65 平方米，租赁价格按 1.40 元/平方米·天测算。

3、综合楼出租

综合楼内可出租建筑面积 5673.85 平方米，租赁价格按 2.20 元/平方米·天测算。

运营期第一年负荷 85%、第二年 95%、第三年及以后 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、基本折旧费、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、电等，供应渠道已落实，供应有保障。项目估算年电力使用 0.78 万度，水使用 144 立方米。

2、职工工资及福利

项目正常劳动定员为 5 人，人均年工资及福利按 6 万元估算，年工资福利总额为 30 万元。每年增长 1%。

3、基本折旧费

项目房屋建筑物残值率 5%，折旧年限 30 年；设备残值率 5%，折旧 30 年；其他折旧 30 年，无残值。

4、摊销费





项目土地摊销年限 50 年。

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 0.3%。

6、其他费用

其它费用主要包括其他管理费等，其他管理费考虑运营负荷因素，按照 85%、95%及正常年 100%计入。上述其他管理费费用按经营收入的 0.5%估算。

(三) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 8 月已发行专项债券 20,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.45%。本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.00%，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 2-1 本项目已发行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		20,000.00		20,000.00	2.45%		
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00



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
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.45%	490.00	490.00
2054 年	20,000.00		20,000.00		2.45%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00			14,700.00	34,700.00

表 2-2 本项目本期及未来发行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
2025 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2032 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2033 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2034 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
2035 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	200.00	10,200.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,000.00	14,000.00

（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	2026 年	2027 年	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	A	100,467.01					3,128.09	3,496.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11
经营活动支出	B	4,520.29					157.39	159.53	160.75	161.06	161.37	161.68
支付的各项税费	C	17,673.22					289.27	323.31	557.36	599.54	599.46	599.38
经营活动现金净流量	D=A-B-C	78,273.50					2,681.43	3,013.27	2,962.00	2,919.51	2,919.28	2,919.05
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	38,420.00	5,600.00	20,000.00	9,310.00	3,510.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-38,420.00	-5,600.00	-20,000.00	-9,310.00	-3,510.00						
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	10,000.00	5,600.00			4,400.00						
专项债券	I	30,000.00		20,000.00	10,000.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	30,000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	18,700.00	-	-	690.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00	890.00
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	-8,700.00	5,600.00	20,000.00	9,310.00	3,510.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00	-890.00
四、期初现金	P							1,791.43	3,914.70	5,986.70	8,016.21	10,045.49
期内现金变动	Q=D+G+O	31,153.50					1,791.43	2,123.27	2,072.00	2,029.51	2,029.28	2,029.05
五、期末现金	R=P+Q	31,153.50					1,791.43	3,914.70	5,986.70	8,016.21	10,045.49	12,074.54



(续)

项目/年度	公式	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11
经营活动支出	B	162.00	162.32	162.64	162.96	163.29	163.62	163.95	164.29	164.63	164.97	165.32
支付的各项税费	C	599.30	599.22	649.14	699.06	698.98	698.90	698.82	698.73	698.65	698.56	698.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,918.81	2,918.57	2,868.33	2,818.09	2,817.84	2,817.59	2,817.34	2,817.09	2,816.83	2,816.58	2,816.32
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K			10,000.00								
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	890.00	890.00	690.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
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	-890.00	-890.00	-10,690.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00
四、期初现金	P	12,074.54	14,103.35	16,131.92	8,310.25	10,638.34	12,966.18	15,293.77	17,621.11	19,948.20	22,275.03	24,601.61
期内现金变动	Q=D+G+O	2,028.81	2,028.57	-7,821.67	2,328.09	2,327.84	2,327.59	2,327.34	2,327.09	2,326.83	2,326.58	2,326.32
五、期末现金	R=P+Q	14,103.35	16,131.92	8,310.25	10,638.34	12,966.18	15,293.77	17,621.11	19,948.20	22,275.03	24,601.61	26,927.93

(续)

项目/年度	公式	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	3,680.11	1,840.06
经营活动支出	B	165.67	166.03	166.39	166.75	167.12	167.49	167.86	168.24	168.62	169.00	85.35
支付的各项税费	C	698.39	698.30	698.21	698.12	698.02	697.93	697.84	697.74	697.65	697.55	287.32
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,816.05	2,815.78	2,815.51	2,815.24	2,814.97	2,814.69	2,814.41	2,814.13	2,813.84	2,813.56	1,467.39
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F											
三、融资活动产生的现金	—											
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K											20,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00	490.00
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	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-490.00	-20,490.00
四、期初现金	P	26,927.93	29,253.98	31,579.76	33,905.27	36,230.51	38,555.48	40,880.17	43,204.58	45,528.71	47,852.55	50,176.11
期内现金变动	Q=D+G+O	2,326.05	2,325.78	2,325.51	2,325.24	2,324.97	2,324.69	2,324.41	2,324.13	2,323.84	2,323.56	-19,022.61
五、期末现金	R=P+Q	29,253.98	31,579.76	33,905.27	36,230.51	38,555.48	40,880.17	43,204.58	45,528.71	47,852.55	50,176.11	31,153.50



(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	10,000.00	4,000.00	14,000.00	78,273.50
已发行债券	20,000.00	14,700.00	34,700.00	
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	30,000.00	18,700.00	48,700.00	
覆盖倍数				1.61

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 78,273.50 万元, 融资本息合计 48,700.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

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。



中国注册会计师:

江瑜



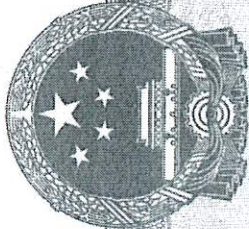
中国注册会计师:

孙先荣



山东·威海

二〇二五年三月十四日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913710821668648885

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东志诚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)

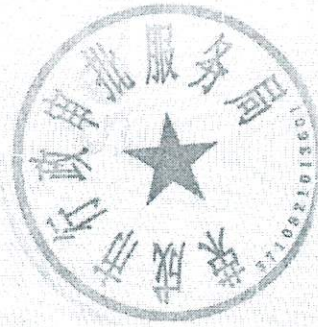
法定代表人 孙晓东

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（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：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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 壹佰零捌万元整

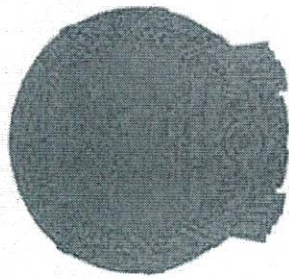
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所 执业证书

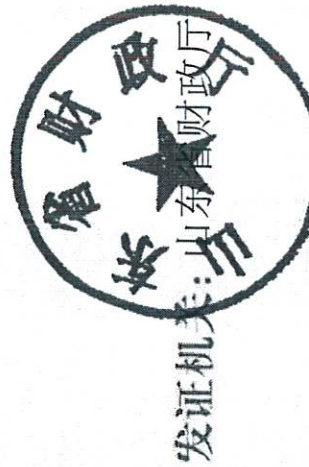


名称：山东志诚会计师事务所有限公司
首席合伙人：孙晓东
主任会计师：孙晓东
经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任公司
执业证书编号：37100003
批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号
批准执业日期：1999年11月16日

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：山东省财政厅

2023年12月6日



中华人民共和国财政部制