

2025 年山东省政府专项债券（十一期）

威海市市本级临港区智能制造产业园

项目收益与融资平衡专项评价报告

威安会核字【2025】第 A013 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

临港区智能制造产业园

2、立项单位

项目建设单位：威海市港荣城市运营服务有限公司

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：山东省威海临港经济技术开发区草庙子镇周宁路1号

成立日期：2022年8月18日

经营范围：一般项目：信息技术咨询服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；土石方工程施工；电气设备销售；城市绿化管理；园区管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；住房租赁；计算器设备销售；商业、饮食、服务专用设备销售。（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）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）

3、项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2209-371073-04-01-735027）--2022年9月30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0042160号）--2022年10月19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0042158号）--2022年10月19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(临-工)028 号）--2022 年 11 月 17 日；

（5）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第3710012022(临-工)048 变）--2024 年 3 月 27 日；

（6）威海临港经济技术开发区管理委员会《威海市建筑工程施工综合许可证》（编号：371008202302210101）--2023 年 2 月 21 日。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设用地面积 59811 平方米，总建筑面积 110418.82 平方米。其中，地上建筑面积约 105815.32 平方米，地下建筑面积约 4603.5 平方米，包含 10 栋单体及配套设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2022 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。项目总投资 56,715.00 万元，其中，项目单位自有资金 36,715.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 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	56,715.00	100.00%	
一、资本金	36,715.00	64.74%	
（一）自有资金	36,715.00	64.74%	
（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）	20,000.00	35.26%	
（一）已发行专项债券			

(二) 本期拟发行专项债券	20,000.00	35.26%	
(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厂房租赁现金流入和综合楼租赁现金流入。

1、厂房租赁现金流入

项目厂房建设为定制化厂房，为招引企业提供“拎包入住”条件。本项目可出租车间规模为 92773.12 平方米，出租率按照运营期第一年 80%、第二年 90%，第三年及以后达到 100%。

为扩大招商引资，缓解园区入驻企业资金压力，本项目产业园运营初期考虑各类物业租金低于市场价格。参考同类物业租金，本项目厂房出租价格按 0.8 元/m²·天测算。同时，考虑本项目未来阶段性发展及产业集聚效应，出租价格按每五年增长 5%。

厂房出租价格参考案例

序号	厂房案例	位置	面积(m ²)	价格(元/m ² ·天)	备注
1	汉鼎品牌产业园净化厂房	威海环翠区	1000	2.96	58 同城网
2	阿科帝斯厂房	威海高区	11000	0.45	58 同城网
3	中日（威海）智能制造产业园	威海临港区	/	1.8	市场询价
4	苟山镇泉州路南首路东	威海临港区	1200	2.67	安通厂房网
5	威海临港区苟山厂房	威海临港区	3600	2	文登百姓网

2、综合楼租赁现金流入

厂区内配套综合楼用于园区内生产企业日常管理和研发等，本项目可出租综合楼规模为 12984.92 平方米，出租率按照运营期第一年 80%、

第二年 90%，第三年及以后达到 100%计。

为扩大招商引资，缓解园区入驻企业资金压力，本项目产业园运营初期考虑各类物业租金低于市场价格。参考同类物业租金，本项目综合楼租金参考办公写字楼市场价格并适当降低，分别按 1.00 元/m²·天测算。同时，考虑本项目未来阶段性发展及产业集聚效应，出租价格按每五年增长 5%。

综合楼出租价格参考案例

序号	参考案例	位置	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	东方智慧谷产业园	经区大庆路 59 号	2.0	58 同城网
2	羊亭工业园四层建筑	环翠区羊亭镇	3	58 同城网
3	鼎信大厦	经区华夏路	2.73	安居客
4	安华农业保险商业综合体	青岛中路 8 号	2.27	58 同城网

出于谨慎性，出租收入考虑一定的空置率，对项目运营期内现金流入下浮 10%进行测算。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧和摊销等。

1、燃料动力费：项目正常年耗水量 756.91m³，用水价格为 4.7 元/吨；年耗电量 13.9 万 kWh，电价为 0.6089 元/kWh。

2、工资福利费：项目新增劳动定员 10 人，人均年工资及福利按 6 万元估算，考虑每十年增长 10%。

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（扣除建设期利息）的 0.1%估算。

4、其它费用

其他管理费用按照工资福利费的 20%估算，其他营业费用按照销售收入的 2%估算。

5、折旧费

本项目房屋建筑物折旧年限为 50 年，残值率 5%。

6、摊销费

项目土地无形资产按照 50 年摊销，不计残值。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 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
2025 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	450.00	450.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00

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
2041 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2055 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	450.00	20,450.00
合计		20,000.00	20,000.00			27,000.00	47,000.00

（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	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	92,909.41			
经营活动支出	B	5,812.49			
支付的各项税费	C	18,906.93			
经营活动现金净流量	D=A-B-C	68,189.99			
二、投资活动产生的现金	—				
建设成本支出	E	56,715.00	2,768.25	5,536.50	16,609.50
流动资金支出	F				
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56,715.00	-2,768.25	-5,536.50	-16,609.50
三、融资活动产生的现金	—				
资本金（自有资金）	H	36,715.00	2,768.25	5,536.50	16,609.50
专项债券	I	20,000.00			
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	25,650.00			
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	11,065.00	2,768.25	5,536.50	16,609.50

四、期初现金	P				
期内现金变动	Q=D+G+0	22, 539. 99			
五、期末现金	R=P+Q	22, 539. 99			
项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入			2, 291. 71	2, 578. 17	2, 864. 63
经营活动支出			175. 01	180. 74	186. 47
支付的各项税费			252. 30	324. 64	429. 22
经营活动现金净流量			1, 864. 40	2, 072. 79	2, 248. 94
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	26, 471. 55	5, 329. 20			
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-26, 471. 55	-5, 329. 20			
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）	6, 471. 55	5, 329. 20			
专项债券	20, 000. 00				
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息			900. 00	900. 00	900. 00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	26, 471. 55	5, 329. 20	-900. 00	-900. 00	-900. 00
四、期初现金				964. 40	2, 137. 19
期内现金变动			964. 40	1, 172. 79	1, 348. 94
五、期末现金			964. 40	2, 137. 19	3, 486. 13
项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	2, 864. 63	2, 864. 64	3, 007. 86	3, 007. 86	3, 007. 86
经营活动支出	186. 47	186. 47	189. 34	189. 34	189. 34
支付的各项税费	429. 22	429. 22	476. 14	476. 14	476. 14
经营活动现金净流量	2, 248. 94	2, 248. 95	2, 342. 38	2, 342. 38	2, 342. 38
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	900. 00	900. 00	900. 00	900. 00	900. 00

支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	3,486.13	4,835.07	6,184.02	7,626.40	9,068.78
期内现金变动	1,348.94	1,348.95	1,442.38	1,442.38	1,442.38
五、期末现金	4,835.07	6,184.02	7,626.40	9,068.78	10,511.16
项目/年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,007.86	3,007.86	3,158.26	3,158.26	3,158.26
经营活动支出	189.34	189.34	199.55	199.55	199.55
支付的各项税费	476.14	476.14	523.61	523.61	523.61
经营活动现金净流量	2,342.38	2,342.38	2,435.10	2,435.10	2,435.10
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	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	10,511.16	11,953.54	13,395.92	14,931.02	16,466.12
期内现金变动	1,442.38	1,442.38	1,535.10	1,535.10	1,535.10
五、期末现金	11,953.54	13,395.92	14,931.02	16,466.12	18,001.22
项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,158.26	3,158.26	3,316.17	3,316.17	3,316.17
经营活动支出	199.55	199.55	202.70	202.70	202.70
支付的各项税费	523.61	523.61	621.70	804.49	804.49
经营活动现金净流量	2,435.10	2,435.10	2,491.77	2,308.98	2,308.98
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	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	18,001.22	19,536.32	21,071.42	22,663.19	24,072.17
期内现金变动	1,535.10	1,535.10	1,591.77	1,408.98	1,408.98
五、期末现金	19,536.32	21,071.42	22,663.19	24,072.17	25,481.15
项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,316.17	3,316.17	3,481.98	3,481.98	3,481.98
经营活动支出	202.70	202.70	213.94	213.94	213.94
支付的各项税费	804.49	804.49	868.34	868.34	868.34
经营活动现金净流量	2,308.98	2,308.98	2,399.70	2,399.70	2,399.70
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	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	25,481.15	26,890.13	28,299.11	29,798.81	31,298.51
期内现金变动	1,408.98	1,408.98	1,499.70	1,499.70	1,499.70
五、期末现金	26,890.13	28,299.11	29,798.81	31,298.51	32,798.21
项目/年度	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	3,481.98	3,481.98	3,656.07	3,656.07	3,656.07
经营活动支出	213.94	213.94	217.42	217.42	217.42
支付的各项税费	868.34	868.34	937.43	937.43	937.43
经营活动现金净流量	2,399.70	2,399.70	2,501.22	2,501.22	2,501.22
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	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	32,798.21	34,297.91	35,797.61	37,398.83	39,000.05
期内现金变动	1,499.70	1,499.70	1,601.22	1,601.22	1,601.22
五、期末现金	34,297.91	35,797.61	37,398.83	39,000.05	40,601.27
项目/年度	2055 年				
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	3,656.07				
经营活动支出	217.42				
支付的各项税费	1,049.93				
经营活动现金净流量	2,388.72				
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	20,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	450.00				
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-20,450.00				
四、期初现金	40,601.27				
期内现金变动	-18,061.28				
五、期末现金	22,539.99				

注：建设期债券利息计入项目总投资，在投资中体现。

（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	20,000.00	27,000.00	47,000.00	68,189.99
已发行债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	20,000.00	27,000.00	47,000.00	
覆盖倍数	1.45			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68,189.99 万元，融资本息合计 47,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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。



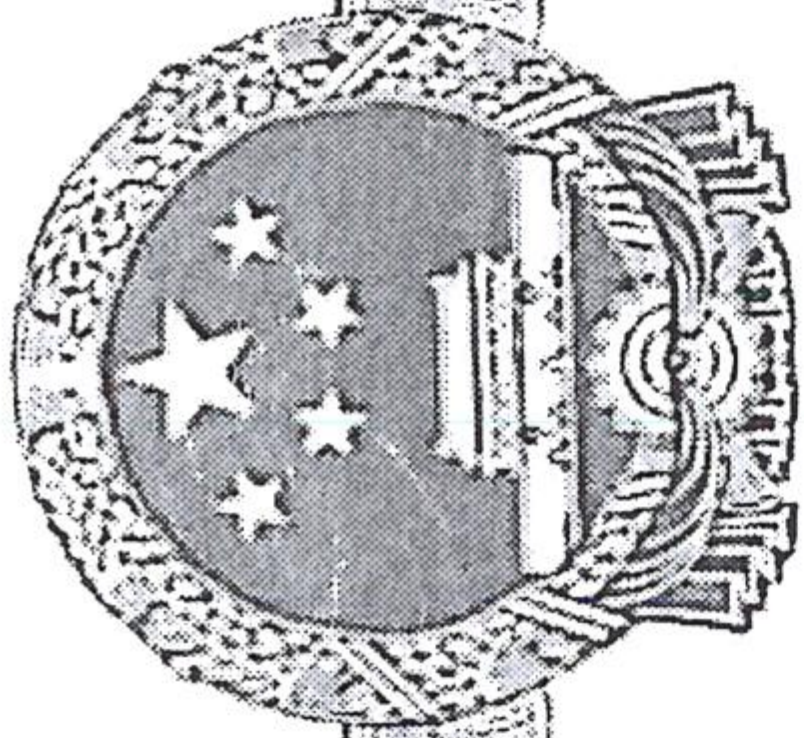
威海安达会计师事务所有限公司

中国·威海

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年三月十五日



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

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）

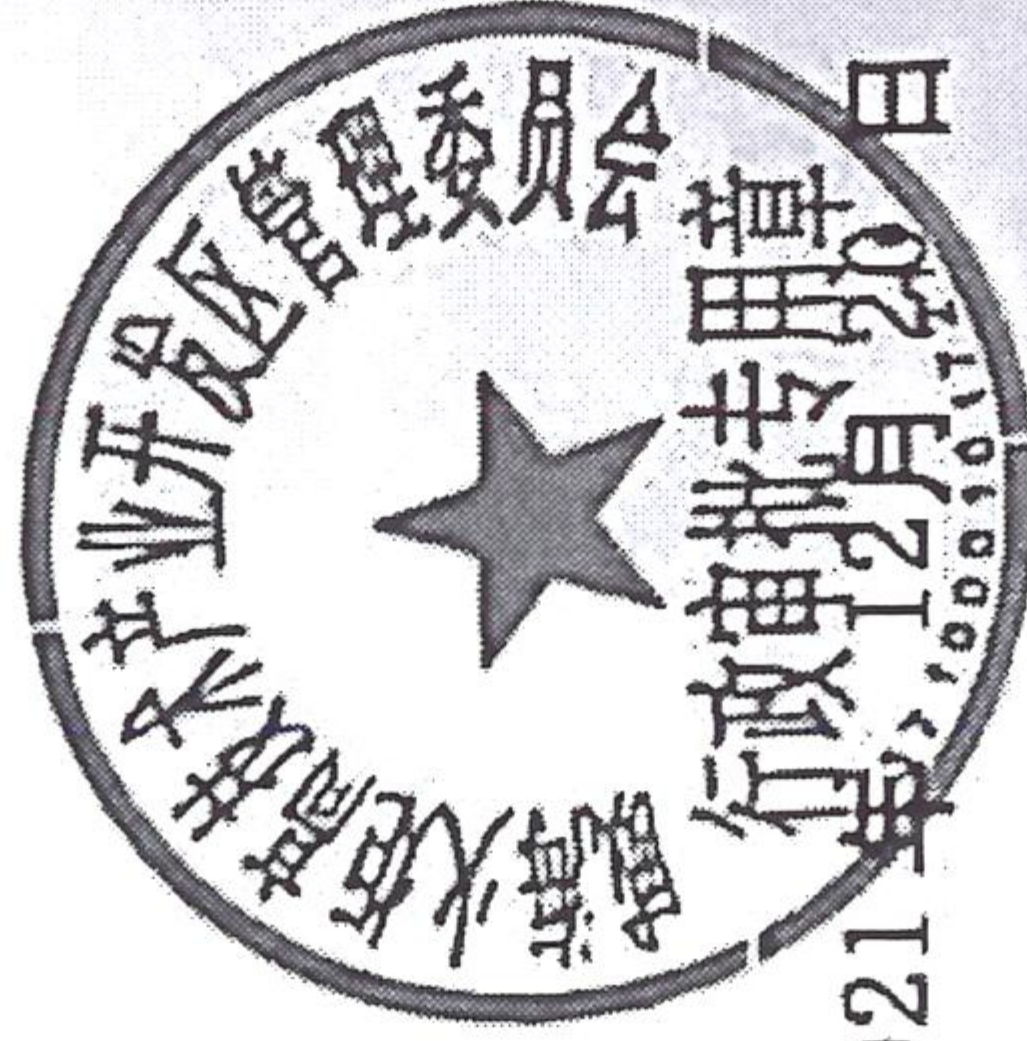
注册资本 伍拾万元整

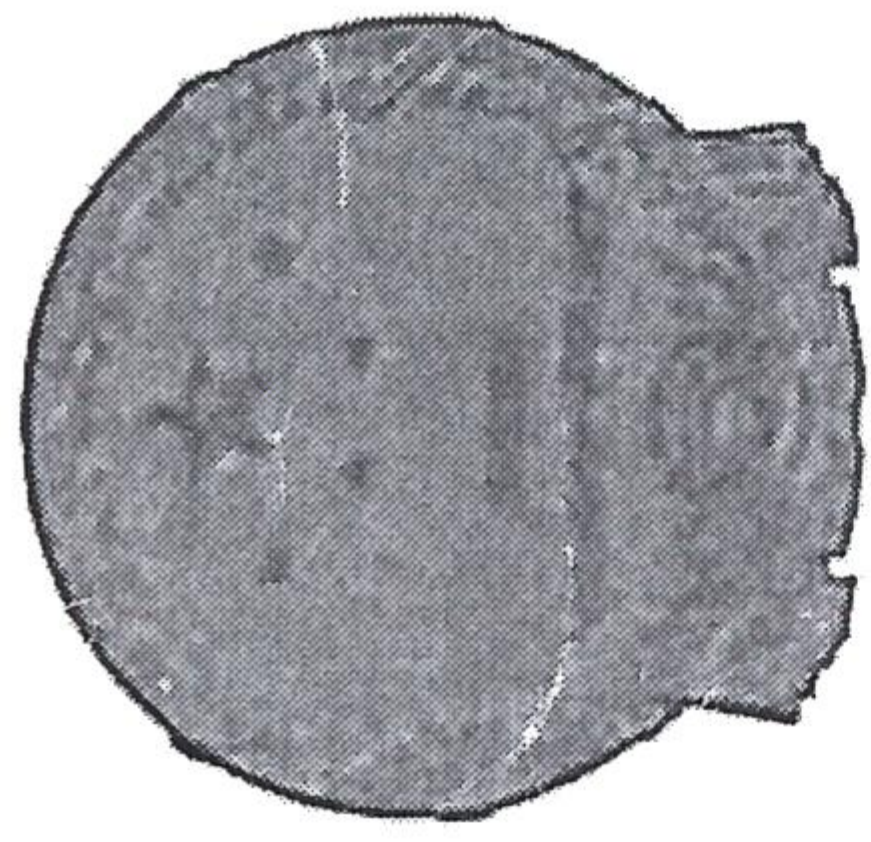
成立日期 1999年12月06日

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





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：
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：371000005

批准执业文号：鲁财会协字[1999]102号

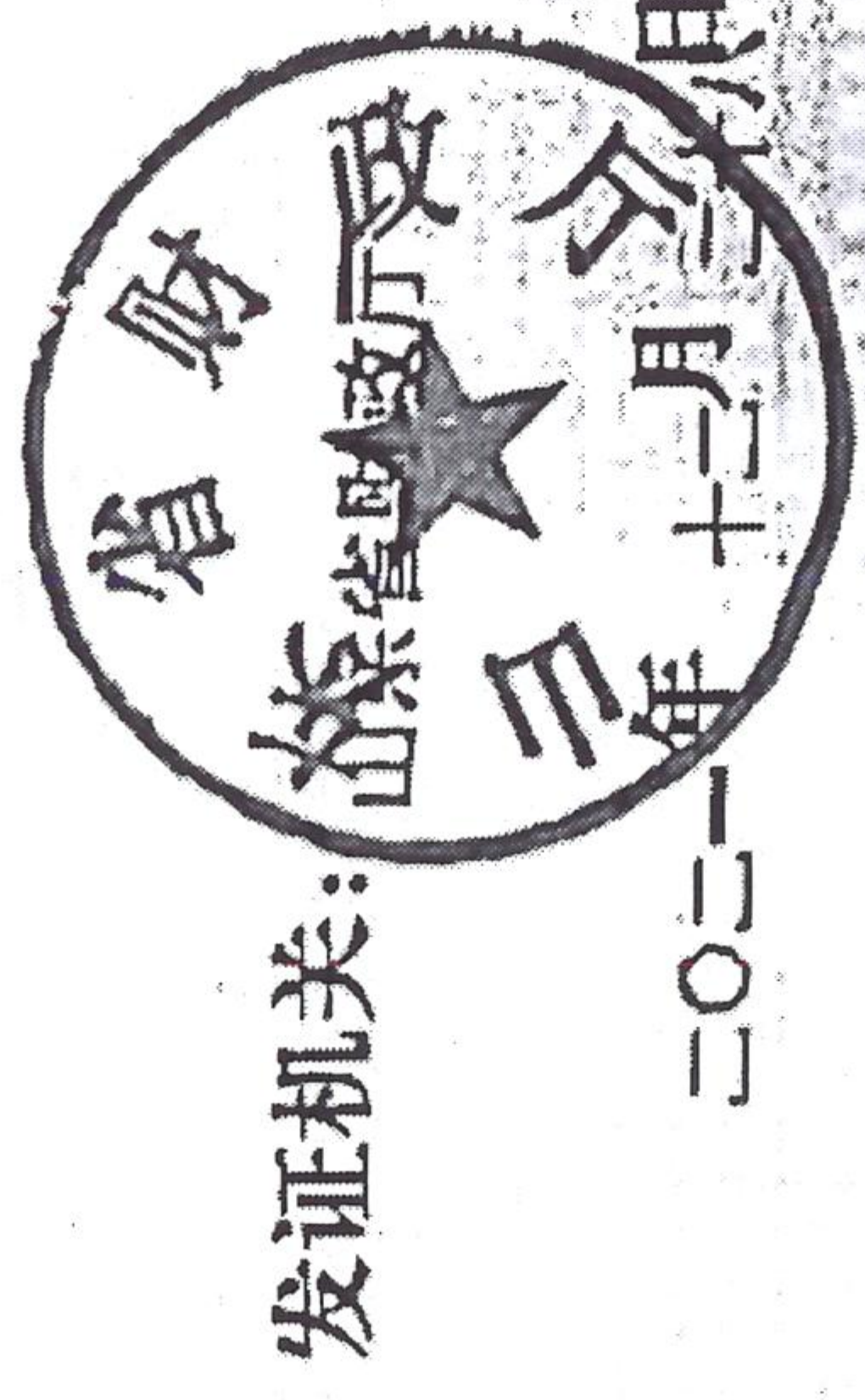
批准执业日期：1999年11月17日



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