

2022年山东省日照市山海天旅游度假区  
山海天智能制造产业园基础配套设施建设工程  
专项债券项目实施方案

日照山海天旅游度假区财政局



日照山海天旅游度假区建设管理局



日照蓝海投资集团有限公司



2022年1月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

山海天智能制造产业园基础配套设施建设工程

### （二）项目单位

单位名称：日照蓝海投资集团有限公司

单位住所：山东省日照市东港区天阁山路 199 号蓝海商务中心

法定代表人：赵凡青

项目负责人：张梓轩

联系方式：17863312306

建设单位简介：日照蓝海投资集团是经日照山海天旅游度假区党工委、管委会批准成立的国有城投公司，2012 年 10 月启动运营，注册资本金 2.32 亿元。集团成立八年来，先后完成省、市、区近 40 项重点工程的投资建设任务，完成产值近百亿元，整合运作区域资源，并成为全市唯一实现市场“建管一体化”的国有企业。

### （三）项目规划审批

2021 年 10 月 18 日，项目取得日照市山海天旅游度假区行政审批局出具的备案证明，项目代码 2110-371192-04-01-903301。

### （四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积 280 亩，新建园区道路 3.2 公里，配齐给排水、电力、燃气等管网，新建标准化厂房及研发、办公等配套设

施约 20 万平方米，配建智能停车场、智慧化展厅、智能服务管理平台等配套设施。

### （五）项目建设期限

建设期 2022 年 1 月开工建设,2025 年 1 月竣工。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

（1）国家发改委、建设部发布的《建设经济评价方法与参数》（第三版）

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设经济评价方法与参数实用手册》

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

（4）建筑工程按当地询价估列

（5）装置性材料购置按市场询价估列

（6）现行投资估算的其它有关规定

#### 2. 估算总额

本项目总投资 80000.00 万元，其中工程费用 64,799.65 万元，工程建设其他费用 6,064.26 万元，预备费用 3,536.09 万元，建设期利息 5,600.00 万元。

### （二）资金筹措方案

#### 1. 资金筹措原则

（1）项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的

可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

## 2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	80000.00	100.00%	
一、资本金	40000.00	50.00%	
自有资金	40000.00		
二、债务资金	40000.00	50.00%	
专项债券	40000.00		

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

#### 1、收入来源

项目收益来源主要为厂房租赁、职工宿舍租赁、商业出租、展厅租赁、数据中心服务、停车收费等收入等，具体收入如下：

##### （1）厂房租赁

项目厂房建筑面积约 152000 平方米，根据山海天旅游度假区周边的厂房租赁行市场价格为 250-350 元/m<sup>2</sup>·年，项目厂房建筑的租赁价格暂定 250 元/m<sup>2</sup>·年，单价逐年递增 5%。

项目 2035 年初、2036 年初年预计各出售厂房 20000 平方米，相应年份租赁面积减去售出面积。

##### （2）职工宿舍租赁：

项目职工宿舍建筑面积约 10000 平方米，宿舍人均床位建筑面积为 5 m<sup>2</sup>，则职工宿舍床位数约为 2000 个，单床年收入费用按照 400 元/计，则年职工宿舍租赁收入为 80 万元。

(3) 商业出租收入：

项目邻里中心、办公及商业配套设施建筑面积约为 30000 平方米，根据山海天旅游度假区周边商业租赁的市场价格 2.5—3.5 元/m<sup>2</sup>·天，项目商业建筑的租赁价格暂定为 3 元/m<sup>2</sup>·天，则商业出租年收入为 3285 万元。

(4) 展厅租赁收入：

项目展厅建筑面积约为 5000 平方米，展厅主要用于产业园内的企业举办各种活动。展厅年举办活动次数按照 15 次，每次租赁费用按照 20 万元计，项目展厅租赁收入为 300 万元。

(5) 数据中心收入：

项目配套建设 3000 平方米的大数据中心 1 处，为入驻企业提供综合性数据平台服务，项目预计进驻企业 25 家，每家数据服务收费按照 2 万元/年，预计年数据中心收入约为 50 万元。

(6) 停车费收入：

项目配套建设收费的停车位 1000 个，每个车位停车时长按照 6 小时/天，停车费按照 3 元/小时计，则停车费年收入为 657 万元。

(7) 厂房回购收入

考虑到项目的特性，项目入驻的部分企业经营满 10 年后将回购厂房用于后续的经营，厂房出售的价格按照 4500 元/平方米计，预计 2035 初年出售厂房 20000 平方米、2036 初年出售厂房 20000 平方米，共计出售厂房 40000 平方米，则出售厂房收入为 18000 万

元。

## 2. 运营期各年收入

项目运营负荷投产首年按照 80%计，第 2 年按照 90%计，从第 3 年开始稳定在 95%，出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算，项目现金流入具体如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	租赁收入	数据配套收入	停车场收入	厂房出售收入	合计
2025	5,200.62	34.83	457.71	-	5,693.16
2026	6,545.03	42.75	561.74	-	7,149.51
2027	7,088.69	45.13	592.94	-	7,726.75
2028	7,277.74	45.13	592.94	-	7,915.80
2029	7,476.24	45.13	592.94	-	8,114.31
2030	8,089.13	47.50	624.15	-	8,760.78
2031	8,319.50	47.50	624.15	-	8,991.15
2032	8,561.38	47.50	624.15	-	9,233.03
2033	8,815.36	47.50	624.15	-	9,487.01
2034	9,082.04	47.50	624.15	-	9,753.69
2035	8,588.33	47.50	624.15	8,550.00	17,809.98
2036	8,031.25	47.50	624.15	8,550.00	17,252.90
2037	4,129.36	23.75	312.08	-	4,465.19
合计	97,204.67	569.21	7,479.40	17,100.00	122,353.28

## （二）运营成本预测

1、项目成本主要为外购原材料及耗材、外购动力及燃料、工资及福利、修理费等。由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本上浮 5.00%进行项目净现金流出测算年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	原材料	燃料动力费	维修费	工资福利费	合计
2025	35.00	96.10	107.73	86.77	325.60

2026	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2027	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2028	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2029	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2030	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2031	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2032	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2033	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2034	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2035	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2036	52.50	144.15	161.60	130.15	488.40
2037	26.25	72.08	80.80	65.07	244.20
合计	638.75	1,753.88	1,966.07	1,583.46	5,942.16

项目成本主要为外购原材料及耗材、外购动力及燃料、工资及福利、修理费等。

#### (1) 外购原材料及耗材

根据项目特点，项目外购的原材料主要为办公用品和物业运营维护耗材，根据项目建设规模和运营方式，预估项目年外购原材料费用约为 50 万元；

#### (2) 外购动力及燃料费

项目年用水量预计为 7.5 万吨，按照市场价，水费为 3 元/吨，年水费 22.5 万元。项目用电量预计为 114.79 万 kwh，商业用电电费暂按照 1 元/kwh 计，年电费 114.79 万元。项目年外购燃料及动力费共计 137.29 万元；

#### (3) 工资及福利费

项目劳动定员 12 人，其中管理人员 2 名，工资按照 12 万元/年计；技术后勤人员 10 名，工资按照 8.5 万元/年计，福利费按照工资的 14% 计，则项目工资福利费估算为 123.95 万元；

#### (4) 修理费

项目形成固定资产的投资额为 64799.65 万元，按照 40 年折旧，残值率按照 5%计，则年折旧费为 1538.99 万元，项目年修理费按照折旧费的 10%计，约为 153.90 万元；

#### (5) 折旧与摊销

折旧费按平均年限法计算，年折旧费 1538.99 万元；无形资产年摊销额 404.29 万元。

### 2、相关税费

项目各项收入适用税率 6%、9%。城市建设维护税为 5%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，房产税 12%，所得税税率为 25%。

表 4：项目税费表

年份	增值税	税金及附加	房产税	所得税	合计
2025	441.70	44.17	572.54	333.41	1,391.82
2026	548.00	54.80	720.55	428.62	1,751.97
2027	595.60	59.56	780.41	544.88	1,980.45
2028	611.21	61.12	801.22	582.64	2,056.20
2029	627.60	62.76	823.07	622.30	2,135.73
2030	680.92	68.09	890.55	752.39	2,391.94
2031	699.94	69.99	915.91	798.41	2,484.25
2032	719.91	71.99	942.54	846.73	2,581.17
2033	740.88	74.09	970.50	897.47	2,682.94
2034	762.90	76.29	999.86	950.74	2,789.79
2035	1,428.10	142.81	945.50	2,833.95	5,350.36
2036	1,382.10	138.21	884.17	2,761.13	5,165.62
2037	347.46	34.75	454.61	431.61	1,268.42
合计	9,586.34	958.63	10,701.43	12,784.27	34,030.67

### 3、利息支出。

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券



40000.00 万元，本期发行 5000.00 万元，剩余计划 2022 年发行完毕，假设年利率 4.20%，期限 15 年。本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	40,000.00		40,000.00	840.00	840.00
2023	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2024	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2025	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2026	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2027	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2028	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2029	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2030	40,000.00		-	40,000.00	1,680.00	1,680.00
2031	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2032	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2033	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2034	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2035	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2036	40,000.00			40,000.00	1,680.00	1,680.00
2037	40,000.00		40,000.00	-	840.00	40,840.00
合计		40,000.00	40,000.00		25,200.00	65,200.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	-	5,223.99	6,560.29	7,089.94
增值税	-	-	-	441.70	548.00	595.60
税金及附加	-	-	-	616.71	775.35	839.97
营业成本	840.00	1,680.00	1,680.00	3,273.64	4,070.46	4,070.46
利润总额	840.00	1,680.00	1,680.00	1,333.63	1,714.48	2,179.51
企业所得税	-	-	-	333.41	428.62	544.88
净利润	840.00	1,680.00	1,680.00	1,000.22	1,285.86	1,634.63

（续表）

年份	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
营业收入	7,263.38	7,445.49	8,038.64	8,249.99	8,471.91	8,704.92
增值税	611.21	627.60	680.92	699.94	719.91	740.88
税金及附加	862.34	885.83	958.64	985.90	1,014.53	1,044.59
营业成本	4,070.46	4,070.46	4,070.46	4,070.46	4,070.46	4,070.46
利润总额	2,330.58	2,489.20	3,009.54	3,193.63	3,386.91	3,589.87
企业所得税	582.64	622.30	752.39	798.41	846.73	897.47
净利润	1,747.93	1,866.90	2,257.16	2,395.22	2,540.19	2,692.40

(续表)

年份	2034年	2035年	2036年	2037年	合计
营业收入	8,949.58	16,340.67	15,829.58	4,097.12	112,265.49
增值税	762.90	1,428.10	1,382.10	347.46	9,586.34
税金及附加	1,076.15	1,088.31	1,022.38	489.36	11,660.07
营业成本	4,070.46	3,916.56	3,762.66	1,881.33	53,668.36
利润总额	3,802.97	11,335.79	11,044.54	1,726.43	46,937.07
企业所得税	950.74	2,833.95	2,761.13	431.61	12,784.27
净利润	2,852.22	8,501.84	8,283.40	1,294.83	34,152.80

#### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表6

表6: 项目资金测算平衡表(单位: 万元)

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	5,693.16	7,149.51	7,726.75
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	325.60	488.40	488.40
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	1,391.82	1,751.97	1,980.45
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	3,975.74	4,909.14	5,257.91
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	29,760.00	29,760.00	14,880.00	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-

三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	4,000.00	36,000.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	40,000.00	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	840.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	43,160.00	34,320.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	13,400.00	17,960.00	1,400.00	3,695.74	6,924.88
2. 期内现金变动	13,400.00	4,560.00	16,560.00	2,295.74	3,229.14	3,577.91
3. 期末现金	13,400.00	17,960.00	1,400.00	3,695.74	6,924.88	10,502.79

(续表)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	7,915.80	8,114.31	8,760.78	8,991.15	9,233.03	9,487.01
2. 经营活动支付的现金流	488.40	488.40	488.40	488.40	488.40	488.40
3. 经营活动支付的各项税金	2,056.20	2,135.73	2,391.94	2,484.25	2,581.17	2,682.94
4. 经营活动产生的现金流小计	5,371.21	5,490.18	5,880.44	6,018.50	6,163.47	6,315.68
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	10,502.79	14,194.00	18,004.18	22,204.62	26,543.12	31,026.58
2. 期内现金变动	3,691.21	3,810.18	4,200.44	4,338.50	4,483.47	4,635.68

## （六）小结

本项目收入主要是厂房租赁、职工宿舍租赁、商业出租、展厅租赁、数据中心服务、停车收费等收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对营业收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 82,380.44 万元，融资本息合计为 65,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	40,000.00	25,200.00	65,200.00	
融资合计	40,000.00	25,200.00	65,200.00	82,380.44
覆盖倍数				1.26

### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

### 五、项目风险分析

#### （一）与项目建设相关的风险

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

### 1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

### 2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

### 3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、入驻企业数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对项目的财务生存较为敏感，如果项目广告宣传不到位，招商能力不足，企业入驻量达不到预期，则会导致厂房、商铺租赁率不足，将会对项目的收益带来一定风险。

### 2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接

关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

### 3、同行业项目竞争风险

项目未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

本项目实施单位为日照蓝海投资集团有限公司，计划总投资80000.00万元，计划自筹资金40000万元，发行债券40000万元，年限为15年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目打造智能制造产业园，招引智能制造厂家入驻，打造智能制造产业集群，推动当地经济更好更快的发展。同时可吸引大量的智能制造相关的高精尖人才入住，有助于人才兴市战略的实施，提高当地居民的综合素质。

#### 2、项目实施的公益性

本项目的建设可推动公益岗位互助扶贫的体现。本项目建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

#### 3、项目实施的收益性

本项目经营期营业收入来源主要包括厂房租赁、职工宿舍租赁、商业出租、展厅租赁、数据中心服务、停车收费等收入等，经营期

内总收入 112,265.49 万元，收益性良好。

#### 4、项目投资合规性

根据国家发改委 2013 年第 29 号令《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类：十、科技服务业，10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、高新技术创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地建设”，是国家鼓励类产业，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向是正确的。

查询《山东省禁止限制供地项目目录》，该项目不在禁止、限制供地项目目录内，属于允许建设项。

该项目建设地点位于日照山海天旅游度假区。用地属于规划的建设用地，符合用地规划，符合日照市城市总体规划。

#### 5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合相关的政策要求，有助于当地经济的更好更快发展。项目得到了各级政府的大力支持。项目建设可以提高山海天旅游度假区人民群众的经济收入、幸福感和满意度，受到人民群众的大力支持。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目投入至少 20%的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的

可能。同时发行政府专项债券向社会筹资、采用银行贷款等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 80000 万元，其中资本金 40000 万元（占比 50.00%），专项债券 40000 万元（占比 50.00%），资金到位可行。项目结合实际情况，本项目业主单位根据国家有关规定确定项目资金来源，合理合法。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理。本项目收入、成本、收益各项指标均参考当地市场及已获批项目经验综合考量，具有合理性。

#### 8、债券资金需求合理性

项目需求债券资金数额符合相关政策。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

清偿能力分析应是综合在整个企业的清偿能力之中，企业的清偿能力是依据财务计划现金流量表、资产负债表来计算资产负债率、流动比率、速动比率，以及建设投资借款偿还期来考察企业的财务状况及贷款的清偿能力。项目本息备付率覆盖倍数达到 1.26，偿债能力较强，偿债计划可行性有保障。

#### 10、绩效目标合理性

本项目的绩效目标均是参照项目周边的物价水平和消费能力制定的，项目为智能制造产业园，市场前景广阔，日照优良的区域位置、交通条件和营商环境将吸引大量的智能制造产业公司入驻，绩效目标制定合理。



### （三）评估结论

山海天智能制造产业园基础配套设施建设工程收益 82,380.44 万元，项目债券本息合计 65,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.26，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。

本项目的建设能够推动当地经济更好更快的发展。同时可吸引大量的智能制造相关的高精尖人才入住，有助于人才兴市战略的实施，提高当地居民的综合素质。但该项目在项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。