

**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）—2022 年山东省
政府专项债券（二期）日照市山海天旅游度假区
智能制造产业园基础设施建设工程项目
收益与融资平衡专项评价报告**

和信咨字（2022）第 010046 号

目 录	页 码
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）—2022 年山东省政府专项债券（二期）日照市山海天旅游度假区智能制造产业园基础设施建设工程项目收益与融资平衡专项评价报告	1-15



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年一月十八日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

**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) —2022 年山东省政府专项债券 (二期) 日照市
山海天旅游度假区智能制造产业园基础设施建设工程
项目收益与融资平衡专项评价报告**

和信咨字 (2022) 第 010046 号

我们接受委托,对 2022 年山东省 (日照市山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目) 专项债券提供财务评价服务。我们的评价服务是基于发行人遵照《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) 等相关政策文件要求,进行本期债券发行使用管理工作,无重大不合规事项,了解 2022 年山东省 (日照市山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目) 专项债券项目收益与融资平衡情况而实施。日照蓝海投资集团有限公司的责任是提供与本次评价服务相关的一切资料,并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据日照蓝海投资集团有限公司提供的资料提供评价服务,并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意:在编制融资与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。



总体评价情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目

（二）项目单位

日照蓝海投资集团有限公司

（三）项目规划审批

2021 年 10 月，绿之缘环境产业集团有限公司出具了《日照市山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目可行性研究报告》；

2021 年 10 月 18 日，日照蓝海投资集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目》，项目代码：2110-371192-04-01-903301，备案项目总投资为 80,000.00 万元。

（四）项目建设规模和主要建设内容

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



建设起止时间：2022 年 1 月至 2025 年 1 月。

二、财务评价假设

（一）一般假设

1、发行人遵照《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）等相关政策文件要求，进行本期债券发行使用管理工作，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且债券存续期内延续执行；

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对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、项目符合区域经济社会发展及行业及地区的规划，发行人编制的项目投资概率及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；工程项目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偿还债券本息。

三、项目投资估算和资金筹措方案

（一）投资估算情况



参考可行性研究报告投资估算情况，本项目工程估算投资总额为 80,000.00 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	投资额
1	工程费	64,799.65
2	工程建设其他费用	6,064.26
3	基本预备费	3,536.09
4	借款利息	5,600.00
	合计	80,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 80,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 40,000.00 万元，占投资总额比例为 50.00%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 40,000.00 万元。

本期发行专项债券金额 5,000.00 万元，剩余 35,000.00 万元计划 2022 年发行完毕，债券发行期限为 15 年，假设债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

四、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

1、项目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/㎡·年，项目厂房建筑的租赁价格暂定 250 元/㎡·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 m²，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/㎡·天，项目商业建筑的租赁价格暂定为 3 元/㎡·天，正常运转商业出租年收入为 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。

项目运营负荷投产首年按照 80%计，第 2 年按照 90%计，第 3 年按照 95%计，第 4 年达到满负荷运行。

2、运营期各年收入估算情况

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：



金额单位：人民币万元

年份	租赁收入	数据配套收入	停车场费收入	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）项目运营成本预测

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。

（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、项目运营成本现金流出测算

参照《山海天智能制造产业园基础设施建设工程项目可行性研究报告》，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，本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

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

(三) 税费现金流出分析

本项目增值税税率为 9%、6%，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%，所得税税率为 25%，房产税 12%。

金额单位：人民币万元

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



（四）专项债券应付本息情况

本期假设债券票面年利率 4.20%，利息按半年支付，最后一次利息随本金一起支付。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

（五）项目净现金流量

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2022 年至 2037 年现金流量情况如下表：

金额单位：人民币万元

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	29,760.00	29,760.00	14,880.00	-	-	-
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
3. 期末现金	14,194.00	18,004.18	22,204.62	26,543.12	31,026.58	35,662.26

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	合计
一、经营活动产生 的现金流					-
1. 经营活动产生 的现金流	9,753.69	17,809.98	17,252.90	4,465.19	122,353.28
2. 经营活动支付 的现金流	488.40	488.40	488.40	244.20	5,942.16
3. 经营活动支付 的各项税金	2,789.79	5,350.36	5,165.62	1,268.42	34,030.67
4. 经营活动产生 的现金流小计	6,475.50	11,971.22	11,598.88	2,952.57	82,380.44
二、投资活动产生 的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设 资金	-	-	-	-	74,400.00
2. 支付的铺底 资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生 的现金流小计	-	-	-	-	-74,400.00
三、筹资活动产生 的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	40,000.00
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	-	-	-	40,000.00	40,000.00
4. 支付融资利息	1,680.00	1,680.00	1,680.00	840.00	25,200.00
5. 筹资活动产生 的现金流合计	1,680.00	1,680.00	1,680.00	40,840.00	14,800.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-



1.期初现金	35,662.26	40,457.77	50,748.99	60,667.87	-
2.期内现金变动	4,795.50	10,291.22	9,918.88	37,887.43	22,780.44
3.期末现金	40,457.77	50,748.99	60,667.87	22,780.44	22,780.44

（六）本息覆盖倍数

项目名称	拟发行额度 (期限：15 年)	净现金流入测 算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
山海天智能制造产业园 基础设施建设工程	40,000.00	82,380.44	65,200.00	1.26

五、项目风险

（一）风险因素及识别

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；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。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

六、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融



资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次 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）—2022 年山东省政府专项债券（二期）日照市山海天旅游度假区智能制造产业园基础设施建设工程项目发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

济南分所

中国·济南

中国注册会计师：

中国注册会计师：

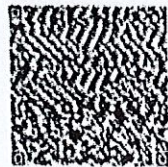
2022 年 1 月 18 日





國立歷史博物館

913701030690342410

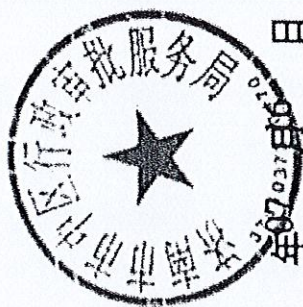


乘用、五
登信、五
砾业房、五
二、五
撞、五
田、五

1-1 本(回)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所	成立日期	2013年07月11日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2013年07月11日至年月日
负责人	赵卫华	营业场所	济南市市中区石棚街12号银座晶都国际广场35A层1号房

经营范围



登记机关

6107

证书序号: 5000814

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

执业证书

名称: 和信会计师事务所
(特殊普通合伙) 济南分所

负责人: 赵卫华

经营场所: 济南市市中区石棚街12号
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号: 370100013706

批准执业文号: 鲁财会〔2013〕23号

批准执业日期: 2013-06-24



姓名 赵卫华
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1970-08-30
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 372801700830107
Identity card No.



年度检查 2020年

Annual Renewal 注册会计师

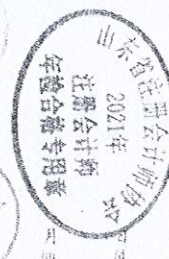
年检合格专用章

本证书经检查合格,继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370900010010
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 08 月 01 日
Date of Issuance



75



姓 孟庆福
Full name 男
性 男
Sex
出生 1984-10-12
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济南分所
Working unit
身份证号 371521198410125237
Identity card No.



年度检验登记 2018年
Annual Renewal Registration 注册会计师
年检合格专用章
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 370100011171

批准注册协会:
Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 09 月 18 日
Date of Issuance

2016 年 01 月 11 日
/y /m /d