

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区
发展专项债券（三期）—2022 年山东省
政府专项债券（十三期）日照市经济技术开
发区电子信息技术创新园项目收益与融
资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010243 号

目 录	页 码
2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发 展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项 债券（十三期）日照市经济技术开发区电子信息 技术创新园项目收益与融资平衡专项评价报 告	1-14



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年二月十六日



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券 (三期) —2022 年山东省政府专项债券 (十三期) 日照市 经济技术开发区电子信息技术产业创新园项目收益与融资平 衡专项评价报告

和信咨字 (2022) 第 010243 号

我们接受委托,对日照市经济技术开发区电子信息技术产业创新园项目提供财务评价服务。我们的财务评价服务是基于《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)和地方政府相关专项债券管理要求,进行本项目发行使用管理,无重大不合规事项,了解日照市经济技术开发区电子信息技术产业创新园项目收益与融资自求平衡情况而实施。日照经济技术开发区城市发展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经济技术开发区城市发展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。

总体评价情况如下:



一、项目基本情况

（一）项目名称

日照电子信息技术产业创新园

（二）项目单位

日照经济技术开发区城市发展投资集团有限公司

（三）项目规划审批

2020 年 9 月，山东衡泰工程资讯有限公司出具了《日照电子信息技术产业创新园可行性研究报告》；

2020 年 10 月，日照经济技术开发区城市发展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《日照电子信息技术产业创新园》，项目代码：2020-371171-70-03-113015，备案项目总投资为 150,000.00 万元。

（四）项目建设规模和主要建设内容

项目总用地面积 85239.67 平米，总建筑面积 200870 平方米，主要建设综合服务中心、公共数据中心、研发中心、标准化厂房、动力厂房、设备用房及配套基础。

（五）项目建设期限

建设起止时间：2020 年 12 月-2024 年 12 月底。



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）和地方政府相关专项债券管理要求，进行本项目发行使用管理，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 150,000.00



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	125,463.80
2	工程建设其他费用	7,927.01
3	基本预备费	10,669.19
4	建设期利息	5,940.00
5	铺底流动资金	
	合计	150,000.00

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资 150,000.00 万元，资金来源为：

1、项目资本金暂定为 81,000.00 万元，占投资总额比例为 54.00%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券 69,000.00 万元。

其中本期发行专项债券金额 10,000.00 万元，剩余 59,000.00 万元计划 2023 年发行完毕，债券发行期限为 15 年，假设债券发行利率为 4.2%，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、运营收入预测



1、根据项目单位提供资料及《日照电子信息技术产业创新园可行性研究报告》项目综合服务中心、公共数据中心、研发中心、标准化厂房、动力厂房、设备用房及停车场采取租赁运营方式。年营运收入=出租面积×单价×月×出租比例；同时项目收益价格参考日照经济技术开发区资产运营管理有限公司与山东聚晟医疗科技有限公司签订租赁合同，租赁价格不高于 2.5 元/平方米/日测算。

(1) 综合服务中心租赁收入 项目综合服务中心 22500 平方米，项目从第 2025 年开始租赁 2025-2027 年出租率按 80%，第 2028-2030 年按 90%出租，2031-2039 年按 100%出租，出租价格按 75 元/平方米/月测算，租金每 3 年增长 10%。经测算项目综合服务中心年均租赁收入 2293.11 万元。

(2) 公共数据中心租赁收入 项目公共数据中心 8500 平方米，项目从第 2025 年开始租赁 2025-2027 年出租率按 80%，2028-2030 年按 90%出租，2031-2039 年按 100%出租，出租价格按 70 元/平方米/月测算，租金每 3 年增长 15%。经测算项目公共数据中心年均租赁收入 917.83 万元。

(3) 研发中心租赁收入 项目建设研发中心共计 46600 平方米，出租率按 100%出租，出租价格按 65 元/平方米/月测算，租金每 3 年增长 20%。经测算项目研发中心年均租赁收入 3392.48 万元。

(4) 标准化厂房租赁收入 项目建设标准化厂房 72050 平方米，出租价格按 65 元/平方米/月测算，项目从第 2025 年开始租赁，2025-2027 年出租率按 80%，2028-2030 年按 90%出租，2031-2039 年按 100%出租，出租金每 3 年增长 20%。经测算项目标准化厂房年均租赁收入 7713.20 万元。



(5) 动力厂房租赁收入 项目建设动力厂房 8370 平方米，出租价格按 55 元/平方米/月测算，项目从第 2025 年开始租赁，2025-2027 年出租率按 80%，2028-2030 年按 90%出租，2031-2039 年按 100%出租，租金每 5 年增长 15%。经测算项目动力厂房年均租赁收入 710.12 万元。

(6) 设备用房租赁收入 项目建设设备厂房 2000 平方米，出租价格按 50 元/平方米/月测算，项目从第 2025 年开始租赁，2025-2027 年出租率分别按 60%、70%、80%，2028-2030 年按 90%出租，2031-2039 年按 100%出租，租金每 5 年增长 20%。经测算项目设备用房年均租赁收入 160.27 万元。

(7) 停车位收入 项目规划停车位 744 个，第 2025-2029 年出租率按 80%出租，出租价格按 2600 元/年测算，2030-2034 年出租率按 90%，出租价格按 3000 元/年，2035-2039 年出租率按 100%，出租价格按 3250 元/年。经测算项目停车位年均租赁收入 199.14 万元。

2、运营期各年收入估算情况

项目现金流入具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	综合服务中心	公共数据中心	研发中心租赁	标准化厂房租赁	动力厂房租赁	设备用房租赁	停车场	合计
2024	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	1,620.00	571.20	3,634.80	4,495.92	441.94	72.00	154.75	10,990.61
2026	1,620.00	571.20	3,634.80	4,495.92	441.94	84.00	154.75	11,002.61
2027	1,620.00	571.20	3,634.80	4,495.92	441.94	96.00	154.75	11,014.61
2028	2,004.75	738.99	3,634.80	6,069.49	571.75	129.60	154.75	13,304.13
2029	2,004.75	738.99	3,634.80	6,069.49	571.75	129.60	154.75	13,304.13
2030	2,004.75	738.99	3,634.80	6,069.49	571.75	129.60	200.88	13,350.26



2031	2,450.25	944.27	3,634.80	8,092.66	730.58	172.80	200.88	16,226.24
2032	2,450.25	944.27	3,634.80	8,092.66	730.58	172.80	200.88	16,226.24
2033	2,450.25	944.27	3,634.80	8,092.66	730.58	172.80	200.88	16,226.24
2034	2,695.28	1,085.90	3,634.80	9,711.19	840.16	207.36	200.88	18,375.57
2035	2,695.28	1,085.90	3,634.80	9,711.19	840.16	207.36	241.80	18,416.49
2036	2,695.28	1,085.90	3,634.80	9,711.19	840.16	207.36	241.80	18,416.49
2037	2,695.28	1,248.79	3,634.80	10,196.75	966.19	207.46	241.80	19,191.07
2038	1,347.64	624.40	1,817.40	5,098.38	483.10	103.73	120.90	9,595.54
合计	30,353.76	11,894.27	49,069.80	100,402.91	9,202.58	2,092.47	2,624.45	205,640.23

（二）项目运营成本预测

1、本项目总成本费用包括燃料动力费、工资福利费、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

项目成本费用

（1）项目年公共能源及动力费 27.47 万元。

（2）工资及福利费：项目总定员 25 人，福利费按 14%计取，年需工资及福利 134.75 万元。

（4）年修理费：修理费按折旧的 0.1%测算，项目年修理费 125.46 万元。

（5）折旧费：项目按 50 年折旧，年折旧费 2509.28 万元。

（6）摊销费：项目按 50 年摊销，年摊销费 128.00 万元。

2、由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内工资福利费考虑 5.00%/年的增速计算，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	其他费用	合计
2024						
2025		27.47	125.46	134.75	43.89	331.57
2026		27.47	125.46	141.49	43.89	338.31



2027		27.47	125.46	148.56	43.89	345.38
2028		27.47	125.46	155.99	43.89	352.81
2029		27.47	125.46	163.79	43.89	360.61
2030		27.47	125.46	171.98	43.89	368.80
2031		27.47	125.46	180.58	43.89	377.40
2032		27.47	125.46	189.61	43.89	386.43
2033		27.47	125.46	199.09	43.89	395.91
2034		27.47	125.46	209.04	43.89	405.86
2035		27.47	125.46	219.49	43.89	416.31
2036		27.47	125.46	230.47	43.89	427.29
2037		27.47	125.46	241.99	43.89	438.81
2038		13.74	62.73	121.00	21.95	219.41
合计		370.85	1,693.71	2,507.82	592.52	5,164.89

(三) 税费现金流出分析

本项目增值税征税率为 9%，城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，房产税为出租收入的 12%，所得税税率为 25%。

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
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	884.84	106.18	1,192.94	734.95	2,918.91
2026	885.83	106.30	1,194.26	735.66	2,922.05
2027	886.82	106.42	1,195.58	736.28	2,925.10
2028	1,075.86	129.10	1,447.64	1,190.86	3,843.46
2029	1,075.86	129.10	1,447.64	1,188.91	3,841.51
2030	1,079.67	129.56	1,447.64	1,197.33	3,854.20
2031	1,317.14	158.06	1,764.26	1,768.53	5,007.98
2032	1,317.14	158.06	1,764.26	1,766.27	5,005.72
2033	1,317.14	158.06	1,764.26	1,763.90	5,003.35
2034	1,494.61	179.35	2,000.88	2,189.90	5,864.74
2035	1,497.98	179.76	2,000.88	2,196.57	5,875.19
2036	1,497.98	179.76	2,000.88	2,193.82	5,872.45
2037	1,561.94	187.43	2,086.16	2,397.86	6,233.39



2038	779.36	93.52	1,043.08	1,225.63	3,141.59
合计	16,672.17	2,000.66	22,350.36	21,286.47	62,309.66

(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	-	10,000.00		10,000.00	210.00	210.00
2023	10,000.00	59,000.00		69,000.00	1,659.00	1,659.00
2024	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2025	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2026	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2027	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2028	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2029	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2030	69,000.00		-	69,000.00	2,898.00	2,898.00
2031	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2032	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2033	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2034	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2035	69,000.00		-	69,000.00	2,898.00	2,898.00
2036	69,000.00			69,000.00	2,898.00	2,898.00
2037	69,000.00		10,000.00	59,000.00	2,688.00	12,688.00
2038			59,000.00		1,239.00	60,239.00
合计		69,000.00	69,000.00		43,470.00	112,470.00

(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 2038 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	-	-	-	10,990.61	11,002.61	11,014.61
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	331.57	338.31	345.38
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	2,918.91	2,922.05	2,925.10
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	7,740.13	7,742.26	7,744.13
二、投资活动产生的现金流量						
1. 支付项目建设资金	66,695.41	66,695.41	10,669.19			
2. 支付的铺底资金		-				
3. 投资活动产生的现金流小计	-66,695.41	-66,695.41	-10,669.19	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	81,000.00					
2. 债券及银行借款筹资款	10,000.00	59,000.00		-		
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-				-
4. 支付融资利息	210.00	1,659.00	2,898.00	2,898.00	2,898.00	2,898.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	90,790.00	57,341.00	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	-	24,094.60	14,740.19	1,173.00	6,015.13	10,859.39
2. 期内现金变动	24,094.60	-9,354.41	-13,567.19	4,842.13	4,844.26	4,846.13
3. 期末现金	24,094.60	14,740.19	1,173.00	6,015.13	10,859.39	15,705.51

(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	13,304.13	13,304.13	13,350.26	16,226.24	16,226.24	16,226.24
2. 经营活动支付的现金流	352.81	360.61	368.80	377.40	386.43	395.91
3. 经营活动支付的各项税金	3,843.46	3,841.51	3,854.20	5,007.98	5,005.72	5,003.35
4. 经营活动产生的现金流小计	9,107.86	9,102.01	9,127.26	10,840.86	10,834.09	10,826.98
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	2,898.00	2,898.00	2,898.00	2,898.00	2,898.00	2,898.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	15,705.51	21,915.37	28,119.38	34,348.64	42,291.50	50,227.59
2. 期内现金变动	6,209.86	6,204.01	6,229.26	7,942.86	7,936.09	7,928.98
3. 期末现金	21,915.37	28,119.38	34,348.64	42,291.50	50,227.59	58,156.57

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	合计
一、经营活动产生 的现金流						-
1. 经营活动产生的 现金流	18,375.57	18,416.49	18,416.49	19,191.07	9,595.54	205,640.23
2. 经营活动支付的 现金流	405.86	416.31	427.29	438.81	219.41	5,164.89
3. 经营活动支付的 各项税金	5,864.74	5,875.19	5,872.45	6,233.39	3,141.59	62,309.66
4. 经营活动产生的 现金流小计	12,104.97	12,124.98	12,116.75	12,518.86	6,234.54	138,165.68
二、投资活动产生 的现金流量						-
1. 支付项目建设资 金						144,060.00
2. 支付的铺底资金						-
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-	144,060.00
三、筹资活动产生 的现金流						-
1. 项目资本金						81,000.00
2. 债券及银行借款 筹资款						69,000.00
3. 偿还债券及银行 借款本金				10,000.00	59,000.00	69,000.00
4. 支付融资利息	2,898.00	2,898.00	2,898.00	2,688.00	1,239.00	43,470.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-2,898.00	-2,898.00	-2,898.00	-12,688.00	-60,239.00	37,530.00
四、现金流总计						-
1. 期初现金	58,156.57	67,363.54	76,590.52	85,809.27	85,640.14	-



2. 期内现金变动	9,206.97	9,226.98	9,218.75	-169.14	-54,004.46	31,635.68
3. 期末现金	67,363.54	76,590.52	85,809.27	85,640.14	31,635.68	31,635.68

（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
日照电子信息技 术产业创新园	69,000.00	138,165.68	112,470.00	1.23

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 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十三期）日照市经济技术开发区电子信息技术创新园项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

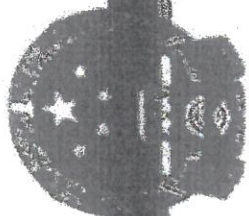

中国注册会计师 赵卫华
3701001011171

中国注册会计师：


中国注册会计师 孟庆福
370900010010

2022 年 2 月 16 日





照 执 业 营

三
本
同

统一社会信用代码

913701030590342410

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 赵卫华

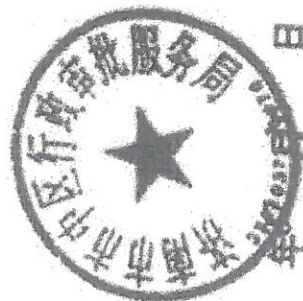
國
標
和
規

[illegible]

成立日期 2013年07月11日

营业期限 2013年07月11日至 年 月 日

济南市市中区石蜡街12号银座晶都国际广场
35A层1号房



登記機关

2019

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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》。

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

发证机关: 山东省财政厅



中华人民共和国财政部制



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 372801700630107
 Identity card No.



年度检查 2020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: 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
性 男
Sex
出生日期 084-10-12
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 371521188410125237
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

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

2015 年 03 月 11 日
/y /m /d

山东省注册会计师协会