

2025 年山东省政府专项债券（十八期）
威海市荣成市科技创业园配套基础设施建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告
志诚审字[2025]第 50036 号

2025 年 4 月



目录

<u>内容</u>	<u>页码</u>
一、专项评价报告	1-8
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（十八期） 威海市荣成市科技创业园配套基础设施建设项目 项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50036 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

荣成市科技创业园配套基础设施建设项目

2、立项单位

本项目立项单位名称为荣成市创科投资有限公司。该公司成立于 2011 年 05 月 11 日，法定代表人为邹越超，注册资本为 10,000 万人民币，统一社会信用代码为 91371082575463217G，企业注册地址位于山东省荣成市荷田东路 158 号。企业的经营范围：以自有资金对公共设施、基础设施投资经营，水利工程、市政工程、房屋建筑工程、园林绿化工程、线路管道安装施工，苗木、水泥制品、建筑材料、钢材、水产养殖销售，房屋租赁、物业服务。（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）

3、项目规划审批

2022 年 9 月 16 日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》，（项目代码：2209-371082-04-01-292276）。

4、项目规模与主要建设内容

本项目位于崂山南路 788 号，规划用地面积 285 亩，总建筑面积约 22.10 万平方米，建设生产车间、仓库及配套市政道路及硬化 81,618 平方米，绿化 21,200 平方米，周边铺设电力管线及设施 6 公里，并对园区内的电力及亮化工程进行施工投入。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2 年，自 2024 年 9 月至 2026 年 9 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 89,000.00 万元，资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 45,000.00 万元，本期拟发行专项债券 21,000.00 万元，后续拟发行专项债券 23,000.00 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	89,000.00	100.00%	
一、资本金	45,000.00	50.56%	
（一）自有资金	45,000.00	50.56%	
（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			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
二、债务资金（不含用作资本金部分）	44,000.00	49.44%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	21,000.00	23.60%	
（三）后续拟发行专项债券	23,000.00	25.84%	
（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出租收入、物业费收入。

1、厂房出租收入

表2 威海市部分生产用房出租信息

序号	厂房案例	位置	面积 (m ²)	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	威海文登开发区工业园生产厂房	威海文登区	10,000.00	3.00	58 同城网
2	明安电力安装生产车间	威海高区	1,900.00	1.00	58 同城网
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区		2.50	市场询价

本项目可出租生产厂房面积为 221,000 平方米，出租单价为 1.25 元/平方米·天，考虑每 5 年递增 5%，经营期第一年出租率为 60%，第二年出租率为 80%，第三年及以后出租率均为 100%，预计正常年厂房出租收入 10,083.13 万元，项目运营期内厂房出租收入为 143,684.57 万元。

2、物业费收入

根据厂房的出租面积收取物业管理费，单价为 1.00 元/月·平方米，预计正常年物业费收入 265.20 万元，项目运营期内厂房出租收入为 3,589.04 万元。

综上所述，项目运营期总收入合计为 147,273.61 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用及税金。

1、工资及福利费

本项目正常劳动定员为 15 人，人均年工资及福利按 6.00 万元估算，预计年工资及福



利费为 90.00 万元,同时考虑每 5 年递增 5%,项目运营期内工资及福利费成本为 1,309.80 万元。

2、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%计提,预计年修理费为 81.01 万元,同时考虑每 5 年上涨 5%,项目运营期内修理费成本为 1,178.93 万元。

3、其他费用

主要包括保洁费、管理费等,预计每年其他费用 30.00 万元,同时考虑每 5 年上涨 5%,项目运营期内其他费用成本 436.62 万元。

4、税金

根据国家和地方现行税法的有关规定,抵扣固定资产进项税额后,本项目运营期内缴纳增值税 6,054.60 万元、税金及附加 16,545.02 万元、企业所得税 4,618.37 万元。

综上,项目经营期内总成本费用为 30,143.34 万元。

(三) 应付本息情况

本项目本次拟发行专项债券 21,000.00 万元,假设债券期限 15 年,利率为 4.20%,在债券存续期内每半年付息一次,到期一次性偿还本金,财务费用为每年债券利息 882.00 万元。专项债券还本付息情况如下:

表 3-1 本项目本次拟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		21,000.00		21,000.00	4.20%	441.00	441.00
2026 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2027 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2028 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2029 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2030 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2031 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2032 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2033 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2034 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2035 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00



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
2036 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2037 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2038 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2039 年	21,000.00			21,000.00	4.20%	882.00	882.00
2040 年	21,000.00		21,000.00		4.20%	441.00	21,441.00
合计		21,000.00	21,000.00			13,230.00	34,230.00

2、预计2025年下半年发行专项债券23,000.00万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺),假设债券期限15年,利率为4.20%,在债券存续期内每半年付息一次,到期一次性偿还本金,财务费用为每年债券利息966.00万元。专项债券还本付息情况如下:

表3-2 本项目未来拟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		23,000.00		23,000.00	4.20%		
2026 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2027 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2028 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2029 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2030 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2031 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2032 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2033 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2034 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2035 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2036 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2037 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2038 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2039 年	23,000.00			23,000.00	4.20%	966.00	966.00
2040 年	23,000.00		23,000.00		4.20%	966.00	23,966.00
合计		23,000.00	23,000.00			14,490.00	37,490.00

(四) 项目资金平衡测算表



表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	147,273.61			1,552.25	8,278.66	10,348.33	10,348.33	10,348.33
经营活动支出	B	2,925.35			50.25	201.01	201.01	201.01	201.01
支付的各项税费	C	27,217.99			166.51	888.06	1,493.47	1,493.47	1,493.47
经营活动现金净流量	D=A-B-C	117,130.27			1,335.49	7,189.59	8,653.85	8,653.85	8,653.85
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	86,711.00		54,072.00	32,639.00				
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-86,711.00		-54,072.00	-32,639.00				
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	45,000.00		10,513.00	34,487.00				
专项债券	I	44,000.00		44,000.00					
银行借款	J								
偿还债券本金	K	44,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	27,720.00		441.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	17,280.00		54,072.00	32,639.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00
四、期初现金	P					1,335.49	6,677.08	13,482.93	20,288.78
期内现金变动	Q=D+G+O	47,699.27			1,335.49	5,341.59	6,805.85	6,805.85	6,805.85
五、期末现金	R=P+Q	47,699.27			1,335.49	6,677.08	13,482.93	20,288.78	27,094.63



(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动收入	A	10,832.32	10,832.32	10,832.32	10,832.32	10,832.32	11,396.97	11,396.97	11,396.97	11,396.97	6,648.23
经营活动支出	B	211.06	211.06	211.06	211.06	211.06	221.62	221.62	221.62	221.62	129.28
支付的各项税费	C	1,651.91	1,651.91	1,651.91	2,395.78	2,397.44	2,621.74	2,621.74	2,621.74	2,621.74	1,447.10
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,969.35	8,969.35	8,969.35	8,225.48	8,223.82	8,553.61	8,553.61	8,553.61	8,553.61	5,071.85
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										
偿还银行借款本金	L										44,000.00
支付债券利息	M	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,848.00	1,407.00
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	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-1,848.00	-45,407.00
四、期初现金	P	27,094.63	34,215.98	41,337.33	48,458.68	54,836.16	61,211.98	67,917.59	74,623.20	81,328.81	88,034.42
期内现金变动	Q=D+G+O	7,121.35	7,121.35	7,121.35	6,377.48	6,375.82	6,705.61	6,705.61	6,705.61	6,705.61	-40,335.15
五、期末现金	R=P+Q	34,215.98	41,337.33	48,458.68	54,836.16	61,211.98	67,917.59	74,623.20	81,328.81	88,034.42	47,699.27

(五) 本息覆盖倍数

表 5 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	
本次拟发行债券	21,000.00	13,230.00	34,230.00	117,130.27
已发行债券				
后续拟发行债券	23,000.00	14,490.00	37,490.00	
银行贷款				
融资合计	44,000.00	27,720.00	71,720.00	
覆盖倍数				1.63

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 117,130.27 万元,融资本息合计 71,720.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.63。

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。



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

李翠娟



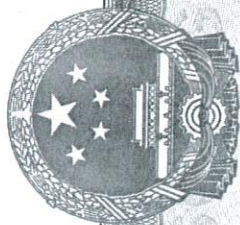
中国注册会计师:

唐艳霞



山东·荣成

二〇二五年四月十二日



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信息、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

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999 年 12 月 14 日

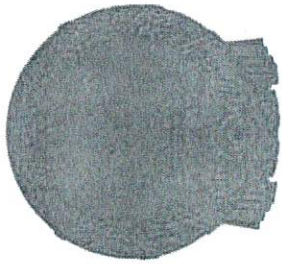
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

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：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）



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：

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

执业证书编号：371000003

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

