

日照市岚山区绿色新材产业园实施方案

项目单位：日照市海洲湾新材料科技有限公司



主管单位：日照市岚山区国有资产监督管理局



财政部门：日照市岚山区财政局



2025 年 04 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照市岚山区绿色新材产业园

（二）立项单位

项目立项单位名称：日照市海洲湾新材料科技有限公司

项目单位简介：日照市海洲湾新材料科技有限公司成立于 2024 年 11 月 13 日，统一社会信用代码：91371103MAE4U1JC1K 法定代表人：任淙山；注册资金：3000 万元人民币，注册地址：山东省日照岚山区安东卫街道金属表面处理生态产业园内办公楼 301 室，经营范围：一般项目：高性能纤维及复合材料制造；新材料技术推广服务；金属链条及其他金属制品制造；新材料技术研发；金属链条及其他金属制品销售；金属结构制造；金属材料制造；金属材料销售；新型金属功能材料销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地使用权租赁；物业管理；商业综合体管理服务；工程管理服务；住房租赁；停车场服务；房地产咨询；建筑装饰材料销售。（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：房地产开发经营。（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）。

（三）项目规划审批

2024 年 11 月山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《日照市岚山区绿色新材产业园可行性研究报告》;

2024 年 12 月 04 日,日照市海洲湾新材科技有限公司获得项目代码为 2412-371103-04-01-703238 的《山东省建设项目备案证明》,项目总投资 313,759.60 万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目建设用地面积约 2000 亩,总建筑面积约 764680 m²,总投资约 313759.6 万元,主要建设钢结构标准化厂房 67 栋,研发楼 8 栋,同时配套建设园区水、电、雨污水管道、停车场、污水收集处理及各类附属配套设施等,直接用于出租,不涉及生产。

(五) 项目建设期限

本项目计划于 2025 年 01 月开工建设,2028 年 12 月竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1. 《山东省建筑、安装、市政、园林绿化工程消耗量定额》(2016 版)(鲁建标字〔2016〕39 号);
2. 《山东省建筑、安装、市政工程概算定额》(2018 版)(鲁建标字〔2018〕29 号);
3. 《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》(鲁建标字〔2020〕24 号);
4. 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

5. 现行投资估算的有关规定；
6. 根据各专业提供的可行性研究估算条件。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 313,759.60 万元，其中项目单位资本金 73,759.60 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 225,000.00 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	313,759.60	100.00%	
一、资本金	73,759.60	23.51%	
（一）自有资金	73,759.60	23.51%	
（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）	240,000.00	76.49%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	4.78%	

(三) 后续拟发行专项债券	225,000.00	71.71%	
(四) 银行融资			

三、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场地租赁现金流入、物业管理服务费现金流入。

1. 场地租赁现金流入

本项目建设的标准化厂房对外租赁运营，厂房可租赁面积为 693984 m²。根据市场调查，目前岚山区标准化厂房租赁均价为 0.5~1.2 元/ m² · 日，根据参考价格和项目实际情况，本项目标准化厂房租赁单价按 0.9 元/ m² · 日。运营前三年租赁利用率按 70% 、 85% 、 95% 递增，三年以后按 95% 负荷稳定运营。租赁价格前三年维持不变，三年后租赁价格按每三年上浮 5%。项目稳定运营期内第一年标准化厂房租赁年均收入 21,657.51 万元。

本项目建设的研发楼对外租赁运营，配套服务用房可租赁面积 61000 m²，根据市场调查，目前岚山区配套服务设施租赁均价为 1.0~1.8 元/ m² · 日。根据参考价格和项目实际情况，本项目研发楼租赁单价按 1.5 元/ m² · 日计算。运营前三年租赁利用率按 70% 、 85% 、 95% 递增，三年以后按 95% 负荷稳定运营。租赁价格前三年维持不变，三年后租赁价格按每三年上浮 5%。项目稳定运营期内第一年研发楼租赁收入 3,172.76 万元。

2. 物业管理服务费现金流入

本项目园区物业管理服务费按 2.0 元/ m² · 月计算。根据租赁面积计算，运营前三年租赁利用率按 70% 、 85% 、 95% 递增，三年以后按 95% 负荷稳定运营。项目稳定运营期内物业服务收入 1,721.36 万元。

3. 污水处理服务现金流入

园区配备污水处理设备，为园区污水排放不达标企业提供污水处理服务，污水处理服务费按 1.1 元/m³收取，污水处理量按 60000m³/日计算，运营前三年污水处理利用率按 70%、85%、95% 递增，三年以后按 95% 负荷稳定运营。项目稳定运营期内污水处理服务现金流入为 2,288.55 万元。

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现金流入下浮 2% 进行测算。

表 2 现金流入预算表（单位：万元）

年份	场地租赁现金流入	物业管理服务费现金流入	污水处理服务现金流入	合计
2029	17,930.07	1,243.01	1,652.57	20,825.65
2030	21,772.22	1,509.36	2,006.70	25,288.29
2031	24,333.66	1,686.94	2,242.78	28,263.38
2032	25,550.35	1,686.94	2,242.78	29,480.06
2033	25,550.35	1,686.94	2,242.78	29,480.06
2034	25,550.35	1,686.94	2,242.78	29,480.06
2035	26,827.86	1,686.94	2,242.78	30,757.58
2036	26,827.86	1,686.94	2,242.78	30,757.58
2037	26,827.86	1,686.94	2,242.78	30,757.58
2038	28,169.26	1,686.94	2,242.78	32,098.97

2039	28,169.26	1,686.94	2,242.78	32,098.97
2040	28,169.26	1,686.94	2,242.78	32,098.97
2041	29,577.72	1,686.94	2,242.78	33,507.43
2042	29,577.72	1,686.94	2,242.78	33,507.43
2043	29,577.72	1,686.94	2,242.78	33,507.43
2044	31,056.61	1,686.94	2,242.78	34,986.32
2045	31,056.61	1,686.94	2,242.78	34,986.32
2046	31,056.61	1,686.94	2,242.78	34,986.32
2047	32,609.44	1,686.94	2,242.78	36,539.15
2048	32,609.44	1,686.94	2,242.78	36,539.15
2049	32,609.44	1,686.94	2,242.78	36,539.15
2050	34,239.91	1,686.94	2,242.78	38,169.62
2051	34,239.91	1,686.94	2,242.78	38,169.62
2052	34,239.91	1,686.94	2,242.78	38,169.62
2053	35,951.90	1,686.94	2,242.78	39,881.62
2054	35,951.90	1,686.94	2,242.78	39,881.62
2055	35,951.90	1,686.94	2,242.78	39,881.62
2056	8,987.98	421.73	560.69	9,970.40
合计	804,973.04	45,347.51	60,289.44	910,609.99

（二）项目成本预测

参考《日照市岚山区绿色新材产业园可行性研究报告》，本项目建成后运营成本包括原材料、燃动力费用、工资福利费、修理费、其他费用、折旧及摊销费等。

1、燃动力费用

根据规划项目、燃动力费包括水、电、柴油，根据项目单位提供的资料，燃料动力费均采用以现行市场价格为基础的预测价格，项目正常运营年需燃动力费用消耗量如下：

项目能源消耗成本一览表

能源种类	数量	单位	单价	含税成本(万元)
电力	426.10	万kW·h	0.8元/kW·h	340.88
水	8000	m ³	4.18元/ m ³	3.34
合计				344.22

运营期前三年能耗按总消耗量的 70%、85%、100%递增，3 年后按总消耗量的 100%保持不变。经计算，项目年燃动力费用为 344.22 万元。

2、工资福利费

该项目配备保安保洁、运营管理、管理人员共 60 人，相关岗位工资情况如下。

岗位所属	人员数量（人）	月工资
保安保洁人员	20	4000 元/月
运维服务人员	12	5000 元/月
经营管理	8	8000 元/月

暂不考虑产业差异因素影响，职工社保及福利费比例 33%，基数按照工资计算。运营期前三年职工工资按总人数的 75%、85%、100%递增，经计算，项目年工资福利费为 325.58 万元。

3、其他费用

其他管理费用按工资及福利费的 20%计，其他营销费用按总收入的 1%计算。

4、维修费

修理费主要包括基础设施设备维修维护，年费用 134.74 万元。

5、原材料费用

项目污水处理等业务年运营耗材费用按运营收入的 3% 计算。

6、折旧及摊销

折旧和摊销按平均年限法计算，建筑工程按 50 年折旧，设备按 30 年折旧，土地费用按 50 年摊销，经计算，项目年均折旧费为 3,313.75 万元，项目年摊销费用为 906.51 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内运营成本工资及福利费每五年增长 5.00%，其他（不包含折旧摊销）成本整体上浮 2% 进行项目净现金流出测算。

表 3 运营成本现金流出测算表（单位：万元）

年份	原材料	燃动力	工资及福利	维修费	其他费用	合计
2029	650.27	245.77	232.46	137.43	263.25	1,529.19
2030	789.61	298.44	282.28	137.43	319.66	1,827.43
2031	882.51	351.10	332.09	137.43	360.59	2,063.73
2032	920.50	351.10	332.09	137.43	373.25	2,114.38
2033	920.50	351.10	332.09	137.43	373.25	2,114.38
2034	920.50	351.10	348.70	137.43	376.57	2,134.31
2035	960.39	351.10	348.70	137.43	389.87	2,187.49
2036	960.39	351.10	348.70	137.43	389.87	2,187.49
2037	960.39	351.10	348.70	137.43	389.87	2,187.49
2038	1,002.27	351.10	348.70	137.43	403.83	2,243.34
2039	1,002.27	351.10	366.13	137.43	407.32	2,264.26
2040	1,002.27	351.10	366.13	137.43	407.32	2,264.26
2041	1,046.25	351.10	366.13	137.43	421.98	2,322.90
2042	1,046.25	351.10	366.13	137.43	421.98	2,322.90
2043	1,046.25	351.10	366.13	137.43	421.98	2,322.90
2044	1,092.43	351.10	384.44	137.43	441.03	2,406.44
2045	1,092.43	351.10	384.44	137.43	441.03	2,406.44
2046	1,092.43	351.10	384.44	137.43	441.03	2,406.44

2047	1,140.92	351.10	384.44	137.43	457.19	2,471.09
2048	1,140.92	351.10	384.44	137.43	457.19	2,471.09
2049	1,140.92	351.10	403.66	137.43	461.04	2,494.15
2050	1,191.83	351.10	403.66	137.43	478.01	2,562.03
2051	1,191.83	351.10	403.66	137.43	478.01	2,562.03
2052	1,191.83	351.10	403.66	137.43	478.01	2,562.03
2053	1,245.28	351.10	403.66	137.43	495.83	2,633.31
2054	1,245.28	351.10	423.84	137.43	499.86	2,657.53
2055	1,245.28	351.10	423.84	137.43	499.86	2,657.53
2056	311.32	87.78	105.96	34.36	124.97	664.38
合计	28,433.33	9,409.60	9,979.28	3,745.10	11,473.63	63,040.95

（三）税费现金流出分析

根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本项目场地租赁现金流入增值税税率为9%，物业管理服务费现金流入和污水处理服务现金流入增值税税率为6%，城建税、教育费附加、地方教育费附加税率分别为7%、3%、2%。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，企业所得税税率为25%，房产税税率为12%。

表4 税费现金流出测算表（单位：万元）

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2029	1,495.18	179.42	382.64	1,973.95	4,031.20
2030	1,818.97	218.28	1,255.84	2,396.94	5,690.03
2031	2,032.42	243.89	1,838.18	2,678.94	6,793.43

2032	2,127.06	255.25	2,097.01	2,812.88	7,292.20
2033	2,127.06	255.25	2,123.75	2,812.88	7,318.93
2034	2,126.67	255.20	2,145.04	2,812.88	7,339.80
2035	2,226.04	267.12	2,413.75	2,953.53	7,860.44
2036	2,226.04	267.12	2,438.83	2,953.53	7,885.52
2037	2,226.04	267.12	2,463.37	2,953.53	7,910.06
2038	2,330.37	279.64	2,742.66	3,101.20	8,453.88
2039	2,329.97	279.60	2,761.06	3,101.20	8,471.83
2040	2,329.97	279.60	2,849.72	3,101.20	8,560.48
2041	2,439.52	292.74	3,205.90	3,256.26	9,194.42
2042	2,439.52	292.74	3,227.97	3,256.26	9,216.50
2043	2,439.52	292.74	3,249.58	3,256.26	9,238.10
2044	2,554.12	306.49	3,546.78	3,419.08	9,826.47
2045	2,554.12	306.49	3,567.49	3,419.08	9,847.18
2046	2,554.12	306.49	3,587.76	3,419.08	9,867.46
2047	2,674.90	320.99	3,903.11	3,590.03	10,489.03
2048	2,674.90	320.99	3,922.54	3,590.03	10,508.46
2049	2,674.46	320.94	3,935.93	3,590.03	10,521.36
2050	2,801.28	336.15	4,264.83	3,769.53	11,171.79
2051	2,801.28	336.15	4,283.08	3,769.53	11,190.04
2052	2,801.28	336.15	4,300.94	3,769.53	11,207.90
2053	2,934.43	352.13	4,644.21	3,958.01	11,888.79
2054	2,933.97	352.08	4,655.41	3,958.01	11,899.47
2055	2,933.97	352.08	4,655.41	3,958.01	11,899.47
2056	733.49	88.02	999.79	989.50	2,810.80
合计	66,340.67	7,960.88	85,462.60	88,620.88	248,385.04

(四) 项目资金测算平衡表

表 5 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	910,609.99	-	-	-	-
经营活动支出	B	63,040.95	-	-	-	-
支付的各项税费	C	248,385.04	-	-	-	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	599,184.00	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	290,922.10	101,822.74	160,007.16	14,546.11	14,546.11
流动资金支出	F	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-290,922.10	-101,822.74	-160,007.16	-14,546.11	-14,546.11
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	73,759.60	22,127.88	29,503.84	7,375.96	14,751.92
专项债券	I	240,000.00	90,000.00	150,000.00	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	240,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-				
支付债券利息	M	244,125.00	262.50	5,775.00	8,400.00	8,400.00
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	-170,365.40	111,865.38	173,728.84	-1,024.04	6,351.92
四、期初现金	P		-	10,042.65	23,764.33	8,194.19
期内现金变动	Q=D+G+O	137,896.50	10,042.65	13,721.69	-15,570.15	-8,194.19
五、期末现金	R=P+Q	137,896.50	10,042.65	23,764.33	8,194.19	-

(续上表)

项目/年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	20,825.65	25,288.29	28,263.38	29,480.06	29,480.06	29,480.06	30,757.58
经营活动支出	1,529.19	1,827.43	2,063.73	2,114.38	2,114.38	2,134.31	2,187.49
支付的各项税费	4,031.20	5,690.03	6,793.43	7,292.20	7,318.93	7,339.80	7,860.44
经营活动现金净流量	15,265.25	17,770.83	19,406.22	20,073.48	20,046.75	20,005.96	20,709.64
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	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00
四、期初现金	-	6,865.25	16,236.08	27,242.31	38,915.79	50,562.54	62,168.49
期内现金变动	6,865.25	9,370.83	11,006.22	11,673.48	11,646.75	11,605.96	12,309.64
五、期末现金	6,865.25	16,236.08	27,242.31	38,915.79	50,562.54	62,168.49	74,478.13

(续上表)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	30,757.58	30,757.58	32,098.97	32,098.97	32,098.97	33,507.43	33,507.43
经营活动支出	2,187.49	2,187.49	2,243.34	2,264.26	2,264.26	2,322.90	2,322.90
支付的各项税费	7,885.52	7,910.06	8,453.88	8,471.83	8,560.48	9,194.42	9,216.50
经营活动现金净流量	20,684.57	20,660.02	21,401.76	21,362.88	21,274.23	21,990.11	21,968.04
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	-	-	-	-	15,000.00	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,400.00	8,137.50	7,875.00	7,875.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-8,400.00	-23,137.50	-7,875.00	-7,875.00
四、期初现金	74,478.13	86,762.70	99,022.72	112,024.48	124,987.36	123,124.08	137,239.19
期内现金变动	12,284.57	12,260.02	13,001.76	12,962.88	-1,863.27	14,115.11	14,093.04
五、期末现金	86,762.70	99,022.72	112,024.48	124,987.36	123,124.08	137,239.19	151,332.23

(续上表)

项目/年度	2043 年	2044 年	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	33,507.43	34,986.32	34,986.32	34,986.32	36,539.15	36,539.15	36,539.15
经营活动支出	2,322.90	2,406.44	2,406.44	2,406.44	2,471.09	2,471.09	2,494.15
支付的各项税费	9,238.10	9,826.47	9,847.18	9,867.46	10,489.03	10,508.46	10,521.36
经营活动现金净流量	21,946.43	22,753.41	22,732.70	22,712.42	23,579.04	23,559.60	23,523.64
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	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00
四、期初现金	151,332.23	165,403.66	180,282.07	195,139.77	209,977.20	225,681.23	241,365.84
期内现金变动	14,071.43	14,878.41	14,857.70	14,837.42	15,704.04	15,684.60	15,648.64
五、期末现金	165,403.66	180,282.07	195,139.77	209,977.20	225,681.23	241,365.84	257,014.48

(续上表)

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	38,169.62	38,169.62	38,169.62	39,881.62	39,881.62	39,881.62	9,970.40
经营活动支出	2,562.03	2,562.03	2,562.03	2,633.31	2,657.53	2,657.53	664.38
支付的各项税费	11,171.79	11,190.04	11,207.90	11,888.79	11,899.47	11,899.47	2,810.80
经营活动现金净流量	24,435.80	24,417.55	24,399.69	25,359.52	25,324.62	25,324.62	6,495.22
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	-	-	-	-	-	75,000.00	150,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	2,625.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-7,875.00	-82,875.00	-152,625.00
四、期初现金	257,014.48	273,575.28	290,117.83	306,642.52	324,127.04	341,576.66	284,026.28
期内现金变动	16,560.80	16,542.55	16,524.69	17,484.52	17,449.62	-57,550.38	-146,129.78
五、期末现金	273,575.28	290,117.83	306,642.52	324,127.04	341,576.66	284,026.28	137,896.50

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.50%，2025 年下半年拟发行专项债券 75,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%，2026 年拟发行专项债券 150,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.50%，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。专项债券还本付息情况如下：

表 6 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	-	90,000.00	-	90,000.00	3.50%	262.50	262.50
2026	90,000.00	150,000.00	-	240,000.00	3.50%	5,775.00	5,775.00
2027	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2028	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2029	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2030	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2031	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2032	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2033	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2034	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2035	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2036	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2037	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2038	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2039	240,000.00	-	-	240,000.00	3.50%	8,400.00	8,400.00
2040	240,000.00	-	15,000.00	225,000.00	3.50%	8,137.50	23,137.50
2041	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2042	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2043	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2044	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00

2045	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2046	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2047	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2048	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2049	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2050	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2051	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2052	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2053	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2054	225,000.00	-	-	225,000.00	3.50%	7,875.00	7,875.00
2055	225,000.00	-	75,000.00	150,000.00	3.50%	7,875.00	82,875.00
2056	150,000.00	-	150,000.00	-	3.50%	2,625.00	152,625.00
合计		240,000.00	240,000.00			244,125.00	484,125.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 599,184.00 万元，融资本息合计 484,125.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

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、资源不足风险

项目所需的人力、物力、财力等资源不足，导致项目进度延误。控制措施包括合理规划项目资源需求，提前储备资源，建立资源协调机制等。

2、技术风险

项目中使用的技术可能存在缺陷或不成熟，导致项目失败或延误。控制措施包括进行充分的技术评估和验证，引入备份技术方案，加强技术培训等。

3、需求变更风险

项目需求在实施过程中发生变更，导致项目范围扩大或调整，影响项目进度。控制措施包括建立需求变更管理流程，进行充分的需求沟通和确认，控制变更范围等。

4、供应商风险

项目依赖的供应商可能出现交付延迟、质量问题等，影响项目进度。控制措施包括选择可靠的供应商，建立供应商管理机制，加强合同管理等。

5、法律法规风险

项目实施过程中可能违反相关法律法规，导致项目受阻或受到处罚。控制措施包括进行法律法规合规性审查，建立合规管理制度，加

强内部培训等。

6、项目管理风险

项目管理不善，导致项目进度延误、成本超支等问题。控制措施包括建立有效的项目管理体系，制定详细的项目计划，加强项目监控和沟通等。

7、市场风险

市场环境变化可能导致项目需求减少或项目价值降低。控制措施包括进行充分的市场调研和分析，制定风险应对策略等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 政策风险

本建设项目需要地方政府的大力支持，国家土地政策、城市规划政策等对项目建设影响较大。由于得到政府的支持，以及项目用地已落实，相关的手续可尽快办妥，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。

2. 运营资金风险

项目拟由政府出资建设。项目投资较大，建设期较长，资金是否及时到位，对项目顺利建设显得尤为重要。资金风险是本项目建设的主要风险。

3. 技术风险

项目采用的技术可能存在缺陷或过时，导致项目无法正常运行或效率低下。

4. 自然风险

自然灾害、气候变化等不可抗力因素可能会对项目产生影响，导致项目收益下降。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

日照市岚山区绿色新材产业园主管部门为日照市岚山区国有资产监督管理局，项目立项单位为日照市海洲湾新材科技有限公司，本次拟申请专项债券 1.5 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1.1 项目建设是贯彻落实《轻工业调整振兴规划》的需要

本项目主要完善产业园工业厂房、办公用房、员工宿舍、污水处理、变电站等基础设施配套，强化项目支撑，聚力招引培育；强化设施

保障，推动金属新材料产业发展，“加快发展新质生产力”，为地区经济发展助力。为确保轻工业稳定发展，加快结构调整，推进产业升级，国务院常务会议上原则通过了《轻工业调整振兴规划》，规划中把制造业列为三大重点行业之中来规划。作为轻工业的支柱产业之一，制造业的工业总产值、资产总计、从业人员数量，出口额等指标已占轻工行业总量的 10%以上。因此制造业的调整和振兴直接关系到整个轻工业的振兴和发展，占据举足轻重的地位。《轻工业调整振兴规划》作为

当前和今后三年轻工业调整和振兴的纲领性文件，将有力推进制造业的结构调整和技术升级，增强制造业的国际竞争力，引领企业走出困境、由大变强。本项目的建设正是贯彻落实《轻工业调整振兴规划》的需要，为振兴轻工业、推动制造业产业结构调整和升级奠定了基础。

1.2 项目建设符合当前国家产业政策

2021年3月，在全国十三届人大会议通过的“十四五”规划纲要，第三篇“加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基”，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。实施制造业降本减负行动，强化要素保障和高效服务，巩固拓展减税降费成果，降低企业生产经营成本，提升制造业根植性和竞争力。推动工业用地提容增效，推广新型产业用地模式。

绿色新材产业园是经济发展的必然结果，根据国家发展和改革委员会第7号令《产业结构调整指导目录（2024年本）》，本项目不在“鼓励类、限制类和淘汰类”之列，属于允许类，符合国家产业政策，因此本项目投资方向是正确的。

1.3 项目的建设是促进地方经济发展的需要

本项目建设可进一步促进岚山区工业产业的集聚和连片发展，实现生产性服务业生产企业向规模化、现代化方向发展，加速上下游产业的发展，同时还带动了运输、饮食等相关行业的发展。因此，本项

目建设为当地社会经济的发展起着积极的推动作用。项目的开工建设，有利于优化岚山区工业产业布局，带动相关产业发展升级，促进地区经济结构调整优化，对岚山区经济又好又快发展具有重要意义。

1.4 项目的建设是推进城镇化建设、统筹城乡发展的需要。

通过本项目的实施，可有力地促进岚山区产业结构调整，为当地创造更多的就业机会，促进农民增收，提高农民的生活水平，对打破城乡二元结构、推进城镇化建设、统筹城乡发展具有重要意义。

综上所述，日照市海洲湾新材科技有限公司投资建设的日照市岚山区绿色新材产业园的建设是十分必要的，也是可行的，希望政府及有关部门对本项目给予积极有利的支持。

2、项目实施的公益性

项目不仅在建设期间为当地居民提供了直接的就业机会，而且运营后，由于对经济发展的促进作用，还会为当地居民提供很多的间接就业机会，提高就业者的收入，改善其生活水平。项目的建设可促进旅游开发，拓宽就业机会，将扩大社会服务容量，推进经济的发展。

项目用地类型符合项目建设，项目选址符合岚山区土地利用总体规划要求，各级组织对该项目都非常支持。

3、项目实施的收益性

本项目经营期营业现金流入来源主要为场地租赁现金流入、物业管理服务费现金流入和污水处理服务现金流入。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 599,184.00 万元，收益性良好。

4、项目投资合规性

2024 年 12 月 04 日，日照市海洲湾新材料科技有限公司获得项目代码为 2412-371103-04-01-703238 的《山东省建设项目备案证明》，项目总投资 313,759.60 万元。

5、项目成熟度

2024 年 11 月山东博川项目管理有限公司对该项目出具了《日照市岚山区绿色新材产业园可行性研究报告》；

2024 年 12 月 04 日，日照市海洲湾新材料科技有限公司获得项目代码为 2412-371103-04-01-703238 的《山东省建设项目备案证明》，项目总投资 313,759.60 万元。

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等其他融资方式保证项目投资合规。本项目总投资 313,759.60 万元，其中单位自有资金 73,759.60 万元（占比 23.51%），专项债券 240,000.00 万元（占比 76.49%），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。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加

强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。日照市岚山区绿色新材产业园属于产业园区基础设施项目范畴，符合专项债支持项目。当前背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据建设单位收入来源情况汇报拟通过在建设期公司可获得的收入，收入的测算根据类似项目、当地的实际收费价格进行测算，成本预测按照近期运营数据及日常管理人员等进行测算，预测基本合理。

为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程、安装工程、勘察、设计和监理等采用公开招标的方式，采取委托招标的组织形式进行招投标。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，作出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目

资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目所需资金除申请专项债券 240,000.00 万元，剩余部分由项目建设单位筹集。债券资金安排符合《日照市政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定，符合申请资金要求。

项目自身可以产生部分收益，但总体收益较少，如果采用银行贷款方式，资金成本较高，运行风险高，满足贷款偿还需要比较困难。经过测算，项目收益可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。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

（1）项目偿债计划可行性

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有

一定的财务生存能力。

综上所述，本项目偿债计划可行。

（2）偿债风险点及应对措施

（2.1）健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

（2.2）完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理员定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营收入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的规定。本项目本息覆盖倍数达到1.24，符合相关规定，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为599,184.00万

元，融资本息合计为 484,125.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.24，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。