

2026 年山东省政府专项债券（六十五期）
威海市乳山市海上风电装备制造产业园区
基础设施建设项目收益与融资平衡
专项评价报告

志诚审字[2026]第 50084 号

2026 年 9 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-10
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2026 年山东省政府专项债券（六十五期）
威海市乳山市海上风电装备制造产业园区
基础设施建设项目收益与融资平衡
专项评价报告

志诚审字[2026]第 50084 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，项目能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

乳山市海上风电装备制造产业园区基础设施建设项目

2、立项单位

项目立项单位为乳山市城市国有资产经营有限公司（曾用名：乳山市产业投资发展集团有限公司）。乳山市城市国有资产经营有限公司成立于 2002 年 9 月 18 日，位于山东省威海市乳山市城区街道世纪大道 100 号第 14 层楼，注册资本 32,596.00 万人民币，法定代表人：冯希勇。业务范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（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）

3、项目规划审批

（1）乳山市海上风电装备制造产业园区基础设施建设项目山东省建设项目备案证明，项目代码 2210-371083-04-01-173061；

（2）威海市生态环境局乳山分局《关于乳山市海上风电装备制造产业园区基础设施建设项目无需环评的说明》；

（3）乳山市自然资源局《关于乳山市海上风电装备制造产业园区基础设施建设项目用地的情况说明》。

4、项目规模与主要建设内容

项目规划 4.63 平方公里，主要用于乳山海上风电装备制造产业园区基础设施建设：1. 建设标准化厂房、研发中心约 20.6 万平米；2. 新建及改造路网长度 41,996 米，新建污水管网长度 5,000 米，新建供水管网长度 1.5 万米，新建电力管网长度 1 万米，新建燃气管网长度 0.8 万米，新建供热管网长度 1 万米；3. 配套建设园区停车场共 1 万平米，设计车位 1000 个，增设充电桩设施；4. 配套建设仓储物流区 210 亩。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 1 月至 2028 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目总投资 202,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 41,000.00 万元，本期拟发行专项债券 1,200.00 万元，后续拟发行专项债券 159,800.00 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	202,000.00	100.00%	
一、资本金	41,000.00	20.30%	
（一）自有资金	41,000.00	20.30%	
（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）	161,000.00	79.70%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	1,200.00	0.59%	
（三）后续拟发行专项债券	159,800.00	79.11%	
（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及研发中心、仓储物流区的出租收入、物业管理费收入、停车位收入、充电桩收入及广告位收入。

1、厂房及研发中心出租收入

厂房、研发中心出租面积 206,000 平方米，2029 年初始出租率按照 60%考虑，2030 年出租率 70%，2031 年出租率达到 80%后保持稳定；初始出租单价按照 2.0 元/㎡/天考虑，价格每隔 3 年考虑 5%上浮。

2、仓储物流区出租收入

仓储物流区出租面积 140,000 平方米，2029 年初始出租率按照 60%考虑，2030 年出租率 70%，2031 年出租率达到 80%后保持稳定；初始出租单价按照 2.5 元/㎡/天考虑，价格每隔 3 年考虑 5%上浮。

3、物业管理费收入

物业管理费收取面积按全部租赁建筑面积 346,000 平方米暂定，2029 年初始出租率按照 60%考虑，2030 年出租率 70%，2031 年出租率达到 80%后保持稳定；初始单价按照 5 元/㎡/月考虑，价格每隔 3 年考虑 5%上浮。



4、停车位收入

拟配置车位个数 1000 个，收入模式考虑月租加临时，按照 300 元/个/月计取，价格每隔 3 年考虑 5%上浮。

5、充电桩收入

拟配置充电桩个数 200 个，单个收入按照满载充电量*利用率*综合服务费（服务费+电费）计取，汽车充电桩满载功率参照国家电网建直流充电桩按照 37.5kW，利用率按照 8%计取，综合服务费按照 1.63 元/度考虑，价格每隔 3 年考虑 5%上浮。

6、广告位收入

广告位收入包括大型 LED 广告位及楼宇、停车场广告位；LED 广告位考虑 5 处，初始租赁价格按照 10 万元/月/个计取；楼宇及停车场广告位考虑 22 处，初始租赁价格按照 0.1 万元/月/个计取。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括人员工资及福利费、充电桩成本、固定资产维修费、其他费用及相关税费。

1、职工工资及福利

本项目考虑物业、停车场服务人员及综合管理人员按照定编人员 50 人，参照乳山市的生活水平并考虑到福利及各项附加因素，人平均年工资加福利费按 6 万元计算，每年增长率 1%。

2、充电桩成本

根据充电桩用电量，电费成本按照 0.65 元/度考虑。

3、固定资产维修费

固定资产维修费按每年 200 万元计取。

4、其他费用。

其他费用包括广告投放成本、其他管理成本等，按照总收入的 2%计取。

5、相关税费

物业管理费收入增值税按 6%计算、充电桩收入增值税按 13%计算、其余收入增值税均按照 9%计算，城市建设维护费按增值税的 7.00%计算，教育费附加按增值税的 3.00%计算，地方教育附加按增值税的 2.00%计算，企业所得税按利润总额 25.00%计算。



（三）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券 1,200.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；后续于 2027 年上半年拟发行专项债券 79,800.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金；2028 年上半年拟发行专项债券 80,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本项目本期及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
2026 年		1,200.00		1,200.00	4.50%		
2027 年	1,200.00	79,800.00		81,000.00	4.50%	1,849.50	1,849.50
2028 年	81,000.00	80,000.00		161,000.00	4.50%	5,445.00	5,445.00
2029 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2030 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2031 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2032 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2033 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2034 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2035 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2036 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2037 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2038 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2039 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2040 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2041 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2042 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2043 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2044 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2045 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2046 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2047 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2048 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2049 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2050 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00



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
2051 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2052 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2053 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2054 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2055 年	161,000.00			161,000.00	4.50%	7,245.00	7,245.00
2056 年	161,000.00		1,200.00	159,800.00	4.50%	7,245.00	8,445.00
2057 年	159,800.00		79,800.00	80,000.00	4.50%	5,395.50	85,195.50
2058 年	80,000.00		80,000.00		4.50%	1,800.00	81,800.00
合计		161,000.00	161,000.00			217,350.00	378,350.00

(四) 项目资金平衡测算表



表 3 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	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	A	938,190.43					19,776.53	22,765.43	25,754.33	27,010.72	27,010.72	27,010.72	28,329.94
经营活动支出	B	44,977.46					1,237.17	1,299.95	1,362.76	1,390.94	1,394.03	1,397.15	1,426.70
支付的各项税费	C	183,304.69					1,823.82	2,094.19	2,095.05	3,940.08	3,939.31	3,938.53	4,351.76
经营活动现金净流量	D=A-B-C	709,908.28					16,715.54	19,371.29	22,296.52	21,679.70	21,677.38	21,675.04	22,551.48
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	194,705.50	9,220.00	15,853.00	86,812.50	82,820.00							
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-194,705.50	-9,220.00	-15,853.00	-86,812.50	-82,820.00							
三、融资活动产生的现金	—												
资本金 (自有资金)	H	41,000.00	9,220.00	14,653.00	8,862.00	8,265.00							
专项债券	I	161,000.00		1,200.00	79,800.00	80,000.00							
银行借款	J												
偿还债券本金	K	161,000.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	217,350.00			1,849.50	5,445.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00
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	-176,350.00	9,220.00	15,853.00	86,812.50	82,820.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00
四、期初现金	P							9,470.54	21,596.83	36,648.35	51,083.05	65,515.43	79,945.47
期内现金变动	Q=D+G+O	338,852.78					9,470.54	12,126.29	15,051.52	14,434.70	14,432.38	14,430.04	15,306.48
五、期末现金	R=P+Q	338,852.78					9,470.54	21,596.83	36,648.35	51,083.05	65,515.43	79,945.47	95,251.95



(续)

项目/年度	公式	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现	—												
经营活动收入	A	28,329.94	28,329.94	29,715.12	29,715.12	29,715.12	31,169.55	31,169.55	31,169.55	32,696.72	32,696.72	32,696.72	34,300.23
经营活动支出	B	1,429.88	1,433.10	1,464.05	1,467.33	1,470.64	1,503.08	1,506.46	1,509.87	1,543.86	1,547.34	1,550.86	1,586.48
支付的各项税费	C	4,350.96	4,350.16	4,784.10	4,783.28	4,782.45	5,238.07	5,237.23	5,236.38	5,714.81	5,713.94	5,713.06	6,215.42
经营活动现金净流量	D=A-B-C	22,549.10	22,546.68	23,466.97	23,464.51	23,462.03	24,428.40	24,425.86	24,423.30	25,438.05	25,435.44	25,432.80	26,498.33
二、投资活动产生的现	—												
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	—												
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												
支付债券利息	M	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00
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	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00
四、期初现金	P	95,251.95	110,556.05	125,857.73	142,079.70	158,299.21	174,516.24	191,699.64	208,880.50	226,058.80	244,251.85	262,442.29	280,630.09
期内现金变动	Q=D+G+O	15,304.10	15,301.68	16,221.97	16,219.51	16,217.03	17,183.40	17,180.86	17,178.30	18,193.05	18,190.44	18,187.80	19,253.33
五、期末现金	R=P+Q	110,556.05	125,857.73	142,079.70	158,299.21	174,516.24	191,699.64	208,880.50	226,058.80	244,251.85	262,442.29	280,630.09	299,883.42

(续)

项目/年度	公式	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	34,300.23	34,300.23	35,983.92	35,983.92	35,983.92	37,751.79	37,751.79	37,751.79	39,608.07	39,608.07	19,804.03
经营活动支出	B	1,590.07	1,593.70	1,631.04	1,634.73	1,638.47	1,677.60	1,681.41	1,685.26	1,726.26	1,730.19	867.08
支付的各项税费	C	6,214.52	8,727.14	9,254.66	9,253.74	9,252.81	9,806.69	9,805.73	9,804.77	10,386.40	10,847.79	5,647.84
经营活动现金净流量	D=A-B-C	26,495.64	23,979.39	25,098.22	25,095.45	25,092.64	26,267.50	26,264.65	26,261.76	27,495.41	27,030.09	13,289.11
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									1,200.00	79,800.00	80,000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	7,245.00	5,395.50	1,800.00
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	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-7,245.00	-8,445.00	-85,195.50	-81,800.00
四、期初现金	P	299,883.42	319,134.06	335,868.45	353,721.67	371,572.12	389,419.76	408,442.26	427,461.91	446,478.67	465,529.08	407,363.67
期内现金变动	Q=D+G+O	19,250.64	16,734.39	17,853.22	17,850.45	17,847.64	19,022.50	19,019.65	19,016.76	19,050.41	-58,165.41	-68,510.89
五、期末现金	R=P+Q	319,134.06	335,868.45	353,721.67	371,572.12	389,419.76	408,442.26	427,461.91	446,478.67	465,529.08	407,363.67	338,852.78



(五) 本息覆盖倍数

表 4 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	
本次发行债券	1,200.00	1,620.00	2,820.00	709,908.28
已发行债券				
后续拟发行债券	159,800.00	215,730.00	375,530.00	
银行贷款				
融资合计	161,000.00	217,350.00	378,350.00	
覆盖倍数				1.88

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 709,908.28 万元,融资本息合计 378,350.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.88。

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:

江瑜



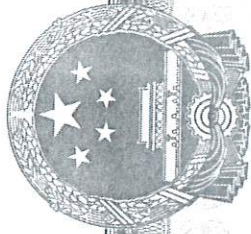
中国注册会计师:

李慧聪



山东·威海

二〇二六年九月十八日



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、备案、许可、监管信用信息，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

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：财务咨询；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）

注册资本 壹佰零捌万元整

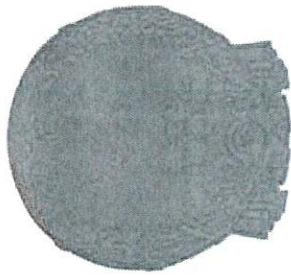
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



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

