

2026 年山东省政府专项债券（六十五期）
威海市文登区南海新区海工装备产业园基础设施配套项目
收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2026]第 50136 号

2026 年 9 月



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-9
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）
威海市文登区南海新区海工装备产业园基础设施配套项目
收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2026]第 50136 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

威海南海新区海工装备产业园基础设施配套项目

2、立项单位

项目立项单位为威海南海投资开发有限公司。威海南海投资开发有限公司成立于 2014 年 5 月 15 日，注册地址位于山东省威海市南海新区现代路北、畅海路东蓝创大厦 12 楼 1216 室，法定代表人林鹏涛，注册资本为 200000 万元人民币。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；海水养殖和海洋生物资源利用装备销售；休闲观光活动；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；煤炭及制品销售；国内贸易代理；太阳能发电技术服务；园区管理服务；建筑材料销售。（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：建设工程施工；旅游业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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）

3、项目规划审批

- (1)《威海南海新区海工装备产业园基础设施配套项目山东省建设项目备案证明》；
- (2)威海市文登区自然资源局南海新区所：项目不涉及新增建设用地证明；
- (3)《威海南海新区海工装备产业园基础设施配套项目建设项目环境影响登记表》（备案号：202637108100000338）；
- (4)威海南海新区行政审批服务局《关于〈关于申请出具威海南海新区海工装备产业园基础设施配套项目是否需要办理规划许可的函〉的回复》。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于威海南海新区海阔路南、龙海路西。项目总占地面积 309751 平方米，主要建设内容及规模为：新建车间建筑面积约 98000 平方米，新建研发中心建筑面积约 5000 平方米；原车间地面硬化改造面积约 64500 平方米，原科研办公楼改造建筑面积约 7500 平方米；新建园区内道路硬化面积约 95000 平方米，新建园区供水管道约 2300 米，新建雨水管道约 2800 米，新建污水管道约 2600 米，新建燃气管道约 1800 米，新建供热管道约 2500 米，新建蒸汽管道约 7200 米，新建供电线路 2400 米。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 3 月至 2028 年 3 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 50,480.00 万元，其中，项目单位自有资金 10,480.00 万元，本期拟发行专项债券 7,000.00 万元，后续拟发行专项债券 33,000.00 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	50,480.00	100.00%	
一、资本金	10,480.00	20.76%	
（一）自有资金	10,480.00	20.76%	
（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）	40,000.00	79.24%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	7,000.00	13.87%	
（三）后续拟发行专项债券	33,000.00	65.37%	
（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园区内各类用房出租收入现金流入、物业费收入现金流入。

1、园区内各类用房出租收入现金流入

本项目可出租车间建筑面积 98000 平方米，研发中心建筑面积 5000 平方米。根据本项目区域同类项目情况，不同厂房租赁费约在 1.8-3.0 元/平方米/日，本项目建设标准较高，考虑项目具体情况，确定车间建筑出租价格为 2.00 元/㎡/日，研发中心出租价格为 2.20 元/㎡/日。运营期第一年出租比例为 60%，第二年出租比例为 80%，第三年至以后按 100%计。正常年园区内各类用房出租收入现金流入 7,555.50 万元。

2、物业费收入现金流入

本项目收取物业费建筑面积 103000 平方米，根据本项目区域同类项目情况，不同产业园

物业费价格约在 2.0-2.2 元/平方米/月，本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，能够提供高标准管理服务，确定本项目物业费价格为 2.00 元/平方米/月。运营期第一年收取比例为 60%，第二年收取比例为 80%，第三年至以后按 100% 计。正常年物业费收入现金流入 247.20 万元。

（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，本项目成本主要为工资福利费、修理费、其他费用及相关税费。

1、工资福利费

项目正常劳动定员为 10 人，人均年工资及福利按 6.00 万元计算，年工资福利为 60.00 万元。

2、修理费

项目修理费按固定资产原值的 0.01% 计，年修理费用 3.99 万元。

3、其他费用

其它费用主要包括管理费等，其他费用按 6.00 万元/年计算。

4、相关税费

本项目园区内各类用房出租收入增值税按 9.00% 计算，物业费收入增值税按 6.00% 计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加税分别按增值税的 7.00%、3.00%、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 7,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，2027 年下半年拟发行专项债券 10,000.00 万元，2028 年下半年拟发行专项债券 23,000.00 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		7,000.00		7,000.00	4.50%		



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
2027 年	7,000.00	10,000.00		17,000.00	4.50%	315.00	315.00
2028 年	17,000.00	23,000.00		40,000.00	4.50%	765.00	765.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2039 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2040 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2041 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2042 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2043 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2044 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2045 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2046 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2047 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2048 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2049 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2050 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2051 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2052 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2053 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2054 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2055 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2056 年	40,000.00		7,000.00	33,000.00	4.50%	1,800.00	8,800.00
2057 年	33,000.00		10,000.00	23,000.00	4.50%	1,485.00	11,485.00
2058 年	23,000.00		23,000.00		4.50%	1,035.00	24,035.00
合计		40,000.00	40,000.00			54,000.00	94,000.00

(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	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	A	232,910.60			3,511.22	4,681.62	6,242.16	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70
经营活动支出	B	2,152.19			52.49	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99
支付的各项税费	C	52,794.26			646.49	771.98	1,269.27	1,766.57	1,766.57	1,766.94	1,767.07	1,767.07	1,767.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	177,964.15			2,812.24	3,839.65	4,902.90	5,966.14	5,966.14	5,965.77	5,965.64	5,965.64	5,965.64
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	E	49,400.00	8,000.00	10,685.00	30,715.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-49,400.00	-8,000.00	-10,685.00	-30,715.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金													
资本金 (自有资金)	H	10,480.00	1,000.00	1,000.00	8,480.00								
专项债券	I	40,000.00	7,000.00	10,000.00	23,000.00								
银行借款	J												
偿还债券本金	K	40,000.00											
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	54,000.00		315.00	765.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	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	-43,520.00	8,000.00	10,685.00	30,715.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
四、期初现金	P		-	-	2,812.24	2,812.24	4,851.89	7,954.79	12,120.93	16,287.07	20,452.84	24,618.48	28,784.12
期内现金变动	Q=D+G+O	85,044.15	-	-	2,812.24	2,039.65	3,102.90	4,166.14	4,166.14	4,165.77	4,165.64	4,165.64	4,165.64
五、期末现金	R=P+Q	85,044.15	-	-	2,812.24	4,851.89	7,954.79	12,120.93	16,287.07	20,452.84	24,618.48	28,784.12	32,949.76

(续)

项目/年度	公式	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	A	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70
经营活动支出	B	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99
支付的各项税费	C	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07	1,767.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64	5,965.64
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											
支付债券利息	M	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	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	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00
四、期初现金	P	32,949.76	37,115.40	41,281.04	45,446.68	49,612.32	53,777.96	57,943.60	62,109.24	66,274.88	70,440.52	74,606.16
期内现金变动	Q=D+G+O	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64	4,165.64
五、期末现金	R=P+Q	37,115.40	41,281.04	45,446.68	49,612.32	53,777.96	57,943.60	62,109.24	66,274.88	70,440.52	74,606.16	78,771.80

(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	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70	7,802.70
经营活动支出	B	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99	69.99
支付的各项税费	C	1,792.16	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,800.53	1,879.28	1,991.78
经营活动现金净流量	D=A-B-C	5,940.55	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,932.18	5,853.43	5,740.93
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									7,000.00	10,000.00	23,000.00
支付债券利息	M	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,485.00	1,035.00
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	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-1,800.00	-8,800.00	-11,485.00	-24,035.00
四、期初现金	P	78,771.80	82,912.35	87,044.53	91,176.71	95,308.89	99,441.07	103,573.25	107,705.43	111,837.61	108,969.79	103,338.22
期内现金变动	Q=D+G+O	4,140.55	4,132.18	4,132.18	4,132.18	4,132.18	4,132.18	4,132.18	4,132.18	-2,867.82	-5,631.57	-18,294.07
五、期末现金	R=P+Q	82,912.35	87,044.53	91,176.71	95,308.89	99,441.07	103,573.25	107,705.43	111,837.61	108,969.79	103,338.22	85,044.15



(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	7,000.00	9,450.00	16,450.00	177,964.15
已发行债券				
后续拟发行债券	33,000.00	44,550.00	77,550.00	
银行贷款				
融资合计	40,000.00	54,000.00	94,000.00	
覆盖倍数	1.89			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 177,964.15 万元, 融资本息合计 94,000.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.89。

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:

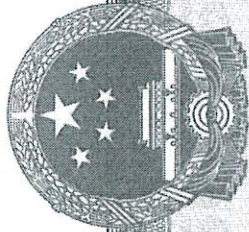


中国注册会计师:



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

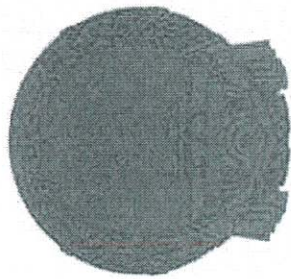
成立日期 1999 年 12 月 14 日

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