

山东省潍坊市奎文区
国家安全产业示范园
二期基础设施项目实施方



潍坊恒建集团有限公司



2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目建设内容及规模

项目占地226678平方米，总建筑面积408320平方米，新建应急安全大数据研究院、消防应急安全研发中心、实验楼，项目分二期建设，一期占地135942平方米，二期占地90736平方米，项目配套建设给水管道、电力管道、排水管道、热力管道、燃气管道各4.8公里，园区道路8600米等基础设施。

（二）项目实施单位

潍坊恒建集团有限公司

（三）项目建设地点

该项目位于潍坊市奎文区机场路以东、机场以西、民航街以北、规划凤凰街以南。

（四）可研批复

2021年01月27日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码2101-370705-04-01-835220，项目总投资,322,000.00万元。

（五）项目建设日期及竣工日期

该项目建设期为3年，于2021年9月份开工建设，到2024年8月全部竣工。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

该项目建设总投资估算为32,2000万元，其中建设投资315,836.25万元，建设期利息6,163.75万元。建设投资中建筑工程184,552万元，其他费用115,850.25万元，预备费15,434万元。

（二）资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金170,000.00万元，由项目单位自筹解决，资本金比例52.8%；发行地方政府专项

债券152,000.00万元，期限15年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

项目建成后，收入主要为租赁收入、物业费收入。

1、租赁收入

根据项目实施单位潍坊恒建集团有限公司与山东珠联天下企业管理有限公司签订的《国家安全产业园二期招商运营委托协议》项目一期建筑面积241,384平方米，可出租面积率按照95%，二期建筑面积166,936平方米可出租面积率按照95%，租赁价格按照1.8元/m²/天计，每三年递增3%，经营期前3年出租率按70%、85%、95%计，正常出租率按95%计。

2、物业费收入

本项目位于齐鲁创智园附近，根据齐鲁创智园的《各部门管理制度》物业费收取标准为3元/m²/月，遵循谨慎性原则，本项目物业费单价取值为2元/m²/月，全年24元/m²。

根据以上说明，本项目现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
租赁收入	0.00	0.00	0.00	5,962.86	21,662.50
租赁单价（元/平方米/天）	0.00	0.00	0.00	1.80	1.80
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.00	0.95	0.95
1年=365天	0.00	0.00	0.00	122.00	365.00
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85
物业费收入	0.00	0.00	0.00	217.23	791.32
物业费单价（元/平方米/年）	0.00	0.00	0.00	8.00	24.00
建筑面积（平方米）	0.00	0.00	0.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.00	0.00	0.00	0.95	0.95
出租率（%）	0.00	0.00	0.00	0.70	0.85
现金流入合计	0.00	0.00	0.00	6,180.09	22,453.82

（续表）

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
租赁收入	24,211.03	24,937.36	24,937.36	24,937.36	25,685.48
租赁单价（元/平方米/天）	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	884.42
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90

（续表）

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
租赁收入	25,685.48	25,685.48	26,456.04	26,456.04	26,456.04
租赁单价（元/平方米/天）	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	884.42
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
现金流入合计	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47

（续表）

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
租赁收入	27,249.73	27,249.73	27,249.73	28,067.22	392,889.43
租赁单价（元/平方米/天）	2.03	2.03	2.03	2.09	0.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	0.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
1年=365天	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
物业费收入	884.42	884.42	884.42	884.42	13,390.45
物业费单价（元/平方米/年）	24.00	24.00	24.00	24.00	0.00
建筑面积（平方米）	408,320.00	408,320.00	408,320.00	408,320.00	0.00
可出租率面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
出租率（%）	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
现金流入合计	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64	406,279.90

(二) 项目运营现金流出预测

1、外购燃动力费用

项目一期用水10882.1m³，用电76.32万kwh；二期用水7254.7m³，用电50.88万kwh。综合水价为5.2.元/m³，电单价为0.62元/kwh。

2、职工工资及福利

该项目一期定员8人，二期定员7人。年工资5万元/人，每五年上涨5%，福利费按14%计。

3、维修费

维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的0.1%计，固定资产房屋建筑物原值为226,600.00万元。

4、其他费用

该项目其他费用包括其他营业费用及其他管理费，其中，其他营业费用按经营收入的0.5%计取；其他管理费用按照工资及福利总得的0.2倍计取。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购燃动力费用	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022年	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-
2024年	29.43	28.50	69.45	36.60	163.99
2025年	88.30	85.50	208.36	129.37	511.53
2026年	88.30	85.50	208.36	142.58	524.74
2027年	88.30	85.50	208.36	146.21	528.37
2028年	88.30	85.50	208.36	146.21	528.37
2029年	88.30	89.78	208.36	147.06	533.49
2030年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2031年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2032年	88.30	89.78	208.36	150.80	537.23
2033年	88.30	89.78	208.36	154.66	541.09
2034年	88.30	94.26	208.36	155.56	546.48
2035年	88.30	94.26	208.36	155.56	546.48

年份	外购燃动力费用	职工工资及福利	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2036年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2037年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2038年	88.30	94.26	208.36	159.52	550.44
2039年	88.30	98.98	208.36	164.55	560.18
合计	1,353.86	1,389.67	3,194.85	2,309.32	8,247.70

（三）项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率9%，附加税12.5%（其中：城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%，地方水利建设基金税率0.5%），所得税税率25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2022年		-	-	-	-
2023年		-	-	-	-
2024年		-	656.46	-	656.46
2025年	-	-	2,384.86	-	2,384.86
2026年	1,130.27	-	2,665.43	-	3,795.70
2027年	1,709.27	-	2,745.40	-	4,454.67
2028年	1,709.27	-	2,745.40	-	4,454.67
2029年	1,708.00	-	2,745.40	-	4,453.40
2030年	1,858.11	-	2,827.76	-	4,685.87
2031年	1,858.11	-	2,827.76	-	4,685.87
2032年	1,858.11	-	2,827.76	-	4,685.87
2033年	2,012.73	-	2,912.59	-	4,925.32
2034年	2,011.39	-	2,912.59	-	4,923.98
2035年	2,011.39	-	2,912.59	-	4,923.98
2036年	2,170.65	-	2,999.97	-	5,170.62
2037年	2,327.33	1,376.25	2,999.97	172.03	6,875.59
2038年	2,749.50	2,256.88	2,999.97	282.11	8,288.46
2039年	3,445.03	2,324.10	3,089.97	290.51	9,149.62
合计	28,559.15	5,957.23	43,253.88	744.65	78,514.92

（四）专项债券还本付息情况

项目计划发行地方政府专项债券152,000.00万元，2022年1月已发行25,000.00万元，发行利率为3.19%，发行期限为15年；2022年5月本期发行20,000.00万元，2023年上半年计划发行50,000.00万元；2024年上半年计划发行57,000.00万元，拟发行专项债券期限为15年，从审慎角度出发，本期以及后期债券年利率按照4.0%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	付息合计	还本付息合计
2022年		45,000.00		45,000.00	798.75	798.75
2023年	45,000.00	50,000.00		95,000.00	2,597.50	2,597.50
2024年	95,000.00	57,000.00		152,000.00	4,737.50	4,737.50
2025年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2026年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2027年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2028年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2029年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2030年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2031年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2032年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2033年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2034年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2035年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2036年	152,000.00			152,000.00	5,877.50	5,877.50
2037年	152,000.00		45,000.00	107,000.00	5,078.75	50,078.75
2038年	107,000.00		50,000.00	57,000.00	3,280.00	53,280.00
2039年	57,000.00		57,000.00	-	1,140.00	58,140.00
合计		152,000.00	152,000.00		88,162.50	240,162.50

（五）项目净现金流量

经营期现金流入406,279.90万元，扣除相关运营成本现金流出 8,247.70 万元，税费现金流出 78,514.92 万元，项目净现金流量为 319,517.28 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	6,180.09	163.99	656.46	5,359.64
2025年	22,453.82	511.53	2,384.86	19,557.43
2026年	25,095.45	524.74	3,795.70	20,775.01
2027年	25,821.78	528.37	4,454.67	20,838.75
2028年	25,821.78	528.37	4,454.67	20,838.75
2029年	25,821.78	533.49	4,453.40	20,834.89
2030年	26,569.90	537.23	4,685.87	21,346.80
2031年	26,569.90	537.23	4,685.87	21,346.80
2032年	26,569.90	537.23	4,685.87	21,346.80
2033年	27,340.47	541.09	4,925.32	21,874.06
2034年	27,340.47	546.48	4,923.98	21,870.01
2035年	27,340.47	546.48	4,923.98	21,870.01
2036年	28,134.15	550.44	5,170.62	22,413.09
2037年	28,134.15	550.44	6,875.59	20,708.13
2038年	28,134.15	550.44	8,288.46	19,295.25
2039年	28,951.64	560.18	9,149.62	19,241.84
合计	406,279.90	8,247.70	78,514.92	319,517.28

（六）项目现金流分析表

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流319,517.28 万元，对应本项目融资到期本息总计 240,162.50万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.33，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入	18,888.89	56,666.67	56,666.67	37,777.78	
债券资金流入		45,000.00	50,000.00	57,000.00	
借款资金流入		-			
自有资金流入					
运营期现金流入	-	-	-	6,180.09	22,453.82
现金流入总额	18,888.89	101,666.67	106,666.67	100,957.87	22,453.82

现金流出					
建设期资金流出	17,575.55	101,524.59	104,725.83	92,010.28	
运营期现金流出	-	-	-	820.45	2,896.39
债券还本付息		798.75	2,597.50	4,737.50	5,877.50
借款还本付息					
自有资金收回					-
现金流出总额	17,575.55	102,323.34	107,323.33	97,568.23	8,773.89
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,313.34	-656.67	-656.66	3,389.64	13,679.93
期末项目累计现金结存额	1,313.34	656.67	0.00	3,389.64	17,069.58

(续表)

现金流模拟测算表	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入					
债券资金流入					
借款资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90
现金流入总额	25,095.45	25,821.78	25,821.78	25,821.78	26,569.90
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	4,320.44	4,983.03	4,983.03	4,986.89	5,223.10
债券还本付息及发行费	5,877.50	5,877.50	5,877.50	5,877.50	5,877.50
借款还本付息及发行费					
自有资金收回					
现金流出总额	10,197.94	10,860.53	10,860.53	10,864.39	11,100.60
现金净流量					
当年项目现金净流入	14,897.51	14,961.25	14,961.25	14,957.39	15,469.30
期末项目累计现金结存额	31,967.09	46,928.34	61,889.59	76,846.99	92,316.29

(续表)

现金流模拟测算表	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入					
债券资金流入					
借款资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47
现金流入总额	26,569.90	26,569.90	27,340.47	27,340.47	27,340.47
现金流出					
建设期资金流出					

运营期现金流出	5,223.10	5,223.10	5,466.41	5,470.46	5,470.46
债券还本付息	5,877.50	5,877.50	5,877.50	5,877.50	5,877.50
借款还本付息					
自有资金收回					
现金流出总额	11,100.60	11,100.60	11,343.91	11,347.96	11,347.96
现金净流量					
当年项目现金净流入	15,469.30	15,469.30	15,996.56	15,992.51	15,992.51
期末项目累计现金结存额	107,785.59	123,254.89	139,251.45	155,243.96	171,236.47

(续表)

现金流模拟测算表	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
现金流入	-	-	-	-	-
资本金流入					170,000.00
债券资金流入					152,000.00
借款资金流入					-
自有资金流入					-
运营期现金流入	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64	406,279.90
现金流入总额	28,134.15	28,134.15	28,134.15	28,951.64	728,279.90
现金流出					-
建设期资金流出					315,836.25
运营期现金流出	5,721.06	7,426.02	8,838.90	9,709.80	86,762.62
债券还本付息	5,877.50	50,078.75	53,280.00	58,140.00	240,162.50
借款还本付息					-
自有资金收回					-
现金流出总额	11,598.56	57,504.77	62,118.90	67,849.80	642,761.37
现金净流量					-
当年项目现金净流入	16,535.59	-29,370.62	-33,984.75	-38,898.16	85,518.53
期末项目累计现金结存额	187,772.06	158,401.43	124,416.68	85,518.53	

(七) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市奎文区国家安全产业示范园二期基础设施项目	152,000.00	319,517.28	240,162.50	1.33

综上，我们认为本项目可以采取项目单位自筹和发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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《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）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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）风险因素及识别

社会稳定风险的形式包括影响社会治安、涉众经济案件、群众信访、破坏安全生产施工等形式。一般情况下，项目社会稳定问题产生之初，其表现多是书信、电子邮件、传真、电话、走访等形式中的一种或几种方式，数量零星，也比较缓和。但随着事态发展，也有可能朝着反腐上访、越级信访、集体上访、进京上访等严重恶性社会稳定问题的方向发展，特殊情况下甚至发展为非法集会游行示威、蓄意破坏、群体性罢工、械斗、暴乱等群体性事件。

风险识别一般可选用对照表法、专家调查表以及访谈法、实地观察法、案例参照法、项目类比法等。常见社会稳定风险因素归纳起来主要包括：政策规划和审批程序、征地拆迁及补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、经济社会影响、安全卫生和媒体舆情等。

本项目采取对照表法对该项目风险进行识别。根据识别，该项目存在政策规划和审批程序、生态环境影响、经济社会影响和安全卫生、媒体舆情等6类，共13个主要社会风险因素。具体见下表。

拟建项目社会稳定风险因素识别汇总表

类别	序号	风险因素	主要评价指标
政策规划和审批程序	1	立项审批程序	相关立项手续完备
征地拆迁及补偿	2	土地房屋征收征用补偿标准	实物与市场价格之间的关系、与近期类似地块补偿标准之间的关系
	3	土地房屋征收补偿程序和方案	是否按照国家和当地法规规定的程序开展土地房屋征收补偿工作；补偿方案是否征求公众意见等
生态环境影响	4	大气水体噪声及固体废物污染	项目建设及运营中将产生废气、噪声、废水、固体废物等污染物
	5	土壤污染	项目建设及运营中不产生危险废物，仅有一般固废产生，不会对土壤造成污染
	6	水土流失	项目施工期间可能造成水土流失影响
经济社会影响	7	对周边交通的影响	项目建筑工程施工，对周边交通影响较小。
	8	项目周边用地的规划控制	项目周边用地规划为建设用地
安全卫生	9	安全、卫生与职业健康	项目建成后存在触电、车祸等安全有害因素
	10	火灾灾害	项目建成后存在火灾等安全有害因素
	11	危险品泄漏	本项目不存在危险品泄露风险
	12	社会治安和公共安全	物业工作人员可能与物流车辆人员产生冲突
媒体舆情	13	媒体舆论导向及其影响	无

（二）风险防范对策

对可能出现的问题应加强防范，对可能出现的问题应进行有效化解，根据有关规定和要求，为维护社会稳定，应成立维护社会稳定和平安实施工作协调领导工作组，以采取有效措施，制定化解社会稳定风险措施，维护社会稳定。

1、与当地基础设施协调问题风险化解措施

项目严格按照环评提出的污染物控制措施进行处理，加强环境监测力度，提高公众对拟建项目环保措施的信任度。

2、利益诉求问题风险化解措施

(1)当地政府和实施单位设立专门部门，听取群众的正常诉求。

(2)主动了解群众思想动态和诉求需求。

(3)及时解决和处理相关利益方的诉求，对不能及时解决的应协调有关部门解决。

(4)保持利益相关方诉求渠道的畅通，并及时与当地政府部门密切配合，解决有关问题。

3、社会治安问题风险化解措施

(1)与当地有关部门配合，加强居民和施工人员法制教育。

(2)当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好环境。

4、媒体舆情风险化解措施

项目实施单位将加强与当地媒体的沟通与联系，对项目情况进行及时公布，增加项目信息透明度，尽可能获得媒体支持和理解。项目实施单位将严格依据相关法律法规和条例进行，防止社会不稳定事件发生，对于发生的社会稳定风险，实施单位将及时采取相应措施防止事件扩大，并向社会及媒体公布事件真相，防止因信息不流畅造成媒体误报，公众误解，造成更大的负面影响。

5、其他不可预见性问题风险化解措施

针对其他不可预见性的问题，实施单位在日常工作中，除与当地居民多沟通交流外，还应注重与当地党委、政府沟通交流和互通情况，及时分析和预测可能出现的不确定问题，采取预防或防范措施，注重及时发现和观察细微矛盾的出现，及时制定应对和采取相应措施加以解决，预防矛盾的积累和集中暴发。

预防和解决社会稳定风险问题，实施单位所依靠的主要是当地政府，因此实施单位应与政府有关部门、当地群众及时交流信息，将有可能影响社会稳定和事关群众利益的问题尽可能圆满解决，前期各项工作积极稳妥地推进，解决好项目实施与居民切身的利益问题，同时在地方政府的领导下，根据有关规定

和要求，组建专门机构，并配备相应人员，处理相关事务，切实做好维护社会稳定，使项目实施真正起到带动地方经济，造福一方百姓之作。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

国家安全产业示范园二期基础设施项目实施单位为潍坊恒建集团有限公司。拟申请专项债券15.2亿元用于国家安全产业示范园二期基础设施项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目符合国家《产业结构调整指导目录(2019年本)》中第一类鼓励类第三十一项“科技服务业”第10条“高新技术创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地建设”、第四十二项“其他服务业”第5条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的产业政策要求。项目建成后，具有良好的经济和社会效益，对促进地方经济发展具有十分重要的意义，项目建设是必要、可行的。

2、项目实施的公益性

项目的建设为企业搭建中试、孵化服务平台，提供物理空间、基础设施、政策支持和综合服务，帮助创业者把发明和成果尽快形成商品进入市场，降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转化，帮助和支持中小企业迅速成长形成规模，培养成功的科技企业和企业家。本项目建成投产后，能够为当地社会劳动力和大中专毕业生提供就业机会，带活一批相关供应商企业，拉动周边产业链、促进当地工业和物流良性发展，对社会的发展具有促进作用。

3、项目实施的收益性

项目的建设有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的

目的，园区内实行资金和要素的集中投入，连片开发，有助于突出全面贯彻落实科学发展观，充分利用区位优势、地理优势、人力物力等资源优势，大力提升载体能力和吸引外资能力，聚集产业发展，承接产业转移，把项目建设成为发展新型产业的集中区、体制改革的先导区和循环经济的示范区。

4、项目投资合规性

项目是在国家政策的指导下，严格按照相关规定开发建设的项目。项目目前已取得立项批文、规划选址意见等材料。项目前期已取得了较为完整的前置性审批文件，项目的建设是合法的。

5、项目成熟度

项目的建设时机和条件成熟，市场前景良好，前期准备工作充分，开发方案合理有效，便于项目的建设的控制和实施。项目建成后推动了区域经济的发展。项目工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目的建设得到了当地政府的大力支持。因此，项目的实施是可行的。

6、项目资金来源和到位可行性

申请专项债券152000万元，占总投资47.2%；

单位自筹资金170000万元，占总投资52.8%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建成后，收入主要为租赁收入、物业费收入，正常年可实现收入23,635.60 万元。

8、债券资金需求合理性

序号	项目	合计	建设期		
			1	2	3
1	总投资	322000	173148	97208	51644
1.1	建设投资	303760	167068	91128	45564
1.2	建设期利息	18240	6080	6080	6080
1.3	铺底流动资金				
2	资金筹措	322000	173148	97208	51644

2.1	项目资本金	170000	21148	97208	51644
2.1.1	用于建设投资	151760	15068	91128	45564
2.1.2	用于铺底流动资金	0			
2.1.3	用于建设期利息	18240	6080	6080	6080
2.2	债务资金	152000	152000	0	0
2.2.1	用于建设投资	152000	152000		
2.2.2	用于建设期利息				
2.2.3	用于铺底流动资金				
2.3	其他资金				

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目计划发行地方政府专项债券152,000.00万元，2022年1月已发行25,000.00万元，发行利率为3.19%，发行期限为15年；2022年5月本期发行20,000.00万元，2023年上半年计划发行50,000.00万元；2024年上半年计划发行57,000.00万元，拟发行专项债券期限为15年，从审慎角度出发，本期以及后期债券年利率按照4.0%估算，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.33，项目偿债能力较强。

10、绩效目标合理性

项目建设方案可行，经济效益显著，各项指标基本符合国家要求。项目的建设，有利于促进地方经济发展和人民生活水平提高，具有良好的社会效益，污染小，符合环保要求，不会产生和激化社会矛盾，项目与所在地区互适性好，无社会风险。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后园区基础配套设施更加完善，品质得到提升，更加容易吸纳高科技企业和人才落户园区，对当地政府带来显著经济效益和财政收入，从而能吸纳更多的就业人员，实现社会效益，同时带动周边企业发展，

产生链条反应，对加速潍坊市地方经济的快速发展，推进潍坊市产业化、城市化进程，对地区经济发展、改革开放、科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。