

# 山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目实施方案

日照山海天旅游度假区财政局

日照山海天旅游度假区建设管理局

日照锦蓝城市发展有限公司

2022 年 7 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目

### （二）项目单位

单位名称：日照锦蓝城市发展有限公司

法定代表人：史悦廷

项目联系人：张梓轩

联系电话：17863312306

单位地址：山东省日照市东港区天阁山路 199 号

单位简介：日照锦蓝城市发展有限公司成立于 2012 年 03 月 27 日，注册地位于山东省日照山海天旅游度假区卧龙山街道天阁山路 199 号，法定代表人为史悦廷。经营范围包括许可项目：城市公共交通；建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业；建设工程监理；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；测绘服务；文物保护工程施工。（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：对外承包工程；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；承接总公司工程建设业务；广告设计、代理；广告制作；专业设计服务；物业管理；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类。信息咨询服务）；企业总部管理；旅游开发项目策划咨询；商业综合体管理服务；项目策划与公关服务；以自有资金从事投资活动。（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）

### **(三) 项目规划审批**

绿之缘环境产业集团有限公司 2021 年 10 月对该项目出具了《山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目可行性研究报告》;

日照锦蓝城市发展有限公司于 2021 年 10 月 18 日在山东省投资项目在线审批监管平台备案,项目代码:2110-371192-04-01-74432,项目名称:《山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程》。

### **(四) 项目规模与主要建设内容**

本项目位于日照市山海天旅游度假区两城工业片区。对两城工业片区基础设施进行提升改造,改造天然气管网 28.5 公里,配套给排水、电力等管网 28.5 公里,新建和改造园区道路 5.8 公里,新建及改造厂房及研发等配套设施约 12 万平方米,并对现有厂房进行提升改造,配建智能停车、集中科技展厅,服务中心等配套设施。

### **(五) 项目建设期限**

本项目建设期限为 2022 年 5 月至 2024 年 5 月。

## **二、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 投资估算**

#### **1、编制依据及原则**

(1)《中华人民共和国预算法》;

(2)《中华人民共和国证券法》;

(3)国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);

(4)《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155 号);

(5)《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022

年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71号）；

（6）财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2019〕23号）；

（7）《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；

（8）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）；

（9）《关于梳理2022年新增专项债券项目资金需求的通知》的通知》（鲁财预〔2021〕50号）；

## 2、估算总额

本项目总投资70000万元，其中建筑安装工程费40359.30万元，其他费用23973.38万元，基本预备费3217.32万元，建设期利息2450.00万元。其中项目总投资中包含回购老厂房的支出，这部分支出由项目自有资金解决。

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措原则

（1）项目投入资本金，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

本项目资本金35,000.00万元，拟申请地方专项债券35,000.00万元。

序号	项目	合计
一	总投资	70,000.00

1	建设投资	67,550.00
2	建设期利息	2,450.00
二	<b>资金筹措</b>	<b>70,000.00</b>
1	资本金	35,000.00
2	发行债券	35,000.00

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）运营收入预测

山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目，本项目未来预期收入来自主要系厂房租赁、商业出租、道路广告收入及厂房出售收入；项目运营负荷投产首年按照 25%计，第 2 年按照 70%计，第 3 年按照 80%计，第 4 年按照 90%计，从第 5 年达到满负荷运行。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运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算，年度运营收入如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

年份	厂房租赁收入	配套设施租赁收入	道路广告收入	厂房出售收入	合计
2024	1,175.63	468.11	10.81	-	1,654.54
2025	3,291.75	1,310.72	30.26	-	4,632.72
2026	3,762.00	1,497.96	34.58	-	5,294.54
2027	4,232.25	1,685.21	38.90	-	5,956.36
2028	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2029	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2030	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2031	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2032	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2033	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2034	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2035	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2036	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2037	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2038	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18
2039	4,702.50	1,872.45	43.23	-	6,618.18

2040	4,460.25	1,872.45	43.23	4,360.50	10,736.43
2041	4,218.00	1,872.45	43.23	4,360.50	10,494.18
2042	4,218.00	1,872.45	43.23	-	6,133.68
2043	2,109.00	936.23	21.61	-	3,066.84
合计	83,896.88	33,984.97	784.53	8,721.00	127,387.38

预测说明：

### （1）厂房租赁收入

项目建成后将拥有厂房建筑面积 198000 平方米，其中新建厂房建筑面积约 102000 平方米，回收厂房建筑面积约 96000 平方米。根据山海天旅游度假区周边的厂房租赁行市场价格为 250-350 元/m<sup>2</sup>·年，项目厂房建筑的租赁价格暂定 250 元/m<sup>2</sup>·年，则满负荷运营时厂房租赁年收入为 4950 万元；

预计 2040 年年初出售厂房 10200 平方米、2041 年初年出售厂房 10200 平方米，共计出售厂房 20400 平方米（占项目新建厂房建筑面积的 20%），相应年份的租赁面积减去出售面积；

### （2）配套设施租赁收入

项目新建办公及商业配套设施建筑面积约为 18000 平方米，根据山海天旅游度假区周边配套租赁的市场价格 2.5—3.5 元/m<sup>2</sup>·天，项目商业建筑的租赁价格暂定为 3 元/m<sup>2</sup>·天，则配套设施租赁年收入为 1971 万元；

### （3）道路广告费收入

①项目新建及改造提升道路 5794 米，灯杆广告收入按 1500 元/杆/年计算，灯杆广告按 50 米间隔，分道路两侧布置，项目共安装灯杆广告 230 处，则广告牌出租年收入 34.5 万元。

②公交站台灯箱广告 1 万元/个/年计算，公交站台广告按 1000 米间隔，分道路两侧布置，项目共安装公交站台广告 11 处，则广告

牌出租年收入 11 万元；

#### (4) 厂房出售收入

考虑到项目的特性，项目入驻的部分企业经营满多年后将收购厂房用于后续的经营，厂房出售的价格按照 4500 元/平方米计，预计 2040 年年初出售厂房 10200 平方米、2041 年初年出售厂房 10200 平方米，共计出售厂房 20400 平方米，则出售厂房收入为 9180 万元。

### (二) 运营成本预测

项目成本主要为外购原材料及耗材、外购动力及燃料、工资及福利、修理费以及折旧费等，由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，本项目考虑对原材料和工资福利费每年递增 2% 测算，另项目计算期内整体运营成本上浮 5.00% 进行项目净现金流出测算，年度运营成本预测如下：

项目成本测算表                      金额单位：人民币万元

年份	原材料	燃料动力费	维修费	工资福利费	合计
2024	26.25	37.00	40.26	94.50	198.01
2025	53.55	73.99	80.52	192.78	400.84
2026	54.62	73.99	80.52	196.64	405.77
2027	55.71	73.99	80.52	200.57	410.79
2028	56.83	73.99	80.52	204.58	415.92
2029	57.96	73.99	80.52	208.67	421.15
2030	59.12	73.99	80.52	212.84	426.48
2031	60.31	73.99	80.52	217.10	431.92
2032	61.51	73.99	80.52	221.44	437.47
2033	62.74	73.99	80.52	225.87	443.13
2034	64.00	73.99	80.52	230.39	448.90
2035	65.28	73.99	80.52	235.00	454.79
2036	66.58	73.99	80.52	239.70	460.79
2037	67.91	73.99	80.52	244.49	466.92
2038	69.27	73.99	80.52	249.38	473.16
2039	70.66	73.99	80.52	254.37	479.54
2040	72.07	73.99	80.52	259.46	486.04
2041	73.51	73.99	80.52	264.65	492.67
2042	74.98	73.99	80.52	269.94	499.43

2043	38.24	37.00	40.26	137.67	253.17
合计	1,211.12	1,405.88	1,529.82	4,360.03	8,506.85

预测说明：

1、项目成本主要为工资及福利费、其他费用以及折旧和摊销等。

#### （1）外购原材料费

根据项目特点，项目外购的原材料主要为办公用品和物业运营维护耗材，根据项目建设规模和运营方式，预估项目年外购原材料费用约为 50 万元；本项目考虑每年递增 2%测算；

#### （2）外购动力及燃料

项目年用水量预计为 1314 吨，按照市场价，水费为 3 元/吨，年水费 0.39 万元。项目用电量预计为 70.08 万 kwh，商业用电电费暂按照 1 元/kwh 计，年电费 70.08 万元。项目年外购燃料及动力费共计 70.47 万元。

#### （3）工资及福利费

项目劳动定员 30 人，人均工资福利费按照 6 万元/年计，则项目工资福利费估算为 180 万元；本项目考虑每年递增 2%测算；

#### （4）维修费用

项目年修理费按照折旧费的 10%计；

#### （5）累计折旧费

项目形成固定资产的投资额为 40359.30 万元，按照 40 年折旧，残值率按照 5%计，则年折旧费为 766.83 万元；

#### （6）税费支出

本项目运营期间增值税按 9%征收计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照实际缴纳增值税的 7%、3%、2%缴纳；房产税按租金的 12%；所得税率为 25%；



金额单位：人民币万元

年份	增值税	税金及附加	房产税	所得税	合计
2024	124.71	14.96	180.96	-	320.63
2025	358.58	43.03	506.69	286.86	1,195.17
2026	413.10	49.57	579.08	417.72	1,459.48
2027	467.62	56.11	651.46	548.56	1,723.76
2028	522.14	62.66	723.85	679.37	1,988.02
2029	522.01	62.64	723.85	678.10	1,986.60
2030	521.88	62.63	723.85	685.15	1,993.51
2031	521.74	62.61	723.85	692.18	2,000.38
2032	521.60	62.59	723.85	690.83	1,998.88
2033	521.46	62.58	723.85	689.46	1,997.34
2034	521.32	62.56	723.85	688.06	1,995.78
2035	521.17	62.54	723.85	686.63	1,994.18
2036	521.02	62.52	723.85	685.17	1,992.56
2037	520.87	62.50	723.85	683.68	1,990.90
2038	520.71	62.49	723.85	682.16	1,989.20
2039	520.55	62.47	723.85	680.61	1,987.48
2040	860.43	103.25	697.18	1,620.05	3,280.91
2041	840.26	100.83	670.51	1,570.15	3,181.74
2042	480.05	57.61	670.51	600.00	1,808.16
2043	241.17	28.94	335.25	309.22	914.59
合计	10,042.39	1,205.09	12,977.82	13,573.97	37,799.27

### （7）利息支出

根据本项目资金筹措计划，其中 2022 年 5 月已发行专项债券金额 5,000.00 万元，实际利率 3.33%，发行期限 20 年；本期调整 2020 年 1 月已发行金额 2,000.00 万元，利率 3.34%，期限为 10 年；剩余 28,000.00 万元计划一年内发行完毕，假设发行利率 4.20%，发行期限为 20 年，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。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余	本期新增	本期减少	债券期末余	付息合计	还本付息合计
----	-------	------	------	-------	------	--------

	额			额		
2022	-	7,000.00		7,000.00	250.25	250.25
2023	7,000.00	28,000.00		35,000.00	821.30	821.30
2024	35,000.00	-		35,000.00	1,409.30	1,409.30
2025	35,000.00			35,000.00	1,409.30	1,409.30
2026	35,000.00			35,000.00	1,409.30	1,409.30
2027	35,000.00			35,000.00	1,409.30	1,409.30
2028	35,000.00			35,000.00	1,409.30	1,409.30
2029	35,000.00			35,000.00	1,409.30	1,409.30
2030	35,000.00		2,000.00	33,000.00	1,375.90	3,375.90
2031	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2032	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2033	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2034	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2035	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2036	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2037	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2038	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2039	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2040	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2041	33,000.00			33,000.00	1,342.50	1,342.50
2042	33,000.00		5,000.00	28,000.00	1,259.25	6,259.25
2043	28,000.00		28,000.00	-	588.00	28,588.00
合计		35,000.00	35,000.00		27,518.00	62,518.00

### (三) 项目运营损益表

金额单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	1,517.93	4,250.20	4,857.38	5,464.55
增值税	-	-	124.71	358.58	413.10	467.62
税金及附加	-	-	195.93	549.72	628.65	707.58
营业成本	250.25	821.30	1,978.81	2,553.03	2,557.83	2,562.73
利润总额	-250.25	-821.30	-656.81	1,147.45	1,670.89	2,194.24
企业所得税	-	-	-	286.86	417.72	548.56
净利润	-250.25	-821.30	-656.81	860.59	1,253.17	1,645.68

(续表)

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72

增值税	522.14	522.01	521.88	521.74	521.60	521.46
税金及附加	786.50	786.49	786.47	786.46	786.44	786.42
营业成本	2,567.73	2,572.83	2,544.63	2,516.53	2,521.94	2,527.46
利润总额	2,717.48	2,712.40	2,740.62	2,768.73	2,763.34	2,757.84
企业所得税	679.37	678.10	685.15	692.18	690.83	689.46
净利润	2,038.11	2,034.30	2,055.46	2,076.55	2,072.50	2,068.38

(续表)

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72	6,071.72
增值税	521.32	521.17	521.02	520.87	520.71	520.55
税金及附加	786.41	786.39	786.37	786.35	786.33	786.31
营业成本	2,533.09	2,538.83	2,544.68	2,550.65	2,556.75	2,562.96
利润总额	2,752.23	2,746.51	2,740.67	2,734.71	2,728.64	2,722.45
企业所得税	688.06	686.63	685.17	683.68	682.16	680.61
净利润	2,064.17	2,059.88	2,055.50	2,051.04	2,046.48	2,041.83

(续表)

年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	9,849.93	9,627.68	5,627.22	2,813.61	116,869.15
增值税	860.43	840.26	480.05	241.17	10,042.39
税金及附加	800.43	771.34	728.11	364.19	14,182.90
营业成本	2,569.30	2,575.76	2,499.11	1,212.53	50,118.73
利润总额	6,480.20	6,280.58	2,400.00	1,236.89	52,567.52
企业所得税	1,620.05	1,570.15	600.00	309.22	13,573.97
净利润	4,860.15	4,710.44	1,800.00	927.67	38,993.55

#### (四) 项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	-	-	1,654.54	4,632.72	5,294.54	5,956.36
2. 经营活动支付的现金流	-	-	198.01	400.84	405.77	410.79
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	320.63	1,195.17	1,459.48	1,723.76
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	1,135.91	3,036.71	3,429.30	3,821.80

二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	12,866.54	45,032.87	9,650.59	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-12,866.54	-45,032.87	-9,650.59	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	10,500.00	24,500.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	7,000.00	28,000.00	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	250.25	821.30	1,409.30	1,409.30	1,409.30	1,409.30
5. 筹资活动产生的现金流合计	17,249.75	51,678.70	-1,409.30	-1,409.30	-1,409.30	-1,409.30
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	4,383.21	11,029.04	1,105.06	2,732.47	4,752.47
2. 期内现金变动	4,383.21	6,645.83	-9,923.99	1,627.41	2,020.00	2,412.50
3. 期末现金	4,383.21	11,029.04	1,105.06	2,732.47	4,752.47	7,164.97

(续表)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18
2. 经营活动支付的现金流	415.92	421.15	426.48	431.92	437.47	443.13
3. 经营活动支付的各项税金	1,988.02	1,986.60	1,993.51	2,000.38	1,998.88	1,997.34
4. 经营活动产生的现金流小计	4,214.24	4,210.43	4,198.19	4,185.88	4,181.83	4,177.71
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的	-	-	-	-	-	-

现金流						
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款 筹资金	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	2,000.00	-	-	-
4. 支付融资利息	1,409.30	1,409.30	1,375.90	1,342.50	1,342.50	1,342.50
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-1,409.30	-1,409.30	-3,375.90	-1,342.50	-1,342.50	-1,342.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	7,164.97	9,969.91	12,771.04	13,593.33	16,436.71	19,276.04
2. 期内现金变动	2,804.94	2,801.13	822.29	2,843.38	2,839.33	2,835.21
3. 期末现金	9,969.91	12,771.04	13,593.33	16,436.71	19,276.04	22,111.24

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039
一、经营活动产生的 现金流						
1. 经营活动产生的 现金流	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18	6,618.18
2. 经营活动支付的 现金流	448.90	454.79	460.79	466.92	473.16	479.54
3. 经营活动支付的 各项税金	1,995.78	1,994.18	1,992.56	1,990.90	1,989.20	1,987.48
4. 经营活动产生的 现金流小计	4,173.50	4,169.21	4,164.83	4,160.36	4,155.81	4,151.16
二、投资活动产生的 现金流量	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资 金	-	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的 现金流	-	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款 筹资金	-	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,342.50	1,342.50	1,342.50	1,342.50	1,342.50	1,342.50

5. 筹资活动产生的 现金流合计	-1,342.50	-1,342.50	-1,342.50	-1,342.50	-1,342.50	-1,342.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	22,111.24	24,942.24	27,768.95	30,591.27	33,409.14	36,222.44
2. 期内现金变动	2,831.00	2,826.71	2,822.33	2,817.86	2,813.31	2,808.66
3. 期末现金	24,942.24	27,768.95	30,591.27	33,409.14	36,222.44	39,031.11

(续表)

年份	2040	2041	2042	2043	合计
一、经营活动产生的 现金流					-
1. 经营活动产生的 现金流	10,736.43	10,494.18	6,133.68	3,066.84	127,387.38
2. 经营活动支付的 现金流	486.04	492.67	499.43	253.17	8,506.85
3. 经营活动支付的 各项税金	3,280.91	3,181.74	1,808.16	914.59	37,799.27
4. 经营活动产生的 现金流小计	6,969.48	6,819.76	3,826.08	1,899.08	81,081.26
二、投资活动产生的 现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资 金	-	-	-	-	67,550.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-67,550.00
三、筹资活动产生的 现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	35,000.00
2. 债券及银行借款 筹资金	-	-	-	-	35,000.00
3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	5,000.00	28,000.00	35,000.00
4. 支付融资利息	1,342.50	1,342.50	1,259.25	588.00	27,518.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-1,342.50	-1,342.50	-6,259.25	-28,588.00	7,482.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	39,031.11	44,658.09	50,135.35	47,702.18	-
2. 期内现金变动	5,626.98	5,477.26	-2,433.17	-26,688.92	21,013.26
3. 期末现金	44,658.09	50,135.35	47,702.18	21,013.26	21,013.26

### （五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券调整成功，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2、各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

### （六）财务风险的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内项目收益波动进行敏感性分析如下表：

序号	压力测试	-5%	-3%	0%
1	项目收益	77,027.20	78,648.82	81,568.22
2	债券融资本息	62,518.00	62,518.00	62,518.00
3	项目收益对融资本息的覆盖倍数	1.23	1.26	1.30

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目净收益作为影响债券还本付息的因素在下浮 5%范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 $>1.2$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目偿债能力较强，对债券本息的偿还具有较高的保障度。

总体而言，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

### 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）保证严格按照山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券

项目用途调整工作的通知》（鲁财预〔2022〕71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）与项目建设相关的风险

安全事故风险：施工过程中可能会引发电气线路位移、高空坠落、建筑坍塌、机械设备操作不当、触电、火灾和地面沉降等工程风险。在建设过程中易造成危害的主要隐患部位有施工现场的电气、水管线路，各种施工机电设备，脚手架、变压器周围，各种坑、井、沟以及贮存易燃材料的仓库等。

在施工过程中，施工单位必须认真研究做好施工组织设计方案，严格落实各项安全防护措施；保证施工安全及施工质量。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接



关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目，项目主管部门为日照山海天旅游度假区建设管理局，实施单位为日照锦蓝城市发展有限公司，本次调整专项债券 2,000.00 万元，用于山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）本项目建设符合国家产业政策

根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类：十、科技服务业，10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、高新技术产业创业服务中心、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”，是国家鼓励类产业，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向是正确的。查询《山东省禁止限制供地项目目录》，该项目不在禁止、限制供地项目目录内，属于允许建设项目。

##### （2）项目的建设有助于促进当地一二三产业融合

项目拟建地址位于山海天旅游度假区，区内产业结构主要为农业和旅游业，产业结构较为单一。本项目打造智能制造产业园区，同时开发工业参观旅游、食宿、教育培训等服务，将二、三产业融

合在一起，有很好的示范带头作用，有助于促进当地产业结构调整，促进一二三产业融合发展。

### （3）项目的建设有助于助农扶贫、乡村振兴

本项目的建设，可为周边农民提供丰富的就业机会，同时，项目打造的工业邻里中心、配套服务设施等区域可为农民提供一定数量的摊位出售当地农产品，有助于加快当地农产品的流通。本项目建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

（4）本项目的建设是促进当地经济发展，提供新的劳动就业岗位的现实需要。

本项目的建设可间接新增 3000 个工作岗位，为当地的就业难、富余劳动力多的社会问题提供一条解决途径。这些人才的进驻将促进物流产业、互联网个性化加工产业、会展产业、科技文化产业、工业旅游文化产业的发展、实现一个产业带动一个区域的发展效应，有效的提高产业品牌化、地域国际化的知名度，有利的促进日照经济开发区的经济发展。项目建成后还将对项目员工进行文化、技术方面的培训，可提高当地居民的整体素养。因此，项目的建设对提高城市文化水平、提高当地居民收入，促进当地经济发展有重要的意义，符合日照经济技术开发区建设两型社会的总体要求。

综上所述，本项目建设是必要的、可行的。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设，可为周边农民提供丰富的就业机会，同时，项目打造的工业邻里中心、配套服务设施等区域可为农民提供一定数量的摊位出售当地农产品，有助于加快当地农产品的流通。本项目

建成后，将开展精准扶贫，通过政府倡导，项目单位提供公益岗位的方式，聘用录用“弱势群体”，解决当地困难群众的生活难题。

### 3、项目实施的收益性

山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目，本项目未来预期收入来自主要系厂房租赁、配套设施租赁、道路广告收入及厂房出售收入。

综上，项目运营期内收入具体计算见《项目收入测算表》。

### 4、项目投资合规性

根据国家发改委 2013 年第 29 号令《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目属于“鼓励类：十、科技服务业，10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、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”，是国家鼓励类产业，符合当前我国产业政策，因此本项目投资方向是正确的。

查询《山东省禁止限制供地项目目录》，该项目不在禁止、限制供地项目目录内，属于允许建设项。

该项目建设地点位于日照山海天旅游度假区。用地属于规划的建设用地，符合用地规划，符合日照市城市总体规划。

### 5、项目成熟度

本项目符合国家相关的产业政策，符合相关的政策要求，有助于当地经济的更好更快发展。项目得到了各级政府的大力支持。项

目建设可以提高山海天旅游度假区人民群众的经济收入、幸福感和满意度，受到人民群众的大力支持。

## 6、项目资金来源和到位可行性

资金来源：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。本项目资本金 35,000.00 万元（占比 50.00%），拟申请地方专项债券 35,000.00 万元（占比 50.00%），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。

项目所需建设资金来源有保障，同时本项目有较强的基本建设管理队伍，可充分保证该项目的建设。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

### （1）项目收入

#### ①厂房租赁收入

项目建成后将拥有厂房建筑面积 198000 平方米，其中新建厂房建筑面积约 102000 平方米，回收厂房建筑面积约 96000 平方米。根据山海天旅游度假区周边的厂房租赁行市场价格为 250-350 元/m<sup>2</sup>•年，项目厂房建筑的租赁价格暂定 250 元/m<sup>2</sup>•年，则满负荷运营时厂房租赁年收入为 4950 万元；

预计 2040 年年初出售厂房 10200 平方米、2041 年初年出售厂房 10200 平方米，共计出售厂房 20400 平方米（占项目新建厂房建筑面积的 20%），相应年份的租赁面积减去出售面积；

#### ②配套设施租赁收入

项目新建办公及商业配套设施建筑面积约为 18000 平方米，根

据山海天旅游度假区周边商业租赁的市场价格 2.5—3.5 元/m<sup>2</sup>·天，项目商业建筑的租赁价格暂定为 3 元/m<sup>2</sup>·天，则商业出租年收入为 1971 万元；

### ③道路广告费收入

A、项目新建及改造提升道路 5794 米，灯杆广告收入按 1500 元/杆/年计算，灯杆广告按 50 米间隔，分道路两侧布置，项目共安装灯杆广告 230 处，则广告牌出租年收入 34.5 万元。

B、公交站台灯箱广告 1 万元/个/年计算，公交站台广告按 1000 米间隔，分道路两侧布置，项目共安装公交站台广告 11 处，则广告牌出租年收入 11 万元；

### ④厂房出售收入

考虑到项目的特性，项目入驻的部分企业经营满多年后将收购厂房用于后续的经营，厂房出售的价格按照 4500 元/平方米计，预计 2040 年年初出售厂房 10200 平方米、2041 年年初出售厂房 10200 平方米，共计出售厂房 20400 平方米，则出售厂房收入为 9180 万元。

综上，项目运营期内收入具体计算见《项目收入测算表》。

## （2）项目成本

### ①外购原材料费

根据项目特点，项目外购的原材料主要为办公用品和物业运营维护耗材，根据项目建设规模和运营方式，预估项目年外购原材料费用约为 50 万元；

### ②外购动力及燃料

项目年用水量预计为 1314 吨，按照市场价，水费为 3 元/吨，年水费 0.39 万元。项目用电量预计为 70.08 万 kwh，商业用电电费

暂按照 1 元/kwh 计，年电费 70.08 万元。项目年外购燃料及动力费共计 70.47 万元。

### ③工资及福利费

项目劳动定员 30 人，人均工资福利费按照 6 万元/年计，则项目工资福利费估算为 180 万元；

### ④维修费用

项目年修理费按照折旧费的 10%计；

### ⑤累计折旧费

项目形成固定资产的投资额为 40359.30 万元，按照 40 年折旧，残值率按照 5%计，则年折旧费为 766.83 万元；

### ⑥年贷款利息按年利率 4.2%计算

综上，项目运营期内总成本费用见《项目成本测算表》。

## （3）收益预测合理性

项目运营期内息税前净现金流量(还款备偿资金)合计 81,568.22 万元，收益预测合理，具体计算见《项目资金测算平衡表表》。

## 8、债券资金需求合理性

本项目投资总额 70,000.00 万元，其中资本金 35,000.00 万元，占投资总额 50.00%，拟申请地方专项债券 35,000.00 万元，占投资总额 50.00%。债券资金需求合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

### （1）偿债计划可行性

本项目调整专项债资金 2,000.00 万元，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。

项目当前处于前期准备阶段，在项目建成后，项目收入稳定，

预测期内备偿资金 81,081.26 万元，借款本息合计 62,518.00 万元，资金覆盖率为 1.30 倍，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

## （2）偿债风险点及应对措施

### ①偿债风险点

据该项目实际情况，结合各风险因素的成因、风险分布、影响表现、影响程度、发生概率，对该项目的风险因素进行分类梳理，按照风险可能发生的项目阶段（决策、准备、实施、使用），专家组结合当地经济社会与项目的相互适应性，从初步识别的 10 类 61 项风险因素中筛选、归纳出主要的和关键的单因素风险。该项目存在的主要风险因素详见下表：

序号	类型	发生阶段	风险因素
1	政策规划和审批程序	准备阶段	目前规划、土地等文件未落实
2	政策规划和审批程序	准备阶段	项目名称和相关附件不一致
3	征地拆迁及补偿	准备、实施、运营阶段	土地房屋（地面其它附着物）征收征用补偿标准、资金到位情况、被征地农民就业及生活等；失地农民补偿及安置方案、省及日照市政策与农民诉求不一致
4	技术经济	准备、实施阶段	工程方案风险
5	技术经济	准备、实施、运营阶段	资金筹措和保障风险
6	生态环境影响	实施、运营阶段	建设期及运营期环境影响风险
7	项目管理	实施阶段	施工组织、安全和质量管理风险
8	项目管理	实施阶段	项目实施计划进度安排告知不及时和舆论导向不畅风险
9	项目管理	准备、实施阶段	招投标的公正、公平性，各类合同的合法性
10	项目管理	决策、准备、实施、运营阶段	社会稳定风险管理体系建设风险
11	经济社会影响	实施阶段	对周边交通的影响风险
12	安全卫生	施工、运营阶段	施工、运营期安全卫生风险
13	媒体舆情	建设、运营阶段	媒体舆论导向及其影响风险

### ②应对措施

为了从源头上防范、化解项目实施可能引发的风险，根据项目特点，专家组针对已识别出的主要、关键的风险因素，阐述了采用的风险防范、化解措施与策略；提出了的综合性、专项性的风险防范、化解措施与策略，明确风险防范、化解的目标，明确落实措施的实施主体和防范责任，明确风险控制的节点和时间，真正将项目的社会稳定风险化解在萌芽状态，最大限度减少不和谐因素。

针对识别出的 11 项主要风险因素，制定了风险防范化解措施，主要措施如下：

序号	类型	发生阶段	风险防范化解措施
1	政策规划和审批程序	准备阶段	严格依法依规办事。在决策、准备、实施、运行四个阶段的工作，均应严格执行国家、山东省及日照市现行相关法律、法规和标准、规范等及项目现已取得的所有支持性文件及批复，特别是在征地补偿等敏感工作中，一定要做到依法、依规办事。
2	征地拆迁及补偿	准备、实施、运营阶段	成立由区政府、发改、公安、财政、消防、信访、维稳、国土、交通、环保等部门领导组成的工程征地拆迁工作领导小组，落实组长、副组长及组成人员责任分工。配合设计单位做好工程初步设计阶段工程占地范围内土地权属、地类以及地上物、地下设施等实物指标调查、确认和征地补偿、拆迁安置规划的编制工作；负责控制在工程建设占地范围内迁入人口、新增建设项目、新建房屋设施、新栽树木等；组织编制本区工程征地拆迁实施方案，经批准后，具体组织实施征地拆迁工作；预防和处置因征地拆迁引发的群体性、突发性事件，维护建设环境；配合项目法人办理工程永久征地、临时占地、占用林地、林木采伐、维护建设环境；负责组织本辖区工程临时用地复垦及验收工作；负责组织本辖区工程征地拆迁工作的初步验收工作；负责建立健全征地拆迁工作档案。
3	技术经济		
4	生态环境影响		
5	项目管理		
6	经济社会影响		
7	安全卫生		
8	媒体舆情		

## 10、绩效目标合理性

本项目的绩效目标均是参照项目周边的物价水平和消费能力制定的，项目为两城工业片区，市场前景广阔，日照优良的区域位置、交通条件和营商环境将吸引大量的企业公司入驻，绩效目标制定合理。



## 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

根据项目实施过程中发现的情况，建议其他需要纳入事前绩效评估的事项如下：

（1）强化项目控制，确保项目有序推进。尽快办理土地、规划及施工许可手续，进一步规范项目立项管理控制流程。

（2）强化财务管理，规范资金使用。及时组织相关部门进行工程造价结算审计，对单项工程已完工，具备交付使用条件的，建设单位应督促施工单位及时报送工程结算相关资料，交有关单位审核、审计，便于主管部门和建设单位及时了解有关基本建设活动、财务支出状况和项目进展情况；发挥财务部的监督作用，以求更安全高效的使用财政资金。

（3）强化招标管理，保证流程合法。招标是整个项目是否滋生腐败的重要节点，建设单位应慎重比选业内知名代理机构，严控招标流程，加强招标过程的监管，保证信息发布正确、保证金收取合法、避免出现违法违规行为。

（4）强化档案管理，保证项目质量。工程建设项目资料档案是整个施工项目重要的管理环节，是体现项目质量的重要记录，也是工程运行、维护的重要依据。建设单位应坚持工程项目档案资料的生成与工程建设同步的原则，及时整理、分类归入各自的资料档案盒，保证文件材料的完整性、准确性、系统性。

（5）加强内部控制建设，为项目顺利推进保驾护航。制度的制定要科学、严谨、可行，且要正式行文下发，保证执行的有效性，以免出现内控缺陷，影响预算资金的浪费和支预算出项目的实施效果。

### （三）评估结论

山海天两城工业片区管网建设及基础设施提升工程项目收益 81,081.26 万元,借款本息合计 62,518.00 万元,本息覆盖倍数为 1.30,符合专项债用途调整要求。该项目符合国家政策和当地发展规划,符合教育发展方向,建设选址比较合适,建设条件具备,建设方案、建设内容及规模合理,本项目的建设能够推动当地经济更好更快的发展。同时可吸引大量的智能制造相关的高精尖人才入住,有助于人才兴市战略的实施,提高当地居民的综合素质。但该项目在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。