

威海市火炬高技术产业开发区  
0A 电子科技产业园及基础设施配套项目实施方案



项目单位：威海高新科技产业有限公司



主管部门：威海火炬高技术产业开发区建设局

财政部门：威海火炬高技术产业开发区财政金融局



2023 年 1 月

## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

OA 电子科技产业园及基础设施配套项目

### (二) 立项单位

本项目立项单位为威海高新科技产业有限公司。公司成立于 2021 年 10 月 28 日，注册地位于山东省威海市火炬高技术产业开发区双岛路-369-11 号 10 楼，注册资本为 5000 万元，法定代表人为王军波。公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），由威海高新控股集团有限公司 100% 持股。公司经营范围包括工程和技术研究和试验发展，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，园区管理服务，企业管理，创业空间服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），科技中介服务，新材料技术研发，新兴能源技术研发，软件开发，电子专用材料研发，电力行业高效节能技术研发，人工智能行业应用系统集成服务，医学研究和试验发展，人工智能通用应用系统，电气信号设备装置制造，工程管理服务，人工智能公共数据平台，人工智能基础资源与技术平台，海洋工程关键配套系统开发，区块链技术相关软件和服务，网络技术服务，咨询策划服务等一般项目。

### (三) 项目规划审批

该项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，

项目代码：2201-371071-04-01-472047。

#### （四）项目规模与主要建设内容

本项目主要建设内容主要包括：项目占地面积约 7.3 万平方米。总建筑面积约 16.4 万平方米，其中地上建筑面积约 16.3 万平方米、地下建筑面积 0.1 万平方米；园区内铺设各类管网约 5.8 千米。配套改造项目周边道路长度约 3.6 千米，改造沥青罩面约 6.5 万平方米，改造各类管网约 15 千米。

#### （五）项目建设期限

本项目建设期拟定为 2 年，预计工期为 2023 年 1 月至 2024 年 12 月。

### 二、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）编制依据

- 1、可行性研究报告；
- 2、国家有关法律、法规、产业政策、投资政策；
- 3、现行有关技术规范、标准；
- 4、《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资〔2017〕684 号）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（2021 年修改）；
- 7、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

8、项目所在地有关基础资料；

9、项目基础资料。

## （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 125525 万元，其中，项目单位自有资金 83525 万元，本期拟发行专项债券 25000 万元，后续拟发行专项债券 17000 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	125525	100%	
一、资本金	83525	66.54%	
（一）自有资金	83525	66.54%	
（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）	42000	33.46%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25000	19.92%	

（三）后续拟发行专项债券	17000	13.54%	
（四）银行融资			

### 三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

#### （一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	151810.02	0.00	0.00	7441.67	7441.67	7441.67	7441.67	7441.67	7798.87	7798.87	7798.87
经营活动支出	B	4055.39	0.00	0.00	198.86	198.86	198.86	198.86	198.86	208.80	208.80	208.80
支付的各项税费	C	27131.07	0.00	0.00	1076.24	1076.24	1076.24	1076.24	1076.24	1192.55	1192.55	1192.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	120623.57	0.00	0.00	6166.57	6166.57	6166.57	6166.57	6166.57	6397.52	6397.52	6397.52
二、投资活动产生的现金	—	0.00										
建设成本支出	E	125525.00	74000.00	51525.00								
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-125525.00	-74000.00	-51525.00								
三、融资活动产生的现金	—											
资本金 (自有资金)	H	83525.00	32000.00	51525.00								
专项债券	I	42000.00	42000.00									
银行借款	J											
偿还债券本金	K	42000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	32991.00			1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00
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	50534.00	74000.00	51525.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00
四、期初现金	P					4402.57	8805.14	13207.70	17610.27	22012.84	26646.36	31279.88
期内现金变动	Q=D+G+O	45632.57			4402.57	4402.57	4402.57	4402.57	4402.57	4633.52	4633.52	4633.52
五、期末现金	R=P+Q	45632.57			4402.57	8805.14	13207.70	17610.27	22012.84	26646.36	31279.88	35913.41

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	7798.87	7798.87	8215.60	8215.60	8215.60	8215.60	8215.60	8632.33	8632.33	8632.33	8632.33
经营活动支出	B	208.80	208.80	219.25	219.25	219.25	219.25	219.25	230.21	230.21	230.21	230.21
支付的各项税费	C	1192.55	1192.55	1328.53	1328.53	1328.53	1519.55	1898.34	2063.10	2063.10	2063.10	2194.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6397.52	6397.52	6667.82	6667.82	6667.82	6476.80	6098.01	6339.02	6339.02	6339.02	6207.77
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											42000.00
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1764.00	1239.00
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	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-1764.00	-43239.00
四、期初现金	P	35913.41	40546.93	45180.45	50084.27	54988.10	59891.92	64604.72	68938.73	73513.75	78088.77	82663.79
期内现金变动	Q=D+G+O	4633.52	4633.52	4903.82	4903.82	4903.82	4712.80	4334.01	4575.02	4575.02	4575.02	-37031.23
五、期末现金	R=P+Q	40546.93	45180.45	50084.27	54988.10	59891.92	64604.72	68938.73	73513.75	78088.77	82663.79	45632.57

## （二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 25000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.2%；后续拟发行专项债券 17000 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.2%，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 3 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
2023 年	0.00	42000.00	0.00	42000.00	4.2%	525.00	525.00
2024 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2025 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2026 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2027 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2028 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2029 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2030 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2031 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2032 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2033 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2034 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2035 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00



2036 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2037 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2038 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2039 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2040 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2041 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2042 年	42000.00	0.00	0.00	42000.00	4.2%	1764.00	1764.00
2043 年	42000.00	0.00	42000.00	0.00	4.2%	1239.00	43239.00

### (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 120623.57 万元，融资本息合计 77280 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.56。

### 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

### 1、建设风险

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目为厂房建筑，对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

### 2、环境风险

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

## （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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

OA 电子科技产业园及基础设施配套项目主管部门为威海火炬高技术产业开发区建设局，项目单位为威海高新科技产业有限公司，本期拟发行专项债券 25000 万元，后续拟发行专项债券 17000 万元均用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

本项目的实施将增强园区综合承载能力，为电子信息产业园招商提高良好的产业生态环境，为电子信息生产企业提供优越的研发生产场所，有利于吸引高端电子信息产品企业入驻，对高新区的产业转型升级、新旧动能加快转换和高质量发展将产生重大的推进作用。

#### 2、项目实施的公益性

本项目属于工业项目，其建设运营会对威海高新区工业发展产生直接的推动作用。本项目建成后，将改善补齐打印机相关产业链发展的关键环节，提升产业发展水平。同时，本项目将引进大批高层次行业人才，形成人才聚集优势。项目的建设还可带动项目周边区域其它资源的开发，稳固该市工业的基础

地位，为区域可持续发展提供保障。本项目的建设对于威海市的经济社会发展具备良好的推动作用。

### 3、项目实施的收益性

本项目收益来源为房屋出租收入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

### 4、项目投资建设合规性

项目总投资估算为 125525 万元。测算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况，有规定的按规定计算，无规定的参考行业相关取费依据及市场价格计算或估算，预备费按 8%考虑计算。建设投资测算符合相关规定。

### 5、项目成熟度

项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得了项目建设的相关手续，项目成熟度较高。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 125525 万元，拟通过发行专项债融资 42000 万元，占总投资的 33.46%；剩余 83525 万元由项目单位自筹，占总投资的 66.54%。项目资本金比例满足项目最低资本金比例 20%要求。

项目资本金由威海高新科技产业有限公司筹措，基本可以保障及时足额到位。因此，项目建设所需资金到位有保障。

## 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入价格参考威海市同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

## 8、债券资金需求合理性

本项目债券资金需求 42000 万元，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等制度对项目资本金比例的规定，且项目产生的收益能满足债券还本付息的要求，债券资金预计较为合理。

## 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）偿债计划可行性

项目拟发行政府专项债券融资 42000 万元，本期发行 25000 万元，后续发行 17000 万元，拟发行期限为 20 年，专项债券年利率按照 4.2% 估算，计算期利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，计算期内还本付息资金需 77280 万元。项目偿债计划基本可行。

### （2）偿债风险点

本项目还款来源及收入以厂房出租收入为主，如未能达到设定的数量、价格，则存在影响项目损益、现金流变化的经营

风险，需通过提高管理水平与运营效率，降低风险。

项目具有建设规模大、投资高等特点，可采取多渠道融资方式，满足项目建设资金投入要求，降低投资风险。同时，项目自身回收期较长，可进一步争取相关扶持资金，加强招商引资提高项目入驻率，保证后期具有良好经济效益，确保按期足额偿还专项债券本息资金。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题匹配，与现实需求匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。

#### （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120623.57万元，融资本息合计为77280万元，项目本息覆盖倍数为1.56，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，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。