

威海市临港经济技术开发区中日（威海）智能制造
产业园区基础设施配套工程项目
专项债券项目实施方案

项目单位：威海市临港国有资产经营管理有限公司

主管部门：威海临港经济技术开发区管理委员会

财政部门：威海临港经济技术开发区财政金融局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目

（二）立项单位

威海市港达城市发展有限公司，成立于 2021 年 08 月 18 日，是威海市临港国有资产经营管理有限公司为威海市临港经济技术开发区中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目专门成立的项目子公司，负责项目的建设和具体实施，确保项目能够完整清晰的核算。公司注册资本为人民币 1 亿元；股东为威海市临港国有资产经营管理有限公司，股权 100%；法定代表人：隋军涛，与母公司威海市临港国有资产经营管理有限公司法定代表人为同一人。公司经营范围包含：许可项目：城市公共交通；建设工程施工；餐饮服务。（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：园区管理服务；会议及展览服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；停车场服务；物业管理；城市绿化管理；非居住房地产租赁；建筑工程机械与设备租赁；园林绿化工程施工；土石方工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；电气设备销售；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）

（三）项目规划审批

1、项目已取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2108-371073-04-01-431228;

2、用地预审与选址意见书文号：鲁（2022 威海市不动产权）第 0012727 号;

3、建设用地规划许可证文号：地字第 3710012022（临-工）008 号;

4、施工许可证文号：371008202204210101。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总面积约 10 平方公里，建设用地 2.6 平方公里。

1、新建智能制造产业园。

包括：冷链仓储厂房 4 栋，建筑面积 16 万平方米；标准化厂房 36 栋，建筑面积 90 万平方米。

2、研发创业中心。4 栋连体创业中心大楼，建筑面积 10 万平方米。

3、配套基础设施。

包括：铺设道路 22 公里；铺设供水管道 12 公里；铺设排水管道 8 公里；铺设电力管线 10 公里；铺设供热管道 15 公里；铺设蒸汽管道 13 公里；铺设通信管道 17 公里；铺设燃气管道 11 公里；道路及园区绿化 350,175 平方米；架设路灯 220 座。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 12 月至 2026 年 11 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《威海市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标（草案）》

2、《2018 版外商投资准入特别管理措施（负面清单）》

3、《中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目可行性研究报告》

4、《山东省经济开发区转型升级五年行动计划》鲁政办字〔2016〕202 号。

（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 502,950.00 万元，其中，项目单位自有资金 172,950.00 万元，已发行专项债券 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，后续拟发行专项债券 300,000.00 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	502,950.00	100.00%	

一、资本金	172,950.00	34.39%	
（一）自有资金	172,950.00		
（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）	330,000.00	65.61%	
（一）已发行专项债券	20,000.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	300,000.00		
（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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	1,259,250.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	83,950.00	83,950.00
经营活动支出	B	8,645.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	576.38	576.38
支付的各项税费	C	241,084.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,685.75	15,685.75
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,009,519.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67,687.87	67,687.87
二、投资活动产生的现金	—	0.00							
建设成本支出	E	477,505.40	57,000.00	67,000.00	111,000.00	111,000.00	131,505.40		
流动资金支出	F	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,200.00		
投资活动现金净流量	G=-E-F	-479,705.40	-57,000.00	-67,000.00	-111,000.00	-111,000.00	-133,705.40		
三、融资活动产生的现金	—	0.00							
资本金 (自有资金)	H	172,950.00	37,319.40	57,848.80	14,158.80	18,358.80	45,264.20		
专项债券	I	330,000.00	20,000.00	10,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00		
银行借款	J	0.00							
偿还债券本金	K	330,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L	0.00							
支付债券利息	M	204,882.00	319.40	848.80	3,158.80	7,358.80	11,558.80	13,658.80	13,658.80
支付银行借款利息	N	0.00							
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-31,932.00	57,000.00	67,000.00	111,000.00	111,000.00	133,705.40	-13,658.80	-13,658.80
四、期初现金	P	10,255,049.26		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,029.07
期内现金变动	Q=D+G+O	497,882.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,029.07	54,029.07
五、期末现金	R=P+Q	10,752,931.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,029.07	108,058.13

项目/年度	公式	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00
经营活动支出	B	576.38	576.38	576.38	576.38	576.38	576.38	576.38	576.38
支付的各项税费	C	15,685.75	15,685.75	15,685.75	15,684.89	15,684.89	15,684.89	15,684.89	15,684.89
经营活动现金净流量	D=A-B-C	67,687.87	67,687.87	67,687.87	67,688.72	67,688.72	67,688.72	67,688.72	67,688.72
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	13,658.80	13,658.80	13,658.80	13,658.80	13,658.80	13,658.80	13,658.80	13,658.80
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	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80	-13,658.80
四、期初现金	P	108,058.13	162,087.20	216,116.26	270,145.33	324,175.25	378,205.17	432,235.09	486,265.01
期内现金变动	Q=D+G+O	54,029.07	54,029.07	54,029.07	54,029.92	54,029.92	54,029.92	54,029.92	54,029.92
五、期末现金	R=P+Q	162,087.20	216,116.26	270,145.33	324,175.25	378,205.17	432,235.09	486,265.01	540,294.93

项目/年度	公式	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00	83,950.00
经营活动支出	B	576.38	576.38	576.38	576.38	576.38
支付的各项税费	C	15,763.85	15,896.20	16,473.70	17,523.70	18,573.70
经营活动现金净流量	D=A-B-C	67,609.77	67,477.42	66,899.92	65,849.92	64,799.92
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	20,000.00	10,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
偿还银行借款本金	L					
支付债券利息	M	13,339.40	12,810.00	10,500.00	6,300.00	2,100.00
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	-33,339.40	-22,810.00	-110,500.00	-106,300.00	-102,100.00
四、期初现金	P	540,294.93	574,565.29	619,232.71	575,632.63	535,182.55
期内现金变动	Q=D+G+O	34,270.37	44,667.42	-43,600.08	-40,450.08	-37,300.08
五、期末现金	R=P+Q	574,565.29	619,232.71	575,632.63	535,182.55	497,882.47

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2022 上半年已发行专项债券 16,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.19%；2022 下半年已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.21%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 15 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
2022 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	3.19% 3.21%	319.40	319.40
2023 年	20,000.00	10,000.00	0.00	30,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	848.80	848.80
2024 年	30,000.00	100,000.00	0.00	130,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	3,158.80	3,158.80
2025 年	130,000.00	100,000.00	0.00	230,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	7,358.80	7,358.80
2026 年	230,000.00	100,000.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	11,558.80	11,558.80
2027 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2028 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80

2029 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2030 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2031 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2032 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2033 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2034 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2035 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2036 年	330,000.00	0.00	0.00	330,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,658.80	13,658.80
2037 年	330,000.00	0.00	20,000.00	310,000.00	3.19% 3.21% 4.20%	13,339.40	33,339.40
2038 年	310,000.00	0.00	10,000.00	30,000.00	4.2%	12,810.00	22,810.00
2039 年	30,000.00	0.00	10,000.00	20,000.00	4.2%	10,500.00	110,500.00
2040 年	20,000.00	0.00	10,000.00	10,000.00	4.2%	6,300.00	106,300.00
2041 年	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	4.2%	2,100.00	102,100.00
合计		330,000.00	330,000.00			204,882.00	534,882.00

(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 1,008,441.55 万

元，融资本息合计 534,882.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.89。

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.项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期内项目的施工会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响。施工过程中可能会产生一定粉尘，施工机械可能会有作业噪声，施工机械燃油或机油可能渗漏会引起油污染，施工物堆料场受降雨冲刷可能会引起地表径流污染，施工营地生活污水应经处理排放至污水管网或生活垃圾随意应当集中处理。大型挖掘机械及运土车辆对道路的损坏和环境卫生的破坏的现象将不同程度的存在。另外，项目在运营期可能也可能对周边环境造成一定程度的影响。

2.劳动安全隐患

高空作业如驾塔吊、支脚手架等危险性作业，可能造成人身安全；施工期间辐射、振动、噪声等可能造成对人身的危害；施工期间在施工现场有许多火灾隐患，如电焊时产生的火花等；施工期间的工人食堂是人员密集的场所，有可能引发一些传染病的流传等。

3.卫生安全隐患

本项目建成后供生产、生活用，在一定时间和范围内存在人数相对集中、人员密度较大的情况。作为人员密集地之一，是卫生防疫及消防安全的重中之重。

4.消防安全隐患

电气设备的配置、使用及管理不当；火灾隐患。

（二）与项目收益相关的风险

1.租赁单价及租赁率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对营运收入较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，经济运行环境不良，各生产制造行业市场低迷，各企业生存情况较差，将会对项目的收益带来风险。

2. 建设成本增加风险

项目在建设过程中，各项建设成本，特别是建筑业人工、材料等方面的价格波动存在一定的风险，项目管理部门的成本控制水平直接关系到项目投入及运营效益。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程项目实施单位为威海市港达城市发展有限公司，该公司是威海市临港国有资产经营管理有限公司为项目实施专门成立的全资子公司，项目位于威海临港经济技术开发区东起浙江路-开元路，西至梅州路，北至江苏路，南至 303 省道-秦权路-南京路-棋山路以北。项目建设期为 5 年。2021 年 12 月至 2026 年 11 月。

项目建设内容及规模：

项目总面积约 10 平方公里，建设用地 2.6 平方公里。

1、新建智能制造产业园。

包括：冷链仓储厂房 4 栋，建筑面积 16 万平方米；标准化厂房 36 栋，建筑面积 90 万平方米。

2、研发创业中心。4 栋连体创业中心大楼，建筑面积 10 万平方米。

3、配套基础设施。

包括：铺设道路 22 公里；铺设供水管道 12 公里；铺设排水管道 8 公里；铺设电力管线 10 公里；铺设供热管道 15 公里；铺设蒸汽管道 13 公里；铺设通信管道 17 公里；铺设燃气管道 11 公里；道路及园区绿化 350,175 平方米；架设路灯 220 座。

本项目已发行专项债券 20,000.00 万元，本次拟发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 15 年，年利率按照 4.20% 计算。拟在 2024 年发行 100,000.00 万元、2025 年发行 100,000.00 万

元、2026 年发行 100,000.00 万元，共计 330,000.00 万元，债券利率暂按 4.20%考虑，期限 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

“中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程”项目必要性分析主要从政策依据充分性和需求满足度两个方面进行考察。

（1）政策依据充分性分析

①国家、省、市各级政府文件的推动

近年来，中日合作产业园成为了中日经济合作新增长点。各级政府相继出台了《国务院关于促进外资增长若干措施的通知》（国发〔2017〕39号）、《国务院关于积极有效利用外资推动经济高质量发展若干措施的通知》（国发〔2018〕19号）、《山东省经济开发区转型升级五年行动计划》鲁政办字〔2016〕202号、《威海市国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标（草案）》等政策文件推动经济转型和发展。

综上，“中日（威海）智能制造产业园区基础设施配套工程”建设项目，其政策依据充分。

②项目内容与相关政策符合程度

本项目属于《产业结构调整指导目录（2019年）》中鼓励类第二十一条“建筑”第8款“节能建筑、绿色建筑、装配

式建筑技术、产品的研发与推广”，第 9 款“工厂化全装修技术推广”，第 13 款“装配式钢结构绿色建筑技术体系的研发及推广”，鼓励类第二十二条“城镇基础设施”第 3 款“城市公共交通建设”，第 4 款“城市道路及智能交通体系建设”，第 7 款“城镇安全饮水工程、供水水源及净水厂工程”，第 8 款“城镇地下管道共同沟建设，地下管网地理信息系统”，第 9 款“城镇供排水管网工程、管网排查、检测及修复与改造工程、非开挖施工与修复技术，供水管网听漏检漏设备、相关技术开发和设备生产”，第 10 款“城市燃气工程”，第 11 款“城镇集中供热建设和改造工程”，第 12 款“城市雨水收集利用工程”，第 13 款“城镇园林绿化及生态小区建设”，第 20 款“城市供水、排水、燃气塑料管道应用工程”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

本项目的建设还有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

（2）项目建设工作的需求度

2020 年 7 月，国务院发布的《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，提出以深化体制机制改革和营造良好创新创业生态为抓手，以培育发展具有国际竞争力的企业和产业为重点，以科技创新为核心着力提升自主创新能力，围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链，培育发展新动能，提升产业发展现代化水平，将国家高新区建设成为

创新驱动发展示范区和高质量发展先行区。2020年7月，习近平总书记在企业家座谈会上的讲话，提出要逐步形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。在当前保护主义上升、世界经济低迷、全球市场萎缩的外部环境下，我国必须充分发挥国内超大规模市场优势，通过繁荣国内经济、畅通国内大循环为我国经济发展增添动力，带动世界经济复苏。要提升产业链供应链现代化水平，大力推动科技创新，加快关键核心技术攻关，打造未来发展新优势。

信息技术助推高端装备产业快速升级变革。以信息技术和制造业深度融合为重要特征的新科技革命和产业变革正在孕育兴起，多领域技术交叉融合推动制造业生产方式深刻变革。数字化、网络化、智能化已成为未来技术变革的重要趋势，将极大改变产品研发设计、生产、管理、流通、使用的方式。其次，高性能新材料的应用为高端装备制造带来了更多的应用空间和可能性。例如：航空材料更偏向轻型化、精密化，新型铝合金产品化为新一代航空装备减重、降本做出了非凡的贡献。最后，研发管理模式创新推动高端装备制造技术创新与突破。世界各国不断整合外部创新资源，探究技术研发模式，推动高端装备技术快速更新。跨国公司掌握着全球85%以上的高端装备技术开发能力，推动着全球研发管理模式的变革与创新。

科创板将高端装备制造业列为重点支持产业之一，为高端装备制造业发展提供强大的资本支持，科创板注册制有助于促

进市场资金从企业产能扩张更多的配向科技创新领域;提高高端装备制造企业的知名度和影响力,提升高端装备制造业的整体估值水平,助推我国高端装备制造业又快又好发展。

近些年,伴随着人工智能、大数据和物联网等新兴技术的快速发展,不少企业开始寻求转型,朝着智能制造方向加速布局。2020年的新冠疫情有望促进自动化设备中机器人更多地走进服务场景,尤其是在体感检测、配送、送餐、消毒杀菌、医疗、手术等场景中,机器人可以有效的替代人员进行作业,减少和降低不必要的风险;同时对于自动化装备投入较大的企业在面此类问题时受到的影响则相对较小,劳动力密集型产业对于自动化装备的投入的优越性得以体现,这或将带来企业对于自动化投入态度上的部分转变,自动化装备的潜在需求转化率后续有望上一台阶。

2、项目实施的公益性

本项目为公益性基础设施建设项目,拟建成较完善区域配套设施。地块周边配套完善、交通便利、居住环境优越,市场区位、交通区位、环境区位都比较好,未来发展前景看好。

本项目建成后也可以提升城市形象,有利于城市统筹战略的实施,为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障、为进一步发展临港区经济和提升临港区的城市形象做出一定贡献;有利于提升市民的人居质量;有利于丰富完善社区周边的商业内容和环境。因此本项目具有较好的公益性。

3、项目实施的收益性

该项目建设期预计 5 年，收益主要体现在项目建成后各类建筑的租赁及管理费上，建成后即可投入使用，经营期取为 15 年。

项目全部投资内部收益率所得税前 9.79%、所得税后 6.07%。在一般项目可接受的内部收益率为 4.5%时，所得税前净现值可达 214519 万元；所得税后净现值可达 57732 万元，税后静态投资回收期为 7.45 年；税后动态投资回收期为 17.55 年。

4、项目投资投资合规性

项目资金来源于建设单位自筹和借款，资金来源渠道符合相关规定，按照《公司管理制度汇编》、《山东省财政监督检查条例》等各级政策法规的规定按筹措资金，程序科学规范，具备合规性，项目资金筹措表如下：

项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期（5 年）				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	项目总投资	502,950.00	57,319.40	67,848.80	114,158.80	118,358.80	145,264.20
1.1	建设投资	477,505.40	57,000.00	67,000.00	111,000.00	111,000.00	131,505.40
1.2	建设期利息	23,244.60	319.40	848.80	3,158.80	7,358.80	11,558.80
1.3	流动资金	2,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,200.00
2	资金筹措	502,950.00	57,319.40	67,848.80	114,158.80	118,358.80	145,264.20
2.1	企业自有资金	172,950.00	37,319.40	57,848.80	14,158.80	18,358.80	45,264.20
2.1.1	建设投资	147,505.40	37,000.00	57,000.00	11,000.00	11,000.00	31,505.40
2.1.2	建设期借款利息	23,244.60	319.40	848.80	3,158.80	7,358.80	11,558.80

2.1.3	流动资金	2,200.00	0.00				2,200.00
2.2	借款	330,000.00	20,000.00	10,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
2.2.1	建设投资借款	330,000.00	20,000.00	10,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
2.2.2	流动资金借款	0.00	0.00				0.00

5、项目成熟度

本项目既可以带动招商引资，扩大社会就业，又可以发展成为高端项目、新兴产业的聚集地，新模式、新业态的来源地，开放型经济发展的新高地。有利于临港区发展质量和效率的提升，有利于实施临港区创新发展战略。对于推进及加剧城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。因此本项目具有较好的成熟度。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 50.295 亿元，其资金来源全部建设单位自筹 17.295 亿，占总投资的 34.39%；其余 33.00 亿由借款解决，占总投资的 65.61%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目建设期成本成本主要是以建安工程费用为主，运营期成本主要为管理人员工资及福利费、维修维护费用及其他费用。本项目运营收入为各建筑的出租收入及物业服务收入等。根据工程所处位置、周围环境条件和产品销售市场的趋势预测，考虑项目特点和工程建设成本等综合因素，估算运营期可实现年营业收入。根据可研性报告预测可知税后动态投资回收期为 17.55 年（含建设期 5 年），投入与产出相匹配，可收回成本。

8、债券资金需求合理性

（1）资金筹措原则

①项目投入一定资本金，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

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源为：项目单位自有资金 172,950.00 万元，拟发行专项债券 330,000.00 万元。

本项目 2022 上半年已发行专项债券 16,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.19%；2022 下半年已发行专项债券 4,000.00 万元，期限 15 年，利率 3.21%。本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，假设债券期限为 15 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。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目建设期内融资总额为 330,000.00 万元，根据目前通行的还款方式，确定拟建项目的债券偿还方式为建设期每半年付息 1 次，运营期十五年内利息照付，到期一次还本，利率为 4.2%。项目资本金用于建设期的债券利息，营业收入用于后期贷款及利息偿还。

本项目建设期利息由资本金偿还,运营期可以由息税前利润进行支付。运营期息税折旧摊销前利润为 1235926 万元,需要偿还的债券本金 330000 万元,利息 204882 万元。利息备付率最少年度为 5.33,偿债备付率最少年度为 6.03。能够满足借款偿还要求。本金偿还保障率均达到 100%,还款能力有保障。

(2) 偿债风险点

① 租赁单价及租赁率达不到预期风险

项目收益对营运收入较为敏感,如果市场供需态势发生较大变化,经济运行环境不良,各生产制造行业市场低迷,各企业生存情况较差,将会对项目的收益带来风险。

② 建设成本增加风险

项目在建设过程中,各项建设成本,特别是建筑业人工、材料等方面的价格波动存在一定的风险,项目管理部门的成本控制水平直接关系到项目投入及运营效益。

10、绩效目标合理性

(1) 项目总体目标

① 引进日本先进产业和技术,是调整、提升传统产业结构、提高行业生产效率、增强市场竞争力,加快产业发展;

② 为产业集群需要集聚的大量中小企业提供良好的空间载体和创业环境;

③ 构筑承接外引内联企业的平台,是促进企业向园区集中形成聚集效应,提高经济总量,加快产业化进程,实现区域经

济跨越式发展；

④全面带动服务业等配套产业的发展，充分扩大就业，加快城市化进程。

（2）绩效目标合理性

本项目具有明确的绩效目标，绩效目标的设置符合指向明确、具体细化、合理可行的要求，包括绩效目标与政策文件、项目实施单位职责、工作计划相符，与受益群体的定位相匹配，在数量、质量、成本、时效、效益等方面设置了细化、量化的绩效指标。

（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1,008,441.55万元，融资本息合计为534,882.00万元，项目本息覆盖倍数为1.89，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。

