

威海市临港区中欧创新创业产业园基础设施配套工程

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

中欧创新创业产业园基础设施配套工程项目

（二）立项单位

本项目立项单位为威海市临港国有资产经营管理有限公司。公司成立于 2009 年 4 月 23 日，注册地位于威海临港经济技术开发区江苏东路，注册资本为 10000 万元，法定代表人为隋军涛。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），由威海临港发展集团有限公司 100%持股。公司经营范围包括权属范围内国有资产的经营管理，危险化学品经营（限分公司经营），凭资质从事城市基础设施及配套建设项目的投资及开发。

（三）项目规划审批

1、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：2204-371073-04-01-166376。

2、该项目已取得威海市自然资源和规划局出具的不动产权证，编号：鲁（2020）威海市不动产权第 0005294 号。

3、该项目已取得威海市行政审批服务局出具的建设用地规划许可证，编号：地字第 3710012021（临-工）001 号。

4、该项目已取得威海市行政审批服务局出具的建设工程规划许可证，编号：建字第 3710012021（临-工）001 号。

5、该项目已取得威海临港经济技术开发区管理委员会出具的建筑工程施工许可证，编号：371008202106150101。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目占地面积 390.357 亩，主要建设内容包括生产厂房、公共实验中心、研发创新中心、配套附属设施用房及园区周边基础设施。

项目总建筑面积 33.36 万平方米，其中：生产厂房建筑面积 21.6 万平方米，公共实验中心建筑面积 7 万平方米，研发创新中心建筑面积 4.59 万平方米，配套附属设施用房建筑面积 0.17 万平方米。园区周边道路硬化面积 9.72 万平方米，铺设路沿石 10.4 公里，铺设雨水管道 11 公里，铺设给水管道 3.8 公里，铺设污水管道 3.1 公里，铺设供热管道 1.8 公里。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 4 月至 2025 年 3 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11 号）；

2、《威海市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》；

3、《威海市新旧动能转换重大工程实施规划》；

4、《威海临港经济技术开发区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》；

5、《威海临港经济技术开发区（草庙子镇、苘山镇、汪疃镇）总体规划（2015-2030 年）》；

6、《中欧创新创业产业园基础设施配套工程项目可行性研究报告》。

（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 189480 万元，其中，项目单位自有资金 109480 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 70000 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	189480	100%	
一、资本金	109480	57.78%	
（一）自有资金	109480	57.78%	
（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）	80000	42.22%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10000	5.28%	
（三）后续拟发行专项债券	70000	36.94%	
（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	2022 年	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	358676.02		0.00	0.00	8172.38	12624.50	14446.01	14877.36	15321.66	15779.28	16250.63	16736.12
经营活动支出	B	17114.15		0.00	0.00	533.94	752.17	793.35	797.67	802.11	830.69	835.40	840.25
支付的各项税费	C	88855.32		0.00	0.00	889.30	2007.34	2610.49	2752.63	2899.03	3043.83	3199.15	3359.12
经营活动现金净流量	D=A-B-C	252706.55		0.00	0.00	6749.14	9864.99	11042.17	11327.06	11620.52	11904.76	12216.08	12536.75
二、投资活动产生的现金	—												
建设成本支出	E	189480.00	56214.00	53900.00	79366.00								
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=-E-F	-189480.00	-56214.00	-53900.00	-79366.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	109480.00	56214.00	43900.00	9366.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	80000.00		10000.00	70000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
银行借款	J												
偿还债券本金	K	80000.00		0.00	0.00	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	65100.00		0.00	0.00	3360.00	3360.00	3360.00	3360.00	3360.00	3360.00	3360.00	3360.00
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	44380.00	56214.00	53900.00	79366.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00	-3360.00
四、期初现金	P				0.00	0.00	3389.14	9894.13	17576.30	25543.36	33803.88	42348.64	51204.72
期内现金变动	Q=D+G+O	107606.55	0.00	0.00	0.00	3389.14	6504.99	7682.17	7967.06	8260.52	8544.76	8856.08	9176.75
五、期末现金	R=P+Q	107606.55	0.00	0.00	0.00	3389.14	9894.13	17576.30	25543.36	33803.88	42348.64	51204.72	60381.47

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	2044 年
一、经营活动产生的现金	—												
经营活动收入	A	17236.17	17751.23	18281.74	18828.16	19390.98	19970.68	20567.77	21182.78	21816.23	22468.69	23140.73	23832.92
经营活动支出	B	845.25	850.40	882.11	887.57	893.20	899.00	904.97	940.16	946.49	953.02	959.74	966.66
支付的各项税费	C	3523.90	3693.62	3861.84	5272.22	5547.35	5778.50	6016.58	6254.54	6507.12	6767.28	7087.74	7783.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	12867.02	13207.21	13537.79	12668.37	12950.43	13293.18	13646.22	13988.08	14362.62	14748.39	15093.25	15082.52
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金	—												
资本金（自有资金）	H	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项债券	I	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 10000 万元，计划 2024 年发行 70000 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
2022 年	0	0	0	0	4.2%	0	0
2023 年	0	10000	0	10000	4.2%	210	210
2024 年	10000	70000	0	80000	4.2%	1890	1890
2025 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2026 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2027 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2028 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2029 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2030 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2031 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2032 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2033 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2034 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2035 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2036 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2037 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2038 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2039 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2040 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2041 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2042 年	80000	0	0	80000	4.2%	3360	3360
2043 年	80000	0	10000	70000	4.2%	3150	13150
2044 年	70000		70000	0	4.2%	1470	71470

（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 252706.55 万元，融资本息合计 147200 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.72。

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

本项目建设期间主要风险因素包括建设风险、环境风险、筹资风险等。

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。

风险控制措施：（1）由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会随市场行情涨落，若建设材料价格比预期有大幅上涨，会增加预期资金需求。为了降低建设材料价格上涨对项目的影响，要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，科学分析和预测建材市场的变化，提前提出可靠的应对和防范措施。根据市场变化及时作出正确判断，对施工方案、施工材料进行有效调整，加强对合同等具有法律效应文本的管理，明确合作双方违反协议、合同等应承担的赔偿责任。

（2）施工企业的施工质量管理水平和技术手段能力，是项目实施保证最终质量、高品质的关键。若施工企业的技术水平不高、装备和施工手段落后、没有健全的质量管理体系，对采购的建材、设备没有严格的检验手段和验收制度，项目的建设质量是无法保证的。但只要加强对施工单位的审查和监管力度，此因素对项目的影响是可以避免的，施工技术风险程度一般。为防范施工因素对工程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强

对施工单位的监管。

2、环境风险

项目建设期间施工开挖、回填及沙石灰料装卸、车辆运输等产生的扬尘，施工废水和固体废弃物等处置不当，可能会对周边的景观和环境卫生造成不良影响；施工机械、运输车辆产生的噪声和振动，可能会影响居民的生产生活；污染严重时易引发附近居民投诉或产生矛盾纠纷。

风险控制措施：（1）加强建设期环境监督、管理，严格按照项目环评报告及批复文件中提出的要求执行。（2）建立信息沟通机制，及时掌握了解项目施工对居民、企事业单位的干扰和影响，及时采取有效措施，降低和消除项目施工过程中环境影响。（3）工程竣工后，制定恢复保障措施，保证施工过程中造成的水污染、生活垃圾等污染在施工结束后恢复生态平衡。

3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。若因项目后续建设资金不足导致不能完工或达到计划目标，未发挥应有的区域经济发展带动作用、未达到项目预期效果，不仅会引发周边群众产生不满情绪，很有可能形成社会负面舆论，影响城市形象、影响项目建设单位形象。此外，若项目建设资金不能到位，

施工人员工资未及时足额发放,可能会导致工人讨薪等社会稳定风险事件的发生。

风险控制措施:现阶段项目设计方案不确定性较大,投资估算仅根据同类项目暂估,存在投资估算不满足实际需要的可能性。为把项目资金风险降低到最小,要尽可能控制项目投资规模,在保障项目品质的情况下,严控建设成本;在设计过程中,要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证,将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑,避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题,以减轻投资负担。此外,要制定科学合理的项目融资方案,制定详细的项目建设和资金年度使用计划,明确资金到位时间、资金管理制度等相关内容,保障项目资金按时足额到位。

(二) 与项目收益相关的风险

与项目收益相关的风险主要是运营管理风险,如运营目标达不到预期,影响整体收益及社会效益。后期运营价格受市场影响,项目前期投入较高,若运营管理措施不到位,后期价格达不到预期,将产生市场风险。

风险控制措施:(1)组建高水平运营团队,提高运营效率;同时在制定后期价格时,充分考虑项目的建设和运行成本。

(2)在项目运营管理中,要制定管理规定,明确责任,加强日常巡查和管理工作。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

中欧创新创业产业园基础设施配套工程项目主管部门为临港区管委，项目单位为威海市临港国有资产经营管理有限公司，本次拟申请专项债券 1 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是加快新旧动能转换，培育新的经济增长点，推动产业转型升级的需要

新常态下实现经济增长，需要有新的动能做支撑。省委、省政府提出加快实施新旧动能转换重大工程，旨在深入推进供给侧结构性改革，加快经济转型创新发展。作为首批沿海开放城市，威海市在产业强市的发展战略指导下，以战略性新兴产业为引领，加快构建具有持续创新能力和较强竞争力的现代产业体系，打造制造业基地，培养产业集群，以工业为龙头实现高速发展，产业基础比较雄厚。产业发展需要以创新驱动为引领，以科技进步为支撑，加强产业创新布局。威海市以供给侧结构性改革为主线，深入推进新旧动能转换，加快建设现代化经济体系，实现高质量发展，出台的《威海市新旧动能转换重大工程实施规划》提出，以高端化、智能化、集群化为方向，坚持自主研发与引进培育相结合，推动装备制造由低档向高

档、由数字化向智能化、由单机向制造单元和成套系统转变。

本项目以创新创业产业园区基础设施配套为定位，通过不断完善产业园区基础设施建设，利用区位、资源、产业等组合优势，加快园区招商引资，促进资金、资源、劳动力和人口大量聚集，为招商引资企业提供更好的环境和更低的成本，促进威海临港经济技术开发区“转方式、调结构”改革，实现“凤凰涅槃，腾笼换鸟”。项目建设是威海临港经济技术开发区新旧动能转换的主要载体和重要基础，是实施创新驱动发展战略、加快技术创新与成果转化的需要，有利于培育新的经济增长点，激发发展新动能，以新旧动能转换推动产业转型升级。

（2）项目建设是促进临港区区域经济发展的需要

发展智能制造是加快威海市工业新旧动能转换的重要举措之一。新旧动能转换以“四新”促“四化”实现“四提”，深化供给侧结构性改革，提高经济发展质量和效益为目标；而智能制造以数字化、网络化、智能化为核心，不断催生新技术、新产业、新业态和新模式，正是实现产业智慧化、智慧产业化、跨界融合化、品牌高端化的关键切入点。智能制造正在不断驱动新兴产业快速成长，使传统产业实现生产制造与市场多样化需求之间的动态匹配，增加产出、减少消耗、提高品质，大幅提高劳动生产率，为新兴产业培育与传统产业改造升级提供了双向动力。

本项目作为临港区产业主要载体和重要基础，是推动经济由大到强战略转变的重大战略部署，是深化供给侧结构性改革的重大举措。项目建设完成投入使用后，通过带动机器换人、绿色工厂和智能工厂来淘汰劳动密集型的落后产能来促进临港区“转方式、调结构”改革，实现“凤凰涅槃，腾笼换鸟”。项目建设是实施创新驱动发展战略、加快技术创新与成果转化的需要，符合地区加快新旧动能转换和推进产业升级的有关要求。项目的建设有利于促进创新驱动发展战略的实施，建立起产业长效合作交流机制，培育新的经济增长点，激发发展新动能，以新旧动能转换推动产业转型升级。

（3）项目的建设是促进临港区区域经济发展的需要

加快形成国际竞争新优势，充分发挥产业优势和制度优势，带动地区经济发展是目前国家级经济开发区的战略发展方向。国务院于2019年5月28日正式印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号），为国家级开发区致命发展方向的同时也提出了更高的要求。《意见》要求，坚持市场化运作、内外资企业一视同仁，培育先进制造业集群。加快引进先进制造业企业、专业化“小巨人”企业、关键零部件和中间品制造企业，支持企业建设新兴产业发展联盟和产业技术创新战略联盟。支持符合条件的国家级经开区打造特色创新创业载体，推动中小企业

创新创业升级。鼓励地方人民政府用足用好现有政策，依法、合规支持国家级经开区建设国际合作园区。

产业园区内厂房资源、水、电、气等能源可以实现集约利用，可以对污染进行最大化处理，且符合国家产业政策，便于对企业合理布局，形成集聚效应，实现更高层次转型升级，对促进区域经济发展将起到关键作用。中欧创新创业产业园作为临港区招商引资的载体，致力于产业研究和生产，将为产业链的完善和延长发挥极大的带动作用，是推动企业冲击新目标的引领工程和重要载体、区域招商引资的名片。本项目旨在完善中欧创新创业产业园配套基础设施，有利于促进园区招商引资，对区域经济发展和当地财政收入都有着极大的促进作用。

2、项目实施的公益性

本项目建成后，将为周边及入驻企业提供集生产、科研于一体的创新创业园区，改善临港区招商环境，搭建起产业研发创新平台及相关产业链，形成规模发展效应，提升相关产业发展水平。项目采用“拎包入住”标准化厂房运营模式，为中小企业提供创新创业发展环境，节省前期建设资金投入，缩短投产周期。项目具有一定的公益性。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入主要来源于房屋出租收入、停车场收入和广告牌出租收入等，计算期内总经营收入 358676.02 万元，能

够拥有足够的净现金流以维持正常经营。本项目建成后，将为周边及入驻企业提供集研发、生产、经营的场地，改善创新创业环境，推动产业转型升级。项目具有一定收益性。

4、项目投资合规性

项目总投资估算为 189480 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，预备费按常规 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，取得用地、规划、施工等许可手续，并已开工建设，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 189480 万元，拟通过发行专项债融资 80000 万元，约占总投资的 42.22%；剩余 109480 万元由项目单位自筹，约占总投资的 57.78%。项目资本金比例满足项目最低资本金比例 20%要求。

项目资本金由威海市临港国有资产经营管理有限公司筹措，基本可以保障及时足额到位。项目将发行政府专项债券 80000 万元，其中 2023 年年初发行 10000 万元，后续发行 70000 万元。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

(1) 收入预测合理性分析

本项目主要收入来源包括房屋出租收入、停车场收入和广告牌出租收入。

①房屋出租收入

目前，威海市产业园主要以办公设施与车间孵化器项目为主，用地性质主要为工业用地。根据园区房屋建筑类型和标准不同，威海市车间厂房租金价格在 0.45-3 元/m²·天，办公写字楼租金价格 2-3 元/m²·天。

为扩大招商引资，缓解园区入驻企业资金压力，本项目产业园运营初期考虑各类物业租金低于市场价格。参考同类物业租金，本项目厂房出租价格按 1.00 元/m²·天测算；公共实验中心和研发创新中心租金参考办公写字楼市场价格并适当降低，分别按 1.20 元/m²·天、1.50 元/m²·天测算。同时，考虑本项目未来阶段性发展及产业集聚效应，出租价格按每年增长 3%。

表 4 厂房出租价格参考案例

序号	厂房案例	位置	面积 (m ²)	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	汉鼎品牌产业园净化厂房	威海环翠区	1000	2.96	58 同城网
2	阿科帝斯厂房	威海高区	11000	0.45	58 同城网
3	中日（威海）智能制造产业园	威海临港区	/	1.8	市场询价
4	尚山镇泉州路南首路东	威海临港区	1200	2.67	安通厂房网

5	威海临港区苘山厂房	威海临港区	3600	2	文登百姓网
---	-----------	-------	------	---	-------

表 5 公共实验中心和研发创新中心出租价格参考案例

序号	参考案例	位置	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	东方智慧谷产业园	经区大庆路 59 号	2.0	58 同城网
2	羊亭工业园四层建筑	环翠区羊亭镇	3	58 同城网
3	鼎信大厦	经区华夏路	2.73	安居客
4	安华农业保险商业综合体	青岛中路 8 号	2.27	58 同城网

②停车场收入

本项目设置停车位 939 个，采用月租方式对外出租。依据《威海市发展和改革委员会 威海市公安局 威海市市场监督管理局关于完善市区机动车停放服务收费政策的通知》，参照普通住宅小区停车场收费标准，地上停车位租金为 60 元/车位·月。

③广告牌出租收入

项目完成后，拟在出入口、广场等位置设置广告牌 30 个，每个广告牌收入按 3 万元/年计，每年递增 3%。

表 6 广告牌出租价格参考案例

序号	参考案例	价格	备注
1	威海中石化加油站出入口双立柱看板广告	3600 元/月/块	易播网
2	威青高速苘山段 2 块单立柱双面广告牌，尺寸为 18M×6M×2 面	4.25 万元/块/面	政府采购网
3	威青高速文登南收费站进出口，1 块跨桥广告牌，尺寸为 50M×4M×2 面=400 平米	17.988 万元	政府采购网

综上，项目专项收入中预测的房屋出租价格、地上停车位租金、广告牌出租价格等基本处于合理偏谨慎的水平，总体收入预测较为合理，可实现度较高。

（2）成本分析合理性

项目经营成本主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费及其他费用等。从运营角度费用测算列项基本合理，没有漏项。具体测算如下：

①外购燃料动力费：项目入驻企业用水、电、热、气等均由企业承担，项目所需燃料动力主要为建筑照明管理用电、路灯用电和园区道路浇洒用水。项目年耗中水量 20280m³，中水价格为 1.4 元/吨；项目年耗电量为 252.14 万 kWh，电价为 0.8998 元/kWh。

②工资福利费：为满足项目运营需要，项目需劳动定员 30 人，人均年工资及福利按 8 万元估算，按每 5 年增长 10% 估算。

③修理费：因修理费实际发生不平衡，因此采用预提分摊法计入成本费用，按固定资产原值（扣除建设期利息）的 0.1% 计提。

④其它费用：主要包括卫生清洁、物业服务等管理费用，

该费用按总收入的 1%计提。

（3）税金及附加、所得税

本项目计算期内增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、出租房产税、所得税等税金按照现行税法及税率进行测算，规范合理。

（4）收益预测合理性

项目收益=运营收入-税金及附加-经营成本-所得税=252706.55 万元。项目收入、税金、成本等预测合理有据，收益测算逻辑正确，数据科学合理。项目测算的还本付息覆盖倍数约 1.72，满足大于 1.2 的要求。

8、债券资金需求合理性

项目债券资金需求 80000 万元，占总投资的 42.22%，资本金与债券配比基本合理，满足最低资本金比例要求，债券资金需求额总体设置合理。

从年度分配看，本期专项债券需求 10000 万元，后续专项债券需求 70000 万元，基本与建设进度和年度投资需求匹配。

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 80000 万元，本期发行 10000 万元，后续发行 70000 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147200万元。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房屋出租收入、停车场收入和广告牌出租收入为主，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，如考虑银行贷款等，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

（1）从绩效目标指标体系设计上看，一二级指标设置符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》中关于绩效目标的要求。

（2）三级指标设置基本结合了项目建设阶段、运营阶段的实际情况，数量指标、质量指标、时效指标中绝对指标与可研批复文件、实施方案数据一致，同时还增加了工程验收合格率、建设进度偏差等相对指标，目标设置基本符合工程建设行业平均水平。经济效益指标设置了债券偿还期内收入，可以很

好地控制债券偿还风险。

(3) 社会效益、生态效益、可持续影响等指标设置结合项目实际对行业、以及当地经济、社会的影响提出了解决闲散劳动力情况、对环境影响程度、促进当地经济发展等指标，做到能量化尽量量化，指标体系设置合理。

综上，项目绩效目标体系设置较为合理，目标值设定符合有关批复文件要求，也有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

(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 252706.55 万元，融资本息合计为 147200 万元，项目本息覆盖倍数为 1.72，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。

