

日照市莒县日照海右产业园基础设施配套项目 实施方案

项目单位：莒县城市发展集团有限公司



主管部门：日照海右化工产业园管理委员会



财政部门：莒县财政局



2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照海右产业园基础设施配套项目

（二）立项单位

本项目实施单位为莒县城市发展集团有限公司，公司于2017年10月18日成立，统一社会信用代码：91371122MA3EP06G0G。

主要经营范围：城市基础设施投资建设与开发利用；房地产开发与物业管理服务；建设工程的勘察、设计、监理、造价咨询服务；城市供排水的建设与经营；城市污水处理及中水回用；涉水环境的综合治理；城市基础设施的养护与维修服务；建筑材料与绿化苗木的营销；房屋租赁及场地租赁服务。

（三）项目规划审批

2020年10月29日取得《山东省建设项目备案证明》，项目单位：莒县城市发展集团有限公司；项目名称：日照海右产业园基础设施配套项目；项目编码：2020-371122-50-03-121692；项目总投资168000万元。2022年11月18日取得《建设项目用地预审与选址意见书》，项目单位：莒县城市发展集团有限公司；项目名称：日照海右产业园基础设施配套项目；项目编码：用字第371122202200007号；2022年取得项目不动产权证书：鲁（2022）莒县不动产

权第 0008773 号；鲁（2022）莒县不动产权第 0008775 号。

（四）项目规模与主要内容

项目拟建于莒县县域西南部，夏庄镇北侧和刘官庄镇南侧，东至 G206 国道与鑫达路，西至凯达路与马沟河，南至日兰高速公路，北至吉安路。项目主要建设园区管理、智慧停车场工程、管廊工程、园区道路工程、实训基地邻里中心（建设完成后实训基地预计可出租面积约为 7292.16 m²；邻里中心预计可出租面积约为 5505.84 m²）、防洪排涝工程及产业园运营系统建设七部分。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 3 月至 2025 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

3、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号）

4、《国务院关于印发“十四五”就业促进规划的通知》（国发〔2021〕14 号）

- 5、《山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要》
- 6、《国务院办公厅关于提升大众创业万众创新示范基地带动作用进一步促改革稳就业强动能的实施意见》（国办发〔2020〕26号）
- 7、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》
- 8、《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号）
- 9、《关于深化“互联网+先进制造业”发展工业互联网的指导意见》
- 10、《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》（水规计〔2019〕211号）
- 11、《山东省人民政府印发关于支持八大发展战略的财政政策的通知》（鲁政字〔2020〕221号）
- 12、《2020年全市工业和信息化工作要点》
- 13、《莒县城市总体规划（2011年-2030年）》
- 14、《日照海右产业园总体规划 2019-2030年》
- 15、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 16、现行的有关技术规范、标准和定额
- 17、项目承办单位提供的有关基础资料、数据

（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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2、资金来源

本项目估算总投资 168000 万元，其中，项目单位自有资金 36800 万元，拟通过银行融资 90000 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 31200 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	168000	100%	
一、资本金	36800	21.90%	
（一）自有资金	36800	21.90%	
（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）	131200	78.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	10000	5.96%	
（三）后续拟发行专项债券	31200	18.57%	
（四）银行融资	90000	53.57%	

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
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	731399.16	0.00	0.00	0.00	0.00	56042.56
经营活动支出	B	99539.36	0.00	0.00	0.00	0.00	6527.84
支付的各项税费	C	147284.68	0.00	0.00	0.00	0.00	10866.54
经营活动现金净流量	D=A-B-C	484575.12	0.00	0.00	0.00	0.00	38648.19
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	168000	39000	75000	25000	2600	20000
流动资金支出	F	0					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-168000	-39000	-75000	-25000	-2600	-20000
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	36800	36800				
专项债券	I	41200		41200			
银行借款	J	90000	25000	30000	30000	5000	
偿还债券本金	K	41200					
偿还银行借款本金	L	90000				3750	7500.00
支付债券利息	M	25560		927	1854	1854	1854
支付银行借款利息	N	34192.50	1212.50	2667.50	4122.50	4183.13	3819.38
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-22952.50	60587.50	67605.50	24023.50	-4787.13	-13173.38
四、期初现金	P			21587.50	14193.00	13216.50	5829.38
期内现金变动	Q=D+G+O	293622.62	21587.50	-7394.50	-976.50	-7387.13	5474.81
五、期末现金	R=P+Q	293622.62	21587.50	14193.00	13216.50	5829.38	11304.19

项目/年度	公式	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	58343.26	60643.95	61818.82	61818.82	61818.82	61818.82
经营活动支出	B	7336.88	8137.09	8537.20	8555.39	8574.12	8593.42
支付的各项税费	C	11348.97	11833.60	12133.80	12233.32	12332.70	12431.94
经营活动现金净流量	D=A-B-C	39657.41	40673.26	41147.82	41030.11	40912.00	40793.47
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	6400					
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=-E-F	-6400	0				
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						
偿还银行借款本金	L	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00
支付债券利息	M	1854	1854	1854	1854	1854	1854
支付银行借款利息	N	3455.63	3091.88	2728.13	2364.38	2000.63	1636.88
融资活动现金净流量	$O=I+J-K-L-M-N$	-12809.63	-12445.88	-12082.13	-11718.38	-11354.63	-10990.88
四、期初现金	P	11304.19	31751.97	59979.36	89045.05	118356.79	147914.16
期内现金变动	Q=D+G+O	20447.79	28227.38	29065.69	29311.74	29557.38	29802.59
五、期末现金	R=P+Q	31751.97	59979.36	89045.05	118356.79	147914.16	177716.75

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	61818.82	61818.82	61818.82	61818.82	61818.82	0.00
经营活动支出	B	8613.29	8633.77	8654.85	8676.57	8698.94	0.00
支付的各项税费	C	12587.28	12742.48	12841.27	12939.90	12992.90	0.00
经营活动现金净流量	D=A-B-C	40618.25	40442.58	40322.70	40202.35	40126.98	
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	10000					31200
偿还银行借款本金	L	7500.00	7500.00	7500.00	7500.00	3750.00	0.00
支付债券利息	M	1629	1404	1404	1404	1404	702
支付银行借款利息	N	1273.13	909.38	545.63	181.88	0.00	0.00
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-20402.13	-9813.38	-9449.63	-9085.88	-5154.00	-31902.00
四、期初现金	P	177716.75	197932.87	228562.08	259435.16	290551.64	325524.62
期内现金变动	Q=D+G+O	20216.12	30629.21	30873.08	31116.48	34972.98	-31902.00
五、期末现金	R=P+Q	197932.87	228562.08	259435.16	290551.64	325524.62	293622.62

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券期限为 10 年，利率为 4.5%，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	41200		41200	4.50%	927	927
2024 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2025 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2026 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2027 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2028 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2029 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2030 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2031 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2032 年	41200			41200	4.50%	1854	1854
2033 年	41200		10000	31200	4.50%	1629	11629
2034 年	31200			31200	4.50%	1404	1404
2035 年	31200			31200	4.50%	1404	1404
2036 年	31200			31200	4.50%	1404	1404

2037 年	31200			31200	4.50%	1404	1404
2038 年			31200			702.00	31902

2、银行借款

本项目拟银行借款 90000 万元，期限 15 年，利率 4.85%。

银行借款还本付息情况如下。

表 4 本项目银行借款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	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		25000		25000	4.85%	1212.5	1212.5
2023 年	25000	30000		55000	4.85%	2667.5	2667.5
2024 年	55000	30000		85000	4.85%	4122.5	4122.5
2025 年	85000	5000	3750	86250	4.85%	4183.13	7933.13
2026 年	86250		7500	78750	4.85%	3819.38	11319.38
2027 年	78750		7500	71250	4.85%	3455.63	10955.63
2028 年	71250		7500	63750	4.85%	3091.88	10591.88
2029 年	63750		7500	56250	4.85%	2728.13	10228.13
2030 年	56250		7500	48750	4.85%	2364.38	9864.38
2031 年	48750		7500	41250	4.85%	2000.63	9500.63
2032 年	41250		7500	33750	4.85%	1636.88	9136.88
2033 年	33750		7500	26250	4.85%	1273.13	8773.13
2034 年	26250		7500	18750	4.85%	909.38	8409.38

2035 年	18750		7500	11250	4.85%	545.63	8045.63
2036 年	11250		7500	3750	4.85%	181.88	7681.88
2037 年	3750		3750	0.00	4.85%	0.00	3750.00
2038 年	0.00			0.00	4.85%	0.00	0.00

(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 484575.12 万元，融资本息合计 190952.50 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.54。其中：本项目园区管理收入、停车位收入、实训基地培训收入、邻里中心出租收入、生活配套出租收入、物业费收入优先用于偿还专项债券本息。园区管理收入、停车位收入、实训基地培训收入、邻里中心出租收入、生活配套出租收入、物业费收入可用于资金平衡的息前净现金流为 117497.6 万元，专项债券本息合计 66760 万元，净现金流覆盖债券融资本息覆盖倍数为 1.76。

按照本期债券存续期 10 年计算融资本息的覆盖倍数：可用于资金平衡的息前净现金流为 323480.5，融资本息合计 182997.63，项目净现金流覆盖全部融资本息的覆盖倍数为 1.77。

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

安全事故风险：在项目建设过程中，可能出现施工安全事故，处理不当可能引起事故导致当事人或家属不满；在项目运营管理中，由于自然的原因或者是人为的原因，发生火灾、故障或者地质灾害等，引起环境的污染和人体健康受到威胁。这些突发性事故没有固定的发生时间、地点，可能对周边的环境造成破坏和资产损失，同时可能影响人民群众身心健康及正常的生产生活。

（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

日照海右产业园基础设施配套项目主管部门为日照海右化工产业园管理委员会,项目单位为莒县城市发展集团有限公司,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) 项目建设是响应国家产业政策的重要举措

产业园区是我国经济发展的重要引擎,是产业成长的主要平台和重要基地,是城市发展地方产业、增强经济实力的重要平台,也是壮大区域经济、进行城市经济转型的有效载体。国家、省、市各级政府大力支持和高度重视产业园的建设与发展,并围绕园区基础设施和公共服务,创设和出台了许多支持政策和专项补贴。本项目依托良好的政策环境和产业基础优势,通过龙头企业带动,引领当地产业协同发展。总体来说,项目的建设符合国家和地方相关产业政策的导向。

(2) 项目建设是促进莒县产业链提质增效的必然要求

产业园区建成后,将以县城为中心、以重点镇为依托、以

社区和村居为基础，总体规划、统一布局，构建乡村全面振兴、城乡融合发展、产业协同发展的县域发展新局面。通过强力推进招大引强，大力协助企业入驻，合理规划产业布局，促进产业园区之间的合作，做大做强产业集群，加快构建现代产业体系，全面提升产业发展质态，推动莒县全产业链补链强链。

（3）项目建设是带动当地就业，提高农民收入的有效途径

产业园建成后，将紧紧围绕产业链组建专业团队，针对产业集群发展所需的各项功能开展靶向招商，打造企业成长沃土，园区基础设施建设完善后约有 30 家企业入驻，能直接吸收就业约 3 万余人，间接带动周边其他产业劳动人口近十万，为夏庄镇和刘官庄镇居民提供了大量的就业创业机会，全面促进当地居民增收，有利于提高周边农民整体收入，提升周边村民生活水平，带动周边区域经济繁荣发展。

（4）项目建设是促进莒县城乡一体化发展的重要路径

本项目的建设将在一定程度上承载莒县城乡一体发展的公共服务、产业发展、创业创新和环境保护等多项功能，有效推动城乡生产生活条件改善，促进地方经济和城乡一体化深度融合发展。项目建设完成后，海右产业园将发展成为莒县城乡一体化发展的先行区、农业科技进步的引领区、三产融合发展的示范区、美丽乡村建设的样板区、新旧动能转换的示范区，

具有代表性、典型性，能够形成可复制、可推广的经验，具有重要意义。

2、项目实施的公益性

根据相关规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。该项目属于产业园区基础设施项目领域，具有公益性。

该项目的建设，符合国家产业政策，具有良好的产业带动作用，辐射带动周边地区的产业发展，按照相关规定对公益性项目的定义，日照海右产业园基础设施配套项目具有公益性特征。

3、项目实施的收益性

本项目收入主要包括园区管理收入、管廊收入、停车位收入、实训基地培训收入、邻里中心出租收入、生活配套出租收入、物业费收入。经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场情况，收益稳定。

4、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑安装工程费用、土地费用、前期费用、设备及安装费用等进行估算，项目总投资 168000 万

元，其中建设投资 159288 万元，建设期利息 8712 万元。项目费用测算主要依据国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、现行投资估算的有关规定、根据各专业提供的可行性研究估算条件、建设单位提供的有关数据及资料。

本项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

目前项目已经完成可行性研究报告编制，项目立项等手续，项目资本金筹措到位，项目已经具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目自有资本金 36800 万元，用于保证项目顺利开工及后续融资。计划通过发行政府专项债券筹资 41200 万元，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

项目资金来源和到位是可行的。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家计委、建设部颁布的《建设项目评价方法与参数》(第三版)中的原则与规定，结合现行财税制度及有关规定、本行业特点及其有关优惠政策，按照投资估算额度，对本项目收入、成本、收益进行预测，预测金额是合理的、可行的。

(1) 收入预测

本项目收入主要为园区管理收入、管廊收入、停车位收入、实训基地培训收入、邻里中心出租收入、生活配套出租收入、物业费收入。本项目收费标准充分考虑了当地市场的承受能力，符合当前莒县市场现状。

（2）成本预测

本项目充分考虑到莒县物价及同类项目的实际运营情况，并参照国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求对项目运行成本费用进行核算，成本的预测较为准确合理。

（3）收益预测

本项目在债券存续期限内项目收益能够覆盖本息。

8、债券资金需求合理性

本项目属于债券申请领域中的“市政和产业园区基础设施”类，没有列入“负面清单”，符合本次申请债券的有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能

使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号文）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于园区管理现金流入、管廊现金流入、停车位现金流入、实训基地培训现金流入、邻里中心出租现金流入、生活配套出租现金流入、物业费现金流入，偿债较有保障，偿付风险极低。但上述的销售收入等及受市场和政策易等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

10、绩效目标合理性

项目建成后将能吸收周边3万余人直接参与就业，带动当地居民就业增收。本项目的实施对全面提升城乡一体化、推动

当地新型环保材料产业良性发展具有重大意义，项目建成后有利于加快莒县发展规划的实施，符合莒县的发展规划。

本项目绩效指标设定明确，绩效目标设置与项目单位长期规划目标、年度工作目标相一致，受益群体较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关，绩效指标设置能够细化和量化，绩效目标的制定是合理的和可实现的。

（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 484575.12 万元，融资本息合计为 190952.50 万元，项目本息覆盖倍数为 2.54，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。