

日照市本级锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”
服务设施项目实施方案

项目单位：日照市圣海置业有限公司

主管部门：日照市住房和城乡建设局

财政部门：日照市财政局

2026 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”服务设施项目

（二）立项单位

建设单位：日照市圣海置业有限公司

法定代表人：高大伟

注册资本：3,000 万元人民币

注册地址：日照国际海洋城涛雒镇驻地

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；互联网直播技术服务；建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。（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：土地整治服务；工程管理服务；生态恢复及生态保护服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；土地使用权租赁；房地产经纪；门窗制造加工；玻璃制造；养老服务；婚姻介绍服务；婚庆礼仪服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；餐饮管理；电动汽车充电基础设施运营；共享自行车服务；停车场服务；露营地服务；公园、景区小型设施娱乐活动；玩具、动漫及游艺用品销售；日用品销售；单用途商业预付卡代理销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；柜台、摊位出租；文具用品零

售；办公用品销售；日用百货销售；个人卫生用品销售。（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

2025 年 11 月，晟远工程设计集团有限公司出具了《锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”服务设施项目可行性研究报告》，2025 年 10 月 17 日，日照市圣海置业有限公司取得《山东省建设项目备案证明》。

（四）项目规模与主要内容

项目位于日照市涛雒镇蓝色大道以北、滨海四路以东，占地面积约 25 亩，建筑面积约 45000 平方米，其中地上建筑面积约 35000 平方米，地下建筑面积为 10000 平方米，主要建设社区公共服务中心、社区卫生服务中心、文化活动中心、公共卫生间、垃圾收集站及停车场等附属配套设施。项目建成达产运营期电力年耗用量 118 万 kwh。

（五）项目建设计划及现状

该项目于 2026 年 5 月开工建设，预计 2028 年 12 月全部建成。项目目前已取得土地手续、立项批复，已完成场地“五通一平”相关作业，建设进度达 5%，未启动主体工程建设。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、2006 年国家发展改革委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

2、《建设工程造价咨询规范》(GP/T51095-2015)

3、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)

4、《山东省建设工程概算费用编制规定》(2018 版本)

5、山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅关于发布《山东省建设工程概算定额》的通知[鲁建标字〔2018〕29 号]

6、《山东省建筑工程概算定额》(SD01-21-2018)

7、《山东省安装工程概算定额》(SD02-21-2018)

8、日照地区材料参考价格

9、同类工程造价情况

10、同类设备主要供应商询价价格

11、其他相关资料

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中，项目单位自有资金 4,000.00 万元，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，后续拟发行专项债券 8,000.00 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	15,000.00	100.00%	
一、资本金	4,000.00	26.67%	
（一）自有资金	4,000.00	26.67%	
（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）	11,000.00	73.33%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	20.00%	
（三）后续拟发行专项债券	8,000.00	53.33%	
（四）银行融资			

3.项目总投资、资本金到位情况

本项目估算总投资 15,000.00 万元，项目单位自有资金 4,000.00 万元，目前资本金已落实到位。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金平衡测算表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—					
经营活动收入	A	50,317.82	-	-	-	1,428.94
经营活动支出	B	10,879.46	-	-	-	368.19
支付的各项税费	C	7,883.25	-	-	-	172.77
经营活动现金净流量	D=A-B-C	31,555.11	-	-	-	887.97
二、投资活动产生的现金	—					
建设成本支出	E	13,762.50	11,000.00	1,000.00	1,762.50	-
流动资金支出	F	731.25	-	-	-	392.97
投资活动现金净流量	G=-E-F	-14,493.75	-11,000.00	-1,000.00	-1,762.50	-392.97
三、融资活动产生的现金	—	-				
资本金（自有资金）	H	4,000.00	4,000.00	-	-	-
专项债券	I	11,000.00	11,000.00	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	11,000.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	14,850.00	247.50	495.00	495.00	495.00
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	-10,850.00	14,752.50	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P		-	3,752.50	2,257.50	-
期内现金变动	Q=D+G+O	6,211.36	3,752.50	-1,495.00	-2,257.50	
五、期末现金	R=P+Q	6,211.36	3,752.50	2,257.50	-	

(续上表)

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,634.90	1,840.85	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60
经营活动支出	B	369.29	370.38	370.45	370.45	380.93	380.93
支付的各项税费	C	234.83	296.89	299.81	299.81	297.30	297.30
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,030.78	1,173.58	1,183.34	1,183.34	1,175.37	1,175.37
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	F	338.28	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-338.28	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P	0.00	197.50	876.09	1,564.42	2,252.76	2,933.13
期内现金变动	Q=D+G+O	197.50	678.58	688.34	688.34	680.37	680.37
五、期末现金	R=P+Q	197.50	876.09	1,564.42	2,252.76	2,933.13	3,613.50

(续上表)

项目/年度	公式	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60
经营活动支出	B	380.93	380.93	380.93	391.93	391.93	391.93
支付的各项税费	C	297.30	297.30	297.30	294.67	294.67	294.67
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,175.37	1,175.37	1,175.37	1,167.00	1,167.00	1,167.00
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P	3,613.50	4,293.87	4,974.24	5,654.61	6,326.61	6,998.61
期内现金变动	Q=D+G+O	680.37	680.37	680.37	672.00	672.00	672.00
五、期末现金	R=P+Q	4,293.87	4,974.24	5,654.61	6,326.61	6,998.61	7,670.61

(续上表)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60
经营活动支出	B	391.93	391.93	403.49	403.49	403.49	403.49
支付的各项税费	C	294.67	294.67	291.90	291.90	291.90	291.90
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,167.00	1,167.00	1,158.21	1,158.21	1,158.21	1,158.21
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P	7,670.61	8,342.61	9,014.61	9,677.82	10,341.04	11,004.25
期内现金变动	Q=D+G+O	672.00	672.00	663.21	663.21	663.21	663.21
五、期末现金	R=P+Q	8,342.61	9,014.61	9,677.82	10,341.04	11,004.25	11,667.46

(续上表)

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60	1,853.60
经营活动支出	B	403.49	415.62	415.62	415.62	415.62	415.62
支付的各项税费	C	291.90	288.99	288.99	288.99	288.99	288.99
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,158.21	1,148.99	1,148.99	1,148.99	1,148.99	1,148.99
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	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00	495.00
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	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00	-495.00
四、期初现金	P	11,667.46	12,330.68	12,984.66	13,638.65	14,292.64	14,946.62
期内现金变动	Q=D+G+O	663.21	653.99	653.99	653.99	653.99	653.99
五、期末现金	R=P+Q	12,330.68	12,984.66	13,638.65	14,292.64	14,946.62	15,600.61

(续上表)

项目/年度	公式	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金	—			
经营活动收入	A	1,853.60	1,853.60	926.80
经营活动支出	B	428.36	428.36	214.18
支付的各项税费	C	285.94	285.94	142.97
经营活动现金净流量	D=A-B-C	1,139.30	1,139.30	569.65
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	-	-	11,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-
支付债券利息	M	495.00	495.00	247.50
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	-495.00	-495.00	-11,247.50
四、期初现金	P	15,600.61	16,244.91	16,889.21
期内现金变动	Q=D+G+O	644.30	644.30	-10,677.85
五、期末现金	R=P+Q	16,244.91	16,889.21	6,211.36

（二）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，债券期限为 30 年，利率为 4.50%；后续拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.50%，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
2026	-	11,000.00	-	11,000.00	4.50%	247.50	247.50
2027	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2028	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2029	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2030	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2031	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2032	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2033	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2034	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2035	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2036	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2037	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2038	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2039	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2040	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2041	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2042	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2043	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2044	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2045	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00

2046	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2047	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2048	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2049	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2050	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2051	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2052	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2053	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2054	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2055	11,000.00	-	-	11,000.00	4.50%	495.00	495.00
2056	11,000.00	-	11,000.00	-	4.50%	247.50	11,247.50
合计		11,000.00	11,000.00			14,850.00	25,850.00

（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 31,555.11 万元，融资本息合计 25,850.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.22。

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、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致工程问题。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成。

4、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

5、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1.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运营效益。

2.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。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

项目主管部门为日照市住房和城乡建设局，项目单位为日照市圣海置业有限公司，本次拟申请专项债券 0.30 亿元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

1、项目总体绩效指标

（1）产出指标：项目位于日照市涛雒镇蓝色大道以北、滨海四路以东，占地面积约 25 亩，建筑面积约 45000 平方米，其中地上建筑面积约 35000 平方米，地下建筑面积为 10000 平方米，主要建设社区公共服务中心、社区卫生服务中心、文化活动中心、公共卫生间、垃圾收集站及停车场等附属配套设施。项目建成达产运营期电力年耗用量 118 万 kwh。

（2）资金筹措指标：投资成本 15,000.00 万元，其中专项债券 11,000.00 万元。

2、2026 年项目绩效目标

（1）建设内容及产出：项目预计 2026 年完成地下车库片区基坑工程及基础工程。

（2）效益指标：2026 年项目未完成建设，不具备生产运营条件，暂无效益产出。

（三）评估内容

1、项目实施的必要性

- 1) 项目符合国家产业政策的要求
- 2) 项目建设是落实以人民为中心的发展思想具体行动的需要
- 3) 项目建设是破解“一老一小”照护难题的刚性需要
- 4) 项目建设是解决日常生活“便利度”不足的客观要求
- 5) 项目建设是回应现代绿色出行基础设施短缺的迫切需求
- 6) 项目建设是提升基层治理效能的有力工具。

2、项目实施的公益性

本项目能够 1) 提升居民生活质量：提供“一站式”服务，极大节约了居民办事、就医、参与文化活动的通勤和时间成本，增强了居民的幸福感和获得感和归属感。

2) 促进社区融合与治理：作为一个公共交往空间，有助于打破现代社区的邻里隔阂，促进居民互动，增强社区凝聚力，为社区治理提供实体平台。

3) 推动绿色低碳出行：大规模的新能源和电动自行车充电设施，鼓励居民采用环保出行方式，减少碳排放，符合城市可持续发展战略。

3、项目实施的收益性

本项目现金流入约 31,555.11 万元，预期现金流入主要来源于场地租赁现金流入、物业服务费现金流入、停车场现金流入、充电桩服务现金流入，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

4、项目投资合规性

该项目总投资 15,000.00 万元，其中工程费用 13,125.50 万元、工程建设其他费用 678.07 万元、基本预备费 690.18 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额（2018 版）》、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）、《山东省建设项目概算其他费用定额》、当地类似工程技术经济指标，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”服务设施项目投资估算依据、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

2025 年 11 月，晟远工程设计集团有限公司出具了《锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”服务设施项目可行性研究报告》，2025 年 10 月 17 日，日照市圣海置业有限公司取得《山东省建设项目备案证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 15,000.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 4,000.00 万元（占总投资比例 26.67%），发行专项债券 11,000.00 万元（占总投资比例 73.33%）。资金比例合理，到位基本有保障。

7、项目现金流入、成本、收益预测合理性

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于场地租赁现金流入、物业服务费现金流入、停车场现金流入。

1) 场地租赁收入

本项目建成后用于对外出租，出租面积为 35000.00 平方米，出租率运营期第 1 年按 70%计算，第 2 年按 80%计算，运营期第 3 年达到 90%并保持不变，出租单价按 1.5 元/平方米/天计算，则场地租赁年收入为 1,724.63 万元。

2) 物业服务费收入

本项目建成后共计建筑面积 35000.00 平方米。收费标准按 1.8 元/平方米/月，收费面积按实际出租面积计算，则物业服务费年收入为 68.04 万元。

3) 停车场收入

本项目建成后可提供停车位 300 个，单价初始按照 12 元/个/天。停车场停车率运营期第 1~3 年按 60%、70%、80%计算，运营期第 4 年达到 90%并保持不变，则项目运营期停车年收入为 118.26 万元/年。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营现金流入下调 3.00% 进行项目净现金流入测算。

项目成本费用主要包括燃料及动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧费、利息支出等。

1) 外购燃料动力费

本项目运营期内主要燃料动力类型为电力、新水。经测算，项目年消耗新水 363.00 吨，水价按 3.69 元/吨计算；项目年消耗电力 71.48 万 kW·h，按 1.00 元/kW·h 计算。经计算，项目计算期内年均燃料动力费为 71.61 万元。

2) 工资及福利

本项目劳动定员 20 人，其中管理人员 5 人，工作人员 15 人。管理人员年工资及薪酬标准 10.00 万元/年，工作人员年工资及薪酬标准 8.00 万元/年；以上按每 5 年增长 5%考虑，福利费按工资及薪酬的 14%进行测算。经计算，年工资及福利为 193.80 万元。

3) 修理费

修理费按固定资产原值的 0.5%计算，项目年均修理费为 75.00 万元。

4) 其他费用

其他费用包括其他管理费、其他营业费。其他管理费按工资及薪酬的 5%，其他营业费按营业收入的 0.5%。项目年其他费用为 17.06 万元。

5) 折旧费

本项目固定资产原值为 15000.00 万元。其中，建筑物、构筑物折旧年限 50 年，残值率为 5%；设备折旧年限 30 年，残值率为 5%。年折旧费为 321.71 万元。

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成本（不包括折旧、摊销）上浮 3.00%进行项目净现金流出测算。

项目现金流入、成本、收益的预测符合项目行业与山东省实际情况，预测基本合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 15,000.00 万元，项目资金来源计划采用项目单位资本金投入 4,000.00 万元（占总投资比例 26.67%），发行专项债券 11,000.00 万元（占总投资比例 73.33%），满足项目资本金不低于 20%的要求。

项目自身可以产生较多收益，经过测算，项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量可以满足发行债券本息偿还覆盖需要。项目通过发债解决建设资金缺口基本合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量 31,555.11 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 25,850.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

根据分级管理、各负其责，科学规范、依法评价，绩效导向、加强监控三项原则，按照设定的绩效目标，运用科学、合理的绩效评估指标、评估标准和评估方法，对锦钰佳苑太阳城社区嵌入式“邻里中心”服务设施项目目标完成、资金使用管理以及发挥的效益情况进行客观、公正的评估。在评估本项目时，聚焦并明确绩效目标，坚持问题导向，通过实施事前绩效评估，进一步完善政策体系，健全工作机制，确保完成项目年度目标任务，项目管理不断规范，财政资金管理、土地、税费减免等政策得到严格落实，保证目标指标与现实相匹配，将目标指标进一步细化量化，严格保证目标值的科学性。

（四）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 31,555.11 万元，融资本息合计为 25,850.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.22，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。