

2022 年山东省威海市经济技术开发区
中韩自贸地方经济合作示范区园区
基础设施配套项目专项债券项目实施方案



威海广安城市建设投资有限公司



2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

中韩自贸地方经济合作示范区园区基础设施配套项目

（二）项目单位

威海广安城市建设投资有限公司成立于 2010 年 01 月 29 日，公司地址位于威海市经区青岛中路 106 号 15 楼，法定代表人：吕波，注册资本：20776 万元，企业类型：其他有限责任公司，公司的经营范围是：对城市基础设施建设、公益性项目的投资；凭资质从事城市基础设施的建设、房地产开发与经营；受国资局委托对经区政府公共资产实施日常管理、租赁、处置、修缮维护。（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）。

（三）项目规划审批

（1）山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-371072-72-03-005176）--2020 年 2 月 13 日；

（2）建设项目环境影响登记表（项目名称：威海市经济技术开发区中韩自贸地方经济合作示范区基础设施配套项目）“备案号 20203710000200000074”--2020 年 3 月 4 日；

（3）威海市自然资源和规划局经区分局《关于中韩自贸区地方经济合作示范区市政管线配套项目用地规划选址的审查意见》--2020 年 3 月 3 日；

（4）威海经济技术开发区管理委员会《建筑工程施工许可证》（编号 371007202003040101）--2020 年 3 月 4 日；

（5）山东省财政厅“关于做好 2020 年部分新增专项债券项目

用途调整（第二批）工作的通知”（鲁财债【2020】75号）--2020年12月17日。

（四）项目规模与主要建设内容

中韩自贸地方经济合作示范园区规划面积为 24k m²。建设内容主要包括智能制造产业园、市政基础设施和园区改造提升等三个部分。

智能制造产业园建设用地面积 200292 m²（300 亩），总建筑面积 320000 m²。

市政基础设施建设：铺设蒸汽管道 12km；铺设供水设施 14.8km；铺设污水重力排水管道 4.8km；铺设供热管道 8.6km；铺设燃气管道 8km；铺设通信设施 5km；道路工程；搬迁凤林 220KV 变电站，新建城子变电站；绿化面积 95 万 m²。

园区改造提升工程规划用地面积为 1334000 m²（约合 2000 亩），总建筑面积为 113 万 m²。包括：中小企业创新创业基地、蓝海产业基地、中韩产业发展基地和服务中心。

（三）项目建设期限

本项目建设期为 2020 年 5 月至 2025 年 4 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）威海市行政审批中心管理办公室、建委和物价局共同编制的《威海市基本建设程序和收费指南》；

（2）《山东省建筑工程概算定额》；

（3）《山东省建筑工程费用定额》；

- (4) 《山东省安装工程概算定额》；
- (5) 《山东省安装工程费用定额》；
- (6) 《威海市单位估价表》；
- (7) 定额中没有的子目以市场（厂家）现行价为准。

2. 估算总额

项目总投资估算为 623,954.90 万元。其中：建设投资 580,000.00 万元（包括工程费用 439,391.00 万元，工程建设其他费用 87,882.00 万元，预备费 52,727.00 万元），建设期利息 43,954.90 万元。

3. 分年投资计划

项目建设期五年，第一年投入资金 100,000.00 万元；第二年投入资金 180,000.00 万元；第三年投入资金 160,000.00 万元；第四年投入资金 120,000.00 万元；第五年投入资金 63,954.90 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入资本金 223,954.90 万元，以保证项目顺利进行建设及后续融资的可能。

（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，根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	623,954.90	100%	

一、资本金	223,954.90	35.89%	
企业自筹资金			
二、债务资金	400,000.00	64.11%	
专项债券	400,000.00		
银行借款			

项目总投资 623,954.90 万元，其中：项目资本金 223,954.90 万元，以前年度已发行专项债券 165,800.00 万元，本次拟发行地方政府专项债券 80,000.00 万元，剩余 154,200.00 万元计划在 2022 年下半年发行 70,000.00 万元，2023 年上半年发行 84,200.00 万元。

3. 发行计划

本期拟发行地方政府专项债券 80,000.00 万元，期限 20 年。发行计划如下表：

表 2：专项债发行计划表

发行年份	发行规模（万元）	发行期限
1、已发行		
2020 年 5 月	65,800.00	20 年期
2020 年 8 月	15,000.00	20 年期
2021 年 4 月	85,000.00	20 年期
2、本次拟发行		
2022 年上半年	80,000.00	20 年期
3、后续发债		
2022 年下半年	70,000.00	20 年期
2023 年上半年	84,200.00	20 年期
合计	400,000.00	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目未来预期收入包括厂房出租和出售收入、土地出让收入、广告收入及物业管理收入。

运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

年度	出租收入	土地出让收入	厂房出售收入	广告收入	物业管理收入	小计
2020 年						-
2021 年						-
2022 年	16,794.31	2,200.00		300.00		19,294.31
2023 年	29,016.59	2,200.00		600.00		31,816.59
2024 年	43,390.02	2,200.00		900.00	1,004.40	47,494.42
2025 年	55,235.40	2,200.00		1,000.00	1,214.40	59,649.80
2026 年	62,186.45	2,200.00		1,000.00	1,299.20	66,685.65
2027 年	63,675.65			1,000.00	1,340.00	66,015.65
2028 年	63,675.65			1,000.00	1,340.00	66,015.65
2029 年	63,675.65		37,500.00	1,000.00	1,340.00	103,515.65
2030 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2031 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2032 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2033 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2034 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2035 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2036 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2037 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2038 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2039 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2040 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2041 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2042 年	58,548.15			1,000.00	1,360.00	60,908.15
2043 年	59,548.15				1,360.00	60,908.15
合计	1,218,323.82	11,000.00	37,500.00	19,800.00	26,578.00	1,313,201.82

收入预测方法说明：

1. 科研检测用房出租价格

由于崮山镇目前暂未有类似用房的出租，本项目按照办公用房出租，出租价格参照经区类似用房的出租价格确定。通过以上的调查和分析，结合本项目的建设规模、建设质量以及装修标准，确定本项目研发中心、检验检测中心、信息培训及交易用房等的出租价格为 1.8 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 。

2. 标准厂房、普通厂房、附属设施出租价格

我们对崮山镇皂埠村、刘家滩村以及崮山路一处标准厂房等厂房出租价格进行了调查，确定本项目标准厂房出租价格按 1.3 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{d}$ ，普通厂房、附属设施出租价格为 1.2 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 。考虑到中小企业创新创业产业基地的用户大部分为因本项目的建设而搬迁进来的，其厂房出租价格为 0.9 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 。

3. 服务中心出租价格

本项目参照经区写字楼的参照价格确定本项目服务中心的参照价格。通过调查和分析，结合本项目的建设规模、建设目标、使用功能以及装修标准，确定本项目服务中心出租价格为 2 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{d}$ 。

4. 厂房出售收入

采用先租后买安置方式的 15 万 m^2 厂房在经营期第 5 年全部出售给企业，考虑建筑成本及土地增值因素以及中小企业实际情况，出售价格按 2500 元/ m^2 计算。

5. 土地出让收入

本项目规划出让 500 亩土地给自行建厂安置的企业，从建设期第 3 年开始，分 5 年出让，每年出让 100 亩，出让价格按 22 万元/亩计算。

6. 广告价格

考虑到本项目的地理位置、车流量、人流量、入驻企业情况等，确定本项目每个广告位出租价格为 6 万元/年。

7. 物业管理收费标准

本项目以同档次物业服务标准的住宅小区物业收费标准收取物业管理费，以每年出租的建筑面积为收费基数，按 1 元/m²·月。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力费、人员费用、修理费、宣传费、折旧摊销费、利息支出等。

年度运营成本预测如下：

表 4：运营成本估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动	工资及福利费	修理费	宣传费用	折旧及摊销	相关税费	合计
2020 年							-
2021 年							-
2022 年	37.18	360.00	562.12	800.00	14,411.54	1,287.16	17,458.00
2023 年	54.06	360.00	562.12	800.00	19,630.80	2,081.02	23,488.00
2024 年	74.31	360.00	562.12	800.00	24,044.63	3,074.94	28,916.00
2025 年	87.81	360.00	562.12	800.00	44,218.81	3,845.56	49,874.30
2026 年	87.81	360.00	562.12	800.00	43,772.78	4,291.59	49,874.30
2027 年	87.81	360.00	562.12	800.00	43,897.23	4,185.14	49,892.30
2028 年	87.81	360.00	562.12	800.00	43,897.23	4,185.14	49,892.30
2029 年	87.81	360.00	562.12	800.00	40,429.34	7,653.03	49,892.30
2030 年	87.81	360.00	562.12	800.00	32,044.03	3,861.34	37,715.30

年度	外购燃料及动	工资及福利费	修理费	宣传费用	折旧及摊销	相关税费	合计
2031 年	87.81	360.00	562.12	800.00	32,044.03	3,861.34	37,715.30
2032 年	87.81	360.00	562.12	800.00	32,063.23	3,861.34	37,734.50
2033 年	87.81	360.00	562.12	800.00	32,063.23	3,861.34	37,734.50
2034 年	87.81	360.00	562.12	800.00	32,063.23	3,861.34	37,734.50
2035 年	87.81	360.00	562.12	800.00	27,343.23	3,861.34	33,014.50
2036 年	87.81	360.00	562.12	800.00	27,343.23	3,861.34	33,014.50
2037 年	87.81	360.00	562.12	800.00	27,363.03	3,861.34	33,034.30
2038 年	87.81	360.00	562.12	800.00	27,363.03	3,861.34	33,034.30
2039 年	87.81	360.00	562.12	800.00	27,363.03	3,861.34	33,034.30
2040 年	87.81	360.00	562.12	800.00	26,138.08	3,861.34	31,809.35
2041 年	87.81	360.00	562.12	800.00	22,745.38	3,861.34	28,416.65
2042 年	87.81	360.00	562.12	800.00	19,222.34	4,051.13	25,083.40
2043 年	87.81	360.00	562.12	800.00	12,833.14	4,052.13	18,695.20
合计	1,833.94	7,920.00	12,366.64	17,600.00	652,294.6	85,042.92	777,058.10

成本预测方法说明：

1. 电费：按 0.8 元/kWh 计算，年耗电量估算为 29.6 万 kWh；
2. 耗水：正常年绿化用水量为 14.25 万 m³，水费按 4.5 元/吨计算；
3. 工资及福利费：项目管理人员按 60 人，每人年工资及福利按 6 万元；
4. 修理费：按固定资产原值的 0.1%计提；
5. 折旧费：项目房屋及建筑物残值率按 5%，折旧年限按 30 年计算；设备不计残值，折旧年限为 10 年；
6. 摊销：项目无形资产摊销年限为 5 年；
7. 宣传费用：主要是参加各种招商引资会议、园区宣传等，每年估算为 800 万元。
8. 相关税费：

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	1%	
企业所得税	25%	

10. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 400,000.00 万元，结合 2020-2021 年已发行的地方政府专项债券情况（见附表 5），假设后续年度专项债券年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测见附表 6。

表 6：本项目专项债券发行情况

发行年份	发行规模（万元）	发行期限	利率（预计）	债券期利息（万元）
1、已发行				
2020 年 5 月	65,800.00	20 年期	3.55%	46,718.00
2020 年 8 月	15,000.00	20 年期	3.81%	11,430.00
2021 年 4 月	85,000.00	20 年期	3.89%	66,130.00
2、本次拟发行				
2022 年上半年	80,000.00	20 年期	4.20%	67,200.00
3、后续发债				
2022 年下半年	70,000.00	20 年期	4.20%	58,800.00
2023 年上半年	84,200.00	20 年期	4.20%	70,728.00
合计	400,000.00			321,006.00

表 7：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新 增①	利率 ①	应付利 息①	本期新 增②	利率 ②	应付利 息②	本期新 增③	利率 ③	应付利息 ③	本期新 增④	利率 ④	应付利息 ④	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付本息 合计
2020 年		65,800.00	3.55%	1,167.95	15,000.00	3.81%									80,800.00	1,167.95
2021 年	80,800.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50	85,000.00	3.89%	1,653.25					165,800.00	4,560.65
2022 年	165,800.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50	150,000.00	4.20%	1,680.00		315,800.00	7,893.90
2023 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50	84,200.00	4.20%	8,068.20		400,000.00	14,282.10
2024 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2025 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2026 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2027 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2028 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2029 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2030 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2031 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2032 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2033 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2034 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2035 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2036 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2037 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2038 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2039 年	400,000.00		3.55%	2,335.90		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40		400,000.00	16,050.30
2040 年	400,000.00		3.55%	1,167.95		3.81%	571.50		3.89%	3,306.50		4.20%	9,836.40	80,800.00	319,200.00	95,682.35
2041 年	319,200.00								3.89%	1,653.25		4.20%	9,836.40	85,000.00	234,200.00	96,489.65
2042 年	234,200.00											4.20%	8,156.40	150,000.00	84,200.00	158,156.40
2043 年												4.20%	1,768.20	84,200.00		85,968.20
合计		65,800.00		46,718.00	15,000.00		11,430.00			66,130.00			196,728.00	400,000.00		721,006.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 8。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 9。

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	合计	2020	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	1,313,201.82			19,294.31	31,816.59	47,494.42	59,649.80	66,685.65	66,015.65	66,015.65	103,515.65	60,908.15
税金及附加	85,042.92			1,287.16	2,081.02	3,074.94	3,845.56	4,291.59	4,185.14	4,185.14	7,653.03	3,861.34
总成本费用	777,058.10			17,458.00	23,488.00	28,916.00	49,874.30	49,874.30	49,892.30	49,892.30	49,892.30	37,715.30
补贴收入	-											
利润总额	451,100.80			549.15	6,247.57	15,503.48	5,929.94	12,519.76	11,938.21	11,938.21	45,970.32	19,331.51
弥补前年度亏损	-											
应纳税所得额	451,100.80			549.15	6,247.57	15,503.48	5,929.96	12,519.76	11,938.21	11,938.21	45,970.32	19,331.51
所得税	112,775.24			137.29	1,561.89	3,875.87	1,482.49	3,129.94	2,984.55	2,984.55	11,492.58	4,832.88
净利润	338,325.56			411.86	4,685.68	11,627.61	4,447.45	9,389.82	8,953.66	8,953.66	34,477.74	14,498.63

(续) 表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业收入	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15
税金及附加	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	3,861.34	4,051.13	4,052.13
总成本费用(不含税)	37,715.30	37,734.50	37,734.50	37,734.50	33,014.50	33,014.50	33,034.30	33,034.30	33,034.30	31,809.35	28,416.65	25,083.40	18,695.20
补贴收入													
利润总额	19,331.51	19,312.31	19,312.31	19,312.31	24,032.31	24,032.31	24,012.51	24,012.51	24,012.51	25,237.46	28,630.16	31,773.62	38,160.82
弥补前年度亏													
应纳税所得额	19,331.51	19,312.31	19,312.31	19,312.31	24,032.31	24,032.31	24,012.51	24,012.51	24,012.51	25,237.46	28,630.16	31,773.62	38,160.82
所得税	4,832.88	4,828.08	4,828.08	4,828.08	6,008.08	6,008.08	6,003.13	6,003.13	6,003.13	6,309.37	7,157.54	7,943.41	9,540.21
净利润	14,498.63	14,484.23	14,484.23	14,484.23	18,024.23	18,024.23	18,009.38	18,009.38	18,009.38	18,928.09	21,472.62	23,830.21	28,620.61

表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流量	1,075,213.66	-	-	16,109.86	26,397.68	38,746.61	52,511.75	57,454.12	57,017.96	57,017.96	82,542.04	50,385.93
1.经营活动收到的现金	1,313,201.82			19,294.31	31,816.59	47,494.42	59,649.80	66,685.65	66,015.65	66,015.65	103,515.65	60,908.15
2.经营活动支付的现金	40,170.00			1,760.00	1,776.00	1,797.00	1,810.00	1,810.00	1,828.00	1,828.00	1,828.00	1,828.00
3.经营活动支付的各项税费	197,818.16			1,424.45	3,642.91	6,950.81	5,328.05	7,421.53	7,169.69	7,169.69	19,145.61	8,694.22
二、投资活动产生的现金流量	-623,954.90	-100,000.00	-180,000.00	-160,000.00	-120,000.00	-63,954.90	-	-	-	-	-	-
1.投资活动收到的现金	0.00											
2.投资活动支付的现金	623,954.90	100,000.00	180,000.00	160,000.00	120,000.00	63,954.90						
三、筹资活动产生的现金流量	-53,096.20	100,000.00	180,000.00	160,000.00	120,000.00	63,954.90	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30
1.项目资本金	223,954.90	19,200.00	95,000.00	10,000.00	35,800.00	63,954.90						
2.债券筹资款	80,000.00			80,000.00								
3.存量债券筹资	165,800.00	80,800.00	85,000.00									
4.后续债券筹资款	154,200.00			70,000.00	84,200.00							
5.支付本期债券利息	58,800.00						3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
6.偿还本期债券本金	80,000.00											
7.支付存量债券利息	99,907.70						6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90
8.偿还存量债券本金	165,800.00											
9.支付后续融资利息	118,343.40						6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40
10.偿还后续融资本金	154,200.00											
合计	398,162.56	-	-	16,109.86	26,397.68	38,746.61	36,461.45	41,403.82	40,967.66	40,967.66	66,491.74	34,335.63

(续) 表 9: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2031 年	2032 年	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流量	50,385.93	50,371.53	50,371.53	50,371.53	49,191.53	49,191.53	49,176.68	49,176.68	49,176.68	48,927.44	48,079.27	47,103.61	45,505.81
1.经营活动收到的现金	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15	60,908.15
2.经营活动支付的现金	1,828.00	1,847.20	1,847.20	1,847.20	1,847.20	1,847.20	1,867.00	1,867.00	1,867.00	1,810.00	1,810.00	1,810.00	1,810.00
3.经营活动支付的各项税费	8,694.22	8,689.42	8,689.42	8,689.42	9,869.42	9,869.42	9,864.47	9,864.47	9,864.47	10,170.71	11,018.88	11,994.54	13,592.34
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1.投资活动收到的现金													
2.投资活动支付的现金													
三、筹资活动产生的现金流量	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-16,050.30	-95,682.35	-96,489.65	-158,156.40	-85,968.20
1.项目资本金													
2.债券筹资款													
3.存量债券筹资													
4.后续债券筹资款													
5.支付本期债券利息	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	1,680.00	
6.偿还本期债券本金												80,000.00	
7.支付存量债券利息	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	6,213.90	5,045.95	1,653.25		
8.偿还存量债券本金										80,800.00	85,000.00		
9.支付后续融资利息	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	6,476.40	1,768.20
10.偿还后续融资本金												70,000.00	84,200.00
合计	34,335.63	34,321.23	34,321.23	34,321.23	33,141.23	33,141.23	33,126.38	33,126.38	33,126.38	-46,754.91	-48,410.38	-111,052.79	-40,462.39

（五）其他需要说明的事项

上述对项目经营情况的预估基于的事实是：

1、所有资料为准确、真实、完整和有效基于目前市场环境及根据目前市场环境对未来的预估；国家政策及环境的重大变化对项目日后情况的影响未予考虑。

2、目前根据的有关法律、法规和解释是有效的，这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力，权威法规的任何变更也可能影响上述预计的有效性，对此后的事项变更未做考虑。

（六）小结

项目收益为厂房出租和出售收入、土地出让收入、广告收入及物业管理收入，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 1,075,213.66 万元，能够覆盖本次债券及存量债券本息 437,278.00 万元，考虑后续发债本息 283,728.00 万元，本期、存量及后续债券本息覆盖倍数 1.49 倍。

表 10：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			经营性净现金流入
	本金	利息	本息合计	
专项债券	400,000.00	321,006.00	721,006.00	
银行借款				
融资合计	400,000.00	321,006.00	721,006.00	1,075,213.66
覆盖倍数				1.49

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门

的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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. 项目勘测的详细程度、设计方案的合理、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 风险控制措施

（1）前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

（2）选择施工技术水平与管理水平较高，雄厚经济实力并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

（3）规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

（二）与项目收益相关的风险

1. 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，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的市级投资收益产生相应不确定性。

2. 流动性风险

专项债券发行后，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。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，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3. 运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4. 偿付风险

根据“财预〔2016〕155号文”第三条，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。债券偿付资金主要来源为厂房出租和出售、土地出让、广告及物业管理等项目运营收入，偿付风险较低。但运营收益的实现易受项目实施进度等多种因素影响，存在一定不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金、广告费价格波动，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及债券的还本付息，将有可能给债券偿付带来一定风险。

5. 税负风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发

行调整，将导致投资者持有专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

中韩自贸地方经济合作示范区园区基础设施配套项目，项目主管部门为威海经济技术开发区国有资产管理办公室，实施单位为威海广安城市建设投资有限公司。2020年5月和8月分别已发行专项债券65,800.00万元、15,000.00万元，2021年4月发行地方政府专项债券85,000.00万元，本次拟申请专项债券8亿元用于园区基础设施等各项工程建设，年限为20年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

一是项目的建设是示范园区发展的需要。中韩自贸区地方经济合作示范区是国家给予威海的政策创新试验田，要把先行先试政策优势转化为产业优势、发展优势，就需要有实体园区作为支撑，实体园区的建设离不开土地。目前，示范区范围内土地现状不利于园区的建设和发展，土地资源限制了发展空间。本项目的实施，通过整合区域内“低、小、散”企业，推动腾笼换鸟，充分挖潜存量资源，向低效用地要发展新空间。二是项目的建设有利于推动新兴产业集聚发展。通过项目的建设，有助于发挥产业集聚的力量，吸引资本、技术和人才向产业园区集中，形成集群式、生态化发展态势。

2. 项目实施的公益性

一是项目的建设有利于促进区域国民经济的发展。项目的建设

促进产业结构优化升级，显著地提高开发区工业经济竞争力，进而提高区域经济实力。二是项目的建设有利于资源节约利用，可以在优化区域产业结构的同时，极大地推动“两型”社会的建设。三是项目的建设有利于城市化发展建设。项目的开展实施以现实需求与项目所在地得天独厚的地理位置为依托，以日趋开放的全球商贸、交流环境，规划城乡统筹发展以及威海市“十三五”规划和相关推进产业结构调整优化升级政策的实施为契机，积极建设成为高品质的技术创新型产业承接园区，促进地区工业经济崛起、产业聚集发展。

3. 项目的可行性分析

（1）财务可行性分析

经计算，项目所得税前财务投资内部收益率为 6.10%，投资回收期为 14.1 年。项目在达到设计能力的 65%可实现盈亏平衡，说明项目有一定的抗风险能力。本项目偿债能力较好，项目能够实现资金平衡。

（2）社会效益可行性分析

本项目的建设具有良好的社会效益，主要表现在：一是可进一步满足项目区域对市政基础设施的要求，填补该区城市基础设施不足，完善城市功能，为该区域进一步向规模化、现代化发展奠定了基础。完善城市市政基础设施，改善投资环境，将吸引更多的企业进入该区域落户发展；二是提高区内基础设施质量，为居民营造良好的生活环境，使该区域具有合理的结构布局、便捷的交通网络、

完备的城市公用事业和市政基础设施、优质的生活环境和优美的城市景观，对进一步提高该区域居民生活质量具有重要意义；三是为该区域企业打造公共服务平台创造良好的基础条件。项目将建成以研发、产业制造、产业服务等为主的智能制造类企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技术支撑。以科技创新为动力，为行业领域企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业研发及技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展。

4. 项目投资合规性

本项目的建设投资不存在国家有关规定限制或禁止的领域，符合专项债券及其他有关规定的要求。

5. 项目成熟度

项目通过规划建设区域内的市政基础设施、产业发展配套设施，对低效土地进行整理改造提升，将使该区域的投资环境、生产、生活环境得到改善，对促进该区域经济发展和社会进步具有重要意义。项目配套条件成熟，规划设计方案可行，具有显著的社会效益和经济效益

6. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资估算为 62.39 亿元，其中企业自筹 22.39 亿元，拟发行专项债券融资 40 亿元。本项目实施主体资产规模与质量足够，在建设期内可筹集足额资金以满足项目建设需求。通过建设期内分

年度发行专项债券筹集项目资金是可行的。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

通过对当地周边经济发展水平的考察和对本项目收入、成本产生途径及标准的评估，项目的收入、成本、收益等的预测基本符合当地目前实际状况，可实现性较强，预测较合理。

8. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目除自筹资金，其余资金来源均为专项债。经计算本项目投资回收期为 14.1 年，结合预计发行的 20 年期专项债的到期一次还本计划，本项目的偿债计划可行性较高。

通过对敏感性的分析，本项目对建设投资的变化最为敏感，出租价格次之。因此要求企业加强管理，精打细算，努力降低建设成本。同时，建立健全销售网络，以优质的服务来赢得客户，提高出租率，增加收入，更好地提高项目的经济效益

9. 绩效目标及其合理性

项目绩效信息表			
项目名称	中韩自贸地方经济合作示范区园区基础设施配套项目		
主管部门	威海经区国资办	实施单位	威海广安城市建设投资有限公司
资金来源	地方政府专项债资金		
资金总额（万元）	400,000.00		
绩效目标	中长期目标（2020 年-2042 年）		
	目标 1:	促进示范园区发展	
	目标 2:	推动新兴产业集聚发展；	
	目标 3:	促进区域国民经济的发展；	
	目标 4:	提高企业技术水平和创新能力，促进产业聚集；	
	目标 5:	资源节约利用；	

	目标 6:	城市化发展建设。		
一级指标	二级指标	三级指标	指标内容	备注
立项必要性	政策相关性	是否与国家、省、市、区相关行业宏观政策相关	是	
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关	是	
	需求相关性	是否有现实需求	是	
		是否有确定的服务对象或收益对象	是	
投入经济性	投入合理性	投入成本是否合理、成本测算依据是否充分	是	
	成本控制	项目总成本控制数	≤65 亿元	
	成本控制有效性	是否有相关成本控制措施	是	
实施方案有效性	内容明确性	目标设定是否明确具体	是	
	方案可行性	项目组织及进度安排是否合理	是	
		与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障	是	
	过程控制有效性	项目申报、审批等方面履行程序是否规范	是	
		各项管理制度、技术规程及标准等是否健全、完善	是	
产出指标	数量	产业园总建筑面积	145 万m ²	
	时效	债券资金及时支付	100%	
		计划投资完成度	100%	
	质量	满足验收要求	100%	
筹资合规性	风险可控性	对风险认识是否全面	是	
		是否有应对措施及其可行性	是	
	筹资合规性	资金来源是否符合相关规定	是	
		筹资程序是否科学规范	是	
效益指标	社会效益	完善城市功能，促进经济发展，营造良好生活环境。	100%	
	经济效益	提高财政资金使用效益	100%	
满意度指标	满意度	客户满意度	100%	

10. 评估目的、依据和程序

评估目的：为优化财政资源配置，提升行政决策的科学性，财政部门根据各级政策要求、部门职责、事业发展规划、项目审批等内容，运用科学合理的评估方法，开展区级新增重大政策、项目事

前绩效评估工作，对政策或项目立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性等进行客观、公正的评估。

评估依据：

（1）《关于全面推进预算绩效管理的实施意见》（鲁发〔2019〕2号）

（2）《威海经济技术开发区区级事前绩效评估管理暂行办法》（威经技区财绩字〔2020〕2号）

（3）威海经区区级财政专项资金绩效管理有关办法

评估思路和方法：本次事前绩效评估主要针对项目的必要性、可行性，项目绩效目标的可实现性，财政资金的承受能力等方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

（三）评估结论

中韩自贸地方经济合作示范区园区基础设施配套项目经营性净现金流入 1,075,213.66 万元，融资本息合计为 721,006.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.49 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后后可以极大促进示范园区发展，推动新兴产业集聚发展，促进区域国民经济的发展，提高企业技术水平和创新能力，促进产业聚集，有利于资源节约利用，有利于城市化发展建设，初步形成市政路网便捷畅通、供水供电供暖等基础配套设施完整、绿化环境优美、装备产业园及高端产业园初具规模的新兴合作

地方经济示范区。

总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。