

日照高新区高端装备制造产业园基础设施
综合配套项目（二期）
专项债券项目实施方案

日照高新技术产业开发区财政局

日照高新技术产业开发区财政局

日照高新发展集团有限公司

2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

日照高新区高端装备制造产业园基础设施综合配套项目
(二期)

（二）项目单位

单位名称：日照高新发展集团有限公司

单位简介：日照高新发展集团有限公司成立于 2009 年 07 月 24 日,注册地位于山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼,法人代表为孟国令。经营范围包括受政府授权、委托,运营经营性国有资产和开展 PPP 项目合作及产业基金管理;发展项目的投资、运营和管理以及园区基础设施、专业产业园区等项目的投资、建设和管理;高新技术产品研发,科技信息咨询服务、商务服务以及物业服务;土地开发及商品房开发建设;旅游资源开发;旅游商品开发、销售;市政工程、道路工程、园林绿化工程、非压力管道安装工程、工业与民用建设工程施工;设计、制作、代理、发布国内广告业务;文化传播;商务信息咨询、企业管理信息咨询(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)(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)日照高新发展集团有限公司对外投资 21 家公司。

（三）项目规划审批

2019 年 9 月 27 日,日照高新发展集团有限公司在山东省投资在线平台备案并形成《山东省建设项目备案证明》,载明:

单位名称：日照高新发展集团有限公司。项目代码：2019-371194-50-03-064068。

2021年2月7日，日照市行政审批服务局颁发《建设用地规划许可证》（地字第371101202130008号），载明：本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年1月27日，日照市自然资源和规划局颁发《不动产权证书》（鲁〔2021〕日照市不动产权第0014261号），载明：权利人日照高新发展集团有限公司。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积443亩，新增建筑面积共约30万平方米，主要建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施，购置公共研发设备、基础材料加工设备。

本项目申请的专项债券资金不用于采购生产设备和办公区域的建造以及土地款。

（五）项目建设期限

本项目建设期60个月，工期为2021年1月至2025年12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）《产业结构调整指导目录》（2019年本）；
- （2）《投资项目可行性研究报告》；
- （3）《中华人民共和国建筑法》；

- (4) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- (5) 《山东省建设工程概算定额》；
- (6) 《山东省建设工程定额价目表》；
- (7) 现行有关技术规范、规定以及定额资料。

2、估算总额

项目投资估算总金额为 70000.00 万元。其中工程建设费用 47872.18 万元，建设工程其他费用 14923.93 万元，基本预备费 1883.89 万元，建设期利息 5320.00 万元。

(二) 资金筹措方案

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	70000.00	100%	
一、资本金	35000.00	50%	
自有资金	35000.00		
二、债务资金	35000.00	50%	
专项债券	35000.00		本次申请债券 14300.00 万元，其余 20700.00 万元计划于 2023 年-2025 年分批申请。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于厂房租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期	经 营 期						
			2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	111622.95	0.00	3888.00	4276.80	4665.60	5054.40	5606.50	6187.17	6797.64
	租赁面积			135000.00	148500.00	162000.00	175500.00	189000.00	202500.00	216000.00
	单位月租金（元/m²）			24.00	24.00	24.00	24.00	24.72	25.46	26.23
2	税金及附加	359.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	城市维护建设费	201.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	教育费附加	86.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地方教育附加	57.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	水利基金	14.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	增值税	2872.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	房产税	6698.98		428.04	470.84	513.64	556.45	617.23	681.16	748.36

(续) 表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

序号	项 目	合计	经 营 期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	营业收入	111622.95	7439.16	8113.06	8820.70	9563.50	9850.40	10145.92	10450.29	10763.80
	租赁面积		229500.00	243000.00	256500.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00	270000.00
	单位月租金 (元/m²)		27.01	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31	32.25	33.22
2	税金及附加	359.08	0.00	0.00	0.00	0.00	49.92	99.91	103.03	106.24
2.1	城市维护建设费	201.09	0.00	0.00	0.00	0.00	27.95	55.95	57.69	59.49
2.2	教育费附加	86.18	0.00	0.00	0.00	0.00	11.98	23.98	24.73	25.50
2.3	地方教育附加	57.45	0.00	0.00	0.00	0.00	7.99	15.99	16.48	17.00
2.4	水利基金	14.36	0.00	0.00	0.00	0.00	2.00	4.00	4.12	4.25
3	增值税	2872.67	0.00	0.00	0.00	0.00	399.32	799.27	824.20	849.88
4	房产税	6698.98	818.99	893.18	971.09	1052.86	1084.45	1116.98	1150.49	1185.01

项目收入为厂房租赁,项目可出租厂房270000.00平方米,运营期第一年出租率按50%计算,后每年增长5%,运营期第11年全部完成出租,收入依据:根据相关信息查询日照开发区上海路万平米厂房招租,1元/m²·天,日照开发区上海路南框架结构厂房3.65元/m²·天,日照开发区重庆路西框架结构厂房3.65元/m²·天。综合考虑本项目租赁单价为24元/m²·月,从第五年起单价每年递增3%。项目年均收入7441.53万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、工资及福利费、其他管理费、折旧摊销费、利息支出。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期	经 营 期						
			2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	外购燃料及动力费	4152.15	0.00	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81
2	工资及福利费	3053.20	0.00	164.16	169.08	174.16	179.38	184.76	190.31	196.02
3	其他管理费用	1526.60	0.00	82.08	84.54	87.08	89.69	92.38	95.15	98.01
4	经营成本	8731.95	0.00	523.05	530.44	538.05	545.88	553.96	562.27	570.83
5	折旧费	12874.68	0.00	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31
6	摊销费	3987.00	0.00	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80
7	利息支出	17624.00	0.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
8	总成本费用合计	43217.63	0.00	3047.16	3054.55	3062.16	3069.99	3078.07	3086.38	3094.94
	其中：可变成本	21776.15	0.00	1676.81	1676.81	1676.81	1676.81	1676.81	1676.81	1676.81
	固定成本	21441.48	0.00	1370.35	1377.74	1385.35	1393.19	1401.26	1409.57	1418.14

(续) 表 3: 运营支出估算表 (单位: 万元)

序号	项 目	合计	经 营 期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	外购燃料及动力费	4152.15	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81
2	工资及福利费	3053.20	201.90	207.95	214.19	220.62	227.24	234.05	241.07	248.31
3	其他管理费用	1526.60	100.95	103.98	107.10	110.31	113.62	117.03	120.54	124.15
4	经营成本	8731.95	579.65	588.74	598.10	607.74	617.66	627.89	638.42	649.27
5	折旧费	12874.68	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31	858.31
6	摊销费	3987.00	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80	265.80
7	利息支出	17624.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
8	总成本费用合计	43217.63	3103.76	3112.85	3122.21	3131.85	2855.77	2420.00	2110.53	1867.38
	其中: 可变成本	21776.15	1676.81	1676.81	1676.81	1676.81	1390.81	944.81	624.81	370.81
	固定成本	21441.48	1426.96	1436.04	1445.40	1455.04	1464.97	1475.19	1485.72	1496.57

1、外购燃料及动力费（含税）

项目年用水 1.63 万 m³，按 4.18 元/m³计算，年水费 6.81 万元。

项目年用电 300 万度，按 0.9 元/度计算，年电费 270.00 万元。

项目年水电费用为 276.81 万元。

2、工资及福利费

项目建成后主要为出租，项目运营期人员主要为园区管理人员，其中办公室人员 5 人，年均工资 6 万元，管理人员 2 人，年均工资 7 万元，清洁、保安等 20 人，年均工资 5 万元，工资每年按 3%增长，年均工资 178.55 万元，福利费按年工资总额的 14%计取，年均福利费 25.00 万元，项目年均工资福利 203.55 万元。

3、折旧费

项目折旧原值 47160.00 万元，折旧年限按 50 年，残值率按 5%计算，项目年均折旧费 858.31 万元。

4、摊销费

项目摊销原值 13290.00 万元，按 50 年进行摊销，项目年均摊销费 265.80 万元。

5、其它费用费

项目其他费用主要为其他管理费，其他管理费计提比率按工资福利的 0.5 计算，项目年均其他费用 101.77 万元。

6、利息

项目年均利息支出 1174.93 万元。

7、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 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	外购动力费、租赁收入
城市维护建设费	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
水利基金	0.5%	
企业所得税	25%	

8、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 35000 万元，年利率 4%，期限 15 年，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。项目共计还本还息 56000.00 万元。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

序号	项 目	合计	建设期				经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	债券 (单位：万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	年初本息余额	0.00	0.00	14300.00	22300.00	30300.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00
1.2	本年发行债券	35000.00	14300.00	8000.00	8000.00	4700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本年应计利息	21000.00	286.00	732.00	1052.00	1306.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
1.4	本年还本付息	56000.00	286.00	732.00	1052.00	1306.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
	其中：还本	35000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	付息	21000.00	286.00	732.00	1052.00	1306.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
1.5	年末本息余额	0.00	14300.00	22300.00	30300.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00

(续) 表 5: 专项债券还本付息测算表 (金额单位: 万元)

序号	项 目	合计	经 营 期							
			2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	债券 (单位: 万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	年初本息余额	0.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	20700.00	12700.00	4700.00
1.2	本年发行债券	35000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	本年应计利息	21000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
1.4	本年还本付息	56000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	15414.00	8668.00	8348.00	4794.00
	其中: 还本	35000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14300.00	8000.00	8000.00	4700.00
	付息	21000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
1.5	年末本息余额	0.00	35000.00	35000.00	35000.00	35000.00	20700.00	12700.00	4700.00	0.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

序号	项 目	建设期	经 营 期					
		2022-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	收入/成本/税金							
1.1	营业收入	0.00	3888.00	4276.80	4665.60	5054.40	5606.50	6187.17
1.2	营业成本	0.00	523.05	530.44	538.05	545.88	553.96	562.27
1.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	息税折旧及摊销前利润	0.00	2936.91	3275.52	3613.91	3952.07	4435.31	4943.74
2	折旧和摊销							
2.1	总折旧和摊销	0.00	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11
2.2	息税前利润	0.00	1812.80	2151.41	2489.80	2827.96	3311.19	3819.63
3	财务费用							
3.1	利息支出	0.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
3.2	总财务费用	0.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
3.2	税前利润	0.00	412.80	751.41	1089.80	1427.96	1911.19	2419.63
4	所得税							
4.1	所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	118.07	487.04
5	净利润	0.00	412.80	751.41	1089.80	1427.96	1793.12	1932.59

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

序号	项 目	建设期	经 营 期								
		2022-2025 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	收入/成本/税金										
1.1	营业收入	0.00	6797.64	7439.16	8113.06	8820.70	9563.50	9850.40	10145.92	10450.29	10763.80
1.2	营业成本	0.00	570.83	579.65	588.74	598.10	607.74	617.66	627.89	638.42	649.27
1.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	399.32	799.27	824.20	849.88
1.4	息税折旧及摊销前利润	0.00	5478.45	6040.52	6631.14	7251.51	7902.90	7699.06	7501.87	7734.16	7973.41
2	折旧和摊销										
2.1	总折旧和摊销	0.00	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11	1124.11
2.2	息税前利润	0.00	4354.33	4916.41	5507.03	6127.40	6778.79	6574.95	6377.76	6610.05	6849.30
3	财务费用										
3.1	利息支出	0.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
3.2	总财务费用	0.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
3.2	税前利润	0.00	2954.33	3516.41	4107.03	4727.40	5378.79	5460.95	5709.76	6262.05	6755.30
4	所得税										
4.1	所得税费用	0.00	608.15	735.47	869.26	1009.79	1157.35	1271.84	1427.98	1566.05	1689.37
5	净利润	0.00	2346.18	2780.94	3237.77	3717.61	4221.44	4189.11	4281.78	4696.00	5065.93

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目	合计	建设期				经营期					
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	111622.95					3888.00	4276.80	4665.60	5054.40	5606.50	6187.17
经营活动支出	8731.95					523.05	530.44	538.05	545.88	553.96	562.27
支付的各项税费	26460.90					428.04	470.84	513.64	556.45	735.30	1168.20
经营活动产生的现金净额	76430.09					2936.91	3275.52	3613.91	3952.07	4317.24	4456.70
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	66624.00	28314.00	15268.00	14948.00	8094.00						
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-66624.00	-28314.00	-15268.00	-14948.00	-8094.00						
三、融资活动产生的现金											
资本金 1	35000.00	14300	8000	8000	4700						
资本金 2（专项债券）	35000.00	14300	8000	8000	4700						
银行借款											
偿还债券本金	35000.00										
偿还银行借款本金											
支付债券利息	21000.00	286.00	732.00	1052.00	1306.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	14000.00	28314.00	15268.00	14948.00	8094.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00
四、期初现金							1536.91	3412.43	5626.34	8178.41	11095.65
期内现金变动	23806.09					1536.91	1875.52	2213.91	2552.07	2917.24	3056.70
五、期末现金						1536.91	3412.43	5626.34	8178.41	11095.65	14152.35

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目	合计	经营期								
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	111622.95	6797.64	7439.16	8113.06	8820.70	9563.50	9850.40	10145.92	10450.29	10763.80
经营活动支出	8731.95	570.83	579.65	588.74	598.10	607.74	617.66	627.89	638.42	649.27
支付的各项税费	26460.90	1356.52	1554.46	1762.44	1980.88	2210.21	2805.53	3444.14	3643.77	3830.49
经营活动产生的现金净额	76430.09	4870.28	5305.04	5761.88	6241.73	6745.55	6427.21	6073.89	6168.10	6284.05
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	66624.00									
流动资金支出	0.00									
投资活动产生的现金净额	-66624.00									
三、融资活动产生的现金										
资本金 1	35000.00									
资本金 2 (专项债券)	35000.00									
银行借款										
偿还债券本金	35000.00						14300.00	8000.00	8000.00	4700.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	21000.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	1114.00	668.00	348.00	94.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	14000.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-1400.00	-15414.00	-8668.00	-8348.00	-4794.00
四、期初现金		14152.35	17622.63	21527.68	25889.56	30731.28	36076.83	27090.04	24495.93	22316.03
期内现金变动	23806.09	3470.28	3905.04	4361.88	4841.73	5345.55	-8986.80	-2594.11	-2179.90	1490.05
五、期末现金		17622.63	21527.68	25889.56	30731.28	36076.83	27090.04	24495.93	22316.03	23806.09

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，年利率 4%，期限 15 年，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2、各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是厂房租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。通过对厂房租赁收入以及相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 76430.09 万元，债券本息合计为 56000.00 万元，项目收益覆盖项目债券本息总额倍数达到 1.36 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	35000.00	21000.00	56000.00	
融资合计	35000.00	21000.00	56000.00	76430.09
覆盖倍数	1.36			

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、风险

（1）工期延误风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故或其他不可预见的困难或情况等，均可造成不能按时竣工或达不到预先设计要求的情况，导致不能按预期实现项目的社会效益。

（2）投资风险

投资行为不规范、违反建设程序进行施工、施工过程管理不科学、项目设计阶段工作的深度达不到应有的要求、物价上涨、国家政策因素及其他不可抗力等原因都会造成项目投资超预算的风险。

（3）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，项目在施工中发生事故均会造成较大的社会影响和经济损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

2、措施

(1) 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

(2) 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(3) 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

(4) 制定明确的建设标准，对建设过程中一些不好控制的投资进行量化，超过的部分要有明确安排。

(二) 与项目收益相关的风险

1、风险

(1) 市场风险

在专项债券存续期内，项目周边环境的及国内经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 经营风险

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

3、财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

2、措施

（1）项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（2）项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金，不能偿还到期债券本金时，可在当年企业基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

（3）在项目建设过程中，项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

六、事前项目绩效评估报告

（一）评估对象

1、项目名称

日照高新区高端装备制造产业园基础设施综合配套项目
（二期）

2、项目绩效目标

项目建设用地 443 亩，新增建筑面积约 30 万平方米，主要

建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施，购置公共研发设备、基础材料加工设备。建成后可为入驻企业提供厂房等生产服务配套设施。

3、项目资金构成

本项目估算总投资 70000.00 万元，其中资本金 35000.00 万元，申请地方政府专项债券 35000.00 万元。

4、项目概况

日照高新区高端装备制造产业园基础设施综合配套项目（二期），项目主管部门为日照高新技术产业开发区财政局，实施单位为日照高新发展集团有限公司。项目占地面积 443 亩，新增建筑面积共约 30 万平方米，主要建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施，购置公共研发设备、基础材料加工设备。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

高端装备是以高新技术为引领，处于价值链高端和产业链核心环节，决定着整个产业链综合竞争力的战略性新兴产业，是现代产业体系的脊梁，是推动工业转型升级的引擎。大力培育和发展高端装备制造业，是提升我国产业核心竞争力的必然要求，是抢占未来经济和科技发展制高点的战略选择，对于加快转变经济发展方式、实现由制造业大国向强国转变具有重要战略意义。

本项目的建设将全面提高高新区信息化、智能化、集成化

水平，提高园区配套服务水平，吸引企业和人才发展，提高高新区社会知名度，为园区企业提供全面、个性化的服务，具有良好的社会效益。该项目建成后将增加就业人员，促进社会劳动力就业，是保持社会稳定的重要举措。

2、项目实施的收益性

本项目结合日照市类似建设项目，并考虑当地实际情况进行初步测算。

经测算项目年均收入 7441.53 万元，年均税收 944.81 万元，项目年均净利润 2796.29 万元，该项目经济效益可行。

3、项目投资建设合规性

目前项目正在办理各项手续。项目投资估算测算方法科学合理，测算依据充分，测算标准合理，项目投入资源及成本与预期产出及效益匹配，建设投资合规。

4、项目资金来源和到位可行性

为保障本项目的顺利实施，结合建设单位自身财务情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目总投资 70000.00 万元，其中建设单位自筹 35000.00 万元，申请地方政府专项债券 35000.00 万元，项目专项债券年利率按 4% 估算，发行期限 15 年。

项目实施的同时，还制定了针对债券资金的管理方案。实行债券资金专户管理，落实监督、审计及信息披露要求，同时制定项目资金计划并严格落实。项目资金来源和到位具备可行性。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要为厂房租赁收入，项目成本主要为管理人员成本以及燃料动力、利息支出等，项目收入及成本主要根据本地区厂房租赁的市场价格确定，项目人工成本以及燃料动力成本主要依据当地市场人工成本以及相关燃料动力费的规定。

6、债券资金需求合理性

项目总投资 70000.00 万元，债券资金 35000.00 万元，债券资金占总投资的 50%，自有资金占总投资的 50%，项目申请符合专项债发行要求，债券资金需求合理。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目偿债期限 15 年，每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。项目本次申请 35000.00 万债券，合理安排债券还款。项目在预测未来财务状况的基础上，对债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。债券的还本付息资金列为优先支付专项预算项目，以确保债券按时还本付息，完善并充实已成立的债务应急领导小组，专门负责专项债券资金投向、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作。

8、绩效目标合理性

该项目总体绩效目标明确，项目资金使用的预期产出和效果等指标设置细化、量化。绩效目标与项目产业政策、国家、省、市相关政策具有相关性，同时项目实施具有显著的经济、社会效益。项目产出指标和效益指标如下：

产出指标：

产出数量指标：规划建筑面积 300000 m²。

产出质量指标：主要建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施。

产出时效指标：项目建设期 60 个月，于 2021 年 1 月开始前期工作，预计工期为 2021 年 1 月至 2025 年 12 月。

产出成本指标：总投资控制在 70000 万元以内，合理安排投资支出。

效益指标：

经济效益指标：经测算项目年均收入 7441.53 万元，项目年均净利润 2796.29 万元。

社会效益指标：本项目实施后可以解决当地就业，对上下游相关企业就业的促进作用明显，本项目建设有助于进一步改善高新区的投资环境，吸引更多的企业落户，推进当地资源的招商引资开发步伐。

生态效益指标：项目确保污染物全部达标排放，环境污染小，生态效益良好。

可持续性指标：项目可持续性较好。

社会公众或服务对象满意度指标：社会公众对项目工程实施满意度 95%以上。

9、实施方案合理性

项目设立资金专用账户，指派专人管理，从项目的立项申报、资金的概算、拟申请债券资金的额度、配套资金情况，到项目预算、项目完成资金决算等，进行全方位的定向管理，做

到专款专用，明确职责，责任到人，确保项目的如期完成。重大项目实施招标，成立专项资金监督检查领导小组，对项目的立项申报、资金管理、现场施工、完工决算验收等，进行全程监督检查。项目将通过招投标方式，确定专业的监理公司，对本项目工程质量、工期与工程造价进行监理。

项目具备基础保障条件，论证程序规范，项目组织实施方案、措施、计划及完成时限论证科学、合理、可行。项目不确定因素和风险可控。项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，与现有园区配套相衔接，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

（三）评估结论

综合上述绩效评估情况，日照高新区高端装备制造产业园基础设施综合配套项目（二期），项目息前净现金流量为76430.09 万元，项目债券本息合计 56000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36，符合专项债发行要求。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。项目建成后可以完善高新区的产业布局，形成高端装备制造产业园，加快区域发展，为招商引资创造良好的投资环境，培育高新区新的经济增长点。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，实施方案总体可行，建议立项实施。