

2022年山东省威海市  
荣成电子信息产业园基础设施配套项目  
专项债券项目实施方案



荣成市城建投资开发有限公司

2021年10月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

荣成电子信息产业园基础设施配套项目

### （二）项目单位

项目单位为荣成市城建投资开发有限公司。该公司成立于2012年9月4日，注册资本壹亿元，公司性质为有限责任公司，属于国有独资企业，公司经营范围包括对城市开发建设投资、城市资产经营管理、城市改造开发建设等。

### （三）项目规划审批

项目立项文号：荣审投【2019】28号。审批监管平台代码：2020-371082-48-01-007879。

### （四）项目规模与主要建设内容

#### 1、建设内容

本项目主要建设园区内生产厂房、仓库、动力中心、废品库、危化库、餐厅、办公楼、员工公寓、停车楼、垃圾分类收集房、非机动车库、共享大厅、门卫及接待等建筑物，以及园区周边道路、绿化、管网、路灯等基础设施改造。

#### 2、建设规模

本项目拟建地点位于荣成电子信息产业园，省道S301以南、兴业路以东区域。园区总用地面积46.1233公顷，总建筑面积438,114.73平方米。本项目主要建设园区内生产厂房、仓库、动力中心、废品库、危化库、餐厅、办公楼、员工公寓、停车楼、垃圾

分类收集房、非机动车库、共享大厅、门卫及接待等建筑物，以及园区周边道路、绿化、管网、路灯等基础设施改造。员工公寓建设资金不使用专项债券资金。

### （五）项目建设期限

本项目建设期为3年，自2019年12月至2022年9月底。

## 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）《中国制造2025》；
- （2）《山东省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）《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》；
- （4）《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》（国函〔2018〕1号）；
- （5）《威海市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纲要》；
- （6）《荣成市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纲要》；
- （7）国家和省市有关政策、法规、规划，现行有关技术规范、标准；
- （8）项目单位提供的相关技术文件。

#### 2. 估算总额

本项目总投资207,805.00万元，其中：工程费用为156,937.67万元、工程建设其他费用为26,591.03万元、建设期利息为5,584.00

万元、备用资金 18,692.30 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	207805	100%	
一、资本金	117805	56.7%	
自有资金	117805		
二、债务资金	90000	43.3%	
专项债券	90000		
银行借款	0.00		

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于房屋出租收入、物业费收入、停车场收入和广告牌收入。本项目各类收入预测方法说明如下：

#### 1. 房屋出租收入

经过市场调查，参考荣成市同一供需圈内厂房出租价格确定该

工业园的出租价格，类似厂房、办公楼及餐厅和公寓的租金价格情况如下表：

金额单位：元

项目	实例一	实例二	实例三	实例四	实例五	实例六
位置	黎明南路	车站附近	府前街	风尚国际	佳华财富公寓	万隆国际
用途	厂房	厂房	办公楼	办公楼	公寓	公寓
发布时间	2020-6-11	2020-2-9	2021-6-30	2021-7-11	2021-6-23	2021-6-1
面积（平方米）	2500	2000	37	130	/	/
单价（元/平方米/天）	1.00	1.00	1.71	1.03	/	/
单价（元/月）	/	/	/	/	1,300.00	1,300.00

根据荣成市电子信息产业园的厂房情况分析，适当修正区位差异因素之后，确定本项目厂房基础租金 1.00 元/m<sup>2</sup>·天、办公楼及餐厅租金 1.20 元/m<sup>2</sup>·天、公寓出租 1300 元/套·月。根据荣成市产业园的企业入园情况分析，在前期招商和拟入园企业协调沟通良好的情况下，本项目房屋租赁收入按每五年增长 10%考虑，第一年至第三年产业园出租率分别达到 60%、80%、90%，第四年及以后年度出租率可以达到 100%。

根据《荣成电子信息产业园基础设施配套项目可行性研究报告》，厂房及仓库总可出租面积为 252,639.84 平方米，办公楼及餐厅总可出租面积为 44,171.49 平方米，公寓总可出租数量在 1,153.00 套。

项目计算期内房屋出租收入为 189,654.49 元。

## 2. 物业费收入

本项目拟向入驻园区企业收取一定的物业费，物业费标准结合《山东省物业服务收费管理办法》制定，包含基本水电费、电梯费、暖气费等，厂房、办公楼均按 2 元/平方米·月计，公寓均按 1.5 元

/平方米·月计，正常年物业费收入为 856.98 万元。

### 3. 停车场收入

#### (1) 室外停车位出租收入

本项目设置室外停车位 66 个，参考《荣成市物价局 房地产管理局关于制定我市住宅小区物业服务等级及收费标准的通知》（荣价费字〔2007〕9 号），室外停车位收费按平均 50 元/个·月计，正常年室外停车位出租收入为 3.96 万元。

#### (2) 室内停车位出租收入

本项目设置室内停车位 1,274 个，参考《荣成市物价局 房地产管理局关于制定我市住宅小区物业服务等级及收费标准的通知》（荣价费字〔2007〕9 号），室内停车位收费按 200 元/个·月计，正常年室内停车位出租收入为 305.76 万元。

#### (3) 充电桩收入

根据《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73 号）和《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2015〕73 号文件加快全省电动汽车充电基础设施建设的实施意见》（鲁政办发〔2016〕18 号）的要求，本项目将在部分停车位设置充电桩和预留充电设施接口。设置充电桩数量 80 个，充电服务费按 2 万元/个·年计，年使用率取 60%，计算正常年充电桩收入 96.00 万元。

### 4. 广告牌收入

本项目设广告牌 8000 平方米，年使用费 1000 元/平方米，正常年广告牌收入为 800.00 万元。

## （二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费用、修理费、其他管理费、利息支出等。项目成本预测方法说明如下：

### 1. 燃料动力费

本项目正常年耗水量 179,543.00 立方米,耗电量 989.00 万 kWh,耗热力 20,691.00GJ,耗天然气 130,412.00 立方米,年燃料动力费估算为 1,105.22 万元。

### 2. 工资福利费

本项目正常劳动定员为 50 人,人均年工资及福利按 6 万元估算,年工资福利总额为 300.00 万元,且每 5 年上涨 10%。

### 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,按固定资产原值的 0.1%计提,年修理费为 181.32 万元。

### 4. 其它费用

主要包括保洁费、管理费等,该费用每年为 30.00 万元,且每 5 年上涨 10%。

### 5. 增值税

本项目出租及物业服务缴纳增值税税率分别为 9%、6%,抵扣外购燃料动力进项税、固定资产进项税额后,项目计算期内缴纳增值税 2,501.63 万元。

### 6. 税金及附加测算

城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加税率分别为增

值税的 7%、3%和 2%，交易印花税率为出租收入的 0.1%，项目计算期内税金及附加为 489.85 万元。

## 7. 长期贷款利息

### ①本次债券利息

本次拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.20%，发行期限 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，财务费用为每年债券利息 252.00 万元。

### ②存量债券本息

2020 年上半年已发行 2020 年山东省(威海市荣成市电子信息产业园配套基础设施项目)交通能源及市政产业园基础设施专项债券(一期) 16,000.00 万元以满足项目投资需求，发行期限 15 年，年利率为 3.43%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期一次偿还本金，财务费用为每年债券利息 548.80 万元。

2020 年下半年已发行 2020 年山东省(威海市荣成市电子信息产业园配套基础设施项目)新型基础设施建设专项债券(一期) 47,000.00 万元，发行期限 15 年，年利率为 3.69%。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，财务费用为每年债券利息 1,734.30 万元。

2021 年下半年已发行 2021 年山东省(威海市荣成市电子信息产业园配套基础设施项目)交通水利及市政产业园区发展专项债券(一期) 21,000.00 万元，发行期限 5 年，年利率为 2.94%，在债券存续

期内每年支付一次债券利息，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，财务费用为每年债券利息 617.40 万元。

### **（三）其他需要说明的事项**

各项表格数据计算时若存在尾差系小数位四舍五入所致，数据无实质性差异。

### **（四）小结**

本项目收入主要是房屋出租收入、物业费收入、停车场收入和广告牌收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的本息前净现金流量为 173,767.25 万元，融资本息合计为 131,113.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.33 倍。

## **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

本项目建设期间主要风险因素包括规划风险、资金风险、施工技术风险、招商风险等。

#### 1、规划风险

**规划变更风险：**本项目所在区域的规划性质在城市总体规划、区域规划及行业发展规划等均有明确表示，大范围变更的可能性较小，该风险发生的可能性低微，不会对项目产生影响。

**工程设计风险：**工程设计风险主要表现在项目的规划设计是否满足城市规划要求，是否满足规划行政主管部门的规划指标要求。本项目从前期策划、概念性规划到详细规划、单体设计等阶段，均严格按照规划要求进行设计，各项指标均满足规划主管部门的要求。同时，项目单位将随时监督设计单位的设计过程，并依据规划要求对设计成果进行初步审查，以保证将该风险化解。

#### 2、资金风险

资金风险主要是筹集资金能力达不到预期效果，资金到位不及时等。

**风险控制措施：**积极推动合作方案的研究，提高方案的可操作性。为了把项目的资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，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。

#### 3、施工技术风险

施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量。

风险控制措施：项目建筑设计方案技术复杂程度和施工设计的质量水平将是影响项目施工质量和工期的重要因素。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。

## （二）与项目收益相关的风险

与项目收益相关的风险主要是招商风险，若招商效果达不到预期影响整体收益及社会效益。

风险控制措施：项目所在区域是荣成重点发展区域之一，从而为本项目提供可靠的金融、商业、公共服务等方面的保障，能够为招商引资提供良好的条件。做好招商引资规划，加大宣传推介力度，确保完成预期招商任务，将招商风险降到最低。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

荣成电子信息产业园基础设施配套项目实施单位为荣成市城建投资开发有限公司，本次拟申请专项债券6000万元用于项目建设，年限为15年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

##### （1）符合产业政策和发展规划要求

本项目主要引进智能器件、消费电子产品等信息化产品生

产企业，符合国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》中第一类“鼓励类”第二十八款“信息产业”中第19条“集成电路设计，线宽0.8微米以下集成电路制造，及球栅阵列封装(BGA)、插针网格阵列封装(PGA)、芯片规模封装(CSP)、多芯片封装(MCM)、栅格阵列封装(LGA)、系统级封装(SIP)、倒装封装(FC)、晶圆级封装(WLP)、传感器封装(MEMS)等先进封装与测试”、21条“新型电子元器件（片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子元器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等）制造”、33条“智能移动终端产品及关键零部件的技术开发和制造”等的规定，符合国家产业政策，属于国家鼓励建设的项目。

《中国制造2025》强调推进信息化与工业化深度融合的战略任务，加快推动新一代信息技术与制造技术融合发展，把智能制造作为两化深度融合的主攻方向；着力发展智能装备和智能产品，推进生产过程智能化，培育新型生产方式，全面提升企业研发、生产、管理和服务的智能化水平。

《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》要求发展新兴产业培育形成新动能，打造先进制造业集群和新兴产业发展策源地，培育形成新动能主体力量。积极落实网络强国、数字中国、智慧社会等国家战略，大力发展数字经济，深入推动新一代信息技术向各行业、各领域广泛渗透应用。

《荣成市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，

积极推动云计算、大数据、移动互联网、物联网等新一代信息产业，以及软件开发、数字内容服务、网络通信、信息集成等信息技术发展。适时推进智慧产业承接平台建设，引导和鼓励信息产业企业集聚发展。

本项目建设电子信息产业园基础设施配套项目，有利于进一步推动电子信息产业集聚发展，符合国家及地方产业政策和发展规划的要求。

## （2）是加快新旧动能转换、培育和壮大产业集群的需要

新常态下实现经济增长，需要有新的动能做支撑。山东省正把加快新旧动能转换作为全省经济发展的重大工程，提出要以新技术、新产业、新模式、新业态实现传统产业的产业智慧化、新兴产业的智慧产业化，产业快捷融合化和品牌高档化，旨在深入推进供给侧结构性改革，加快经济转型创新发展。

荣成市紧紧抓住建设新旧动能转换综合试验区这一重大机遇，积极推进新一代信息技术与制造业的深度融合，大力发展电子信息产业集群。通过强化政策引领，为新兴产业发展培育“沃土”，建设了电子信息产业园，按照产业+园区+项目的发展模式，开展链式招商，以园区发展带动产业聚集，形成龙头带动、链条齐备、配套互补、集聚发展的格局，推动电子信息产业集群化发展，打造智能加工企业聚集、高科技密集型的新动能产业园。

本项目主要建设园区内部及周边基础设施，项目的实施将进一步改善电子信息产业园的招商环境，增强园区综合承载能力，为电

子信息生产企业提供优越的研发生产场所和优惠的政策条件，有利于吸引新一代信息技术企业入驻，对荣成市的产业转型升级、新旧动能加快转换和高质量发展将产生重大的推进作用。

因此，项目的建设是必要的。

## 2、项目实施的公益性

荣成电子信息产业园基础设施配套项目建成后将提升荣成电子信息产业园的综合承载能力，通过精准招商，促进企业在园区进行孵化培育、研发中试、技术转化，并实现产业化等，推动电子信息行业的快速转型，加快形成产业集群，助推电子信息产业实现可持续发展。。项目采用“拎包入住”标准化厂房运营模式，帮助企业节省前期资金投入，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、物业费收入、停车场收入和广告牌出租收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营。本项目建成后可发挥典型示范效应，进一步推动区域电子信息产业的发展，提高荣成市区域经济发展水平。项目具有一定收益性。

## 4、项目建设投资合规性

项目总投资估算为 207,805.00 万元，其中建设投资 183,528.70 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

项目已于 2019 年完成备案，并已开工建设。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目拟申请债务融资 90,000.00 万元，项目单位自筹资金 117,805.00 万元。如本次债券申请不成功，项目将采取银行贷款、公司债、引入基金等方式筹集建设资金。此外，项目将进一步争取相关领域扶持资金，多渠道满足项目建设资金需求。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于房屋出租收入、物业费收入、停车场收入和广告牌出租收入，价格参考威海区域同类项目市场价格并进行下浮，收入、成本预测采取谨慎保守原则进行，收益预测较为合理。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 207,805.00 万元，其中债券资金需求为 90,000.00 万元，占投资的 43.3%，债券资金需求要符合实际情况。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

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

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹

配。绩效目标具有前瞻性和合法性。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （三）评估结论

本项目收益 17.38 亿元，项目债券本息合计 13.11 亿元，本息覆盖倍数为 1.33，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。项目建成后将建成国内领先、世界一流的医疗器械产业园区，助力区域医疗器械产业高质量发展。但该项目在绩效目标细化、筹资风险应对措施等方面存在不足。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。