

日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目 实施方案

日照经济技术开发区财政局



日照经济技术开发区经济发展集团有限公司



日照瑞达建设集团有限公司



2022 年 2 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：日照瑞达建设集团有限公司；

项目单位简介：成立于 2016-12-22，注册资本为 20000 万，注册地址为山东省日照市经济开发区天津路 38 号，经营范围包括对城市建设项目、公共事业项目投资、建设、经营和管理；政府授权的国家资产经营管理和资本运作；市政公用基础设施的特许经营；土地管理开发。（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

2020 年 10 月，山东绿洲建设项目节能服务有限公司出具了《日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目可行性研究报告》；

2020 年 10 月，日照瑞达建设集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台备案登记《日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目》，项目代码：2020-371171-70-03-113017，备案项目总投资为 105,500.00 万元。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目整体分两期建设，规划用地面积 81428.03 m²，总建筑面积 244240.00 m²。其中项目一期用地面积 30244.23 m²（约 45.37 亩），建筑面积 95160 m²。规划建设一栋 19 层框架结构的综合服

务楼、三栋 7 层框架结构的独立研发楼和地下车库。项目二期用地面积 51183.8 m² (约 76.77 亩), 建筑面积 152680 m²。规划建设六栋 4 层框架结构的企业总部楼、八栋 7 层框架结构的独立研发楼和地下车库。

(五) 项目建设期限

项目建设期自 2022 年 3 月-2023 年 12 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) 建设部颁发《市政工程投资估算指标》第四册 (HGZ 47-104-2007);

(2) 2000 年出版的《给水排水设计手册》(第十册技术经济);

(3) 山东省建设工程概算定额及费用编制规定 (2018 年);

(4) 山东省市政工程消耗量定额 (2016 年);

(5) 山东省建筑工程消耗量定额 (2016 年);

(6) 山东省安装工程消耗量定额 (2016 年);

(7) 日照材价 (2021 年 7 月);

(8) 类似工程技术经济指标。

2. 估算总额

本项目估算总投资 105,500.00 元, 其中建设投资 66,201.60 万元, 工程及其他费用 31,504.62 万元, 基本预备费 5,858.78 万元, 建设期利息 1,935.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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	105,500.00		
一、资本金	62,500.00	59.24%	
自有资金	62,500.00		
专项债券用于资			
二、债务资金	43,000.00	40.76%	
专项债券	43,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

1、项目运营后，营业收入主要为综合服务楼、企业总部楼、独立研发楼租赁以及地下车库租赁运营收入。

（1）综合服务楼：建筑面积 32000 m²，租金按 600 元/平米/年计算，运营期前三年租赁入驻率按 70%、85%、95%递增，第四年

后按 95%入驻率稳定运营。

(2) 企业总部楼：建筑面积 18620 m²，租金按 600 元/平米/年计算，运营期前三年租赁入驻率按 70%、80%、95%递增，第四年后按 95%入驻率稳定运营。

(3) 独立研发楼：建筑面积 130320 m²，租金按 350 元/平米/年计算，运营期前三年租赁入驻率按 70%、80%、95%递增，第四年后按 95%入驻率稳定运营。

(4) 车库：车位数 1445 个，租金按 10 元/个/天计算，运营期前三年租赁入驻率按 70%、80%、95%递增，第四年后按 95%入驻率稳定运营。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	综合服务楼	企业总部楼	独立研发楼	车库	合计
2024	1,344.00	782.04	3,877.02	369.20	6,372.26
2025	1,632.00	949.62	3,877.02	448.31	6,906.95
2026	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2027	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2028	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2029	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2030	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2031	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2032	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2033	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2034	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2035	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2036	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2037	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2038	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2039	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53

2040	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2041	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2042	1,834.00	1,061.34	4,333.14	501.05	7,729.53
2043	917.00	530.67	2,166.57	250.53	3,864.77
合计	35,071.00	20,305.11	83,583.99	9,585.89	148,545.99

(二) 运营成本预测

(1)、燃料及动力

项目公共设施燃料及动力费（水、电），按现行市场价格计算，经测算，项目公共设施年需燃动力费用为 51.37 万元。

(2)、工资及福利费

保洁/保安服务人员 15 人，业务人员 5 人，管理办公人员 5 人，福利费按工资 14%计取，年需工资及福利费 156.75 万元。

(3)、物业修理费

修理费计提比率 5.00%，年维护费 35 万元。

(4)、其它管理费

其他管理费用计提倍率 0.5，年其他费用总计 78.38 万元。

(5)、其他营销费用

其他营销费用计提倍率 0.1，年其他费用总计 77.20 万元。

表 3：由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内工资福利费考虑 3.00%/年的增速计算，运营支出估算表（单位：万元）

金额单位：人民币万元

年份	原材料	燃料动力费	维修费	工资福利费	管理费用	合计
2024		51.37	35.00	156.75	155.58	398.70
2025		51.37	35.00	161.45	155.58	403.40
2026		51.37	35.00	166.30	155.58	408.25
2027		51.37	35.00	171.28	155.58	413.23

2028		51.37	35.00	176.42	155.58	418.37
2029		51.37	35.00	181.72	155.58	423.67
2030		51.37	35.00	187.17	155.58	429.12
2031		51.37	35.00	192.78	155.58	434.73
2032		51.37	35.00	198.57	155.58	440.52
2033		51.37	35.00	204.52	155.58	446.47
2034		51.37	35.00	210.66	155.58	452.61
2035		51.37	35.00	216.98	155.58	458.93
2036		51.37	35.00	223.49	155.58	465.44
2037		51.37	35.00	230.19	155.58	472.14
2038		51.37	35.00	237.10	155.58	479.05
2039		51.37	35.00	244.21	155.58	486.16
2040		51.37	35.00	251.54	155.58	493.49
2041		51.37	35.00	259.08	155.58	501.03
2042		51.37	35.00	266.86	155.58	508.81
2043		25.69	17.50	137.43	77.79	258.41
合计		1,001.72	682.50	4,074.50	3,033.81	8,792.53

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%	租金收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 18,000.00 万元，2023 年发行本期发行 25,000.00 万元，假设年利率 4.50%，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如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2022	-	18,000.00		18,000.00	405.00	405.00
2023	18,000.00	25,000.00		43,000.00	1,372.50	1,372.50
2024	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2025	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2026	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2027	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2028	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2029	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2030	43,000.00		-	43,000.00	1,935.00	1,935.00
2031	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2032	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2033	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2034	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2035	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2036	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2037	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2038	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2039	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2040	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2041	43,000.00			43,000.00	1,935.00	1,935.00
2042	43,000.00		18,000.00	25,000.00	1,530.00	19,530.00
2043	25,000.00		25,000.00		562.50	25,562.50
合计		43,000.00	43,000.00		38,700.00	81,700.00

(三) 项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（金额单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	5,846.11	6,336.65	7,091.31
增值税	-	-	498.31	542.46	610.38
税金及附加	-	-	720.69	776.14	869.04
营业成本	405.00	1,372.50	4,259.99	4,264.69	4,269.54
利润总额	-405.00	-1,372.50	865.44	1,295.82	1,952.73
企业所得税	-	-	216.36	323.96	488.18
净利润	-405.00	-1,372.50	649.08	971.87	1,464.55

(续表)

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

营业收入	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31
增值税	610.38	610.38	610.38	610.38	610.38	610.38
税金及附加	869.04	869.04	869.04	869.04	869.04	869.04
营业成本	4,274.52	4,279.66	4,284.96	4,290.41	4,296.02	4,301.81
利润总额	1,947.75	1,942.61	1,937.31	1,931.86	1,926.25	1,920.46
企业所得税	486.94	485.65	484.33	482.97	481.56	480.12
净利润	1,460.81	1,456.96	1,452.99	1,448.90	1,444.69	1,440.35

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31
增值税	610.38	610.38	610.38	610.38	610.38	601.55
税金及附加	869.04	869.04	869.04	869.04	869.04	867.98
营业成本	4,307.76	4,313.90	4,320.22	4,326.73	4,333.43	4,331.51
利润总额	1,914.51	1,908.37	1,902.05	1,895.54	1,888.84	1,891.82
企业所得税	478.63	477.09	475.51	473.89	472.21	472.96
净利润	1,435.88	1,431.28	1,426.54	1,421.66	1,416.63	1,418.87

(续表)

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	7,091.31	7,091.31	7,091.31	7,091.31	3,545.66	136,280.72
增值税	600.97	600.36	599.74	599.10	299.22	11,666.31
税金及附加	867.91	867.84	867.76	867.69	433.80	16,698.32
营业成本	4,338.03	4,344.76	4,351.68	3,953.81	1,778.08	84,999.00
利润总额	1,885.37	1,878.72	1,871.87	2,269.82	1,333.77	34,583.41
企业所得税	471.34	469.68	467.97	567.45	333.44	9,090.23
净利润	1,414.02	1,409.04	1,403.90	1,702.36	1,000.33	25,493.18

(四) 项目资金测算平衡表

表 7: 项目资金测算平衡表 (金额单位: 万元)

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营活动产生的 现金流						
1. 经营活动产生的 现金流	-	-	6,372.26	6,906.95	7,729.53	7,729.53
2. 经营活动支付的 现金流	-	-	398.70	403.40	408.25	413.23

3. 经营活动支付的各项税金	-	-	1,435.36	1,642.56	1,967.61	1,966.36
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	4,538.20	4,860.99	5,353.68	5,349.93
二、投资活动产生的现金流量						
1. 支付项目建设资金	48,853.11	48,853.11	5,858.78			
2. 支付的铺底资金		-				
3. 投资活动产生的现金流小计	-48,853.11	-48,853.11	-5,858.78	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流						
1. 项目资本金	62,500.00					
2. 债券及银行借款筹资款	18,000.00	25,000.00		-		
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-				-
4. 支付融资利息	405.00	1,372.50	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	80,095.00	23,627.50	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	-	31,241.89	6,016.28	2,760.70	5,686.69	9,105.37
2. 期内现金变动	31,241.89	-25,225.61	-3,255.58	2,925.99	3,418.68	3,414.93
3. 期末现金	31,241.89	6,016.28	2,760.70	5,686.69	9,105.37	12,520.30

(续表)

年份	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流						
1. 经营活动产生的现金流	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53
2. 经营活动支付的现金流	418.37	423.67	429.12	434.73	440.52	446.47
3. 经营活动支付的各项税金	1,965.08	1,963.75	1,962.39	1,960.99	1,959.54	1,958.05
4. 经营活动产生的现金流小计	5,346.08	5,342.11	5,338.02	5,333.81	5,329.47	5,325.00
二、投资活动产生的现金流量						
1. 支付项目建设资金						
2. 支付的铺底资金						

3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的 现金流						
1. 项目资本金						
2. 债券及银行借款 筹资金						
3. 偿还债券及银行 借款本金		-	-			
4. 支付融资利息	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00
四、现金流总计						
1. 期初现金	12,520.30	15,931.38	19,338.49	22,741.51	26,140.32	29,534.79
2. 期内现金变动	3,411.08	3,407.11	3,403.02	3,398.81	3,394.47	3,390.00
3. 期末现金	15,931.38	19,338.49	22,741.51	26,140.32	29,534.79	32,924.80

(续表)

年份	2034	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的 现金流					
1. 经营活动产生的 现金流	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53
2. 经营活动支付的 现金流	452.61	458.93	465.44	472.14	479.05
3. 经营活动支付的 各项税金	1,956.52	1,954.94	1,953.31	1,951.63	1,942.49
4. 经营活动产生的 现金流小计	5,320.40	5,315.66	5,310.78	5,305.75	5,307.99
二、投资活动产生的 现金流量					
1. 支付项目建设资 金					
2. 支付的铺底资金					
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的 现金流					
1. 项目资本金					
2. 债券及银行借款 筹资金					
3. 偿还债券及银行 借款本金					

4. 支付融资利息	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,935.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	32,924.80	36,310.20	39,690.87	43,066.65	46,437.40
2. 期内现金变动	3,385.40	3,380.66	3,375.78	3,370.75	3,372.99
3. 期末现金	36,310.20	39,690.87	43,066.65	46,437.40	49,810.39

(续表)

年份	2039	2040	2041	2042	2043	合计
一、经营活动产生的 现金流						
1. 经营活动产生的现 金流	7,729.53	7,729.53	7,729.53	7,729.53	3,864.77	148,545.99
2. 经营活动支付的现 金流	486.16	493.49	501.03	508.81	258.41	8,792.53
3. 经营活动支付的各 项税金	1,940.22	1,937.88	1,935.47	2,034.24	1,066.47	37,454.85
4. 经营活动产生的现 金流小计	5,303.15	5,298.16	5,293.03	5,186.49	2,539.89	102,298.61
二、投资活动产生的 现金流量						-
1. 支付项目建设资金						103,565.00
2. 支付的铺底资金						-
3. 投资活动产生的现 金流小计	-	-	-	-	-	-103,565.00
三、筹资活动产生的 现金流						-
1. 项目资本金						62,500.00
2. 债券及银行借款筹 资款						43,000.00
3. 偿还债券及银行借 款本金				18,000.00	25,000.00	43,000.00
4. 支付融资利息	1,935.00	1,935.00	1,935.00	1,530.00	562.50	38,700.00
5. 筹资活动产生的现 金流合计	-1,935.00	-1,935.00	-1,935.00	-19,530.00	-25,562.50	23,800.00
四、现金流总计						-
1. 期初现金	49,810.39	53,178.54	56,541.70	59,899.73	45,556.21	
2. 期内现金变动	3,368.15	3,363.16	3,358.03	-14,343.51	-23,022.61	22,533.61
3. 期末现金	53,178.54	56,541.70	59,899.73	45,556.21	22,533.61	22,533.61

（五）其他需要说明的事项

1. 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

项目运营后，营业收入主要为综合服务楼、企业总部楼、独立研发楼租赁以及地下车库租赁运营收入。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息前净现金流量为102,298.61万元，融资本息合计为81,700.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.25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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	43,000.00	38,700.00	81,700.00	102,298.61
融资合计	43,000.00	38,700.00	81,700.00	102,298.61
覆盖倍数				1.25

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

本项目在建设地的选址、建筑规格、建筑标准、配套设施质量标准等方面要求严格。同时该项目建设规模较大、内容复杂，在建设施工过程中存在一定的工程技术风险。且工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等风险。

（二）与项目收益相关的风险

1. 经营管理风险

管理水平还须进一步提高，为此建设单位将在项目建设完成后聘请多个具有相关行业管理经营的管理人才，根据项目的特性、范围、对象等，加强与外部机构的合作，同时定期对关键管理人员进行培训来提升经营管理水平。针对经营管理风险，项目运营过程中，聘请多位具有行业成熟经验的管理人才，同时可与第三方管理咨询机构建立合作关系。

2. 运营资金风险

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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目，项目主管部门为日照瑞达建设集团有限公司，实施单位为日照瑞达建设集团有限公司。

限公司，本次拟申请专项债券 18,000.00 万元用于日照电子信息技术创新园项目建设，后续发行 25,000.00 万元，年限为 20 年。

（二）评估内容

根据上述评估依据，制定指标体系见表 8：

表 8：事前绩效评估指标体系及权重

一级指标	二级指标	权重
实施必要性 (20)	政策相关性	5
	职能相关性	5
	需求相关性	5
	财政投入相关性	5
实施公益性 (5)	建设公益性	5
项目实施收益性 (15)	投入合理性	5
	成本控制措施有效性	5
	收益预测合理性	5
建设投资合规性 (20)	申报审批程序规范性	5
	资金来源渠道、筹措程序合规性	5
	投入渠道及方式合理性	5
	筹资风险可控性	5
项目成熟程度 (5)	项目实施成熟性	5
项目资金来源和到位可行性 (5)	项目资金来源和到位可行性	5
债券资金需求合理性 (5)	债券资金需求合理性	5
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 (5)	偿债计划可行性	5
绩效目标合理性 (20)	目标明确性	10
	目标合理性	10
合计		100

1、项目实施的必要性

《日照市国民经济和社会发展第十三个五年规划刚要》提出：

“加快县域经济发展，全面提升县域经济实力。县域经济落后是我市最大的“短板”，壮大县域经济是实现后发赶超的关键。要调整优化区县发展定位，立足县域产业基础和各自优势，鼓励各区县因地制宜，发展各具特色的“板块经济”，建设经济强县、产业大县、特色名县。支持东港区发展高新技术产业和现代服务业。”本项目建设电子信息产业园，立足经济技术开发区产业基础和优势，为开发区发展电子信息产业提供有力支撑，符合日照市“十三个五年规划”编制思路要求。得分 5 分；与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，得分 5 分；项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，得分 5 分；该项目属于公共财政支持范围，并且已按规定履行主管部门审批程序等，得分 5 分；综上，该指标得分为 20 分。

2、项目自身发展的需要

通过电子信息产业园的建设促进优势资源和资金向园区集中，引导国内外优势资金、技术和人才向电子信息产业园集聚，推动产业关联度的企业进入园区。实现产业、企业集群发展。

通过电子信息产业园主导产业、优势特色产业的示范和辐射作用，带动相关产业发展，解决产业结构不合理问题，促进构建新的地缘经济、优化经济区位、拓展发展空间与拓展产业链、优化产业结构、推动跨越式发展的有效途径。

电子信息产业园的建设有力促进工业发展的集约化、规模化、产业化，有效解决新建项目投资难、企业布局分散等问题，便于集中统一管理、体现高效服务，有利于人才、市场、资金等要素的聚

集，有利于产业与城镇建设、土地利用、生态环保等方面的持续发展。

电子信息产业园的建设是从经济技术开发区的区域情况出发，寻求新一轮经济启动平台和“突破口”，是实现区域经济快速、持续增长的载体，也是走新型工业化道路和实现小康目标计划的需要，是振兴区域经济的重要途径。因此，本项目的建设都是十分必要的。，该指标得分为 5 分。

3、项目实施的收益性

该项目投入产出比合理，成本测算充分，得分 5 分；该项目采取了相关成本控制措施，成本控制有效。但项目实施过程中，缺少完善的成本控制制度，需要进一步完善相关控制措施扣 1 分，得分 4 分；项目收入预测以项目规划为上限，结合当地建筑垃圾现状，进行适当修正，适当考虑经济长期增长的情况而确定；项目成本以收入为基础确定维修费、水电费等运行维护费用，并按现行国家法律法规的规定预测各项税费，得分 5 分；综上，该指标得分为 14 分。

4、项目建设投资合规性

该项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范，得分 5 分；资金来源渠道、筹措程序合规，得分 5 分；投入渠道及方式合理，得分 5 分；筹资风险可控，资金筹措体现权责对等，财权和事权匹配，已按规定开展财政承受能力评估和债务风险评估等得分 4 分；综上，该指标得分为 19 分。

5、项目成熟度

项目建设单位成立建设筹备小组，主要负责项目的实施。本项目现已办理完成部分手续，而且本项目建设内容为一般性基建施工，分标段施工，且施工过程风险性较低，该指标得分为4分。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目报批总投资 105,500.00 万元，其中项目资本金 62,500.00 万元，申请地方债券 43,000.00 万元。项目资本金已落实到位，该指标得分为5分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益预测是依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、《投资项目可行性研究指南》、《山东省建筑工程消耗量定额》及同类工程投资情况进行编制的。根据估算结果，项目财务内部收益率高于行业基准收益率，财务净现值为正数，投资利润率、投资利税率较高，投资回收期低于行业基准投资回收期，且项目具有一定的抗风险能力，本项目在财务上较为可行，该指标得分为5分。

8、债券资金需求合理性

本项目建设电子信息产业园，立足经济技术开发区产业基础和优势，为开发区发展电子信息产业提供有力支撑，符合日照市“十三个五年规划”编制思路要求，本项目的建设完善了当地基础设施建设，并且本项目属于国家鼓励建设的产业项目，因此本工程的建设具有重要的意义。债券资金可以极大的缓解项目建设的资金压力，

对于提高资源利用率、减少资源浪费具有积极的推动作用。综上，该指标得分为 5 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目未来数据的合理预测在专项债券发行期限内产生的可用于还付本息金额的净现金流入能够覆盖债券本息金额，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

（1）工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

（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；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

（4）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。

风险防范对策:

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理有效地做到事前控制,使各项风险发生的概率和后果降到最低点,建议做好以下防范对策:

(1)建设单位应根据项目投资进度,保证各阶段的资金及时到位,以保证项目按计划完成,使预测的各项财务指标实现;

(2)项目前期应认真做好招标工作,选择好设计单位和设备材料供货商,项目建设过程中,确保资金及时到位,合理安排资金的使用计划,做好投资控制。

综上,该指标得分为5分。

10、绩效目标合理性

该项目绩效目标是明确,与相关规划、计划相符,绩效目标与绩效指标和现实需求匹配,绩效目标和指标是已细化、量化,得分10分;目标值具有科学性、前瞻性,得分8分。综上,该指标得分为18分。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

综上,该项目事前绩效评估综合评价得分为95分,建议予以支持。

(三) 评估结论

日照经济技术开发区新基建创新创业产业园项目收益102,298.61万元,项目债券本息合计81,700.00万元,本息覆盖倍

数为 1.23，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。项目建成后能符合国家产业政策和行业发展规划，市场前景良好，经济效益和社会效益显著，因而该项目是可行的，也是必要的。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、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。

