

2022 年山东省临沂市
临沂高新区 5G 磁电智慧物联科技创业园
项目实施方案



财政部门：临沂高新技术产业开发区财政金融办公室

主管部门：临沂高新技术产业开发区财政金融办公室

立项主体：临沂未来科技城开发建设集团有限公司

2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂高新区5G 磁电智慧物联科技创业园项目

（二）项目单位

临沂未来科技城开发建设集团有限公司

负责人：候仕全

统一社会信用代码：91371300728605651K

地址：临沂高新技术产业开发区科技大道火炬大厦。

（三）项目规划审批

1. 立项手续：2020年3月7日，在山东省投资项目在线审批监管平台取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-371371-50-03-010118。

2. 土地手续：2020年4月29日，取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局《关于临沂市高新区磁电产业园B区项目用地的预审意见》（临高行审字〔2020〕75号）。2019年11月29日，取得临沂市人民政府《关于临沂市人民政府关于挂牌出让临沂高新技术产业开发区双月园前路中断南侧一宗国有建设用地使用权的批复》（临政地字〔2019〕133号）。

3. 规划手续：2019年10月31日，取得临沂高新技术产业开发区行政审批服务局《关于临沂市磁电产业园项目建设用地规划许可证》（地字第371301201900033〔高〕号）。

4. 环评手续：2020年4月22日，建设项目环境影响登记表，备案号：20203713000100000109。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于临沂市国家高新技术产业开发区（简称高新区），建设内容为科技人才港工程、临沂市磁电产业园工程、老龙沟黑臭水体治理工程。

1. 科技人才港工程

科技人才港工程规划用地面积 106 亩，总建筑面积 177,512 平方米（地上建筑 140,990 平方米，地下建筑 36,522 平方米），主要建设创业孵化中心（建筑面积 139,282 平方米）和高新技术转化中心（建筑面积 38,230 平方米），建设集文化、娱乐、城镇形象于一体的多功能文化广场 25,000 平方米。

2. 临沂市磁电产业园工程

临沂市磁电产业园总用地面积 213 亩，建构筑物总占地面积 5.87 万平方米，总建筑面积 251,000 平方米（地上建筑总面积 235,000 平方米，地下建筑面积 16,000 平方米）；城市主干路面积 14,200 平方米，绿化面积 21,200 平方米；建设双月湖路老龙沟桥一座，桥梁总长为 66 米，道路工程 400 米及配套管网。项目建筑密度 41.34%，容积率 1.65，绿地率 14.93%。主要建设四至五层全框架结构工业厂房、1 幢 11 层的办公楼、区间道路、桥梁及地下车位等配套设施。

3. 老龙沟黑臭水体治理工程

老龙沟黑臭水体治理工程位于高新区湖北路至双月湖路河段，全长 1.80 千米，主要工程内容为截污工程、清淤工程、生态修复工程、景观提升工程。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为55个月，2020年5月～2024年12月，自2025年投入运营。

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）《中华人民共和国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》；

（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）《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

（4）《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

（5）《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

（7）中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

（8）原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

（9）《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

（10）同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

（11）工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

（12）现行工程投资估算的有关规定；

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

该项目总投资 267,100 万元，其中：科技人才港总投资为 152,150 万元（工程费用 107,538.96 万元，其它费用 29,334.28 万元，预备费用 8,896.76 万元，建设期利息 6,380 万元）；临沂市磁电产业园工程总投资 91,742 万元（工程费用 62,332.52 万元，其它费用 20,198 万元，预备费用 5,364.48 万元，建设期利息 3,847 万元）；老龙沟黑臭水体治理工程总投资 23,208 万元（工程费用 20,539.02 万元，其它费用 338.91 万元，预备费用 1,357.07 万元，建设期利息 973 万元）。

(二) 资金筹措方案

项目总投资 267,100 万元，资金来源：发行债券 150,000 万元，其中 2020 年 5 月已发行 5,400 万元，2020 年 8 月已发行 18,000 万元，2021 年 9 月发行 23,000 万元，本次发行 42,700 万元，计划 2023 年年初发行 20,000 万元，2024 年年初发行 40,900 万元，其余资金由项目单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	267,100	100%	
一、资本金	117,100	43.84%	
自有资金	117,100		
二、债务资金	150,000	56.16%	
专项债券	150,000		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

1. 测算依据

项目计算期按 20 年计，其中计算建设期为 55 个月，经营期为 15 年；债券存续期 20 年。

2. 营业收入

(一) 租金收入

(1) 科技人才港办公楼租金收入

本项目科技人才港办公楼可出租面积为 140,990 平方米，租金按周边类似项目租金 0.87 元/平方米/天测算，租金增长率按每年 3% 增长估算，按同类商业建筑出租进度，谨慎考虑第一年按照 50% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年按照 90% 负荷计算，第四年及以后年度按照满负荷计算。

临沂市周边办公楼租赁费用对比表

金额单位：人民币 元

序号	项目名称	项目位置	出租价格 (元/m ² •天)
1	新闻大厦上城国际威特	兰山区金雀山路与中丘路交汇	0.90
2	环球中心	兰山区北京路与府前路交汇	0.80
3	环球国际	北城新区沂蒙路与北京路交汇	0.95
4	联安现代城	兰山区陶然路与沂州路交汇	0.83
	平均价格		0.87

(2) 磁电产业园厂房租金收入

本项目磁电产业园厂房可出租面积为 235,000 平方米，租金按

周边同类厂房租金 0.80 元/平方米/天测算，租金增长率按每年 3% 增长估算，按同类商业建筑出租进度，谨慎考虑第一年按照 50% 负荷计算，第二年按照 70% 负荷计算，第三年按照 90% 负荷计算，第四年及以后年度按照满负荷计算。

临沂市周边工业厂房租赁费用对比表

金额单位：人民币 元

序号	项目名称	项目用途	出租价格（元/m ² ·天）
1	兰山区金一路与临西 13 路交汇处向东 200 米标准化厂房	工业厂房	0.75
2	兰山区西外环与永安路交叉口枣沟头厂房	工业厂房	0.88
3	高新区罗六路与新华路交汇西 100 米钢结构厂房	工业厂房	0.78
4	河东正直驾校西 200 米厂房	工业厂房	0.79
	平均价格		0.80

（二）物业管理费收入

物业管理费参照临沂物业收费市场价格情况，价格为 3 元/m²/月（含税），物业收费单价增长率按每年 3% 增长，按照出租面积收取。

（三）出售收入

（1）科技人才港办公楼出售收入

本项目科技人才港办公楼从运营期第 19 年、20 年，分两年共出售 9.10 万平方米，每年出售 50%，出售价格参考临沂市高新区商务办公出售均价 5,720 元/平方米，价格上涨率按 3% 计算，第 19 年售价为 10,030 元/平方米，第 20 年售价为 10,331 元/平方米。

临沂市周边办公楼出售价格对比表

金额单位：人民币 元

序号	项目名称	项目用途	出售价格（元/ m ² ）
1	罗七路化武路沿街楼	商业办公楼	4,932.74
2	经开区沂河路 CBD 核心商务区写字楼	商业办公楼	4,523.81
3	开发区沂河路名都国际	商业办公楼	7,703.45
	平均价格		5,720.00

（2）磁电产业园厂房出售收入

本项目磁电产业园厂房从运营期第 18 年、第 19 年、20 年，分三年共出售 13.35 万平方米，每年出售 4.45 万平方米，价格参考临沂市现状厂房出售均价 3,516.67 元/平方米，出售价格上涨率按 3% 计算，第 18 年售价为 5,986.90 元/平方米，第 19 年售价为 6,166.51 元/平方米，第 20 年售价为 6,351.51 元/平方米。

临沂市周边工业厂房出售价格对比表

金额单位：人民币 元

序号	项目名称	项目用途	出售价格（元/ m ² ）
1	河东凤凰岭标准化厂房（旦赵线/正大路）	工业厂房	3,500.00
2	罗庄傅庄街道标准化厂（房南外环路）	工业厂房	3,300.00
3	房德科创新材料产业园	工业厂房	3,750.00
	平均价格		3,516.67

项目建成后，发债期内预测收入为 480,991.44 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
科技人才港租赁收入	面积（平方米）	140,990.00	140,990.00	140,990.00	140,990.00
	负荷	50%	70%	90%	100%
	单价（元）	0.87	0.90	0.92	0.95
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	2,238.57	3,228.02	4,274.82	4,892.29
磁电产业园厂房租赁收入	面积（平方米）	235,000	235,000	235,000	235,000
	负荷	50%	70%	90%	100%
	单价（元）	0.80	0.82	0.85	0.87
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	3,431.00	4,947.50	6,551.91	7,498.29
物业收入	面积（平方米）	187,995.00	263,193.00	338,391.00	375,990.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元）	3.00	3.09	3.18	3.28
	小计	676.78	975.92	1,292.40	1,479.08
科技人才港出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
磁电产业园厂房出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
合计		6,346.35	9,151.44	12,119.12	13,869.66

(续表)

项目	计算依据	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
科技人才港租赁收入	面积（平方米）	140,990.00	140,990.00	140,990.00	140,990.00
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	0.98	1.01	1.04	1.07
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	5,039.06	5,190.23	5,345.94	5,506.31
磁电产业园厂房租赁收入	面积（平方米）	235,000	235,000	235,000	235,000
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	0.90	0.93	0.96	0.98
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	7,723.24	7,954.94	8,193.59	8,439.39
物业收入	面积（平方米）	375,990.00	375,990.00	375,990.00	375,990.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元）	3.38	3.48	3.58	3.69
	小计	1,523.45	1,569.15	1,616.23	1,664.71
科技人才港出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
磁电产业园厂房出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
合计		14,285.75	14,714.32	15,155.75	15,610.42

（续表）

项目	计算依据	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
科技人才港租赁收入	面积（平方米）	140,990.00	140,990.00	140,990.00	140,990.00
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	1.10	1.14	1.17	1.20
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	5,671.50	5,841.65	6,016.90	6,197.41
磁电产业园厂房租赁收入	面积（平方米）	235,000	235,000	235,000	235,000
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	1.01	1.04	1.08	1.11
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	8,692.58	8,953.35	9,221.95	9,498.61
物业收入	面积（平方米）	375,990.00	375,990.00	375,990.00	375,990.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元）	3.80	3.91	4.03	4.15
	小计	1,714.65	1,766.09	1,819.08	1,873.65
科技人才港出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
磁电产业园厂房出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
合计		16,078.73	16,561.10	17,057.93	17,569.67

（续表）

项目	计算依据	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
科技人才港租赁收入	面积（平方米）	140,990.00	140,990.00	140,990.00	140,990.00
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	1.24	1.28	1.32	1.36
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	6,383.33	6,574.83	6,772.07	6,975.23
磁电产业园厂房租赁收入	面积（平方米）	235,000	235,000	235,000	235,000
	负荷	100%	100%	100%	100%
	单价（元）	1.14	1.17	1.21	1.25
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00
	小计	9,783.57	10,077.08	10,379.39	10,690.77
物业收入	面积（平方米）	375,990.00	375,990.00	375,990.00	375,990.00
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00
	单价（元）	4.28	4.41	4.54	4.67
	小计	1,929.86	1,987.75	2,047.39	2,108.81
科技人才港出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
磁电产业园厂房出售收入	面积（平方米）				
	单价（元）				
	小计				
合计		18,096.76	18,639.66	19,198.85	19,774.82

（续表）

项目	计算依据	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
科技人才港 租赁收入	面积(平方米)	140,990.00	140,990.00	95,490.00	49,990.00	
	负荷	100%	100%	100%	100%	
	单价(元)	1.40	1.44	1.48	1.53	
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	
	小计	7,184.49	7,400.03	5,162.26	2,783.57	108,678.50
磁电产业园 厂房租赁收入	面积(平方米)	235,000	190,500	146,000	101,500	
	负荷	100%	100%	100%	100%	
	单价(元)	1.28	1.32	1.36	1.40	
	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	
	小计	11,011.50	9,194.13	7,257.81	5,197.04	164,697.65
物业收入	面积(平方米)	375,990.00	331,490.00	241,490.00	151,490.00	
	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	
	单价(元)	4.81	4.96	5.11	5.26	
	小计	2,172.07	1,972.45	1,480.03	956.30	32,625.85
科技人才港 出售收入	面积(平方米)			45,500.00	45,500.00	
	单价(元)			10,030.00	10,331.00	
	小计			45,636.50	47,006.05	92,642.55
磁电产业园 厂房出售收入	面积(平方米)		44,500.00	44,500.00	44,500.00	
	单价(元)		5,986.90	6,166.51	6,351.51	
	小计		26,641.71	27,440.97	28,264.22	82,346.90
合计		20,368.06	45,208.31	86,977.58	84,207.18	480,991.44

(二) 运营成本预测

临沂高新区5G磁电智慧物联科技产业园项目付现成本包括人员

经费、燃料及动力费、维修费、其他费用、利息支出和税金及附加。

1. 人员经费

临沂市高新区5G磁电智慧物联科技创业园项目建成后新增员工80人，人均工资和福利费按照5万元/年计算，以后每年增长3%。

2. 燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水、管理人员取暖费，根据同类型产业园的耗能测算，项目年燃料动力费用52.44万元。

3. 维修费

修理费按照固定资产的0.1%估算，即年修理费为204.65万元。

4. 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、招待费等项费用；营业费用包括广告费和其他销售，其他费用按照按收入的1%计算。

5. 利息支出

临沂高新区5G磁电智慧物联科技创业园项目，2020年5月已发行债券5,400万元，利率3.55%，期限20年；2020年8月发债18,000万元，利率3.81%，期限20年；2021年9月已发行债券23,000万元，利率3.53%；期限20年；本次发行债券42,700万元，利率4%，期限20年；计划2023年初发行20,000万元，计划2024年初发行40,900万元，利率4%，期限20年。

6. 税金及附加

(1) 产业园出租、出售税率按收入的 9%计算，物业收入税率按照 6%计算；

(2) 城市维护建设税，按 7%计算，计征依据是增值税；

(3) 教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；

(4) 地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；

(5) 房产税，从租计征的按 12%计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.20%减征 30%；

(6) 土地增值税，按 3%计算，计征依据是产业园出售收入；

(7) 企业所得税，按照 25%计算。

发债期内预测成本为 204,663.79 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
人员经费	400.00	412.00	424.36	437.09
燃料及动力费	52.44	52.44	52.44	52.44
维修费	204.65	204.65	204.65	204.65
其他费用	63.46	91.51	121.19	138.70
税金	1,539.87	1,496.78	1,471.11	1,486.87
财务费用	5,833.40	5,833.40	5,833.40	5,833.40
合计	8,093.82	8,090.78	8,107.15	8,153.15

(续表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
人员经费	450.20	463.71	477.62	491.95
燃料及动力费	52.44	52.44	52.44	52.44
维修费	204.65	204.65	204.65	204.65

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
其他费用	142.86	147.14	151.56	156.10
税金	1,531.48	1,577.42	1,624.74	1,673.49
财务费用	5,833.40	5,833.40	5,833.40	5,833.40
合计	8,215.03	8,278.76	8,344.41	8,412.03

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
人员经费	506.71	521.91	537.57	553.70
燃料及动力费	52.44	52.44	52.44	52.44
维修费	204.65	204.65	204.65	204.65
其他费用	160.79	165.61	170.58	175.70
税金	1,723.69	1,775.40	1,828.66	1,883.52
财务费用	5,833.40	5,833.40	5,833.40	5,833.40
合计	8,481.68	8,553.41	8,627.30	8,703.41

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
人员经费	570.31	587.42	605.04	623.19
燃料及动力费	52.44	52.44	52.44	52.44
维修费	204.65	204.65	204.65	204.65
其他费用	180.97	186.40	191.99	197.75
税金	1,940.03	1,998.23	2,058.18	2,119.92
财务费用	5,833.40	5,833.40	5,833.40	5,737.55
合计	8,781.80	8,862.54	8,945.70	8,935.50

(续表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
人员经费	641.89	661.15	680.98	701.41	10,748.21

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	合计
燃料及动力费	52.44	52.44	52.44	52.44	1,048.80
维修费	204.65	204.65	204.65	204.65	4,093.00
其他费用	203.68	452.08	869.78	842.07	4,809.93
税金	2,183.52	6,041.04	20,915.28	22,610.58	79,479.80
财务费用	4,955.90	3,290.00	2,036.00	818.00	104,338.45
合计	8,242.08	10,701.36	24,759.13	25,229.15	204,518.19

(三) 项目资金测算平衡表

表 4: 专项债券还本付息测算表 (金额单位: 万元)

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		95.85	95.85	
2021年		877.50	877.50	
2022年		2,543.40	2,543.40	
2023年		3,797.40	3,797.40	
2024年		5,015.40	5,015.40	
2025年		5,833.40	5,833.40	4,085.93
2026年		5,833.40	5,833.40	6,894.06
2027年		5,833.40	5,833.40	9,845.37
2028年		5,833.40	5,833.40	11,549.91
2029年		5,833.40	5,833.40	11,904.12
2030年		5,833.40	5,833.40	12,268.96
2031年		5,833.40	5,833.40	12,644.74
2032年		5,833.40	5,833.40	13,031.79
2033年		5,833.40	5,833.40	13,430.45
2034年		5,833.40	5,833.40	13,841.09

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2035 年		5,833.40	5,833.40	14,264.03
2036 年		5,833.40	5,833.40	14,699.66
2037 年		5,833.40	5,833.40	15,148.36
2038 年		5,833.40	5,833.40	15,610.52
2039 年		5,833.40	5,833.40	16,086.55
2040 年	23,400.00	5,737.55	29,137.55	16,576.87
2041 年	23,000.00	4,955.90	27,955.90	17,081.88
2042 年	42,700.00	3,290.00	45,990.00	37,796.95
2043 年	20,000.00	2,036.00	22,036.00	64,254.45
2044 年	40,900.00	818.00	41,718.00	59,796.03
合计	150,000.00	116,668.00	266,668.00	380,811.71
利息备付率				3.26
偿债备付率				1.43

（四）小结

项目收入主要是租金收入、物业管理收入和出售收入等，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对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 380,811.71 万元，融资本息合计为 266,668 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂未来科技城开发建设集团有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后,由高新区财政金融办公室对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理,专人负责资金使用,合理安排资金,重大事项必须通过管理小组会议决定;制定专项债券资金使用办法,专款专用;引入第三方审计监督资金使用。详述如下:

(1) 成立专项工作组,加强对该项目的领导和管理,重大事件必须通过工作组会议决定;

(2) 制定专项债券资金使用办法,加强专项债券资金使用管理,专款专用。

(3) 建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

(4) 制定应急预案,完善月报制度,及时评价债务风险,落实责任主体。

(5) 加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核,必要时引进第三方机构,在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1. 工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利

息增加导致成本增加。

2. 质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3. 安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4. 环境破坏、环境保护风险。

5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 市场风险

(1) 市场供需实际情况与市场预测值发生偏离,短期内中国的经济增长没有问题,关键是长期的潜在增长率将会下降。未来中国经济发展会出现三大主要的特点:一是经济增长速度比以前低一些;二是通胀压力高一些;三是经济结构会发生非常快的变化,宏观经济的波动给项目带来市场需求的减少。

(2) 随着市场竞争的加剧,竞争对手的增多,有可能导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，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正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

临沂高新区 5G 磁电智慧物联科技创业园项目，实施单位为临沂未来科技城开发建设集团有限公司，本次拟申请专项债券 42,700 万元用于项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（一）项目的建设符合国家相关政策和规划的要求

（1）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：支持新一代信息技术、新能源汽车、生物技术、绿色低碳、高端装备与材料、数字创意等领域的产业发展壮大。大力推进先进半导体、机器人、增材制造、智能系统、新一代航空装备、空间技术综合服务系统、智能交通、精准医疗、高效储能与分布式能源系统、智能材料、高效节能环保、虚拟现实与互动影视等新兴前沿领域创新和产业化，形成一批新增长点。

（2）《“十三五”国家科技创新规划》中指出：发展先进功能材料技术，重点是第三代半导体材料、纳米材料、新能源材料、印刷显示与激光显示材料、智能/仿生/超材料、高温超导材料、稀土新材料、膜分离材料、新型生物医用材料、生态环境材料等技术及应用。

（3）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中

指出：推动产业集约集聚发展。加快园区升级，推动要素整合，建设一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业集聚区。深化开发区体制机制创新试点，支持现有国家级园区创建国家生态工业示范园区。优化行业结构、技术结构、产品结构、组织结构和布局结构，培育创新型产业集群，构建良好产业生态系统。

(4) 《山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划》提出：围绕节能环保、新能源、国防等重点领域需求，推进新材料产业创新发展，推动青岛石墨烯、潍坊生物基材料、泰安玻璃纤维、临沂高性能磁性材料等产业园区建设，不断优化完善产业链、进一步壮大山东省优势新材料产业规模。

(5) 《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》中指出：充分发挥济南、青岛、烟台三市经济实力雄厚、创新资源富集等综合优势，率先突破辐射带动，打造新旧动能转换主引擎。以其他 14 个设区市的国家省级经济技术开发区、高新技术产业开发区以及海关特殊监管区域等为补充，加强统筹规划，创新园区管理机制，明确产业发展定位和方向，打造若干经济增长点，形成区域新旧动能转换合力。同时提出：做大做强碳纤维、石墨烯、生物基材料、高分子材料、无机非金属材料、磁性材料等新材料产业，提高行业技术创新能力和关键材料自给率，建设国内领先的新材料研发中心和产业基地。

(6) 《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》中指出：以淄博等 14 市国家和省级经济技术开发区、高新技术产业开发区以及海关特殊监管区等为重点，创新园区管理运营机制，明确各市产业发展方向，培育特色经济和优势产业，打造若干具有核心竞争力的区

域经济增长点。临沂主要布局生命健康、航空航天、机器人等未来产业，壮大信息技术、磁性材料、文化旅游、新能源、生物医药、节能环保等新兴产业，改造商贸物流、工程机械、木业、化工等传统产业，淘汰钢铁、陶瓷等行业落后产能，打造国家内外贸融合发展示范区、人才管理改革试验区。推进优势产业统筹培育，优化全省产业布局，引导区域间产业有序转移、整体升级，培育新兴产业特色经济集群。加快产业链条向上下游延伸，提高产业区域配套水平，提升经济发展一体化水平。推进要素资源统筹配置，健全区域合作利益分享机制，促进园区、企业、项目协作，增强资产、资本、资源配置的精准性和系统性，形成更加开放完善的市场体系。

(7) 《山东省“十三五”科技创新规划》中提出：推动各高新区、可持续发展实验区优化科技、人才、政策等创新要素的优化配置，完善从技术研发、技术转移、企业孵化到产业集聚的创新服务和产业培育体系，立足各地资源禀赋、产业特征，明确产业定位，打造“名片”主导产业，培育创新型产业集群，培育形成一批高新技术产业聚集区和创新驱动发展先行区。同时还提出：加快高新区创新发展。充分发挥高新区的先发优势和创新引擎作用，以提升高新区自主创新能力和产业竞争力为核心，全面实施以高新区带头创新发展、带头转型升级为目标的“双带”工程。明确发展定位，突出发展特色，实施高新区产业聚焦 1+X 计划，构建高新区活力产业体系。

(8) 《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出：形成以金属新材料为主体，以石英砂新材料为特色，以信息新材料、磁性材料、功能陶瓷材料和高分子新材料、钛晶粉为战略

培育领域的新材料产业；重点培育电子信息新材料，支持市场需求大、性能优良的半导体材料、有机显示材料、纳米电子材料等发展；大力发展磁性材料，研发生产具备国际科技水平的磁性材料，积极发展功能陶瓷新材料领域，鼓励现有陶瓷企业向具备机械功能、热功能、化学功能、电磁功能等功能陶瓷方向拓展；努力突破高分子新材料领域，重点发展特种涂料等，鼓励能够应用于木材加工的水基型胶粘剂、生物基高分子胶粘剂生产，积极向生态型胶粘剂提升。

综上，项目的建设符合国家、省、市的相关规划要求。

2. 项目实施的社会效益

该项目实施后能够为临沂高新区的发展提供条件。同时项目的建设还能够增加社会内需，促进社会经济发展，有利于社会主义和谐社会建设。因此，项目的建设是完全必要的，也是可行的。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为租金收入、物业管理收入和出售收入等，通过对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380,811.71万元，融资本息合计为266,668.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.43倍。

4. 项目投资建设合规性

(1) 本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019本)鼓励类。

“三十一、科技服务业

8、科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化、科技

成果评估和科技鉴证等服务

10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、高新技术创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地建设”

“四十六、人力资源和人力资本服务业

3、人力资源招聘、就业和创业指导，人力资源和社会保障事务代理，人力资源培训、劳务派遣、人力资源测评、人力资源管理咨询、人力资源服务外包、高级人才寻访、人力资源信息软件服务等人力资源服务业”

因此，本项目的建设是国家鼓励发展的产业，符合国家相关的产业政策，顺应了经济发展的潮流和方向。

(2) 符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“七网工程”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 150,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 43.84%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 380,811.71 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.43 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

临沂高新区 5G 磁电智慧物联科技创业园项目收入主要是租金收入、物业管理收入和出售收入等，建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对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 380,811.71 万元，融资本息合计为 266,668.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 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,项目建成后能促进当地的经济发展,同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

但该项目在绩效目标细化、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。