

2022 年山东省临沂市  
激光科技产业园专项债券实施方案

财政部门：临沂市财政局

主管单位：临沂市国有资产投资控股集团有限公司

立项主体：临沂国控科技产业园开发有限公司

编制时间：2022 年 6 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

临沂激光科技产业园

### （二）项目单位

单位名称：临沂国控科技产业园开发有限公司

法定代表人：公茂杰

注册资本：5000 万元

注册地址：山东省临沂经济技术开发区沂河东路 181 号名都国际 3 号楼 412 室

经营范围：一般项目：园区管理服务；创业空间服务；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；科技中介服务；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （三）项目规划审批

1. 2020 年 8 月 7 日，临沂市经济技术开发区行政审批服务局核发《山东省建设项目备案证明》（2020-371372-75-03-084531）；

2. 2020 年 11 月 2 日，项目在临沂市经济技术开发区行政审批服务局完成《建设项目环境影响登记表》（20203713000200000369）备案；

3. 2020 年 12 月 9 日，临沂市经济技术开发区行政审批服务局核发《建设用地规划许可证》（地字第 371301202000052（经）号）、《建

设工程规划许可证》（建字第 371301202000110（经）号）；

4. 2021 年 2 月 9 日，临沂国控科技产业园开发有限公司获得《不动产权证书》（鲁（2021）临沂市不动广权第 0017460 号），确认产业园公司对坐落于经济区合肥路中段北侧的土地拥有使用权，土地使用权期限自 2020 年 12 月 9 日起至 2070 年 12 月 8 日止，土地用途为工业用地。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目位于山东省临沂经济技术开发区昆明路与合肥路交汇处东北角，总用地面积 236.89 亩，总建筑面积 284266 m<sup>2</sup>，主要建设 20 幢标准化厂房、1 栋综合服务楼、1 栋研发楼，配套建设 3 条主干道路（占地面积约 14320 m<sup>2</sup>），电力管网 6476 米、供水管网 4100 米及天然气管网 4236 米，地上停车位 1360 个等基础设施。

一期工程规划用地面积 89.96 亩（59,975 m<sup>2</sup>），构筑物总占地面积 24,535 m<sup>2</sup>，总建筑面积 68,600 m<sup>2</sup>（其中计容面积 91,323 平方米），绿化面积 5,648 m<sup>2</sup>，建筑密度 41.40%，容积率 1.52，绿地率 9.6%。拟建设标准化厂房 14 幢（1 幢为一层与二层组合式标准化厂房、8 幢为三层标准化厂房、4 幢为四层标准化厂房、1 幢为三层与四层组合式标准化厂房），1 幢 7 层综合服务，地上车位 540 个，配套建设 1 条主干道路（占地面积约为 5,700 m<sup>2</sup>）及道路配套管网。

二期工程规划用地面积 146.93 亩（97,953 m<sup>2</sup>），构筑物总占地面积 50,549 m<sup>2</sup>，总建筑面积 215,666 m<sup>2</sup>，绿化面积 9513 m<sup>2</sup>，建筑密度 51.01%，容积率 2.2，绿地率 9.6%。拟建设标准化厂房 6 幢，1 幢 7 层研发楼，1 幢 2 层设备用房，地上车位 820 个，配套建设 2 条主干道路

（占地面积约为 8620 m<sup>2</sup>）及道路配套管网。

项目以激光产业链条相关研发、生产企业为主，预计引入企业 40 家，年产值可达 10 亿元。项目运营后年耗电量 139.28 万千瓦时，年耗水量 9330.6m<sup>3</sup>，主要能耗折算标准煤 171.18 吨。

### （五）项目建设期限

临沂激光科技产业园项目建设期为 2020 年 10 月-2023 年 12 月，分两期建设，其中一期建设期为 2020 年 10 月-2022 年 9 月，自 2022 年 10 月投入运营；二期建设期为 2022 年 11 月-2023 年 12 月，自 2024 年 1 月投入运营。

## 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报告》；
- (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

经估算，项目总投资 83,318 万元，其中静态投资 79,332 万元（工程费用 64,501.63 万元，工程建设其他费用 11,052.85 万元，基本预备费 3,777.52 万元），动态投资 1,875.43 万元（建设期利息），铺底流动资金 2,110.57 万元。。

### （二）资金筹措方案

项目总投资 83,318 万元，资金来源：通过发行专项债券融资 39,000 万元，其中本次拟发行债券 20,000 万元，年利率为 4%，期限 20 年；银行融资 3,947 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	83318	100%	
一、资本金	40371	48.45%	
自有资金	40371		
二、债务资金	42947	51.55%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
专项债券	39000		
银行借款	3947		

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### （一）运营收入预测

本期债券募集资金投资项目现金流入通过不动产租赁收入、物业收入、停车场收入、广告收入实现。临沂激光科技产业园建设项目分两期建设，一期建设期为2020年10月~2022年9月，自2022年10月投入运营；二期建设期为2022年11月~2023年12月，自2024年1月投入运营。

##### 1. 不动产租赁收入

本项目一期厂房60,600平方米，二期厂房及设备用房等共计205,406平方米，根据项目单位与临沂经济技术开发区管委会签订的租赁协议，以19元/平方米/月出租；一期综合服务8,000平方米，参照周边同类房屋的租赁价格，以32元/平方米/月出租；二期研发楼8,000平方米，以32元/平方米/月出租。考虑项目经营前期各项运营市场开拓因素，影响整体效益，秉承谨慎性原则，运营期第一年出租率按80%，第二年90%，第三年及以后达到95%；租赁价格每五年上涨5%。

#### 项目周边类似不动产出租可比价格

单位：万元

项目名称	项目位置	出租价格
万阅城	临沂市兰山区新华一路	42元/m <sup>2</sup> ·月
环球中心	临沂市北京路与沂蒙路	39元/m <sup>2</sup> ·月
环球总部大厦	临沂市河东区滨河东路与中昇大街交汇	36元/m <sup>2</sup> ·月

##### 2. 物业收入

本项目物业收费建筑面积共282,006m<sup>2</sup>，参照临沂市周边市场价格，

运营期物业收费价格标准为 1 元/m<sup>2</sup>·月。

### 3. 停车位租赁收入

本项目停车位 1,360 个（一期 540 个，二期 820 个），全部对外经营。根据周边停车位租赁收费及管理情况，谨慎考虑按每月 200 元计算，运营期第一年出租率按 80%，第二年 90%，第三年及以后 95%。

车位可比租赁价格参考表

序号	名称	车位租金/月（元）
1	金世纪小区	300 元/月
2	万阅城负一停车位	300 元/月
3	月亮湾社区	300 元/月
	平均价格	300 元/月

### 4. 广告收入

本项目投放大型 LED 广告屏 4 块（一期 2 块，二期 2 块）对外租赁。根据目前市场大型 LED 广告屏的租赁价格，按每年每块 50 万元计算。该项目发债期内预测收入为 148,638.81 万元。具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一期厂房租赁收入	面积（m <sup>2</sup> ）	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
	月数	3	12	12	12	12
	负荷率	80%	90%	95%	95%	95%
	小计	276.34	1,243.51	1,312.60	1,312.60	1,312.60
二期厂房租赁收入	面积（m <sup>2</sup> ）			205,406.00	205,406.00	205,406.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）			19.00	19.00	19.00
	月数			12	12	12
	负荷率			80%	90%	95%
	小计			3,746.61	4,214.93	4,449.09

项目	计算依据	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一期综合楼租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
	月数	3	12	12	12	12
	负荷率	80%	90%	95%	95%	95%
	小计	61.44	276.48	291.84	291.84	291.84
二期研发楼租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )			8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )			32.00	32.00	32.00
	月数			12	12	12
	负荷率			80%	90%	95%
	小计			245.76	276.48	291.84
停车位租赁收入	数量	540.00	540.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00
	单价 (元/个)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	3	12	12	12	12
	小计	32.40	129.60	326.40	326.40	326.40
物业费收入	面积 (m <sup>2</sup> )	54,880.00	61,740.00	235,894.80	257,235.40	267,905.70
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	80%	90%	95%	95%	95%
	小计	13.17	66.68	268.92	293.25	305.41
广告收入	数量		2.00	2.00	4.00	4.00
	单价 (万元)		50.00	50.00	50.00	50.00
	小计		100.00	100.00	200.00	200.00
<b>累计收入</b>		<b>383.35</b>	<b>383.35</b>	<b>1,816.27</b>	<b>6,292.12</b>	<b>6,915.50</b>

(续表)

项目	计算依据	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一期厂房租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	小计	1,378.23	1,378.23	1,378.23	1,378.23	1,378.23
二期 厂房 租赁 收入	面积 (m <sup>2</sup> )	205,406.00	205,406.00	205,406.00	205,406.00	205,406.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	4,671.55	4,671.55	4,671.55	4,671.55	4,671.55
一期 综合 楼租 赁收 入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	306.43	306.43	306.43	306.43	306.43
二期 研发 楼租 赁收 入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	33.60	33.60	33.60	33.60	33.60
	月数	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	306.43	306.43	306.43	306.43	306.43
停车 位租 赁收 入	数量	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12	12
	小计	326.40	326.40	326.40	326.40	326.40
物业 费收 入	面积 (m <sup>2</sup> )	267,905.70	267,905.70	267,905.70	267,905.70	267,905.70
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	305.41	305.41	305.41	305.41	305.41
广告 收入	数量	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价 (万元)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	小计	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
累计收入		7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45

(续表)

项目	计算依据	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一期厂房租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	20.95	20.95	20.95	20.95
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	1,447.31	1,447.31	1,447.31	1,447.31
二期厂房租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	205,406.00	205,406.00	205,406.00	205,406.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	20.95	20.95	20.95	20.95
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	4,905.71	4,905.71	4,905.71	4,905.71
一期综合楼租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	35.28	35.28	35.28	35.28
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	321.75	321.75	321.75	321.75
二期研发楼租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	35.28	35.28	35.28	35.28
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	321.75	321.75	321.75	321.75
停车位租赁收入	数量	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12
	小计	326.40	326.40	326.40	326.40
物业费收入	面积 (m <sup>2</sup> )	267,905.70	267,905.70	267,905.70	267,905.70
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95%	95%	95%	95%

项目	计算依据	2032年	2033年	2034年	2035年
	小计	305.41	305.41	305.41	305.41
广告收入	数量	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(万元)	50.00	50.00	50.00	50.00
	小计	200.00	200.00	200.00	200.00
<b>累计收入</b>		<b>7,828.34</b>	<b>7,828.34</b>	<b>7,828.34</b>	<b>7,828.34</b>

(续表)

项目	计算依据	2036年	2037年	2038年	2039年
一期厂房租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	60,600.00	60,600.00	60,600.00	60,600.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	20.95	22.00	22.00	22.00
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	1,447.31	1,519.85	1,519.85	1,519.85
二期厂房租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	205,406.00	205,406.00	205,406.00	205,406.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	20.95	22.00	22.00	22.00
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	4,905.71	5,151.58	5,151.58	5,151.58
一期综合楼租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	35.28	37.04	37.04	37.04
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	321.75	337.80	337.80	337.80
二期研发楼租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	35.28	37.04	37.04	37.04
	月数	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	321.75	337.80	337.80	337.80
停车位	数量	1,360.00	1,360.00	1,360.00	1,360.00

项目	计算依据	2036年	2037年	2038年	2039年
租赁收入	单价(元)	200.00	200.00	200.00	200.00
	月数	12	12	12	12
	小计	326.40	326.40	326.40	326.40
物业费收入	面积(m <sup>2</sup> )	267,905.70	267,905.70	267,905.70	267,905.70
	单价(元)	12.00	12.00	12.00	12.00
	负荷率	95%	95%	95%	95%
	小计	305.41	305.41	305.41	305.41
广告收入	数量	4.00	4.00	4.00	4.00
	单价(万元)	50.00	50.00	50.00	50.00
	小计	200.00	200.00	200.00	200.00
<b>累计收入</b>		7,828.34	8,178.85	8,178.85	8,178.85

(续表)

项目	计算依据	2040年	2041年	2042年	合计
一期厂房租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	60,600.00	60,600.00	60,600.00	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	22.00	22.00	23.10	
	月数	12	12	12	
	负荷率	95%	95%	95%	
	小计	1,519.85	1,519.85	1,595.84	28,780.39
二期厂房租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	205,406.00	205,406.00	205,406.00	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	22.00	22.00	23.10	
	月数	12	12	12	
	负荷率	95%	95%	95%	
	小计	5,151.58	5,151.58	5,409.16	91,464.01
一期综合楼租赁收入	面积(m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	37.04	37.04	38.89	
	月数	12	12	12	
	负荷率	95%	95%	95%	
	小计	337.80	337.80	354.68	6,398.07

项目	计算依据	2040年	2041年	2042年	合计
二期研发楼租赁收入	面积 (m <sup>2</sup> )	8,000.00	8,000.00	8,000.00	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	37.04	37.04	38.89	
	月数	12	12	12	
	负荷率	95%	95%	95%	
	小计	337.80	337.80	354.68	5,998.71
停车位租赁收入	数量	1,360.00	1,360.00	1,360.00	
	单价 (元)	200.00	200.00	200.00	
	月数	12	12	12	
	小计	326.40	326.40	326.40	6,363.60
物业费收入	面积 (m <sup>2</sup> )	267,905.70	267,905.70	267,905.70	
	单价 (元)	12.00	12.00	12.00	
	负荷率	95%	95%	95%	
	小计	305.41	305.41	305.41	5,834.03
广告收入	数量	4.00	4.00	4.00	
	单价 (万元)	50.00	50.00	50.00	
	小计	200.00	200.00	200.00	3,800.00
累计收入		8,178.85	8,178.85	8,178.85	148,638.81

## (二) 运营成本

临沂激光科技产业园建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、维护费、利息支出、其他费用、税金及附加等。

### 1. 人员经费

该项目定员 18 人，职工福利按工资总额的 14% 计算，工资总额按年工资 60,000 元/人计算，考虑通胀因素，每五年按 5% 增长率计算。

### 2. 维护费

为园区日常维护保养费用，按建设投资的 0.5% 估算。

### 3. 利息支出

临沂激光科技产业园建设项目本次发行债券 20,000 万元，年利率

4%；2023年初计划发行债券19,000万元，年利率4%，期限均为20年；2021年7月银行融资2,997万元，年利率4.75%，期限4年；2022年1月银行融资950万元，期限1年。

#### 4. 其他费用

其他管理费用包括办公耗材、燃料及动力费、日常维修等费用，按照收入总额的1%计算。

#### 5. 税金及附加

(1) 增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，不动产租赁、停车位租赁税率9%、物业管理、广告服务税率6%；

(2) 其他税费：城市维护建设税按7%计算；教育费附加按3%计算；地方教育费附加按2%计算；房产税从租计征的按12%计算；企业所得税25%。

该项目发债期内预测经营期付现成本总额71,733.46万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年 10-12月	2023年	2024年	2025年	2026年
人员经费	30.78	123.12	123.12	123.12	123.12
运营维护费	104.15	416.59	416.59	416.59	416.59
其他费用	0.96	18.16	62.92	69.15	71.77
利息支出	550.20	1,254.05	1,583.73	1,560.00	1,560.00
税金及附加	40.53	182.40	671.62	731.50	761.44
合计	726.62	1,994.32	2,857.98	2,900.37	2,932.93

(续表)

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
人员经费	129.28	129.28	129.28	129.28	129.28

运营维护费	416.59	416.59	416.59	416.59	416.59
其他费用	74.94	74.94	74.94	74.94	74.94
利息支出	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
税金及附加	799.52	799.52	799.52	1,266.05	1,266.05
合计	2,980.33	2,980.33	2,980.33	3,446.86	3,446.86

(续表)

项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
人员经费	135.74	135.74	135.74	135.74	135.74
运营维护费	416.59	416.59	416.59	416.59	416.59
其他费用	78.28	78.28	78.28	78.28	78.28
利息支出	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
税金及附加	1,378.74	1,378.74	1,378.74	1,887.14	1,887.14
合计	3,569.35	3,569.35	3,569.35	4,077.75	4,077.75

(续表)

项目	2037年	2038年	2039年	2040年
人员经费	142.53	142.53	142.53	142.53
运营维护费	416.59	416.59	416.59	416.59
其他费用	81.79	81.79	81.79	81.79
利息支出	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
税金及附加	2,029.58	2,029.58	2,029.58	2,029.58
合计	4,230.49	4,230.49	4,230.49	4,230.49

续表)

项目	2041年	2042年	2043年	合计
人员经费	142.53	149.65		2,710.63
运营维护费	416.59	416.59		8,435.95
其他费用	81.79	85.46		1,483.51

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
利息支出	1,560.00	1,160.00	380.00	31,447.98
税金及附加	2,029.58	2,278.85		27,655.40
合计	4,230.49	4,090.56	380.00	71,733.46

### (三) 项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 10-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	383.35	1,816.27	6,292.12	6,915.50	7,177.18
付现成本费用	726.62	1,994.32	2,857.98	2,900.37	2,932.93
现金净流入	-343.27	-178.05	3,434.14	4,015.13	4,244.26
加：支付的债券利息	550.20	1,254.05	1,583.73	1,560.00	1,560.00
可支付本息的项目收益	206.93	1,076.00	5,017.87	5,575.13	5,804.26

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45	7,494.45
付现成本费用	2,980.33	2,980.33	2,980.33	3,446.86	3,446.86
现金净流入	4,514.12	4,514.12	4,514.12	4,047.59	4,047.59
加：支付的债券利息	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
可支付本息的项目收益	6,074.12	6,074.12	6,074.12	5,607.59	5,607.59

(续表)

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	7,828.34	7,828.34	7,828.34	7,828.34	7,828.34
付现成本费用	3,569.35	3,569.35	3,569.35	4,077.75	4,077.75
现金净流入	4,258.99	4,258.99	4,258.99	3,750.59	3,750.59
加：支付的债券利息	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
可支付本息的项目收益	5,818.99	5,818.99	5,818.99	5,310.59	5,310.59

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收入	8,178.85	8,178.85	8,178.85	8,178.85
付现成本费用	4,230.49	4,230.49	4,230.49	4,230.49
现金净流入	3,948.37	3,948.37	3,948.37	3,948.37
加：支付的债券利息	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,560.00
可支付本息的项目收益	5,508.37	5,508.37	5,508.37	5,508.37

(续表)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	合计
收入	8,178.85	8,546.17		148,638.81
付现成本费用	4,230.49	4,090.56	380.00	71,733.46
现金净流入	3,948.37	4,455.61	-380.00	76,905.35
加：支付的债券利息	1,560.00	1,160.00	380.00	31,447.98
可支付本息的项目收益	5,508.37	5,615.61		108,353.33

#### (四) 其他需要说明的事项

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。

#### (五) 小结

本项目收入主要是不动产租赁收入、物业收入、停车场收入、广告收入，项目建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。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 108,353.33 万元，融资本息合计为 74,466.16 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

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	
2021 年		71.18	71.18	
2022 年		550.20	550.20	206.93
2023 年	1,949.00	1,254.05	3,203.05	1,076.00
2024 年	999.00	1,583.73	2,582.73	5,017.87
2025 年	999.00	1,560.00	2,559.00	5,575.13
2026 年		1,560.00	1,560.00	5,804.26
2027 年		1,560.00	1,560.00	6,074.12
2028 年		1,560.00	1,560.00	6,074.12
2029 年		1,560.00	1,560.00	6,074.12
2030 年		1,560.00	1,560.00	5,607.59
2031 年		1,560.00	1,560.00	5,607.59
2032 年		1,560.00	1,560.00	5,818.99
2033 年		1,560.00	1,560.00	5,818.99
2034 年		1,560.00	1,560.00	5,818.99
2035 年		1,560.00	1,560.00	5,310.59
2036 年		1,560.00	1,560.00	5,310.59
2037 年		1,560.00	1,560.00	5,508.37
2038 年		1,560.00	1,560.00	5,508.37
2039 年		1,560.00	1,560.00	5,508.37
2040 年		1,560.00	1,560.00	5,508.37
2041 年		1,560.00	1,560.00	5,508.37
2042 年	20,000.00	1,160.00	21,160.00	5,615.61
2043 年	19,000.00	380.00	19,380.00	
合计	42,947.00	31,519.16	74,466.16	108,353.33
利息备付率				3.44
偿债备付率				1.46

#### 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂国控科技产业园开发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，由临沂市财政局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。

#### 五、项目风险分析

##### （一）与项目建设相关的风险

1. 市场风险。项目建成后由于社会经济环境影响可能导致招商困难、空置率较高或者入住的企业缺乏持续性经营的能力而退出园区，从而影响园区持续性运营。

2. 工程技术风险。项目可能会由于施工单位技术和管理水平不高、缺少经验等原因导致建设期延长或施工过程中出现人员伤害等情况。

3. 资金风险。项目可能会因为建设管理、材料上涨等因素导致追加投资资金。

## （二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险。从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果项目建成后入驻园区企业数量和质量距离预期差距过大，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险。项目建成后的运营管理，特别是日常公用设施维护、物业管理和安全等方面的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、抢险救灾及运营效益。

## 十、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

临沂激光科技产业园项目实施单位为临沂国控科技产业园开发有限公司，2022年拟申请专项债券20,000万元用于项目建设，年限为20年。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

《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。

《“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。

《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。

《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。

《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。

《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。

《临沂市“十优”产业规划（2019-2025年）》中提出：以供给侧结构性改革为主线，以新旧动能转换重大工程为统领，把园区作为产业培育的主阵地，把“双招双引”作为产业培育的生命线，深入实施“十优产业倍增”计划和“名企倍增”计划，做大做强传统优势产业，着力发展未来新兴产业，加快构建实体经济、科技创新、现代金融、绿色低碳、人力资源协同发展的现代产业体系。

## 2、项目实施的公益性

(1)项目的的建设得到省市政府的高度重视，已被列为2021年省、市重大建设项目，园区以打造鲁南苏北激光产业集聚区和培育临沂市现

代产业体系为发展目的，对临沂乃至全省激光产业发展起到重要的带头作用；

(2) 项目的建设有助于促进临沂市激光产业的发展，引导激光产业集聚、聚集创新资源、形成产业集群、打造激光全产业链条产生巨大带动作用。同时助推临沂市传统产业的转型升级，对提升临沂市产业发展水平，进一步促进临沂市新兴产业做大做强，助力新旧动能转换，拉动区域经济的快速增长发挥积极作用；

(3) 项目的建设使企业能够共享基础设施与服务，能够为企业提供创新平台、使企业获得外部经济和创新氛围，助推临沂市经济提质增效，推动临沂市城市化建设；

(4) 项目的建设可有效提高土地利用效率，节省有效土地资源。产业园区可最大程度的减少企业的无效占地，实现集约用地，提高土地利用效率；同时又能有效的防止乱排放、分散排放，有利于保护环境；

(5) 项目的建设可解决部分人员就业问题，促进区域经济。项目建成后，可以解决大量人员就业，吸纳部分农村剩余劳动力，同时可促进贫困人口就业，缓解社会就业压力，加快城乡一体化进程，促进区域内经济发展；

(6) 项目的建设具有扩大投资和刺激消费的双重作用。项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰等相关行业的发展；能够扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

(7) 临沂市对激光技术有广泛需求，项目单位结合区域产业定位和产业基础，依托奔腾激光科技(山东)有限公司、山东省科学院激光研

研究所等企业引进上下游激光产业企业建设临沂激光科技产业园，从而形成激光产业链，促进新兴产业的形成与聚集，进而打造国家级创新型产业集群，实现激光产业与传统产业的紧密结合，用先进的激光制造技术改造传统产业，进一步促进全市产业转型升级。

### 3、项目实施的收益性

本项目收入主要是不动产租赁收入、物业收入、停车场收入、广告收入，项目建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。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 108,353.33 万元，融资本息合计为 74,466.16 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 倍。

### 4、项目建设投资合规性

符合《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划》《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》《临沂市“十优”产业规划（2019-2025年）》，符合专项债券支持方向，根据财政部印发《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）中坚持专项债券必须用于有一定收益的公益性项目，融资规模与项目收益相平衡。重点用于国务院常务会议确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。

### 5、项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，项目已于 2020 年 10 月开工建设，完成了立项核准备案，环评手续，办理了建设用地规划及工程规划许可

证、不动产权证书的办理，全力推进项目建设，已被列为 2021 年山东省重大、临沂市重大建设项目。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 83,318 万元，其中银行贷款 3,947 万元已批准，资本金 40,371 万元按照项目进度逐步筹措，资金到位可行。

#### 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 46.81%，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

根据财务分析数据，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，项目资金覆盖倍数为 1.46 倍，具备较强的偿债能力。

#### 10、绩效目标合理性

本项目绩效目标制定合理，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

### **（三）评估结论**

临沂激光科技产业园项目收入主要是不动产租赁收入、物业收入、停车场收入、广告收入，项目建设资金包含项目资本金、专项债券及银行借款。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 108,353.33 万元，融资本息合计为 74,466.16 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.46 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。

项目已被列为 2021 年省市重大建设项目，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。项目建成后能够提高土地利用率，节省有效土地资源，引导鲁南地区激光产业集聚发展，能够为企业提供创新平台，使企业获得外部经济和创新氛围，共享基础设施与服务。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。