

2022 年山东省威海火炬高技术产业开发区
威海全球打印机产业园区及基础设施配套项目
专项债券项目实施方案



威海高新电子信息产业园建设运营有限公司



2021 年 10 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	1
(五) 项目建设期限.....	1
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措方案.....	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
(一) 运营收入预测.....	4
(二) 运营成本预测.....	7
(三) 项目运营损益表.....	11
(四) 项目资金测算平衡表.....	13
(五) 其他需要说明的事项.....	17
(六) 小结.....	17
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	17
五、项目风险分析.....	18
(一) 与项目建设相关的风险.....	18
(二) 与项目收益相关的风险.....	18
六、事前项目绩效评估报告.....	19
(一) 项目概况.....	19
(二) 评估内容.....	19
(三) 评估结论.....	22

一、项目基本情况

（一）项目名称

威海全球打印机产业园区及基础设施配套项目

（二）项目单位

威海高新电子信息产业园建设运营有限公司。威海高新电子信息产业园建设运营有限公司是由威海高新园区建设运营有限公司投资的全资子公司，注册地位于山东省威海市火炬高技术产业开发区科技路220号2号楼704室，法定代表人为王军波。经营范围包括建设工程施工、供电业务、园区管理服务、工程管理服务、企业管理、物业管理、非居住房地产租赁等。

（三）项目规划审批

2021年9月10日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2109-371071-04-01-309605。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目位于双岛路以西，占地面积28.84公顷，总建筑面积55.16万平方米，其中厂房建筑面积为45.50万平方米，生产辅助用房建筑面积为0.10万平方米，配套用房建筑面积为9.56万平方米。项目包括9栋厂房，6栋生产辅助用房，7栋配套用房及水、电等基础配套设施和生态环境设施及园区周边道路、管网、桥梁、水系整治等基础设施。概算投资约22亿元。

项目建成后可出租厂房面积350045.20平方米、配套用房95600.00平方米，停车位1118个，广告牌30个。

（五）项目建设期限

本项目建设期为2021年9月至2022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）《威海火炬高技术产业开发区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》；

（2）《山东省建筑工程消耗量定额》（2016 版）；

（3）《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）；

（4）《山东省建筑工程价目表》（2020）；

（5）《山东省安装工程价目表》（2020）；

（6）威海地区近期类似工程造价资料；

（7）威海地区预算定额价目表；

（8）国家现行投资估算的有关规定；

（9）建设单位提供的有关基础资料。

2. 估算总额

项目总投资估算为 220210 万元，其中建设投资 212895 万元、建设期利息 7315 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：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	220210.00	100.0%	
一、资本金	50210.00	22.8%	
自有资金	50210.00		
二、债务资金	170000.00	77.2%	
专项债券	25000.00	11.4%	
银行借款	145000.00	65.8%	

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和配套用房出租收入、车位出租收入和广告牌出租收入。运营期各年收入预测如下：

运营收入估算表（单位：万元）

	厂房出租收入	配套用房出租收入	广告牌收入	车位出租	收入合计
2023 年	22997.97	3140.46	90.00	402.48	26630.91
2024 年	23687.91	3234.67	92.70	402.48	27417.76
2025 年	24398.55	3331.71	95.48	402.48	28228.22
2026 年	25130.50	3431.66	98.35	402.48	29062.99
2027 年	25884.42	3534.61	101.30	402.48	29922.81
2028 年	26660.95	3640.66	104.33	402.48	30808.42
2029 年	27460.78	3749.88	107.46	402.48	31720.60
2030 年	28284.60	3862.37	110.69	402.48	32660.14
2031 年	29133.14	3978.24	114.01	402.48	33627.87
2032 年	30007.13	4097.59	117.43	402.48	34624.63
2033 年	30907.35	4220.51	120.95	402.48	35651.29
2034 年	31834.57	4347.13	124.58	402.48	36708.76
2035 年	32789.61	4477.54	128.32	402.48	37797.95
2036 年	33773.29	4611.88	132.17	402.48	38919.82
2037 年	34786.49	4750.24	136.13	402.48	40075.34
2038 年	35830.09	4892.74	140.22	402.48	41265.53
2039 年	36904.99	5039.53	144.42	402.48	42491.42
2040 年	38012.14	5190.71	148.76	402.48	43754.09
2041 年	39152.50	5346.52	153.22	402.48	45054.72
2042 年	40327.08	5506.91	157.82	402.48	46394.29
合计	617964.06	84385.56	2418.34	8049.60	712817.56

本项目各类收入预测方法说明说下：

项目计算期 21 年，其中建设期 1 年、运营期 20 年。

1、厂房租赁

厂房建设为订制化厂房，对打印机产业链配套企业采用定向租赁。厂房各项建造标准均按照打印机产业链配套企业要求进行建造，标准较高，参考周边项目出租价格结合建造成本和使用面积与计容面积比例，出租价格拟按照 1.8 元/m²天，每年递增 3%，可出租厂房规模为 350045.20m²。

类比案例

序号	厂房案例	位置	面积 (m ²)	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	/	2.5	市场询价
2	汉鼎品牌产业园净化厂房	威海环翠区	1000	2.96	58 同城网
3	明安电力安装厂房	威海高区	1900	1	58 同城网

2、配套用房出租收入

考虑到项目建设完成后，整个园区会聚集大批务工人员，结合市场价格和供需比例，出租价格定位为 0.9 元/m²天，每年递增 3%，可出租规模为 95600m²。

类比案例

序号	案例	位置	价格 (元/m ² ·天)	备注
1	帝景湾公寓	威海高区	0.8	安居客
2	新浪屿花园	威海高区	1	安居客
3	海景壹号	威海高区	1	安居客
4	盛德丽景茗都北门餐饮	威海高区	0.85	58 同城网
5	沈阳路 293-15 号饭店	威海高区	1.39	58 同城网

3、广告牌收入

本项目在园区出入口、食堂、广场、主要道路两侧等位置设置广告牌 30 个，价格定位为 3 万元/年/个，每年递增 3%。

4、车位出租收入

根据规划方案，本项目设置停车位 1118 个，采用月租对外出租。由于本项目停车位紧缺，依据《威海市发展和改革委员会 威海市公安局 威海市市场监督管理局关于完善市区机动车停放服务收费政策的通知》，参照普通住宅小区停车场收费标准，本项目月租停车位租金价格为 300 元/月/车位。

（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、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	30.21	75.00	81.52	20.00	206.73
2024 年	30.21	75.00	81.52	20.00	206.73
2025 年	30.21	75.00	81.52	20.00	206.73
2026 年	30.21	75.00	81.52	20.00	206.73
2027 年	30.21	75.00	81.52	20.00	206.73
2028 年	30.21	78.75	81.52	20.00	210.48
2029 年	30.21	78.75	81.52	20.00	210.48
2030 年	30.21	78.75	81.52	20.00	210.48
2031 年	30.21	78.75	81.52	20.00	210.48
2032 年	30.21	78.75	81.52	20.00	210.48
2033 年	30.21	82.69	81.52	20.00	214.42
2034 年	30.21	82.69	81.52	20.00	214.42
2035 年	30.21	82.69	81.52	20.00	214.42
2036 年	30.21	82.69	81.52	20.00	214.42
2037 年	30.21	82.69	81.52	20.00	214.42
2038 年	30.21	86.82	81.52	20.00	218.55
2039 年	30.21	86.82	81.52	20.00	218.55
2040 年	30.21	86.82	81.52	20.00	218.55
2041 年	30.21	86.82	81.52	20.00	218.55
2042 年	30.21	86.82	81.52	20.00	218.55
合计	604.20	1616.30	1630.40	400.00	4250.90

本项目成本预测方法说明如下：

1、燃料动力费

项目所需燃料动力主要为路灯用电和园区道路浇洒用水。年用电 332274.7kWh，电价按照 0.8998 元/kWh，年用水 2249.9 吨，单价 1.4 元/吨，计算期内燃料动力费总额为 604.26 万元。

2、工资及福利

为满足项目运营需要，项目需劳动定员 15 人，人均年工资及福利按 5 万元估算，按每 5 年上浮 5.00%考虑。

3、修理费

项目运营过程中，修理费按折旧原值的 0.04%估算。

4、其他费用

年其他管理费用每年暂估 20 万元。

5、折旧费

项目固定资产采用年限平均法计提折旧，按照 25 年计提折旧费，残值率取 5%，设备按照 20 年计提折旧。

6、摊销费

项目土地无形资产按照 30 年摊销。

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：

项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	电费
	9%	工程类费用、不动产租赁收入、水费
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
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 25000 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

银行借款筹集资金 145000 万元，假设年利率 4.9%，期限 20 年。
本项目还本付息预测如下：

本项目还本付息预测如下：

专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		25000.00		25000.00	4.2%	210	210.00
2023 年	25000	0		25000.00	4.2%	1050	1050.00
2024 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2025 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2026 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2027 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2028 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2029 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2030 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2031 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2032 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2033 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2034 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2035 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2036 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2037 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2038 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2039 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2040 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2041 年	25000			25000.00	4.2%	1050	1050.00
2042 年	25000		25000.00	0.00	4.2%	840	25840.00
合计		25000	25000			21000	46000.00

银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2022 年	0	145000.00	0	145000.00	4.9%	7105	7105.00
2023 年	145000	0	4400	140600.00	4.9%	6997.2	11397.20
2024 年	140600		4550	136050.00	4.9%	6777.925	11327.93
2025 年	136050		4700	131350.00	4.9%	6551.3	11251.30
2026 年	131350		5100	126250.00	4.9%	6311.2	11411.20
2027 年	126250		5500	120750.00	4.9%	6051.5	11551.50
2028 年	120750		5900	114850.00	4.9%	5772.2	11672.20
2029 年	114850		6300	108550.00	4.9%	5473.3	11773.30
2030 年	108550		6700	101850.00	4.9%	5154.8	11854.80
2031 年	101850		7100	94750.00	4.9%	4816.7	11916.70
2032 年	94750		7500	87250.00	4.9%	4459	11959.00
2033 年	87250		7900	79350.00	4.9%	4081.7	11981.70
2034 年	79350		8300	71050.00	4.9%	3684.8	11984.80
2035 年	71050		8700	62350.00	4.9%	3268.3	11968.30
2036 年	62350		9100	53250.00	4.9%	2832.2	11932.20
2037 年	53250		9500	43750.00	4.9%	2376.5	11876.50
2038 年	43750		9900	33850.00	4.9%	1901.2	11801.20
2039 年	33850		10300	23550.00	4.9%	1406.3	11706.30
2040 年	23550		10700	12850.00	4.9%	891.8	11591.80
2041 年	12850		12850	0.00	4.9%	314.825	13164.83
2042 年	0		0	0.00	4.9%	0	0.00
合计		145000.00	145000			86227.75	231227.75

（三）项目运营损益表

项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	26630.91	27417.76	28228.22	29062.99	29922.81	30808.42	31720.60	32660.14	33627.87	34624.63
营业成本	206.73	206.73	206.73	206.73	206.73	210.48	210.48	210.48	210.48	210.48
税金及附加	2877.63	2963.95	3052.87	3144.46	3238.79	3335.96	4717.21	6552.33	6747.9	6949.33
息税折旧及摊销前利润	23546.55	24247.08	24968.62	25711.8	26477.29	27261.98	26792.91	25897.33	26669.49	27464.82
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	8321.20	8321.21	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20
息税前利润	15225.35	15925.875	16647.42	17390.6	18156.09	18940.78	18471.71	17576.13	18348.29	19143.62
三、财务费用										
利息支出	8047.20	7827.93	7601.30	7361.20	7101.50	6822.20	6523.30	6204.80	5866.70	5509.00

总财务费用	8047.20	7827.93	7601.30	7361.20	7101.50	6822.20	6523.30	6204.80	5866.70	5509.00
税前利润	7178.15	8097.96	9046.12	10029.4	11054.59	12118.58	11948.41	11371.33	12481.59	13634.62
四、所得税										
所得税费用	1794.54	2024.49	2261.53	2507.35	2763.65	3029.65	2987.10	2842.83	3120.40	3408.66
五、净利润	5383.61	6073.47	6784.59	7522.05	8290.94	9088.93	8961.31	8528.50	9361.19	10225.96

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、收入/ 成本/税金											
营业收入	35651.29	36708.76	37797.95	38919.82	40075.34	41265.53	42491.42	43754.09	45054.72	46394.29	712817.56
营业成本	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	218.55	218.55	218.55	218.55	218.55	4250.90
税金及附 加	7156.81	7370.52	7590.63	7817.35	8050.87	8291.4	8539.14	8794.32	9057.14	9506.6	125755.21
息税折旧 及摊销前 利润	28280.06	29123.82	29992.90	30888.05	31810.05	32755.58	33733.73	34741.22	35779.03	36669.14	582811.45
二、折旧 和摊销											0.00
总折旧和 摊销	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.20	8321.21	8321.20	166424.01
息税前利 润	19958.86	20802.62	21671.70	22566.85	23488.85	24434.38	25412.53	26420.02	27457.83	28347.94	416387.44
三、财务 费用											0.00
利息支出	5131.70	4734.80	4318.30	3882.20	3426.50	2951.20	2456.30	1941.80	1364.83	840.00	99912.75

总财务费用	5131.70	4734.80	4318.30	3882.20	3426.50	2951.20	2456.30	1941.80	1364.83	840.00	99912.75
税前利润	14827.16	16067.82	17353.40	18684.65	20062.35	21483.18	22956.23	24478.22	26093.01	27507.94	316474.71
四、所得税											0.00
所得税费用	3706.79	4016.96	4338.35	4671.16	5015.59	5370.80	5739.06	6119.56	6523.25	6876.99	79118.71
五、净利润	11120.37	12050.86	13015.05	14013.49	15046.76	16112.38	17217.17	18358.66	19569.76	20630.95	237356.00

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	712817.56		26630.91	27417.76	28228.22	29062.99	29922.81	30808.42	31720.60	32660.14	33627.87	34624.63
经营活动支出	4250.90		206.73	206.73	206.73	206.73	206.73	210.48	210.48	210.48	210.48	210.48
支付的各项税费	204873.92		4672.17	4988.44	5314.40	5651.81	6002.44	6365.61	7704.31	9395.16	9868.30	10357.99
经营活动产生的现金净额	503692.74		21752.01	22222.59	22707.09	23204.45	23713.64	24232.33	23805.81	23054.50	23549.09	24056.16
二、投资活动产生的现金	0.00											

建设成本支出	212895.00	212,895.00										
流动资金支出	0.00											
投资活动产生的现金净额	-212895.00	-212,895.00										
三、融资活动产生的现金	0.00											
资本金	50210.00	50,210.00										
专项债券	25000.00	25,000.00										
银行借款	145000.00	145000.00										
偿还债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还银行借款本金	145000.00	0.00	4400.00	4550.00	4700.00	5100.00	5500.00	5900.00	6300.00	6700.00	7100.00	7500.00
支付债券利息	21000.00	210.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00
支付银行借款利息	86227.75	7105.00	6997.20	6777.93	6551.30	6311.20	6051.50	5772.20	5473.30	5154.80	4816.70	4459.00
融资活动产生的现金净额	-57017.75	212,895.00	-12,447.20	-12,377.93	-12,301.30	-12,461.20	-12,601.50	-12,722.20	-12,823.30	-12,904.80	-12,966.70	-13,009.00
四、期初现金		0.00	0.00	9,304.81	19,149.48	29,555.27	40,298.52	51,410.66	62,920.79	73,903.30	84,053.00	94,635.39
期内现金变动	233779.99	0.00	9,304.81	9,844.67	10,405.79	10,743.25	11,112.14	11,510.13	10,982.51	10,149.70	10,582.39	11,047.16
五、期末现金		0.00	9,304.81	19,149.48	29,555.27	40,298.52	51,410.66	62,920.79	73,903.30	84,053.00	94,635.39	105,682.55

年度	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	712817.56	35651.29	36708.76	37797.95	38919.82	40075.34	41265.53	42491.42	43754.09	45054.72	46394.29
经营活动支出	4250.90	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	218.55	218.55	218.55	218.55	218.55
支付的各项税费	204873.92	10863.60	11387.48	11928.98	12488.51	13066.46	13662.20	14278.20	14913.88	15580.39	16383.59
经营活动产生的现金净额	503692.74	24573.27	25106.86	25654.55	26216.89	26794.46	27384.78	27994.67	28621.66	29255.78	29792.15
二、投资活动产生的现金	0.00										
建设成本支出	212895.00										
流动资金支出	0.00										
投资活动产生的现金净额	-212895.00										
三、融资活动产生的现金	0.00										
资本金	50210.00										
专项债券	25000.00										
银行借款	145000.00										
偿还债券本金	25000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25000.00
偿还银行借款本金	145000.00	7900.00	8300.00	8700.00	9100.00	9500.00	9900.00	10300.00	10700.00	12850.00	0.00
支付债券利息	21000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	1050.00	840.00

支付银行借款利息	86227.75	4081.70	3684.80	3268.30	2832.20	2376.50	1901.20	1406.30	891.80	314.83	0.00
融资活动产生的 现金净额	-57017.75	- 13,031.70	-13,034.80	- 13,018.30	- 12,982.20	- 12,926.50	- 12,851.20	- 12,756.30	- 12,641.80	- 14,214.83	- 25,840.00
四、期初现金		105,682.5 5	117,224.12	129,296.1 8	141,932.4 3	155,167.1 2	169,035.0 8	183,568.6 6	198,807.0 3	214,786.8 9	229,827.8 4
期内现金变动	233779.99	11,541.57	12,072.06	12,636.25	13,234.69	13,867.96	14,533.58	15,238.37	15,979.86	15,040.96	3,952.15
五、期末现金		117,224.1 2	129,296.18	141,932.4 3	155,167.1 2	169,035.0 8	183,568.6 6	198,807.0 3	214,786.8 9	229,827.8 4	233,779.9 9

（五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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和配套用房出租收入，车位出租和广告牌收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关收入、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 503692.74 万元，融资本息合计为 276227.75 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.82 倍。

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	25000.00	21000.00	46000.00	
银行借款	145000.00	86227.75	231227.75	
融资合计	170000.00	107227.75	277227.75	503692.74
覆盖倍数	1.82			

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、建设风险

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目为厂房建筑，对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

2、环境风险

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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，特别是日常检查、养护、大修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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

威海全球打印机产业园区及基础设施配套项目主管部门为高区管委，实施单位为威海高新电子信息产业园建设运营有限公司，本次拟申请专项债券 2.5 亿元用于项目基础设施配套等建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

打印机产业是制造业的组成部分，制造业是立国之本、强国之基，是经济高质量发展的主战场。改革开放以来，我国工业化进程增速显著，初步形成了完整的大工业体系，在基础工业、基础设施等方面形成了坚实根基。随着对外开放的不断扩大以及在国际市场上的长期磨炼，我国制造业的国际竞争力不断提高，发展模式正由以价格与生产力竞争为主向质量与效益竞争方向转变。《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》中指出，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，推进制造业补链强链，强化资源、技术、装备支撑，加强国际产业安全合作，推动产业链供应链多元化。坚持引进来和走出去并重，以高水平双向投资高效利用全球资源要素和市场空间，完善产业链供应链保障机制，推动产业竞争力提升。威海市以企业为主体，以平台为支撑，发挥政府的引导助力作用，突出重点，分类施策，统筹实施产业链“一条龙”培育、创新能力提升、工业互联网赋能、区域融合发展“四个行动”，推动“三链”协同发展。加快推进产业链供应

链创新链协同发展，2020年9月，威海市人民政府印发《关于推进产业链供应链创新链协同发展的实施意见》（威政字〔2020〕50号），确定了10条优质产业链，坚持“骨干膨胀和双招双引”并重，做优存量，做大增量，争取“十四五”末，培育打造打印设备及智能服务终端产业链过300亿元，推动惠普、亿和、新北洋等龙头企业膨胀发展，打造全球技术水平最高、配套最齐全、营商成本最低的打印机生产基地。

高新区以打造“全球最具比较优势的产业链条”为突破点，发挥办公自动化招商服务处专业优势，围绕激光打印机产业链补链延链强链。目前已实现了80%的本地配套率，产业链产值突破300亿元。从留住韩国三星，到引进惠普、捷普、亿和、正崴、帝吉可、奎科、盈太、威斯等打印机项目，再到2021年4月正式签约联想图像打印机项目，高新区以打造惠普、联想图像为龙头的全球激光打印机基地为战略目标，逐步形成千亿级激光打印机产业集群，真正实现“产业全链条、供货零库存”。截至2021年6月，高新区累计引进总投资超过20亿美元的配套项目24个，基地供应链企业达到120余家，覆盖了激光打印机所有核心单元。一个个打印机企业释放出强大发展新动能，助力高新区朝着“全球激光打印机之都”建设目标一步步迈进。

本项目作为惠普公司产业布局的新高地，将与威海紧密合作，提高技术创新能力和生产经营效率，回收更多的塑料制造硒鼓和墨盒等，共同推动可持续、高价值的智能制造产业发展，为威海乃至全国实现“碳达峰”“碳中和”目标贡献惠普力量。致力于打印机设备的研究和生产，为打印机产业链的完善和延长发挥了极大的带动作用，产业集群效应凸显，是推动企业冲击新目标的引领工程和重要载体、区

域招商引资的名片，对区域经济发展和当地财政收入都有着极大的促进作用。

2、项目实施的公益性

本项目作为大型产业园项目，是高区招商引资的主要载体，成功引进富士康等打印机产业链配套企业入驻威海，除为正常职工提供工作岗位外，可为下岗职工、老年劳动力等弱势群体提供一定的保洁、后勤等工作岗位。此外项目同步建设园区周边道路和管道等基础设施，将大大方便市民出行条件，改善环境。

3、项目实施的收益性

本项目作为产业园区及其配套项目，收益来源为园区厂房和配套用房出租收入。结合项目建设成本和建设标准，本项目收益可覆盖建设成本。

4、项目建设的投资合规性

本项目作为留住韩国三星，引进惠普和富士康的唯一载体，是威海市完善打印机产业链，做大做强打印机产业，提高招商引资能力的需要，威海高新电子信息产业园建设运营有限公司作为项目的建设主体，从全市、全区产业提升角度出发，积极承担社会责任和政治责任，项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证承租方对建设质量的要求，投资规模合理合规。

5、项目成熟度

项目已于 2021 年 9 月 10 日完成备案。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源分拟分为自筹和申请专项债资金以及银行贷款，

总投资 220000 万元。威海高新电子信息产业园建设运营有限公司注册资本 50000 万元，由威海高新园区建设运营有限公司出资成立，资金实力能够保证资金及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期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

本项目资金来源为：债券融资 25000 万元，约占总投资 11.4%，期限为 20 年；银行贷款 145000 万元，约占总投资 65.9%，期限为 20 年；资本金为 50000 万元，约占总投资 22.7%。资金组成结构合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债风险点主要是不能按时还本付息。本项目结合融资特点，银行借款 20 年分年偿还，专项债券每年付息，到期一次性偿还本金。项目为生产厂房建设项目，收入来源稳定，在还本付息方面具有一定的抗风险能力。项目后期需保证招商引资，保证厂房出租收入能够覆盖各类成本。

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。绩效目标已细化和量化。

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 50.1 亿元，项目债券贷款本息合计 27.7 亿元，本息覆盖倍数为 1.82，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款利

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、世界一流的打印机产业园,助力区域打印机产业高质量发展。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。