

2022 年山东省威海市经济技术开发区
专项债券项目实施方案

威海智慧谷投资运营有限公司

2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目。

（二）项目单位

威海智慧谷投资运营有限公司。

威海智慧谷投资运营有限公司成立于 2017 年 2 月 17 日，是经威海市工商行政管理局注册成立的具有企业法人资格的有限责任公司。公司位于威海经济技术开发区香港路-18-1 号 5 楼，注册资本：壹亿元整，法定代表人：周军。经营范围：以自有资金对园区进行开发建设和运营管理；园区设计、规划、建设与咨询服务；房地产开发区与经营；招商服务；资产的运营管理；投资项目管理；为园区企业提供企业创业服务、企业登记代理服务、项目策划服务；协助园区企业办理各类项目及技术的申报、认定；会议服务；停车场服务；房屋租赁；物业服务。

（三）项目规划审批

（1）《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2018-371092-64-03-061040）--2018 年 11 月 23 日；

（2）《建设项目环境影响登记表》（备案号：20193710000200000117）--2019 年 9 月 10 日；

（3）不动产权证书（鲁（2020）威海市不动产权第 0036744 号）；

（4）威海市行政审批服务局《建设工程规划许可证》（建字第 3710012020（经）023 号）--2020 年 8 月 17 日；

（5）威海市行政审批服务局《建设用地规划许可证》（地字第 3710012020（经）012 号）--2020 年 8 月 17 日；

（6）威海经济技术开发区管理委员会《建筑工程施工许可证》

(编号: 371007202102100101) --2021 年 2 月 10 日。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积 181863 平方米。

1、地上建筑面积 115923 平方米: 为 E-1#研发中心建筑面积 32788 平方米, E-2#研发中心建筑面积 35303 平方米, E-3#研发中心建筑面积 21349 平方米, E-4#研发中心建筑面积 25923 平方米, 景观风雨廊 560 平方米。

2、地下建筑面积 65940 平方米, 设有停车位 1524 个。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 48 个月, 预计工期为 2018 年 10 月至 2022 年 9 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) 国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

(2) 《山东省建筑工程预算定额》;

(3) 威海市材料预算价格;

(4) 国家及当地现行有关费用标准;

(5) 现行投资估算的有关规定;

(6) 其他相关基础资料。

2. 估算总额

本项目估算总投资 92171.85 万元, 其中建设投资 85864.16 万

元，建设期利息 6307.69 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	92171.85	100%	
一、资本金	30471.85	33.06%	
自有资金	30471.85		
二、债务资金	61700	66.94%	
专项债券	61700		
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

本项目预期收入主要来源于研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入。运营期各年收入预测如下：

1、研发中心出租收入测算

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	单价
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	2-2.5 元/平方米/天
2	威海软银外包软件园	威海经区	1.8-2 元/平方米/天
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	1.5-2 元/平方米/天

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准的厂房及配套管理增值服务，故确定研发中心租金价格为 1.8 元/平方米/天。正常年研发中心租金收入为 7,579.35 万元。

开始运营第 2 年开始租金价格每年按 3.00%递增，运营第 12 年开始租金价格每年按 2.00%递增。

2、物业费收入

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	物业费
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	2.5 元/平方米/月
2	蓝星大厦	威海经区	3 元/平方米/月
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	2.5 元/平方米/月

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准管理服务，故确定物业费价格为 2.50 元/平方米/月。年物业费收入为 346.09 万元。

3、车位出租收入

根据威海市各区同类项目情况，市场可比价格核查情况如下：

序号	项目名称	地址	车位
1	中欧水处理及膜技术创新产业园	环翠区	400 元/个/月
2	蓝星大厦	威海经区	500 元/个/月
3	威海电子信息与智能制造产业园	威海高区	400 元/个/月

本项目建设标准较高，且园区内部配套齐全，项目区位优势明显，能够提供高标准管理服务，故确定车位出租价格为 400 元/个/月年，本项目共 1524 个车位，所以车位出租收入为 731.52 万元。

（二）运营成本预测

（1）项目营业成本

项目营业成本包括燃料动力费、工资福利费、折旧费、摊销费、修理费及其它费用等。

① 燃料动力费：包括水费、电费和天然气费用。其中：项目年用水量为 7560m³，按 4.50 元/m³计；年用电量为 439.05 万 kWh，按 0.8 元/kWh 计；天然气年用量为 17466m³，按 3.00 元/m³ 计。年燃料动力费共计 359.88 万元。

②工资福利费：本项目正常劳动定员为 30 人，人均年工资及福利按 4 万元估算，年工资福利费共计 120.00 万元。每五年上浮 5%。

③折旧费：折旧费涉及房屋建筑物和公用设施、设备，采用直线法，年折旧费共计 1,750.67 万元。

④摊销费：摊销费涉及无形资产和其他资产，采用直线法，正常年摊销费共计 30.45 万元。

⑤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 0.03%计提，年修理费用为 25.34 万元。

⑥其它费用：其它费用主要包括保洁费、管理费等，年估算其它费用为 12.00 万元。

（2）相关税费

本工程税种主要包括销售税金及附加、所得税等，其中：增值税适用税率 6.00%和 9.00%，城市建设维护税 7.00%，教育费附加 3.00%，地方教育费附加 2.00%，所得税 25.00%。

（3）利息支出

2019 年已发行 2019 年山东省（威海市）服务贸易产业园专项债券 40,700.00 万元，发行期限 10 年，年利率 3.83%。专项债券每半年付息一次，到期一次偿还本金。财务费用为每年债券利息 1,558.81 万元。

2021 年上半年拟申请专项债 11,000 万元，期限 20 年，年利率按照 4.00%计算，财务费用为每年债券利息 440.00 万元。2022 年拟

发行 10,000 万元，期限 20 年，年利率 4.20%。

(1) 已申请 40700 万元专项债还本付息测算表：

表 2：专项债券还本付息测算表（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
2019 年		40700.00		40700.00	3.83%	779.41	779.41
2020 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2021 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2022 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2023 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2024 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2025 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2026 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2027 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2028 年	40700.00			40700.00	3.83%	1558.81	1558.81
2029 年	40700.00		40700.00	0	3.83%	779.41	41479.4
合计			40700.00			15588.11	56288.1

(2) 已申请 11000 万元专项债还本付息测算表：

表 3：专项债券还本付息测算表（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
2021 年		11000		11000	3.89%	213.95	213.95
2022 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2023 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2024 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2025 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2026 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2027 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2028 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2029 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2030 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2031 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2032 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2033 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2034 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2035 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2036 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2037 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2038 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2039 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2040 年	11000			11000	3.89%	427.90	427.90
2041 年	11000		11000	0	3.89%	213.95	213.95
合计			11000			8558	8558

(3) 拟申请 10000 万元还本付息表

表 4：专项债券还本付息测算表（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	应付利息	应付本息 合计
2022 年		10000		10000	210	210
2023 年	10000			10000	420	420
2024 年	10000			10000	420	420
2025 年	10000			10000	420	420
2026 年	10000			10000	420	420
2027 年	10000			10000	420	420
2028 年	10000			10000	420	420
2029 年	10000			10000	420	420
2030 年	10000			10000	420	420
2031 年	10000			10000	420	420
2032 年	10000		40700	10000	420	420
2033 年	10000			10000	420	420
2034 年	10000			10000	420	420
2035 年	10000			10000	420	420
2036 年	10000			10000	420	420
2037 年	10000			10000	420	420
2038 年	10000			10000	420	420
2039 年	10000			10000	420	420
2040 年	10000			10000	420	420
2041 年	10000			10000	420	420
2042 年	10000		10000	0	210	10210
合计			10000		8400	18400

（4）项目整体还本付息表

表 5：专项债券还本付息测算表（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	应付利息	应付本息 合计
2019 年		40700		40700	779.41	779.41
2020 年	40700			40700	1558.81	1558.81
2021 年	40700	11000		51700	1772.76	1772.76
2022 年	51700	10000		61700	2196.71	2196.71
2023 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2024 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2025 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2026 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2027 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2028 年	61700			61700	2406.71	2406.71
2029 年	61700		40700	21000	1627.31	42327.31
2030 年	21000			21000	847.9	847.9
2031 年	21000			21000	847.9	847.9
2032 年	21000			21000	847.9	847.9
2033 年	21000			21000	847.9	847.9
2034 年	21000			21000	847.9	847.9
2035 年	21000			21000	847.9	847.9
2036 年	21000			21000	847.9	847.9
2037 年	21000			21000	847.9	847.9
2038 年	21000			21000	847.9	847.9
2039 年	21000			21000	847.9	847.9
2040 年	21000			21000	847.9	847.9
2041 年	21000		11000	10000	633.95	11633.95
2042 年	10000		10000	0	210	10210
合计			61700		32546.11	94246.11

（三）项目运营损益表

表 6：项目运营损益表

单位：万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026
营业收入	2,164.24	8,884.34	9,118.54	9,359.77	9,608.23
税金及附加	182.79	751.80	773.08	794.99	817.56
营业成本	574.59	4,705.05	4,705.05	4,705.05	4,705.05
利润总额	1,406.87	3,427.49	3,640.41	3,859.73	4,085.62
企业所得税	351.72	856.87	910.10	964.93	1,021.41
净利润	1,055.15	2,570.62	2,730.31	2,894.80	3,064.21
年度	2027	2028	2029	2030	2031
营业收入	9,864.15	10,127.75	10,399.25	10,678.90	10,966.94
税金及附加	840.80	864.74	889.41	914.80	940.96
营业成本	4,709.65	4,705.45	3,926.05	3,146.64	3,146.64
利润总额	4,313.70	4,557.56	5,583.80	6,617.46	6,879.34
企业所得税	1,078.43	1,139.39	1,395.95	1,654.37	1,719.84
净利润	3,235.27	3,418.17	4,187.85	4,963.09	5,159.50
年度	2032	2033	2034	2035	2036
营业收入	11,263.62	11,467.34	11,675.14	11,887.09	12,103.28
税金及附加	967.91	986.41	1,005.29	1,024.54	1,044.18
营业成本	3,152.94	3,152.94	3,152.94	3,152.94	3,152.94
利润总额	7,142.77	7,327.99	7,516.91	7,709.61	7,906.16
企业所得税	1,785.69	1,832.00	1,879.23	1,927.40	1,976.54
净利润	5,357.08	5,495.99	5,637.68	5,782.21	5,929.62
年度	2037	2038	2039	2040	2041
营业收入	12,323.79	12,548.71	12,778.14	13,012.15	13,250.84
税金及附加	1,064.19	1,084.63	1,105.47	1,126.72	1,148.40
营业成本	3,159.56	3,159.56	3,159.56	3,159.56	2,945.61
利润总额	8,100.05	8,304.53	8,513.12	8,725.88	9,156.84
企业所得税	2,025.01	2,076.13	2,128.28	2,181.47	2,289.21
净利润	6,075.04	6,228.40	6,384.84	6,544.41	6,867.63
年度	2042				
营业收入	6,747.15				

税金及附加	562.63				
营业成本	1,369.30				
利润总额	4,815.22				
企业所得税	1,203.80				
净利润	3,611.42				

（四）项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	2019	2020	2021	2022
一、经营活动产生的现金流量	-	-	-	1,500.43
1、经营活动收到的现金	-	-	-	2,164.24
2、经营活动支付的现金				129.31
3、经营活动支付的各项税费				534.51
二、投资活动产生出的现金流量	-45,643.57	-11,558.81	-22,772.76	-12,196.71
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	45,643.57	11,558.81	22,772.76	12,196.71
三、筹资活动产生的现金流量	45,643.57	11,558.81	22,772.76	12,196.71
1、项目资本金	4,943.57	11,558.81	11,772.76	2,196.71
2、本期债券筹资款				10,000.00
3、存量债券	40,700.00		11,000.00	
4、支付本期债券利息				
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息				
7、偿还存量债券本金				
合计	-	-	-	1,500.43
年度	2023	2024	2025	2026
一、经营活动产生的现金流量	6,758.45	6,918.14	7,082.63	7,252.04
1、经营活动收到的现金	8,884.34	9,118.54	9,359.77	9,608.23

2、经营活动支付的现金	517.22	517.22	517.22	517.22
3、经营活动支付的各项税费	1,608.67	1,683.18	1,759.92	1,838.97
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-2,406.71	-2,406.71	-2,406.71	-2,406.71
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	1,986.71	1,986.71	1,986.71	1,986.71
7、偿还存量债券本金				
合计	4,351.74	4,511.43	4,675.92	4,845.33
年度	2027	2028	2029	2030
一、经营活动产生的现金流量	7,421.70	7,600.40	7,590.67	7,586.51
1、经营活动收到的现金	9,864.15	10,127.75	10,399.25	10,678.90
2、经营活动支付的现金	523.22	523.22	523.22	523.22
3、经营活动支付的各项税费	1,919.23	2,004.13	2,285.36	2,569.17
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-2,406.71	-2,406.71	-42,327.31	-847.90
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	1,986.71	1,986.71	1,207.31	427.90
7、偿还存量债券本金			40,700.00	
合计	5,014.99	5,193.69	-34,736.64	6,738.61

年度	2031	2032	2033	2034
一、经营活动产生的现金流量	7,782.92	7,980.50	8,119.41	8,261.10
1、经营活动收到的现金	10,966.94	11,263.62	11,467.34	11,675.14
2、经营活动支付的现金	523.22	529.52	529.52	529.52
3、经营活动支付的各项税费	2,660.80	2,753.60	2,818.41	2,884.52
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-847.90	-847.90	-847.90	-847.90
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	427.90	427.90
7、偿还存量债券本金				
合计	6,935.02	7,132.60	7,271.51	7,413.20
年度	2035	2036	2037	2038
一、经营活动产生的现金流量	8,405.63	8,553.04	8,698.46	8,851.82
1、经营活动收到的现金	11,887.09	12,103.28	12,323.79	12,548.71
2、经营活动支付的现金	529.52	529.52	536.14	536.14
3、经营活动支付的各项税费	2,951.94	3,020.72	3,089.20	3,160.76
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-847.90	-847.90	-847.90	-847.90
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	420.00
5、偿还本期债券本金				
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	427.90	427.90

7、偿还存量债券本金				
合计	7,557.73	7,705.14	7,850.56	8,003.92
年度	2039	2040	2041	2042
一、经营活动产生的现金流量	9,008.26	9,167.83	9,277.10	4,709.18
1、经营活动收到的现金	12,778.14	13,012.15	13,250.84	6,747.15
2、经营活动支付的现金	536.14	536.14	536.14	271.54
3、经营活动支付的各项税费	3,233.75	3,308.19	3,437.61	1,766.43
二、投资活动产生出的现金流量	-	-	-	-
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金				
三、筹资活动产生的现金流量	-847.90	-847.90	-11,633.95	-10,210.00
1、项目资本金				
2、本期债券筹资款				
3、存量债券				
4、支付本期债券利息	420.00	420.00	420.00	210.00
5、偿还本期债券本金				10,000.00
6、支付存量债券利息	427.90	427.90	213.95	
7、偿还存量债券本金			11,000.00	
合计	8,160.36	8,319.93	-2,356.86	-5,500.82
年度	合计			
一、经营活动产生的现金流量	158,526.19			
1、经营活动收到的现金	220,229.36			
2、经营活动支付的现金	10,414.10			
3、经营活动支付的各项税费	51,289.07			
二、投资活动产生出的现金流量	-92,171.85			
1、投资活动收到的现金				
2、投资活动支付的现金	92,171.85			
三、筹资活动产生的现金流量	4,233.43			
1、项目资本金	30,471.85			
2、本期债券筹资款	10,000.00			
3、存量债券	51,700.00			
4、支付本期债券利息	8,190.00			

5、偿还本期债券本金	10,000.00			
6、支付存量债券利息	18,048.42			
7、偿还存量债券本金	51,700.00			
合计	70,587.77			

（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

综上，在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 158,526.19 万元，能够覆盖债券本息 94246.1 万元，本息覆盖倍数 1.68 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

表 8：现金流覆盖倍数表（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	61700.00	32546.1	94246.1	163148.92
覆盖倍数				1.68

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、项目勘测的详细程度、设计方案的合理、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

（1）前期勘测细致，深化各阶段设计方案，减少设计变更，避免因设计变更造成工期拖延或工程报废。

（2）选择施工技术水平与管理水平较高，雄厚经济实力并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程质量和进度。

（3）规范施工队伍的选择程序，严格合同条款，规范签订合同。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有

的债券。

3、运营风险项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

4、偿付风险

根据“财预【2016】155 号文”第三条，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来源为研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入等，偿债较有保障。但出租等收入的实现易受项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格调整，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及本期债券的还本付息，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

5、税负风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5 号）规定，企业和个人取得专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发行调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目，项目主管部门为威海经济技术开发区经济发展局，实施单位为威海智慧谷投资运营有限公司，本次拟申请专项债券 1.1 亿元用于威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

1.1 符合国家和地方发展规划要求

1.1.1 符合《国家国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

纲要中指出：要加快推动服务业优质高效发展。加快发展现代服务业行动，扩大服务业对外开放，优化服务业发展环境，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变。

以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。深化流通体制改革，促进流通信息化、标准化、集约化，推动传统商业加速向现代流通转型升级。加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送。实施高技术服务业创新工程。引导生产企业加快服务环节专业化分离和外包。建立与国际接轨的生产性服务业标准体

系，提高国际化水平。

以高技术的延伸服务和支持科技创新的专业化服务为重点，大力发展高技术服务业。加快发展研发设计业，促进工业设计从外观设计向高端综合设计服务转变。加强信息服务，提升软件开发应用水平，发展信息系统集成服务、互联网增值服务、信息安全服务和数字内容服务，发展地理信息产业。积极发展检验检测、知识产权和科技成果转化等科技支撑服务。培育发展一批高技术服务骨干企业和知名品牌。

1.1.2 符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求

围绕社会化服务、专业化分工，降低流通和服务成本，提高生产经营效率，支持发展龙头企业和集聚区，促进生产性服务业与先进制造业、现代农业融合发展。

适应社会化分工和产业发展的需要，支持发展各类专业化服务机构。着力发展会计和审计等财务类、律师和公证等法律类、信息和咨询等咨询类、代理和经纪等市场交易类中介服务业，积极推进行业标准化、规范化建设。加快推进各类公务、商务、学术等会展服务社会化，以各类国际、国家、省级博览会平台为重点，发挥各地特色优势，积极发展会展服务业，深化交流合作、扩大知名度。以工程机械、生产流水线、汽车、船舶、航空等融资租赁服务为重点，支持发展大型租赁公司，开展多种租赁业务，完善法规和税收政策，规范租赁市场。

提高服务科技含量、规范服务标准和提升服务质量为目标，全面发展生活性服务业，更好地满足城乡居民消费扩大和消费升级的需求。

加快科技创新平台建设。推动创新型城市建设，促进创新要素的集聚，培育区域创新高地。依托我省有实力的重点企业、高等院校和科研单位，强化外引内联、合作共建、整合提升，在重要行业和关键领域，建设一批省级创新平台。完善创新平台运行管理体系，建立健全大型科研设备、科技文献、检测检验、科技信息开放共享共用制度，强化公共服务功能，放大重大创新平台龙头作用，带动我省原始创新和产业集成创新。

推进科技成果产业化。加快建立政府引导和投入激励机制，完善以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的技术创新体系。支持重点企业建立境内外技术研发机构，鼓励企业与高校、科研院所共建技术创新战略联盟，支持高校增设一批工科专业和实训基地，鼓励国外大企业在我省设立研发中心和产业化基地。支持大学科技园、高新技术园区、滨州国家农业科技园区等各类科技成果中试基地、转化孵化基地建设。加快推进高新区“二次创业”步伐，力争更多的高新区进入国家级高新区行列，建设 50 个高技术产业基地。

1.1.3 符合《威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《威海市人民政府关于加快服务业发展的若干意见》（威政发〔2014〕44 号）的精神要求

《威海市国民经济和社会发展“十三五”发展规划纲要》提出：

“实施产业集聚工程，推动战略性新兴产业集群发展。集中力量发展壮大新信息、新医药与医疗器械、新材料及制品三大战略性新兴产业，加大领军企业引导力度，延伸加宽产业链条，促进相关产业向产业关联度高、比较优势明显的园区集聚，创建一批国家级新型工业化产业示范基地，建设一批全国重要的产业基地。到 2020 年，三大产业占全市工业的比重提高到 30%左右。”

坚持海陆统筹、区域统筹、产业统筹，积极实施蓝色经济区和高端产业聚集区发展战略，进一步明确各区域的产业定位和发展重点，加快推动产业发展一体化，形成优势互补、配套协作、分工合理、各具特色的多层次区域产业发展格局。

适应新型工业化和居民消费结构升级的新形势，坚持“壮大总量、拉开空间、提升层次、拓展能级”，优先发展生产性服务业，加快发展生活性服务业，大力培育现代服务业，重点发展文化、旅游休闲、软件及服务外包、商务会展、金融等产业，2015 年全市服务业增加值占生产总值比重达到 43%，现代服务业占服务业增加值比重达到 40%。

《威海市人民政府关于加快服务业发展的若干意见》（威政发〔2014〕44 号）指出：全市要着力发展涵盖生产性服务业、信息消费产业、新型生活服务业的现代物流、金融保险、服务贸易、电子商务、科技服务、信息服务、文化体育、休闲旅游、现代商贸、养生养老等 10 大服务业重点产业。围绕我市服务业发展重点，着力引进一批发展层次高、产业带动能力强、税收贡献大的外资项目，提

高服务业利用外资水平。到 2020 年，全市服务业利用外资比重达到 45%以上。

威海服务贸易产业园以科技园区为载体，以科技实业为支撑，以科技金融为纽带，以发展服务外包、电子商务、信息与通信技术及软件应用和开发产业为主攻方向，打造国际化信息产业园区，因此，本项目的建设符合国家和地方区域发展规划要求。

1.2 符合国家产业政策

根据国家发改委发布令第 40 号《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，本项目符合第一类“鼓励类”第三十一款“科技服务业”第 6 条“分析、试验、测试以及相关技术咨询与研发服务”；第 8 条“科技信息交流、文献信息检索、技术咨询、技术孵化等服务”；第 11 条“信息技术外包、业务流程外包、知识流程外包等技术先进型服务”，第三十二款“商务服务业”第 1 条“租赁服务”之规定，因此，该建设项目符合国家产业政策，属于国家鼓励发展的产业。

1.3 为区域企业打造公共服务的平台

项目的行政办公区，主要为行业企业、科技公司等提供行政商务办公场所，兼顾为企业服务的相关机构办公场所；项目的产业办公区，主要为行业科研企业的研发场所、加速器和中试场地；项目的产业服务设施，主要为企业及区内访客提供金融、保险、财务、法律服务等中介机构。

由此，项目将建成以行政办公、产业办公、产业服务等为主的企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技

术支撑。以互联网+科技创新为动力，创造出高质量的科研成果，为行业领域企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业研发及技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展，具有很强的示范性。

1.4 降低企业经营成本，改善产业招商环境，促进企业发展

威海经区将建设成促进产业转型升级的产业强区、科技兴区重要发力点的科技城。同时，将发挥区域内的科教资源优势，加快创新创业载体建设，全力构建完善的科教研发体系，打造以高新技术产业和科技研发为主的生态化科技服务城。

该项目实施后，将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的广大互联网企业服务的公共技术服务平台。项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的行业企业，提供及时的科技信息服务，在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证；政策、信息、专利检索与查询，有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。平台的建立，也有利于减轻企业在检测和技术创新方面的投资负担，大大降低产品的各项成本，也将减少由于公共资源缺乏造成的人力、财力和物力浪费，给相关企业提供更多的时间和精力进行研发生产管理、企业内部流程管理和产品质量的管理，有利于企业的效益提高和行业的可持续性发展。

由此可见，通过本项目的建设，将充分发挥威海经区区位、交

通、资源优势，通过互联网产业服务平台的载体功能，促进威海经区互联网产业的可持续发展。因此，本项目的建设是非常必要的。

2、项目实施的收益性

2.1 为该区域科技企业打造公共服务平台创造良好的基础条件

项目将建成以产业办公、产业服务等为主的互联网行业企业公共服务平台，着力为企业和相关产业发展提供优质服务和技术支撑。以科技创新为动力，为互联网创新企业提供有力的技术支撑。项目公共服务平台的设立，可以建立具备统领行业技术创新发展方向的能力，可带动行业技术水平、管理水平整体提升，可以带动该区域诸多产业的发展。

2.2 有利于降低企业经营成本，促进企业发展

该项目实施后，将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的广大企业服务的公共技术服务平台。项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的互联网企业，提供及时的创新服务，在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证；政策、信息、专利检索与查询，有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。平台的建立，也有利于减轻企业在检测和技术创新方面的投资负担，大大降低产品的各项成本，也将减少由于公共资源缺乏造成的人力、财力和物力浪费，给相关企业提供更多的时间和精力进行研发生产管理、企业内部流程管理和产品质量的管理，有利于企业的效益提高和各类行业的可持续性发展，有助于促进威海经区各项产业的可持续发展。

该项目的实施，有利于提升威海市互联网创新服务业的技术水平、服务水平，推动互联网创新服务业的发展。

因此，本项目具有良好的社会效益。

3、项目实施的公益性

一是项目的建设有利于促进区域国民经济的发展。项目的建设促进产业结构优化升级，显著地提高开发区工业经济竞争力，进而提高区域经济实力。

4、项目建设投资合规性

项目于 2018 年完成立项，并将严格按照相关规定，依据相关批复开展项目投资建设。项目不涉及重大安全、环境问题，符合相关规定。

5、项目成熟度

项目设计严格遵循国家有关政策和法规，并根据实际情况采取了相应的合理措施，项目在建设工程施工中，将严格按照设计方案和图纸要求，从材料采购、施工过程等各环节严格控制，确保达到设计要求。项目建成运营后，在各项污染防治和节能管理计划和措施等方面，均可达到预期效果。因此，项目相对比较成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金主要来源为拟申请专项债 61700 万元，其余 30471.85 万元由公司自筹资金解决。公司自有资金能够覆盖资本金需求，且项目自身收益较好，能够覆盖融资本息，具备融资可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

通过对当地周边经济发展水平的考察和对本项目收入、成本产生途径及标准的评估，项目的收入、成本、收益等的预测基本符合当地目前实际状况，可实现性较强，预测较合理。

8、债券资金需求合理性

根据专项债申报要求，项目资本金不低于 20%，本项目债券需求约占总投资的 65%，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

在全部债券存续期间内共产生可用于还付本息金额的经营性净现金流入 158,526.19 万元，能够覆盖本期债券本息 94246.1 万元，本息覆盖倍数 1.68 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，偿债计划可行性较高。

债券偿付资金主要来源为研发中心出租收入、物业费收入和车位出租收入等，偿债较有保障。但出租等收入的实现易受项目实施进度、市场需求等多种因素影响，存在一定的不确定性，也可能存在总投资核算不准确，租金价格调整，项目运营成本变动等情况，存在实际投资额变动、收入减少、成本增加、项目无法按期投入运营等方面的风险，进而影响项目收益以及本期债券的还本付息，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

为应对偿债风险，公司将加强管理，精打细算，努力降低建设成本。同时，优化招商环境，以优质的服务来赢得客户，提高出租率，增加收入，更好地提高项目的经济效益。

10、绩效目标合理性

绩效目标设定明确，与项目现实需求匹配，具有一定的前瞻性，
绩效指标合理。

项目绩效信息表				
项目名称		威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目		
主管部门		威海经区经发局	实施单位	威海智慧谷投资运营有限公司
资金来源		地方政府专项债资金		
资金总额（万元）		92171.85.00		
绩效目标	中长期目标（2019 年-2041 年）			
	目标 1:	促进示范园区发展		
	目标 2:	推动新兴产业集聚发展；		
	目标 3:	促进区域国民经济的发展；		
	目标 4:	提高企业技术水平和创新能力，促进产业聚集；		
	目标 5:	城市化发展建设。		
一级指标	二级指标	三级指标	指标内容	备注
立项必要性	政策相关性	是否与国家、省、市、区相关行业宏观政策相关	是	
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关	是	
	需求相关性	是否有现实需求	是	
		是否有确定的服务对象或收益对象	是	
投入经济性	投入合理性	投入成本是否合理、成本测算依据是否充分	是	
	成本控制	项目总成本控制数	≤9.218 亿元	
	成本控制有效性	是否有相关成本控制措施	是	
实施方案有效性	内容明确性	目标设定是否明确具体	是	
	方案可行性	项目组织及进度安排是否合理	是	
		与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障	是	
	过程控制有效性	项目申报、审批等方面履行程序是否规范	是	
		各项管理制度、技术规程及标准等是否健全、完善	是	
产出指标	数量	产业园总建筑面积	181863 m²	

	时效	债券资金及时支付	100%	
		计划投资完成度	100%	
	质量	满足验收要求	100%	
筹资合规性	风险可控性	对风险认识是否全面	是	
		是否有应对措施及其可行性	是	
	筹资合规性	资金来源是否符合相关规定	是	
		筹资程序是否科学规范	是	
效益指标	社会效益	完善城市功能，促进经济发展，营造良好生活环境。	100%	
	经济效益	提高项目经济效益	100%	

（三）评估结论

威海服务贸易产业园互联网+创新研究中心及配套项目运营期经营性净现金流入 158,526.19 万元，能够覆盖本期债券本息 94246.1 万元，本息覆盖倍数 1.68 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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后将形成一个以低成本、高质量运行的为进驻该区域的广大企业服务的公共技术服务平台。项目完成后能为山东半岛尤其是威海地区的互联网企业，提供及时的创新服务，在公共服务平台上解决企业技术创新活动所必需的公共设计、研发、试验、分析、检验检测、质量认证；政策、信息、专利检索与查询，有助于这些企业的产品质量、技术创新和企业效益的提高。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。