

日照智慧微电产业园基础设施  
综合配套续建项目  
专项债券项目实施方案

日照高新技术产业开发区财政局

日照高新技术产业开发区财政局

日照高新发展集团有限公司

2021 年 10 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

日照智慧微电产业园基础设施综合配套续建项目

### （二）项目单位

单位名称：日照高新发展集团有限公司

成立日期：2009 年 07 月 24 日

法定代表人：孟国令

注册资本：壹拾亿元

注册地址：山东省日照高新区高新七路电子信息产业园 8 号研发楼

经营范围：受政府授权、委托，运营经营性国有资产和开展 PPP 项目合作及产业基金管理；发展项目的投资、以及园区基础设施、专业产业园区等项目的投资、建设和管理；高新技术产品研发，科技信息咨询服务、商务服务以物业服务；土地开发及商品房开发建设；旅游资源开发；旅游商品开发、销售；市政工程、道路工程、园林绿化工程、非压力管道安装工程、工业与民用建设工程施工；设计、制作、代理、发布国内广告业务；文化传播；商务信息咨询、企业管理信息咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（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）项目单位简介

日照高新发展集团有限公司成立于 2009 年，注册资本 10 亿元，是日照高新技术产业开发区管理委员会等出资设立的国有企业。自 2016 年 9 月份正式运营以来，主要承担高新区基础设施建设、项目开发、园区运营、投融资及资产管理、公用事业保障等任务，为高新区提供优良的投资环境和生活环境，促进产业集聚和发展，保障高新区经济社会快速发展。

2019 年 3 月 1 日，日照市人民政府印发了《日照高新发展集团职能定位及内部架构方案的通知》，公司从区县级国有企业升级为市级国有企业，注册资金 10 亿元，高新区管委出资 5.675 亿元，占股 56.75%，成为控股股东。

市政府对高新发展集团的定位是：一是园区一级开发与管理。研究投融资平台搭建、资产管理与运营，负责城乡基础设施建设、棚户区改造、房地产开发、厂房建设及租赁、园区运营、高新技术企业孵化、高新产业招商、项目开发、融资、配资等工作；二是服务中兴汽车日照新能源项目等重大招商引资项目，负责项目使用厂房的建设、运营。

高新发展集团按“大平台，小前台”模式规划集团结构，集团总部设 7 个部室，主要负责战略规划、经营决策、计划协调、监督控制、人力资源管理、对外宣传等工作，设立相关部门集中管控、服务；集团下设高端智能制造、城市建设开发、投资融资运营三大业务板块，高端智能制造板块主要负责服务高新区招引的新能源、新材料、新技术类重大项目，城市建设开发板块主要负责城乡市政基础设施建设、公共服务配套项目建设、园林绿化及

管养、精品住宅开发及人才公寓建设等工作。投资融资运营板块主要负责为高新区产业孵化、产业引导、产融结合及园区开发等经济社会发展提供全方位的金融服务；进行园区综合运营；为园区提供人才服务；开展对内、对外各类贸易业务等工作。

日照高新发展集团成立以来，严格按照现代企业制度进行科学、规范、高效的管理和运营。公司秉承“依托高新区、服务高新区、完善高新区、回报高新区”的基本理念，紧紧围绕高新区开发建设战略目标，发挥资源优势，抢抓机遇，上下一心，精诚合作，奋勇拼搏，发展势头强劲，各项业务进展迅速。

未来的发展中，日照高新发展集团将始终以创造价值为核心，以资本运作为手段，立足品牌经营，稳健拓展、延伸业务，力争发展成为一个综合性、多功能的大型企业集团和国内一流的园区运营商。

#### **（四）项目规划审批**

项目单位已于 2021 年 8 月 6 日取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2108-371194-04-01-360173。

#### **（五）项目规模与主要建设内容**

项目位于日照路以东、高新七路以南，占地面积约 23.81 亩，总建筑面积约 2.2 万平方米（其中部分厂房使用东侧本公司已取得的土地，土地证证号：鲁 2021 日照市不动产权第 0094822 号），主要建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供气、道路及其他附属设施。项目建成达产运营期年综合能源消费 27 吨标准

煤（当量值）。

本项目申请的专项债券资金不用于采购生产设备和办公楼的建造以及土地款。

## （六）项目建设期限

本项目建设工期 24 个月，从 2022 年 01 月份开工建设，计划到 2023 年 12 月底竣工验收。

# 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）《建设项目可行性研究与经济评价手册》（第三版）；
- （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）关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知（鲁建标字〔2016〕39 号）；
- （4）《关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》（鲁建标字〔2020〕24 号）；
- （5）《山东省建设工程概算定额》（鲁建标字〔2018〕29 号）；
- （6）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40 号）；
- （7）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》财库〔2020〕36 号；

(8) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；

(9) 现行投资估算的有关规定；

(10) 根据各专业提供的可行性研究估算条件；

(11) 建设单位提供的有关数据及资料；

(12) 项目《可行性研究报告》。

## 2、估算总额

项目投资估算总金额为 8000.00 万元。其中工程费用 5625.07 万元，工程建设其他费用 1710.91 万元，工程预备费为 219.42 万元，财务费用 444.60 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：企业自筹 4100.00 万元，申请专项债券 3900.00 万元（债券资金不用于购买设备）。

表 1：资金结构表

| 资金结构 | 金额（万元） | 占比 | 备注 |
|------|--------|----|----|
|------|--------|----|----|

|        |         |        |  |
|--------|---------|--------|--|
| 估算总投资  | 8000.00 | 100%   |  |
| 一、资本金  | 4100.00 | 51.25% |  |
| 自有资金   | 4100.00 | /      |  |
| 二、债务资金 | 3900.00 | 48.75% |  |
| 专项债券   | 3900.00 | /      |  |

### 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租赁收入。本项目收入预测方法说明如下：

年营运收入=出租面积×单价×月。

##### 1、出租面积及出租比例

项目总建筑面积为22000平方米,实际出租厂房面积按照总建筑面积90%出租，即19800平方米。建设期2年，项目从2024年开始投入运营，2024年-2028年出租面积比例按50%、60%、70%、80%、90%测算。2029年-2037年出租率统一按90%测算。参照项目周边市场类似厂房租赁单价进行测算，本项目厂房2024年-2027年租赁单价暂按40元/m<sup>2</sup>/月（含税价）计算，后期每年按10%递增。

##### 2、单价

根据可行性研究报告数据，参照项目周边市场类似厂房租赁单价进行测算，本项目厂房2024年-2027年租赁单价暂按40元

/m<sup>2</sup>/月（含税价）计算，后期每年按 10%递增。

参考依据如下表：

| 序号 | 厂房位置        | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 租赁单价（元m <sup>2</sup> /天） |
|----|-------------|-----------------------|--------------------------|
| 1  | 日照综合保税区     | 3000                  | 6 元/m <sup>2</sup> /天    |
| 2  | 开发区标准厂房     | 350                   | 8 元/m <sup>2</sup> /天    |
| 3  | 潍坊路北大院仓库出租  | 1111                  | 10 元/m <sup>2</sup> /天   |
| 4  | 南湖工业园标准厂房车间 | 1000                  | 32 元/m <sup>2</sup> /天   |
| 5  | 莒县周边工业标准厂房  | 10000                 | 10 元/m <sup>2</sup> /天   |
| 6  | 青赵线北侧，西靠金港路 | 5400                  | 1 元m <sup>2</sup> /天     |

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 序号  | 项 目                    | 合计       | 建设期    |        | 经营期      |          |          |          |          |          |
|-----|------------------------|----------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |                        |          | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年   | 2025 年   | 2026 年   | 2027 年   | 2028 年   | 2029 年   |
| 1   | 项目销售收入                 | 15432.80 | 0.00   | 0.00   | 475.20   | 570.24   | 665.28   | 760.32   | 940.90   | 1034.99  |
|     | 厂房租赁收入                 | 15432.80 | 0.00   | 0.00   | 475.20   | 570.24   | 665.28   | 760.32   | 940.90   | 1034.99  |
|     | 可租赁面积（m <sup>2</sup> ） | 19800.00 | 0.00   | 0.00   | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 |
|     | 租赁价格（元/平方米/月）          |          | 0.00   | 0.00   | 40.00    | 40.00    | 40.00    | 40.00    | 44.00    | 48.40    |
|     | 出租比例                   |          | 0.00   | 0.00   | 50%      | 60%      | 70%      | 80%      | 90%      | 90%      |
| 2   | 应交增值税                  | 554.73   | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3   | 税金及附加                  | 69.34    | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.1 | 城市维护建设费                | 38.83    | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.2 | 教育费附加                  | 16.64    | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.3 | 地方教育附加                 | 11.09    | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 3.4 | 水利建设基金                 | 2.77     | 0.00   | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.00     |
| 4   | 房产税                    | 1699.01  | 0.00   | 0.00   | 52.32    | 62.78    | 73.24    | 83.70    | 103.58   | 113.94   |

续表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 序号  | 项 目                     | 合计       | 经 营 期    |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|     |                         |          | 2030 年   | 2031 年   | 2032 年   | 2033 年   | 2034 年   | 2035 年   | 2036 年   | 2037 年   |
| 1   | 项目销售收入                  | 15432.80 | 1138.48  | 1252.33  | 1377.57  | 1515.32  | 1666.85  | 1833.54  | 2016.89  | 184.88   |
|     | 厂房租赁收入                  | 15432.80 | 1138.48  | 1252.33  | 1377.57  | 1515.32  | 1666.85  | 1833.54  | 2016.89  | 184.88   |
|     | 可租赁面积 (m <sup>2</sup> ) | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 | 19800.00 |
|     | 租赁价格 (元/平方米/月)          |          | 53.24    | 58.56    | 64.42    | 70.86    | 77.95    | 85.74    | 94.32    | 103.75   |
|     | 出租比例                    |          | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      |
| 2   | 应交增值税                   | 554.73   | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 100.36   | 132.52   | 146.07   | 160.99   | 14.79    |
| 3   | 税金及附加                   | 69.34    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 12.55    | 16.57    | 18.26    | 20.12    | 1.85     |
| 3.1 | 城市维护建设费                 | 38.83    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 7.03     | 9.28     | 10.22    | 11.27    | 1.04     |
| 3.2 | 教育费附加                   | 16.64    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 3.01     | 3.98     | 4.38     | 4.83     | 0.44     |
| 3.3 | 地方教育附加                  | 11.09    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 2.01     | 2.65     | 2.92     | 3.22     | 0.30     |
| 3.4 | 水利建设基金                  | 2.77     | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 0.50     | 0.66     | 0.73     | 0.80     | 0.07     |
| 4   | 房产税                     | 1699.01  | 125.34   | 137.87   | 151.66   | 166.82   | 183.51   | 201.86   | 222.04   | 20.35    |

## （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、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。

1、总成本：项目年均总成本费用 476.62 万元，年均运营成本 120.96 万元。

### 2、成本估算

#### （1）燃料及动力费单价（含税）

项目年用水 18.15 万 m<sup>3</sup>，年耗电 64.19 万 KWh，新鲜水按 3.55 元/吨，外购电按 0.765 元/度计取；新鲜水按 3.5 元/吨，外购电按 0.74 元/度计取；厂房租赁后由承租单位自行缴纳。厂房租赁后由承租单位自行缴纳，本项目按燃料动力总费用的 2.6%测算，运营期每年燃料及动力费按 2.95 万元测算。

#### （2）固定资产折旧年限为 50 年；

#### （3）土地无形资产摊销年限为 50 年；

（4）由于本项目建成后全部出租，本项目运营期定员 6 人，其中运营及维护人员 3 人，年均工资按 6 万/人，管理人员 3 人，年均工资 7.5 万元/人，福利费按工资总额的 14%计取，则项目年均工资福利费 46.17 万元；基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%。福利费计提比例按 14%，则项目年均工资福利费 46.17 万元；基于谨慎性原则，每年考虑递增 3%；

#### （5）其他管理费根据工资及福利费的按 15%测算；

#### （6）其他营销费用按销售收入的 2%估算；

（7）维护修理费：按固定资产原值（扣除建设期利息）的0.3%计算。

年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 序号 | 项 目     | 合计      | 建设期    |        | 经营期    |        |        |        |        |        |
|----|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|    |         |         | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
| 1  | 燃料及动力费  | 38.60   | 0.00   | 0.00   | 2.95   | 2.95   | 2.95   | 2.95   | 2.95   | 2.95   |
| 2  | 工资及福利费  | 726.72  | 0.00   | 0.00   | 46.17  | 47.56  | 48.98  | 50.45  | 51.96  | 53.52  |
| 3  | 物业修理费   | 268.47  | 0.00   | 0.00   | 20.52  | 20.52  | 20.52  | 20.52  | 20.52  | 20.52  |
| 4  | 其他费用    | 417.67  | 0.00   | 0.00   | 16.43  | 18.54  | 20.65  | 22.77  | 26.61  | 28.73  |
|    | 其他管理费用  | 109.01  | 0.00   | 0.00   | 6.93   | 7.13   | 7.35   | 7.57   | 7.79   | 8.03   |
|    | 其他营销费用  | 308.66  | 0.00   | 0.00   | 9.50   | 11.40  | 13.31  | 15.21  | 18.82  | 20.70  |
| 5  | 经营成本    | 1451.46 | 0.00   | 0.00   | 86.07  | 89.56  | 93.10  | 96.70  | 102.05 | 105.72 |
| 6  | 折旧费     | 2040.00 | 0.00   | 0.00   | 145.71 | 145.71 | 145.71 | 145.71 | 145.71 | 145.71 |
| 7  | 摊销费     | 200.00  | 0.00   | 0.00   | 14.29  | 14.29  | 14.29  | 14.29  | 14.29  | 14.29  |
| 8  | 利息支出    | 2028.00 | 0.00   | 0.00   | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 |
| 9  | 总成本费用合计 | 5719.46 | 0.00   | 0.00   | 402.07 | 405.56 | 409.10 | 412.70 | 418.05 | 421.72 |

续表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 序号       | 项 目            | 合计             | 运营期           |               |               |               |               |               |               |               |
|----------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          |                |                | 2030 年        | 2031 年        | 2032 年        | 2033 年        | 2034 年        | 2035 年        | 2036 年        | 2037 年        |
| 1        | 公共能源及动力费       | 38.60          | 2.95          | 2.95          | 2.95          | 2.95          | 2.95          | 2.95          | 2.95          | 0.25          |
| 2        | 工资及福利费         | 726.72         | 55.13         | 56.78         | 58.49         | 60.24         | 62.05         | 63.91         | 65.83         | 5.65          |
| 3        | 物业修理费          | 268.47         | 20.52         | 20.52         | 20.52         | 20.52         | 20.52         | 20.52         | 20.52         | 1.71          |
| 4        | 其他费用           | 417.67         | 31.04         | 33.56         | 36.32         | 39.34         | 42.64         | 46.26         | 50.21         | 4.55          |
|          | 其他管理费用         | 109.01         | 8.27          | 8.52          | 8.77          | 9.04          | 9.31          | 9.59          | 9.87          | 0.85          |
|          | 其他营销费用         | 308.66         | 22.77         | 25.05         | 27.55         | 30.31         | 33.34         | 36.67         | 40.34         | 3.70          |
| <b>5</b> | <b>经营成本</b>    | <b>1451.46</b> | <b>109.64</b> | <b>113.82</b> | <b>118.28</b> | <b>123.05</b> | <b>128.16</b> | <b>133.64</b> | <b>139.51</b> | <b>12.16</b>  |
| 6        | 折旧费            | 2040.00        | 145.71        | 145.71        | 145.71        | 145.71        | 145.71        | 145.71        | 145.71        | 145.71        |
| 7        | 摊销费            | 200.00         | 14.29         | 14.29         | 14.29         | 14.29         | 14.29         | 14.29         | 14.29         | 14.29         |
| 8        | 利息支出           | 2028.00        | 156.00        | 156.00        | 156.00        | 156.00        | 156.00        | 156.00        | 156.00        | 0.00          |
| <b>9</b> | <b>总成本费用合计</b> | <b>5719.46</b> | <b>425.64</b> | <b>429.82</b> | <b>434.28</b> | <b>439.05</b> | <b>444.16</b> | <b>449.64</b> | <b>455.51</b> | <b>172.16</b> |

### 3、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   | 6%   | 运营成本   |
|       | 9%   | 厂房租赁费用 |
| 城建税   | 7%   |        |
| 教育费附加 | 3%   |        |
| 地方教育附 | 2%   |        |
| 水利基金  | 0.5% |        |
| 企业所得税 | 25%  |        |

### 4、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 3900.00 万元，假设年利率 4.00%，发行期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目共计还息 2340.00 万元。

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）

| 项 目    | 合计       | 建设期     |         | 还款期     |         |         |         |         |         |
|--------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|        |          | 2022 年  | 2023 年  | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  |
| 债券     | 3900.00  | 3900.00 | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 年初本息余额 | 54600.00 | 0.00    | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 |
| 本年发行债券 | 3900.00  | 3900.00 | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 本年应计利息 | 2340.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 本年还本付息 | 6240.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 其中：还本  | 3900.00  | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 付息     | 2340.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 年末本息余额 | 54600.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 |

续表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

| 项 目       | 合计       | 还款期     |         |         |         |         |         |         |
|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|           |          | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  |
| 债券(单位：万元) | 3900.00  | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 年初本息余额    | 54600.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 |
| 本年发行债券    | 3900.00  | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 本年应计利息    | 2340.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 本年还本付息    | 6240.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 4056.00 |
| 其中：还本     | 3900.00  | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 3900.00 |
| 付息        | 2340.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 年末本息余额    | 54600.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 3900.00 | 0.00    |

### （三）项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（金额单位：万元）

| 年度         | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年  |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 一、收入/成本/税金 |        |        |        |        |        |        |        |         |
| 营业收入       | 0.00   | 0.00   | 475.20 | 570.24 | 665.28 | 760.32 | 940.90 | 1034.99 |
| 营业成本       | 0.00   | 0.00   | 86.07  | 89.56  | 93.10  | 96.70  | 102.05 | 105.72  |
| 增值税        | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00    |
| 税金及附加      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00    |
| 房产税        | 0.00   | 0.00   | 52.32  | 62.78  | 73.24  | 83.70  | 103.58 | 113.94  |
| 息税折旧及摊销前利润 | 0.00   | 0.00   | 176.81 | 417.90 | 498.94 | 579.92 | 735.27 | 815.32  |
| 二、折旧和摊销    |        |        |        |        |        |        |        |         |
| 总折旧和摊销     | 0.00   | 0.00   | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00  |
| 息税前利润      | 0.00   | 0.00   | 73.13  | 164.68 | 256.18 | 347.62 | 522.85 | 613.26  |
| 三财务费用      |        |        |        |        |        |        |        |         |
| 利息支出       | 0.00   | 0.00   | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00  |
| 总财务费用      | 0.00   | 0.00   | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00 | 156.00  |
| 税前利润       | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 159.56 | 349.00 | 421.40  |
| 四、所得税      |        |        |        |        |        |        |        |         |
| 所得税费用      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 39.89  | 87.25  | 105.35  |
| 五、净利润      | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 0.00   | 119.67 | 261.75 | 316.05  |

续表 6：项目运营损益表（金额单位：万元）

| 年度         | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年  | 2037 年 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 一、收入/成本/税金 |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 营业收入       | 1138.48 | 1252.33 | 1377.57 | 1515.32 | 1666.85 | 1833.54 | 2016.89 | 184.88 |
| 营业成本       | 109.64  | 113.82  | 118.28  | 123.05  | 128.16  | 133.64  | 139.51  | 12.16  |
| 增值税        | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 100.36  | 132.52  | 146.07  | 160.99  | 14.79  |
| 税金及附加      | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 12.55   | 16.57   | 18.26   | 20.12   | 1.85   |
| 房产税        | 125.34  | 137.87  | 151.66  | 166.82  | 183.51  | 201.86  | 222.04  | 20.35  |
| 息税折旧及摊销前利润 | 903.51  | 1000.65 | 1107.62 | 1112.54 | 1206.10 | 1333.71 | 1474.23 | 295.73 |
| 二、折旧和摊销    |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 总折旧和摊销     | 160.00  | 160.00  | 160.00  | 160.00  | 160.00  | 160.00  | 160.00  | 160.00 |
| 息税前利润      | 712.85  | 822.52  | 943.28  | 963.36  | 1073.61 | 1219.57 | 1380.27 | -3.92  |
| 三、财务费用     |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 利息支出       | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 0.00   |
| 总财务费用      | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 0.00   |
| 税前利润       | 501.16  | 589.04  | 685.84  | 779.92  | 893.32  | 1020.92 | 1161.44 | 150.02 |
| 四、所得税      |         |         |         |         |         |         |         |        |
| 所得税费用      | 125.29  | 147.26  | 171.46  | 194.98  | 223.33  | 255.23  | 290.36  | 11.17  |
| 五、净利润      | 375.87  | 441.78  | 514.38  | 584.94  | 669.99  | 765.69  | 871.08  | 138.85 |

#### （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          | 合计       | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年  | 2025 年  | 2026 年  | 2027 年  | 2028 年  | 2029 年  |
|-------------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金 |          |          |          |         |         |         |         |         |         |
| 经营活动收入      | 15432.80 | 0.00     | 0.00     | 475.20  | 570.24  | 665.28  | 760.32  | 940.90  | 1034.99 |
| 经营活动支出      | 1451.46  |          | 0.00     | 86.07   | 89.56   | 93.10   | 96.70   | 102.05  | 105.72  |
| 支付的各项税费     | 3974.65  | 0.00     | 0.00     | 52.32   | 62.78   | 73.24   | 123.59  | 190.83  | 219.29  |
| 经营活动产生的现金净额 | 10006.68 |          | 0.00     | 336.81  | 417.90  | 498.94  | 540.03  | 648.02  | 709.97  |
| 二、投资活动产生的现金 | 0.00     |          |          |         |         |         |         |         |         |
| 建设成本支出      | 7688.00  | 3844.00  | 3844.00  | 0.00    |         |         |         |         |         |
| 流动资金支出      | 0.00     |          |          |         |         |         |         |         |         |
| 投资活动产生的现金净额 | -7688.00 | -3844.00 | -3844.00 | 0.00    |         |         |         |         |         |
| 三、融资活动产生的现金 | 0.00     |          |          |         |         |         |         |         |         |
| 资本金 1       | 4100.00  | 2050     | 2050     | 0       |         |         |         |         |         |
| 资本金 2（专项债券） | 3900.00  | 3900     |          |         |         |         |         |         |         |
| 偿还债券本金      | 3900.00  | 0.00     | 0.00     | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    |
| 支付的各项税费     | 0.00     |          |          |         |         |         |         |         |         |
| 支付债券利息      | 2340.00  | 156.00   | 156.00   | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  |
| 融资活动产生的现金净额 | 1760.00  | 5794.00  | 1894.00  | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 |
| 四、期初现金      | 34951.81 |          |          |         | 180.81  | 442.71  | 785.64  | 1169.68 | 1661.70 |
| 期内现金变动      | 3954.12  |          |          | 180.81  | 261.90  | 342.94  | 384.03  | 492.02  | 553.97  |
| 五、期末现金      | 38905.93 |          |          | 180.81  | 442.71  | 785.64  | 1169.68 | 1661.70 | 2215.67 |

续表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年度          | 合计       | 2030 年  | 2031 年  | 2032 年  | 2033 年  | 2034 年  | 2035 年  | 2036 年   | 2037 年  |
|-------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| 一、经营活动产生的现金 |          |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 经营活动收入      | 15432.80 | 1138.48 | 1252.33 | 1377.57 | 1515.32 | 1666.85 | 1833.54 | 2016.89  | 184.88  |
| 经营活动支出      | 1451.46  | 109.64  | 113.82  | 118.28  | 123.05  | 128.16  | 133.64  | 139.51   | 12.16   |
| 支付的各项税费     | 3974.65  | 250.63  | 285.13  | 323.12  | 474.71  | 555.93  | 621.42  | 693.51   | 48.16   |
| 经营活动产生的现金净额 | 10006.68 | 778.22  | 853.39  | 936.16  | 917.56  | 982.77  | 1078.48 | 1183.87  | 124.56  |
| 二、投资活动产生的现金 | 0.00     |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 建设成本支出      | 7688.00  |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 流动资金支出      | 0.00     |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 投资活动产生的现金净额 | -7688.00 |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 三、融资活动产生的现金 | 0.00     |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 资本金 1       | 4100.00  |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 资本金 2（专项债券） | 3900.00  |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 偿还债券本金      | 3900.00  | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 0.00    | 3900.00  | 0.00    |
| 支付的各项税费     | 0.00     |         |         |         |         |         |         |          |         |
| 支付债券利息      | 2340.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00  | 156.00   | 0.00    |
| 融资活动产生的现金净额 | 1760.00  | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -156.00 | -4056.00 | 0.00    |
| 四、期初现金      | 34951.81 | 2215.67 | 2837.89 | 3535.27 | 4315.44 | 5077.00 | 5903.77 | 6826.25  | 3954.12 |
| 期内现金变动      | 3954.12  | 622.22  | 697.39  | 780.16  | 761.56  | 826.77  | 922.48  | -2872.13 | 124.56  |
| 五、期末现金      | 38905.93 | 2837.89 | 3535.27 | 4315.44 | 5077.00 | 5903.77 | 6826.25 | 3954.12  | 4078.68 |

### （五）其他需要说明的事项

1、假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，发行期限 15 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租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及债券资金。通过对项目租赁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 10006.68 万元，债券本息合计为 6240.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.60 倍，项目预期收益完全覆盖项目申请的专项债券资本金及利息，财务方案可行。

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  |         |         | 项目收益     |
|------|---------|---------|---------|----------|
|      | 本金      | 利息      | 本息合计    |          |
| 专项债券 | 3900.00 | 2340.00 | 6240.00 |          |
| 融资合计 | 3900.00 | 2340.00 | 6240.00 | 10006.68 |
| 覆盖倍数 | 1.60    |         |         |          |

## 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）建设风险分析

#### 1、前期手续风险

风险识别：建设单位在项目前期如因立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：建设单位应做好前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目应合法合规选择施工主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代理建设单位加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

#### 2、资金风险

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

### 3、项目管理方面的风险

风险识别：主要体现在群众对生活环境变化的不适风险，项目建设生产期间，项目驻地大批施工队进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使居民在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

风险防范措施：项目单位认真落实项目前期规划、国土等相关部门的批复意见；严格按照项目申报流程办理手续，手续不完备不予开工建设；严格按照法律法要求进行工程招投。设立相应的监管部门，加强监督检查，增强合规合法性管理。对项目前期进展情况实行公开透明化，接受公众监督。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1、市场风险：

风险识别：在专项债券存续期内，项目周边环境的及国内经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### 2、经营风险

风险识别：经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施:项目单位密切关注项目收费定价及成本情况,保证还本付息资金,不能偿还到期债券本金时,可在当年企业基金预算支出科目中进行调节,待后续取得对应收入后,再弥补之前的调节支出项。

3、财务风险:由于项目建设周期较长,如果在项目建设过程中,受市场因素影响,项目施工所需的材料价格上涨,将导致项目施工成本增加,财务负担加重,进而影响项目建设进度,以及项目建设期内专项债券的利息兑付,因此面临一定财务风险。

风险控制措施:在项目建设过程中,项目单位应加强项目施工预算管理、招标及合同管理,尽可能控制建设成本。

## 六、事前项目绩效评估报告

### (一) 评估对象

#### 1、项目名称:

日照智慧微电产业园基础设施综合配套续建项目

#### 2、项目绩效目标

占地面积约 23.81 亩,总建筑面积约 2.2 万平方米,主要建设标准化厂房和配套用房,配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施。项目绩效目标为完善园区工业基础设施及区域经济结构调整。

#### 3、项目资金构成

本项目总投资 8000.00 万元,其中资本金 4100.00 万元,申请地方政府专项债券 3900.00 万元。

#### 4、项目概况

日照智慧微电产业园基础设施综合配套续建项目，项目主管部门为日照高新技术产业开发区财政局，实施单位为日照高新发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 3900.00 万元用于日照智慧微电产业园基础设施综合配套续建项目建设，年限为 15 年。

项目位于高新六路北、艳阳路西，占地面积 23.81 亩，总建筑面积约 2.2 万平方米，主要建设标准化厂房和配套用房，配建供电、供水、供汽、道路及其他附属设施。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

#### （1）项目的建设符合国家产业政策

根据国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目不属于“鼓励类、限制类、淘汰类”范畴，属于允许类建设项目，符合国家产业政策。

#### （2）项目建设符合《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》

《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》提出：“加快发展数字经济。推动数字产业化、加快集成电路、光电子、高端软件等关键基础领域创新突破，打造先进计算、新型智能终端、超高清视频、信创等具有较强竞争力的数字产业集群。强化基础设施保障，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系”。

该项目的建设符合《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》发展数字经济，强化基础设施保障要求。

(3) 项目建设符合《日照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》

《日照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》提出：“培育做强 5G、大数据、云计算等核心引领产业，强化 5G 重点场景和垂直行业示范，推动产业行业大数据平台建设和云计算创新应用，推动物联网标识解析二级节点建设，创建省级大数据产业集聚区。壮大发展高端软件、物联网、工业互联网等应用服务产业，支持首版次高端软件创新、发展高端软件外包服务，构建行业级企业级工业互联网平台体系。突破发展集成电路、核心基础元器件等关键基础产业，支持引进布局先进工艺生产线。超前布局人工智能、区块链等前沿新兴产业，增强机器人和关键核心部件研发制造能力，支持区块链技术研发及试验。推进越疆人工智能产业园、日照大宗商品交易中心基于区块链电子仓的大宗商品交易平台等建设。”

项目实施符合《日照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》相关要求。

(4) 项目对行业技术进步的重要意义和作用

新一代移动通信终端设备（4G 智能手机、平板电脑等）近年来用户数量激增，涵盖了社会群体的各个阶层，成为国家通信建设的必不可少的重要一环。在终端设备中，国内一线智能手机和平板电脑厂家往往只能依靠采购国外关键器件，进行组装，优势

仅在于庞大的用户群体及自行研发的系统软件部分，对基础的关键器件——声表面双工器，目前市场上绝大部分都依赖于日本进口。对此，极为不利于国内通信产业的健康和稳步发展。作为通信系统的重要器件，新一代通信终端用 SAW 射频器件的研究显得愈发重要。

在工业强基专项重点支持的核心基础元器件领域的新一代移动通信终端用声表面双工器上，该公司拥有多年的研发经验，在技术储备和研发能力方面，已能实现在高端终端设备上的使用，目前的瓶颈在于批产化能力不足，新一代移动通信终端厂家动辄上百万的订单，如果无法实现大批量的生产，很难对其产生供货。批产化的关键在于基础设备，微电子通信器件的生产设备一般具有高精尖、价格昂贵以及购买受限等不利因素，从通信发展的历程角度来看，国企大型院所并不具备支撑声表面波器件的国产化的能力。而这个任务由能够充分利用现代机制又与资本市场相结合的民营股份制企业承担，是实现通信基础器件国产化的必由之路。

因此，无论从对行业技术进步的角度，还是促进区域经济增长、完善园区工业基础设施及区域经济结构的角度考虑，本项目的建设都是十分必要的。

## 2、项目实施的收益性

本项目结合日照市类似建设项目，并考虑当地实际情况进行初步测算。

经测算项目年均收入 1543.28 万元，年均税收 397.47 万元，项目税后财务内部收益率 7.01%，项目净现值 1468.29 万元（折

现率=5%) 项目投资回收期 13.07 年，通过以上数据测算分析，该项目经济效益可行。

### 3、项目投资合规性

2021 年 8 月 6 日，项目现已取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2108-371194-04-01-360173

项目投资估算测算方法科学合理，测算依据充分，测算标准合理，项目投入资源及成本与预期产出及效益匹配，建设投资合规。

### 4、项目资金来源和到位可行性

为保障本项目的顺利实施，结合建设单位自身财务情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，本项目总投资 8000 万元，其中建设单位自筹 4100 万元，申请地方政府专项债券 3900.00 万元，项目专项债券年利率按 4%估算，发行期限 15 年。

项目实施的同时，还制定了针对债券资金的管理方案。实行债券资金专户管理，落实监督、审计及信息披露要求，同时制定项目资金计划并严格落实。项目资金来源和到位具备可行性。

### 5、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源主要是厂房租赁收入，项目成本主要为管理人员成本以及维修管护费用、利息支出等，项目收入及成本主要根据本地区类似项目市场价格确定，预测合理。

### 6、债券资金需求合理性

项目总投资 8000 万元，申请地方政府专项债券 3900 万元，

债券资金占总投资的 48.75%，自有资金占总投资的 51.25%，本期仅申请 3900 万债券，项目申请符合专项债发行要求，债券资金需求合理。

#### 7、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目偿债期限 15 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。项目本次申请 3900 万债券，合理安排债券还款。项目在预测未来财务状况的基础上，对债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。债券的还本付息资金列为优先支付专项预算项目，以确保债券按时还本付息，完善并充实已成立的债务应急领导小组，专门负责专项债券资金投向、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作。

#### 8、绩效目标合理性

该项目总体绩效目标明确，项目资金使用的预期产出和效果等指标设置细化、量化。绩效目标与项目产业政策、国家、省、市相关政策具有相关性，同时项目实施具有显著的经济、社会效益。项目产出指标和效益指标如下：

产出指标：

（1）产出数量指标：规划总面积 23.81 亩，总建筑面积约 22000 平方米。

（2）产出质量指标：项目实施强化基础设施保障要求。

（3）产出时效指标：项目建设期 24 个月，于 2022 年 1 月至 2023 年 12 月。

（4）产出成本指标：总投资控制在 8000 万元以内，合理安排投资支出。

效益指标：

(1) 经济效益指标：项目年均收入 1543.28 万元。

(2) 社会效益指标：促进区域经济增长，完善园区工业基础设施，带动劳动力就业，辐射周边经济。

(3) 生态效益指标：确保污染物全部达标排放，环境污染小，生态效益良好。

(4) 可持续性指标：项目可持续性较好

(5) 社会公众或服务对象满意度指标：社会公众对项目工程实施满意度 95%以上。

## 9、实施方案合理性

项目设立资金专用账户，指派专人管理，从项目的立项申报、资金的概算、拟申请债券资金的额度、配套资金情况，到项目预算、项目完成资金决算等，进行全方位的定向管理，做到专款专用，明确职责，责任到人，确保项目的如期完成。重大项目实施招标，成立专项资金监督检查领导小组，对项目的立项申报、资金管理、现场施工、完工决算验收等，进行全程监督检查。项目将通过招投标方式，确定专业的监理公司，对本项目工程质量、工期与工程造价进行监理。

项目具备基础保障条件，论证程序规范，项目组织实施方案、措施、计划及完成时限论证科学、合理、可行。项目不确定因素和风险可控。项目总体设计合理、可行，实施工作内容明确，与现有园区配套相衔接，组织机构、实施机构进度安排、管理制度、保障措施等较为完善，能够保障项目实施。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 10006.68 万元，项目债券本息合计 6240.00 万元，本息覆盖倍数为 1.60，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。项目建成后可以为公司带来新的利益增长点，而且可以带动相关产业的发展，提升相关产品的质量和产业层次。同时可以提高园区配套服务水平，吸引企业和人才发展，提高高新技术产业开发区社会知名度，为园区企业提供全面、个性化的服务，具有良好的社会效益和经济效益。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。

综合上述绩效评估情况，认为本次申请地方政府专项债券项目资金绩效目标明确，有良好的经济效益和社会效益，与相应的支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际，实施方案总体可行，建议立项实施。