

2022 年山东省临沂经济技术开发区
沂蒙光谷市政基础设施建设项目
实施方案

财政部门：临沂经济技术开发区财政金融局

主管部门：临沂经济技术开发区财政金融局

立项主体：临沂经济开发有限公司

编制日期：2022 年 6 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

沂蒙光谷市政基础设施建设项目

(二) 项目单位

临沂经济开发区有限公司

法定代表人：王贵宾

社会信用统一代码：91371300666702498F

经营范围：对临沂经济开发区确定的公共投资项目、重点项目进行引资，建立新型的政府信用贷款和担保平台，多渠道、多元化措施建设资金；承担重大项目的投资职能，对临沂经济开发区部分大项目参股经营；按照市场经济规则，经营临沂经济开发区国有资产（含行政事业单位的经营性国有资产）；城市及农村基础设施建设投资、农业综合开发及农村流通体系建设投资；建设经营路桥工程、安居工程、旧村改造工程、商品房、亮化、绿化水利建设、水利项目投资运营与管理等项目。产业园区、物流园区的开发、建设、销售；产业园及配套设施的销售、出租；房地产开发、销售；钢材、木材、板材、建材、铁矿石、塑料颗粒、蔬菜、五金、劳保用品的销售。（法律、行政法规禁止的项目除外，国家法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）（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）（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) 项目规划审批

2022年2月12日，临沂市自然资源和规划局经济技术开发区

分局出具《关于沂蒙光谷市政基础设施建设项目规划、土地初审意见》，确认沂蒙光谷市政基础设施建设项目不占用基本农田，符合临沂经济技术开发区控规及城郊用地规划。

2022年2月14日取得临沂经济技术开发区行政审批服务局《关于<沂蒙光谷市政基础设施建设项目可行性研究报告>的批复》(临经开行审字〔2022〕2号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目用地面积 505373.4 m²(合 758 亩),主要建设园区道路 6121 米,电力、排水管网、地下管网、天然气管网 15201.3 米,园区绿化、生态停车场;规划激光创客先导区、激光应用试验区、激光众创孵化区、产品生产智造区、综合服务区等基础设施。总建筑面积 834200 m²,其中创客先导区建筑面积 28000 m²、激光应用试验区建筑面积 77000 m²、众创孵化区建筑面积 306000 m²、产品智造区建筑面积 420000 m²、综合服务区建筑面积 3200 m²;容积率 1.65;绿地面积 60644.81 m²,绿地率 12%;建筑系数 65%,建筑物占地面积 328492.71 m²。地上停车位 400 个。

(五) 项目建设期限

3年(36个月)(2022年5月——2025年4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)《国务院关于山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的批复》;

(2) 国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与 参数》(第三版)及现行财税制度;

(3) 《投资项目可行性研究指南》;

(4) 《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》;

(5) 《国家发展改革委<产业结构调整指导目录(2019年版)>》、国土资源部国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》的通知;

(6) 《临沂市“十优”产业规划(2019-2025 年)》;(2)

(7) 《临沂市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的建议》;

(8) 国家和山东省有关政策、法规和规范;

(9) 建设单位提供的有关设想及基础资料。

2. 估算总额

本项目总投资 182700 万元,包括建设投资 170931 万元[其中建筑工程费 137087.98 万元,工程建设其他费 28864.45 万元(含土地费用 22740 万元),预备费 4978.57 万元],建设期融资利息 11769 万元。

(二) 资金筹措方案

项目总投资 182700 万元,资金来源:项目自有资金 62700 万元,发行专项债券 60000 万元,银行贷款 60000 万元,其他资金项目单位自筹解决。

表 1: 资金结构表

资金结构	金额(万元)	占比%	备注
估算总投资	182,700.00	100.00	
一、资本金	62,700.00		

自有资金	62,700.00	34.32	
二、债务资金	120,000.00		
专项债券	60,000.00	32.84	
银行借款	60,000.00	32.84	

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 18 年计，其中计算建设期为 3 年，经营期为 15 年；债券存续期 15 年；银行贷款贷款期 15 年（宽限期 3 年）。

2. 营业收入

1、众创孵化区租赁、销售价格

临沂市众创孵化区（孵化器）销售及租赁价格参考

项目名称	项目位置	孵化区（双创中心） 均价 (元/m ²)	孵化区（双创中心）租赁价格 (元/m ² /年；元/m ² /月)
临沂市郯城医药产业园	郯城县,规划范围北至团结路、东至昌盛路,南至南外环,西至兴郯路	8000-8200	365/30
临沂经济技术开发区智能制造产业园	临沂经济技术开发区联邦路与金升路交汇西南	5000-5500	365/30
临沂房德科创园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	4800-5500	300/25

参考临沂市其他孵化器销售和租赁价格，根据谨慎行原则，项目众创孵化区销售面积 61200 平方米，出售价格取 4000 元/m²出售，销售期内价格保持不变，销售期从运营期后期分 5 年逐年销售，销售比例按照销售面积 20%、20%、20%、20%、和 20%比例销售；销售部分前 10 年出租，销售部分可供出租面积 61200 平方米，出租负荷按照运营期 70%、80%、90%至运营期第 10 年。出租价格取 300 元/m²/年（25 元/m²/月），按每 5 年上涨 5%计算。

租赁价格取 300 元/m²/年（25 元/m²/月）出租，众创孵化区可供

出租面积 244800 平方米，出租负荷按照运营期 70%、80%、90%至运营期末。出租价格按每 5 年上涨 5%计算。

2、产品生产智造区价格

临沂市产品生产智造区（标准化厂房）销售及租赁价格参考

项目名称	项目位置	标准化厂房均价 (元/m ²)	标准化厂房租赁价格(元/ m ² /年/; 元/m ² /月)
临沂市郯城医药产业园	郯城县,规划范围北至团结路、东至昌盛路,南至南外环,西至兴郯路,	5000	288/24
河东区五金产业园	河东区凤凰岭	3500	288/24
临沂市罗庄区省级开发区承接绿色产业转移标准化厂房	罗庄经济开发区	3313.89	292/24.3(0.8元/天)

参考临沂市其他标准化厂房销售和租赁价格，根据谨慎行原则，项目产品生产智造区销售面积 84000 平方米，销售价格取 3000 元/m²出售，销售期内价格保持不变，销售期从运营期后期分 5 年逐年销售，销售比例按照销售面积 20%、20%、20%、20%、和 20%比例销售；销售部分前 10 年出租，销售部分可供出租面积 84000 平方米，出租负荷按照运营期 70%、80%、90%至运营期第 10 年。出租价格取 240 元/m²/年（20 元/m²/月），按每 5 年上涨 5%计算。

租赁部分价格取 240 元/m²/年（20 元/m²/月）出租，项目产品生产智造区租赁面积按可供出租面积 336000 平方米，运营期负荷按照运营期 70%、80%、90%至运营期末。出租价格按每 5 年上涨 5%计算。

3、创客先导区和激光应用试验区出租收入

根据项目建设业态，本项目建设的创客先导区、激光应用试验区，主要为激光、机器人等特色企业提供研发、中试、办公、研发中心服务场所。

参考临沂市其他研发中心及综合办公中心租赁价格，根据谨慎

行原则，租赁价格出租取 300 元/平方米/年出租。创客先导区、激光应用试验区租赁面积按可供出租面积 105000 平方米，运营期负荷按照运营期 70%、80%、90%至运营期末。出租价格按每 5 年上涨 5% 计算。

临沂市类似研发、办公租赁费价格参考

序号	项目	租赁价格（元/m ² /年，元/m ² /天）
1	临沂经济技术开发区研发孵化中心	380, 1.06
2	环球总部阳光城	540, 1.50
3	天元锦都上城	432, 1.20

4、物业管理费

本项目可供物业收费根据项目出租和销售实际进度收取，参照同类项目，初始物业管理收费取 2 元/月;24 元/年。收业管理费价格按每 5 年上涨 5%计算。

5、停车场停车预测

规划生态停车场；主要为进入园区的车辆停放场地。规划停车位 400 个。停车场收入来源主要由通过智能停车收费收入实现。

本项目规划停车位 400 个，为小型汽车停车位；根据《临沂市城市机动车停放服务收费管理试行办法》（临政办发[2010]125 号）规定：城区一类普通室外停车场 1 小时以内 1 元/小时，1 小时以外 1.5 元/半小时；本项目停车单价通过类比同类项目，预计运营期内第一年平均停车收费为 3 元(含税)。停车率运营期第一年 70%、80%、90%至运营期末。考虑物价及通胀因素，平均停车收费每五年上涨 5%。周转次数按 6 次/天，年使用天数 365 天计算。

6、广告收入价格预测

项目拟设置 6 座大型落地广告位。初步设计广告位规格

7m(高)×21m(长)×2 面=294m²/座。

根据临政办发[2006]146 号,鲁价费发[2013]142 号,临政办发[2015]43 号,临价费发[2014]105 号,鲁价综发[2016]58 号规定、《临沂市城市户外广告资源有偿使用收入征收管理办法(送审稿)(2021 年)》和《2019 年临沂经济技术开发区现行政府定价政府指导价经营服务性收费目录(2019.07 版)》和中第 12.户外广告资源有偿使用费:

(1)落地及柱式广告一类区域 110 元/平方米/年,初期按照 3 万元/座计算,租赁价格按每 5 年上涨 5%计算。运营负荷按照运营期第一年 70%、80%、90%至运营期末。

综上,预计运营期内项目总收入为 350,780.89 万元。

(二) 运营成本预测

(1) 工资及福利费:根据本项目运营模式,项目劳动定员为 50 人,年均工资按照年均平均工资 5.4 万元计算,福利费按照 14%计提。运营期工资每 5 年上涨 5%计算。

(2)外购燃料及动力费:本项目按项目运营年用电量 320 万度,1 元/度计算;年用水量 7.19 万立方,3.3 元/立方计算;

(3) 运营费用(含销售、管理、培训费及其他销售费):预计按照总营业收入的 3%计算分摊。

(4) 修理费:修理费按照固定资产原值 1%计算。

(三) 项目税费

1) 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》,项目销售不动产税率 9%、不动产租赁服务税率取 9%;停车税率按 9%;广告、物业管理收入按现代服务业税率取 6%。

2) 税金及附加：城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加为 2%，综合按 12% 计算。

3) 房产税按照房产租金 12% 税率从租计征。

4) 企业所得税按照应纳税所得额的 25% 计提。

5) 土地增值税：按照销售物业部分 3% 计提。

6) 城镇土地使用税按照《临沂市人民政府关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》[临政字〔2019〕9 号], 城镇土地使用税按照土地面积 11.2 元/m² 计算；土地使用税按销售部分五年分摊计算；出租部分在出租和物业管理经营期内分摊。



(四) 项目还本付息情况

根据项目融资计划，本项目拟申请融资 120000 万元：

1) 拟申请政府专项债券融资 60000 万元，预计于 2022 年 6 月发行债券 1400 万元、2023 年使用 30000 万元、2024 年使用 28600 万元，利率按照 4% 计算，到期一次性偿还本金。

2) 本项目拟申请银行贷款 60000 万元，拟于 2022 年使用，利率按人民银行同期贷款利率上浮 10% 5.39% 计算，融资存续期 15 年，宽限期 3 年，运营期等额本金还本付息。

项目融资存续期融资利息支出 63,489.00 万元，本息合计 183,489.00 万元。

表 2：还本付息资金计算表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
2022 年		1,645.00	1,645.00
2023 年		3,890.00	3,890.00
2024 年		5,062.00	5,062.00
2025 年	5,000.00	5,499.25	10,499.25
2026 年	5,000.00	5,229.75	10,229.75

2027 年	5,000.00	4,960.25	9,960.25
2028 年	5,000.00	4,690.75	9,690.75
2029 年	5,000.00	4,421.25	9,421.25
2030 年	5,000.00	4,151.75	9,151.75
2031 年	5,000.00	3,882.25	8,882.25
2032 年	5,000.00	3,612.75	8,612.75
2033 年	5,000.00	3,343.25	8,343.25
2034 年	5,000.00	3,073.75	8,073.75
2035 年	5,000.00	2,804.25	7,804.25
2036 年	5,000.00	2,534.75	7,534.75
2037 年	1,400.00	2,372.00	3,772.00
2038 年	30,000.00	1,744.00	31,744.00
2039 年	28,600.00	572.00	29,172.00
合计	120,000.00	63,489.00	183,489.00

(五) 项目资金测算平衡表

表 3：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

项目	2030 年	2031 年	2032 年
收入	23,327.52	23,327.52	23,327.52
付现成本费用	10,831.56	10,629.44	10,427.31
现金净流入	12,495.96	12,698.08	12,900.21
加：支付的债券利息	4,151.75	3,882.25	3,612.75
可支付本息的项目收益	16,647.71	16,580.33	16,512.96

(续表)

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	22,216.68	23,327.52	23,327.52	23,327.52
付现成本费用	10,636.17	10,831.56	10,629.44	10,427.31
现金净流入	11,580.51	12,495.96	12,698.08	12,900.21
加：支付的债券利息	4,421.25	4,151.75	3,882.25	3,612.75
可支付本息的项目收益	16,001.76	16,647.71	16,580.33	16,512.96

(续表)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
收入	23,327.52	32,535.50	32,901.03	32,136.59
付现成本费用	11,801.66	14,892.34	14,846.52	14,319.95
现金净流入	11,525.86	17,643.16	18,054.51	17,816.64
加：支付的债券利息	3,343.25	3,073.75	2,804.25	2,534.75
可支付本息的项目收益	14,869.11	20,716.91	20,858.76	20,351.39

(续表)

项目	2037 年	2038 年	2039 年	合计
收入	31,372.17	30,607.73		350,780.89
付现成本费用	13,873.45	13,078.00	572.00	166,563.65

现金净流入	17,498.72	17,529.73	-572.00	184,217.24
加：支付的债券利息	2,372.00	1,744.00	572.00	52,892.00
可支付本息的项目收益	19,870.72	19,273.73		237,109.24

（六）小结

项目收入主要是租赁收入、不动产出售收入、广告收入、停车场收入和物业管理等收入，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 237,109.24 万元，融资本息合计为 183,489.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

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	
2022 年		1,645.00	1,645.00	
2023 年		3,890.00	3,890.00	
2024 年		5,062.00	5,062.00	
2025 年	5,000.00	5,499.25	10,499.25	8,549.79
2026 年	5,000.00	5,229.75	10,229.75	14,644.64
2027 年	5,000.00	4,960.25	9,960.25	16,162.30
2028 年	5,000.00	4,690.75	9,690.75	16,069.13
2029 年	5,000.00	4,421.25	9,421.25	16,001.76
2030 年	5,000.00	4,151.75	9,151.75	16,647.71
2031 年	5,000.00	3,882.25	8,882.25	16,580.33
2032 年	5,000.00	3,612.75	8,612.75	16,512.96
2033 年	5,000.00	3,343.25	8,343.25	14,869.11
2034 年	5,000.00	3,073.75	8,073.75	20,716.91
2035 年	5,000.00	2,804.25	7,804.25	20,858.76
2036 年	5,000.00	2,534.75	7,534.75	20,351.39
2037 年	1,400.00	2,372.00	3,772.00	19,870.72
2038 年	30,000.00	1,744.00	31,744.00	19,273.73
2039 年	28,600.00	572	29,172.00	
合计	120,000.00	63,489.00	183,489.00	237,109.24
利息备付率				3.73
偿债备付率				1.29

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂经济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,由开发区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. 项目资金管理办法

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，导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降有可能。

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

临沂经济开发有限公司临沂经济技术开发区沂蒙光谷市政基础设施建设项目,实施单位为临沂经济开发有限公司，本次拟申请专项债券 1400 万元用于项目建设，年限为 15 年。



(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 全球激光制造业格局面临重大调整

全球产业竞争格局正在发生重大调整，我国在新一轮发展中面临巨大挑战。国际金融危机发生后，我国制造业面临发达国家和其他发展中国家“双向挤压”的严峻挑战，必须放眼全球，加紧战略部署，着眼建设制造强国，固本培元，化挑战为机遇，抢占制造业新一轮竞争制高点。

(2) 我国经济发展环境发生重大变化

随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，超大规模内需潜力不断释放，为我国制造业发展提供了广阔空间。全面深化改革开放和进一步扩大开放，将不断激发制造业发展活力和创造力，促进制造业转型升级。

(3) 建设制造强国任务艰巨而紧迫

我国仍处于工业化进程中，与先进国家相比还有较大差距。制造业大而不强，自主创新能力弱，关键核心技术与高端装备对外依存度高，以企业为主体的制造业创新体系不完善；产品档次不高，缺乏世界知名品牌；资源能源利用效率低，环境污染问题较为突出；产业结构不合理，高端装备制造业和生产性服务业发展滞后；信息化水平不高，与工业化融合深度不够；产业国际化程度不高，企业全球化经营能力不足。推进制造强国建设，必须着力解决以上问题。

2. 项目实施的社会效益

(1) 该项目的建设对粉尘、废气、噪声进行全面治理，所有污染物的排放均遵照国家和当地政府规定的（最新）标准，对环境基本不造成污染。

(2) 该项目符合国家的产业政策和行业发展方向，符合山东省长期发展规划，有利于提高山东省装备制造业的整体水平。

(3) 有利于地区经济的发展和公司的可持续发展。园区的建设是临沂机械智能制造的有效组成部分，互补性和延续性强，一定能为开发区建设增添光彩，为临沂市运输业又好又快发展和产业化集群提供典范。

(4) 项目建成达产后，不但增加了企业的经济效益，而且也安置了一定量的城镇富余人员和农村剩余劳动力，有利于社会和谐稳定。

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赁收入、不动产出售

收入、广告收入、停车场收入和物业管理等收入，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 237,109.24 万元，融资本息合计为 183,489.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

4. 项目投资合规性

(1) 《工业和信息化部关于进一步促进产业集群发展的指导意见》中明确指出：

产业集群是中小企业发展的重要组织形式和载体，对推动企业专业化分工协作、有效配置生产要素、降低创新创业成本、节约社会资源、促进区域经济社会发展都具有重要意义。经过多年的发展，我国产业集群已逐步发展壮大，一些地区产业集群销售收入已达到本地企业销售收入一半以上，产业集群对区域经济的支撑作用日益明显。但目前产业集群发展总体水平还不高，部分产业集群集聚度较低，创新能力弱、信息化水平低、品牌建设不够、公共服务滞后、基础设施不配套，亟待转型升级，提升发展能力。按照国务院促进中小企业发展和《中国制造 2025》的要求，推动产业集群转型升级，进一步促进产业集群发展。

(2) 符合产业发展要求

本项目“沂蒙光谷市政基础设施”项目建设，符合《国家发展改革委<产业结构调整指导目录（2019 年版）>》鼓励类第“三十一、科技服务业”中“第 6、分析、试验、测试以及相关技术咨询与研发服务，智能产品整体方案、人机工程设计、系统仿真等设计服务”、“第

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”和“10、国家级工程（技术）研究中心、国家工程实验室、国家认定的企业技术中心、高新技术创业服务中心、新产品开发设计中心、科研中试基地、实验基地建设”；第“三十二、商务服务业”中“第 1、租赁服务”、“第 1、经济、管理、信息、会计、税务、鉴证（含审计服务）、法律、节能、环保等咨询与服务”的相关鼓励精神。

（3）推动临沂产业集群化发展需要

抓住国家实施“中国制造 2025”等战略机遇，发挥工业基础优势，大力实施制造业强市战略，在培强做大骨干企业、关键核心技术攻关、深化“两化融合”、质量品牌建设、推行制造服务化和“机器换人”等方面实现突破，推动制造业迈向中高端，实现由工业大市向制造强市的跨越。优化产业园区布局，发挥园区的集聚效应，促进生产要素向园区集中，企业和项目向园区集聚，推动产业集聚、集约、集群化发展。

（3）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“市政和产业园区基础设施”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 60000 万元，剩余资金由银行贷款和企业自筹解决。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不超过 32.84%，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 237,109.24 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.29 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

临沂经济开发有限公司临沂经济技术开发区沂蒙光谷市政基础设施建设项目收入租赁收入、不动产出售收入、广告收入、停车场收入和物业管理等收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。通

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 237,109.24 万元，融资本息合计为 183,489.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 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。