

威海市临港区智能制造产业园 项目实施方案

项目单位：威海市港荣城市运营服务有限公司

主管部门：威海临港经济技术开发区管理委员会

财政部门：威海临港经济技术开发区财政金融局

2025 年 3 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临港区智能制造产业园项目

（二）立项单位

本项目立项单位为威海市港荣城市运营服务有限公司，成立于 2022 年 8 月 18 日，法定代表人为毕佳慧，地址位于山东省威海临港经济技术开发区草庙子镇周宁路 1 号，注册资本为 10000 万元人民币，是由威海市临港国有资产经营管理有限公司 100%控股的子公司。经营范围包含：信息技术咨询服务，会议及展览服务，非居住房地产租赁，物业管理，园林绿化工程施工，建筑材料销售，土石方工程施工，电气设备销售，城市绿化管理，园区管理服务，工程技术服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，停车场服务，住房租赁，计算器设备销售，商业、饮食、服务专用设备销售等一般项目；城市公共交通、建设工程施工、餐饮服务等许可项目。

（三）项目规划审批

1、2022 年 9 月 30 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：2209-371073-04-01-735027。

2、2022 年 10 月 19 日，项目单位已取得该项目用地及已建建筑不动产权证，证号：鲁（2022）威海市不动产权第

0042158 号、鲁（2022）威海市不动产权第 0042160 号。

3、2024 年 3 月 27 日，威海市行政审批服务局出具该项目的《建设工程规划许可证》，编号：建字第 3710012022（临-工）048 变号；

4、2022 年 11 月 17 日，威海市行政审批服务局出具该项目的《建设用地规划许可证》，编号：地字第 3710022022（临-工）028 号。

5、2023 年 2 月 21 日，威海临港经济技术开发区管理委员会出具该项目的《建筑工程施工许可证》，编号：371008202302210101。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于威海临港经济技术开发区苟山镇苟兴路南、新昌路西，建设用地面积 59811 平方米，总建筑面积 110418.82 平方米，其中：地上建筑面积 105815.32 平方米，地下建筑面积 4603.50 平方米，包含 10 栋单体及配套设施。

（五）项目建设期限

本项目建设期为 2022 年 9 月至 2026 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》；
- 2、《中国制造 2025》；

- 3、《“十四五” 智能制造发展规划》;
- 4、《山东省 “十四五” 制造强省建设规划》;
- 5、《山东省智能制造提质升级行动计划 (2022-2025 年)》;
- 6、《山东省制造业数字化转型行动方案 (2022-2025 年)》;
- 7、《威海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纲要》;
- 8、《威海市智能制造专项行动计划》;
- 9、《威海市智能工厂和数字化车间认定办法》;
- 10、《威海临港经济技术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》;
- 11、《威海临港经济技术开发区（草庙子镇、苘山镇、汪疃镇）总体规划（2015-2030 年）》; ;
- 12、《临港区智能制造产业园项目可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，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

本项目估算总投资 56715.00 万元，其中，项目单位自有资金 36715.00 万元，本期拟发行专项债券 20000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	56715.00	100.00%	
一、资本金	36715.00	64.74%	
（一）自有资金	36715.00	64.74%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	20000.00	35.26%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	20000.00	35.26%	
（三）后续拟发行专项债券			
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	公式	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	A.	92909.41						2291.71	2578.17	2864.63
经营活动支出	B	5812.49						175.01	180.74	186.47
支付的各项税费	C	18906.93						252.30	324.64	429.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	68189.99						1864.40	2072.79	2248.94
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	56715.00	2768.25	5536.50	16609.50	26471.55	5329.20			
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F	-56715.00	-2768.25	-5536.50	-16609.50	-26471.55	-5329.20			
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H	36715.00	2768.25	5536.50	16609.50	6471.55	5329.20			
专项债券	I	20000.00				20000.00				
银行借款	J									
偿还债券本金	K	20000.00								
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	25650.00						900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	11065.00	2768.25	5536.50	16609.50	26471.55	5329.20	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P								964.40	2137.19
期内现金变动	Q=D+G+O	22539.99						964.40	1172.79	1348.94
五、期末现金	R=P+Q	22539.99						964.40	2137.19	3486.13

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	2864.63	2864.64	3007.86	3007.86	3007.86	3007.86	3007.86	3158.26	3158.26
经营活动支出	B	186.47	186.47	189.34	189.34	189.34	189.34	189.34	199.55	199.55
支付的各项税费	C	429.22	429.22	476.14	476.14	476.14	476.14	476.14	523.61	523.61
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2248.94	2248.95	2342.38	2342.38	2342.38	2342.38	2342.38	2435.10	2435.10
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	3486.13	4835.07	6184.02	7626.40	9068.78	10511.16	11953.54	13395.92	14931.02
期内现金变动	Q=D+G+O	1348.94	1348.95	1442.38	1442.38	1442.38	1442.38	1442.38	1535.10	1535.10
五、期末现金	R=P+Q	4835.07	6184.02	7626.40	9068.78	10511.16	11953.54	13395.92	14931.02	16466.12

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	3158.26	3158.26	3158.26	3316.17	3316.17	3316.17	3316.17	3316.17	3481.98
经营活动支出	B	199.55	199.55	199.55	202.70	202.70	202.70	202.70	202.70	213.94
支付的各项税费	C	523.61	523.61	523.61	621.70	804.49	804.49	804.49	804.49	868.34
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2435.10	2435.10	2435.10	2491.77	2308.98	2308.98	2308.98	2308.98	2399.70
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金（自有资金）	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00
四、期初现金	P	16466.12	18001.22	19536.32	21071.42	22663.19	24072.17	25481.15	26890.13	28299.11
期内现金变动	Q=D+G+O	1535.10	1535.10	1535.10	1591.77	1408.98	1408.98	1408.98	1408.98	1499.70
五、期末现金	R=P+Q	18001.22	19536.32	21071.42	22663.19	24072.17	25481.15	26890.13	28299.11	29798.81

项目/年度	公式	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3481.98	3481.98	3481.98	3481.98	3656.07	3656.07	3656.07	3656.07
经营活动支出	B	213.94	213.94	213.94	213.94	217.42	217.42	217.42	217.42
支付的各项税费	C	868.34	868.34	868.34	868.34	937.43	937.43	937.43	1049.93
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2399.70	2399.70	2399.70	2399.70	2501.22	2501.22	2501.22	2388.72
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=-E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K								20000.00
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	450.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20450.00
四、期初现金	P	29798.81	31298.51	32798.21	34297.91	35797.61	37398.83	39000.05	40601.27
期内现金变动	Q=D+G+O	1499.70	1499.70	1499.70	1499.70	1601.22	1601.22	1601.22	-18061.28
五、期末现金	R=P+Q	31298.51	32798.21	34297.91	35797.61	37398.83	39000.05	40601.27	22539.99

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 20000.00 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 4.5%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	0.00	20000.00		20000.00	4.50%	450.00	450.00
2026 年	20000.00	0.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
2027 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2028 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2029 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2030 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2031 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2032 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2033 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2034 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2035 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2036 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2037 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2038 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2039 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2040 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2041 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2042 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2043 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2044 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2045 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2046 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2047 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2048 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2049 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2050 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2051 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2052 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2053 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2054 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
2055 年	20000.00		20000.00		4.50%	450.00	20450.00
合计		20000.00	20000.00			27000.00	47000.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 68189.99 万元，融资本息合计 47000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

本项目建设期间主要风险因素包括资金风险、施工建设风

险、环境风险等。

1、资金风险

本项目主要资金风险包括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。若因项目后续建设资金不足导致不能完工或达到计划目标，未发挥应有的区域经济发展带动作用，无法达到项目预期效果，很有可能形成社会负面舆论，影响城市形象、影响项目建设单位形象。此外，若项目建设资金不能到位，施工人员工资未及时足额发放，可能会导致工人讨薪等社会稳定风险事件的发生。

风险控制措施：为把项目资金风险降低到最小，要尽可能控制项目投资规模，在保障项目品质的情况下，严控建设成本；在设计过程中，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投资能力作为项目技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑装修装饰而忽视建筑经济问题，以减轻投资负担。此外，要制定科学合理的项目融资方案，制定详细的项目建设和资金年度使用计划，明确资金到位时间、资金管理制度等相关内容，保障项目资金按时足额到位。

2、施工建设风险

项目施工建设风险包括进度风险、工程质量风险和安全风险等。本项目主要建设智能制造产业生产车间，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。由于项目的工期较长，在项目建设过程中建设材料的价格出现波动可能导致投资增加，以及资金能否到位等，都会直接影响到项目的建设进度和质量。此外，项目建设期还存在建筑坍塌风险、机械和设备安全事故等，若发生突发事件且防灾预案未落实到位，可能会带来较大的社会负面影响，引发群体性事件。

风险控制措施：（1）由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会随市场行情涨落，若建设材料价格比预期有大幅上涨，会增加预期资金需求。为了降低建设材料价格上涨对项目的影响，要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，科学分析和预测建材市场的变化，提前提出可靠的应对和防范措施。根据市场变化及时作出正确判断，对施工方案、施工材料进行有效调整，加强对合同等具有法律效力文本的管理，明确合作双方违反协议、合同等应承担的赔偿责任。

（2）施工企业的施工质量管理水平和技术手段能力，是项目实施保证最终质量、高品质的关键。若施工企业的技术水平不高、装备和施工手段落后、没有健全的质量管理体系，对采购的建材、设备没有严格的检验手段和验收制度，项目的建设质量是无法保证的。但只要加强对施工单位的审查和监管力度，此因素对项目的影响是可以避免的。为防范施工因素对工

程质量造成的不利影响，要加强施工招标管理，对施工单位的资格资质严格审查，加强对施工单位的施工经验、施工技术水平和质量管理水平审查。严格工程监理招标制度，选择技术水平和管理水平较高的监理单位，加强对施工单位的监管。

（3）加强和规范项目组织管理，落实文明施工、质量安全管理措施。工程施工前，根据相关法律法规和管理规定的要求，积极规范申办各项审批程序，确保工程施工的各类证照齐全、有效，做到合法合规安全文明施工。

3、环境风险

项目建设期间施工开挖、回填及沙石灰料装卸、车辆运输等产生的扬尘，施工废水和固体废弃物等处置不当，可能会对周边的景观和环境卫生造成不良影响；施工机械、运输车辆产生的噪声和振动，可能会影响居民的生产生活；污染严重时易引发附近居民投诉或产生矛盾纠纷。

风险控制措施：（1）加强建设期环境监督、管理，严格按照项目环评报告及批复文件中提出的要求执行，严格执行环境保护措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度，落实环保设施和污染防治措施，避免环境影响引发社会矛盾，（2）建立信息沟通机制，及时掌握了解项目施工对居民、企事业单位的干扰和影响，及时采取有效措施，降低和消除项目施工过程中环境影响。（3）工程竣工后，制定

恢复保障措施，保证施工过程中造成的水污染、生活垃圾等污染在施工结束后恢复生态平衡。

（二）与项目收益相关的风险

与项目收益相关的风险主要是运营管理风险，项目前期投入较高，后期运营价格易受市场影响，若运营管理措施不到位、运营目标达不到预期，将影响项目整体收益及社会效益。

风险控制措施：（1）组建高水平运营团队，提高运营效率；同时在制定后期价格时，充分考虑项目的建设和运行成本。（2）在项目运营管理中，要制定管理规定，明确责任，加强日常巡查和管理工作。（3）制定完善的绩效考核目标，加强对服务质量、成本控制、安全运行等运营管理内容进行绩效评价，开展服务质量和满意度测评。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

临港区智能制造产业园项目主管部门为临港区管委，建设单位为威海市港荣城市运营服务有限公司，本次拟申请专项债券2亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家和省市产业规划政策的要求

作为制造强国建设的主攻方向，智能制造发展水平关乎我

国未来制造业的全球地位。发展智能制造，对于加快发展现代产业体系，巩固壮大实体经济根基，构建新发展格局，建设数字中国具有重要意义。

《中国制造 2025》是我国实施制造强国战略第一个十年的行动纲领，将智能制造确立为制造业转型升级提质增效的主攻方向。2016 年 12 月底，工业和信息化部、财政部联合发布了《智能制造发展规划（2016-2020 年）》，指出“加快发展智能制造，是培育我国经济增长新动能的必由之路，是抢占未来经济和科技发展制高点的战略选择”。为加快推动智能制造发展，2021 年工信部等八部门联合印发《“十四五”智能制造发展规划》，提出：到 2025 年，规模以上制造业企业大部分实现数字化网络化，重点行业骨干企业初步应用智能化；到 2035 年，规模以上制造业企业全面普及数字化网络化，重点行业骨干企业基本实现智能化。促进区域智能制造发展，加快智能制造进园区，提升产业集群智能化水平。支持产业特色鲜明、转型需求迫切、基础条件好的地区建设智能制造先行区，打造智能制造技术创新策源地、示范应用集聚区、关键装备和解决方案输出地。

山东省是装备制造业大省，肩负着建设现代装备制造业强国的重要使命。相对于先进国家和地区，山东省推动制造业智能转型，加快新旧动能转换，形势更为迫切，任务更为艰巨。

《山东省“十四五”制造强省建设规划》提出，加快培育推广一批高水平智能制造装备，打造一批智能制造标杆企业，建设一批引领作用强、综合效益显著的智能工厂、数字化车间，探索形成一批成效明显、可复制、易推广的智能制造新模式，提升智能制造水平和应用能级。《山东省智能制造提质升级行动计划（2022-2025年）》提出，着力强化智能制造供给能力，加快智能制造进园区，依托省级特色产业集群、“雁阵型”集群培育机制，积极推动以产业链为纽带、资源要素聚集的智能制造装备产业集群建设。《山东省制造业数字化转型行动方案（2022-2025年）》明确提出，到2025年培育100家以上智能制造标杆企业，500家以上智能工厂、数字化车间和智能制造场景。

智能制造是威海市推动制造业迈向中高端，建设“智造强市”的必经之路。先进装备与智能制造产业集群是威海市重点打造八大产业集群之一，2020年该集群成功入选全省“十强”产业“雁阵形”集群名单。“十四五”期间，威海市及临港区大力发展智能制造产业，《威海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纲要》提出，推动装备制造由低档向高档、数字化向智能化、单机向制造单元和成套系统转变。《威海临港经济技术开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要》提出，坚持产业

智能化发展方向，积极推动互联网、大数据、人工智能和装备制造业深度融合，深入实施智能制造工程，加快推动高端装备产业智能化集群化高端化发展。

综上所述，本项目建设符合国家和省市智能制造相关产业规划政策的要求。

（2）项目建设是加快新旧动能转换、推动产业转型升级的需要

发展智能制造是加快威海市工业新旧动能转换的重要举措之一。新旧动能转换是以“四新”促“四化”实现“四提”，深化供给侧结构性改革，提高经济发展质量和效益为目标；而智能制造以数字化、网络化、智能化为核心，不断催生新技术、新产业、新业态和新模式，正是实现产业智慧化、智慧产业化、跨界融合化、品牌高端化的关键切入点。智能制造正在不断驱动新兴产业快速成长，使传统产业实现生产制造与市场多样化需求之间的动态匹配，增加产出、减少消耗、提高品质，大幅提高劳动生产率，为新兴产业培育与传统产业改造升级提供了双向动力。

本项目作为临港区产业主要载体和重要基础，是推动经济由大到强转变的重大战略部署，是深化供给侧结构性改革的重大举措。项目建设完成投入使用后，通过带动机器换人、绿色工厂和智能工厂淘汰劳动密集型的落后产能，促进临港区“转

方式、调结构”改革，实现“凤凰涅槃，腾笼换鸟”。项目建设符合地区加快新旧动能转换和推进产业升级的有关要求。

（3）项目的建设是增强招商引资竞争力的客观要求

产业园区是产业聚集、企业发展、项目建设的重要载体，良好的配套设施是产业园区吸引外来投资者的关键条件之一。智能制造产业园是临港区重点打造的高端产业园区，在区域经济发展中有着至关重要的战略地位。

本项目以园区整体规划为抓手，有效处置和盘活闲置资产、低效土地，按照高起点规划、高标准建设的要求，建设生产厂房和配套服务设施，全面提升园区产业承载能力和配套服务能力，降低入园企业初创期成本，为投资者提供良好生产和工作环境，增强招商引资竞争力，吸引资本、人才、技术以及先进管理方法集聚产业园区，使园区成为临港区招商引资的名片、推动企业冲击新目标的引领工程和重要载体。

（4）项目的建设是促进临港区经济实现强力增长的需要

国务院印发的《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号），要求开发区要集聚知识、技术、信息、数据等生产要素，推动质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，促进产业升级，拓展发展新空间。

本项目建成后，将促进智能制造产业集聚，形成集群优势，

产生集聚效应和辐射带动效应，推进新一代信息技术和制造技术深度融合，优化从设计、研发、生产、管理到服务全产业链，提高生产效率和产品质量，革新制造业发展模式，提升全要素生产率，构建和完善制造业创新生态系统，实现制造业高质量发展。项目的实施通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、就业机会的创造等，有效拉动临港区经济的增长，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

本项目建成后，将为智能制造企业提供集生产、科研于一体的产业园区，改善临港区招商环境，有利于形成规模发展效应，提升相关产业发展水平，打造智能制造产业集群。项目采用“拎包入住”标准化厂房运营模式，为中小企业提供生产、研发场所，能够节省前期建设资金投入，缩短投产周期。项目具有一定的公益性。

3、项目实施的收益性

项目预期收入主要来源于车间和综合楼出租收入，能够拥有足够的净现金流以维持正常经营，具有一定收益性。

4、项目建设投资合规性

项目建设估算依据为国家、省、市的相关规定及行业情况，有规定的按规定计算，无规定的参考行业相关取费依据及市场价格计算或估算，预备费按常规 8%考虑计算。建设投资测算

符合相关规定。

5、项目成熟度

项目已在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，取得了用地、规划、施工等项目前期手续，建设内容包括生产车间、综合楼及室外场地硬化、综合管网等配套设施，项目实施条件基本成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 56715.00 万元，拟通过发行专项债融资 20000.00 万元，约占总投资的 35.26%；剩余 36715.00 万元由项目单位自筹，约占总投资的 64.74%。项目资本金比例满足项目最低资本金比例 20%要求。

项目资本金由威海市港荣城市运营服务有限公司筹措，基本可以保障及时足额到位；拟发行政府专项债券 20000.00 万元。项目建设所需资金到位有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）收入预测合理性分析

本项目主要收入来源主要为房屋租赁收入，项目收入中预测的房屋租赁价格、出租率等均参照周边地区同类型项目计取，基本处于合理偏谨慎的水平，总体收入预测较为合理，可实现度较高。

（2）成本分析合理性

项目经营成本主要包括燃料动力费、工资福利费、修理费及其他费用等。从运营角度费用测算列项基本合理,没有漏项。

(3) 收益预测合理性

项目收入、税金、成本等预测采取谨慎保守原则进行,数据合理有据,收益测算逻辑正确。项目测算的还本付息覆盖倍数为 1.45,满足大于 1.2 的要求。

8、债券资金需求合理性

项目债券资金需求 20000.00 万元,占总投资的 35.26%,资本金与债券配比基本合理,满足最低资本金比例要求,债券资金需求额总体设置合理。

从年度分配看,本期专项债券需求 20000.00 万元,基本与建设进度和年度投资需求匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划可行性

项目本期拟发行政府专项债券融资 20000.00 万元,假设债券期限为 30 年,利率为 4.5%。在债券存续期每半年支付债券利息,到期一次性偿还本金。计算期内还本付息资金需 47000.00 万元。项目偿债计划基本可行。

(2) 偿债风险点

本项目还款来源及收入以房屋租赁收入为主,如未能达到

设定的数量、价格，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险，需通过提高管理水平与运营效率，降低风险。

项目具有建设规模大、投资高等特点，可采取多渠道融资方式，如考虑银行贷款等，满足项目建设资金投入要求，降低投资风险。同时，项目自身回收期较长，可进一步争取相关扶持资金，加强招商引资提高项目入驻率，保证后期具有良好经济效益，确保按期足额偿还专项债券本息资金。

10、绩效目标合理性

（1）从绩效目标指标体系设计上看，一二级指标设置符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》中关于绩效目标的要求。

（2）三级指标设置基本结合了项目建设阶段、运营阶段的实际情况，数量指标、质量指标、时效指标中绝对指标与可研批复文件、实施方案数据一致，同时还增加了工程验收合格率、建设进度偏差等相对指标，目标设置基本符合工程建设行业平均水平。经济效益指标设置了债券偿还期内收入，可以很好地控制债券偿还风险。

（3）社会效益、生态效益、可持续影响等指标设置结合项目实际对行业、以及当地经济、社会的影响提出了解决就业岗位、对环境影响程度、促进当地经济发展等指标，做到能量化尽量量化，指标体系设置合理。

综上，项目绩效目标体系设置较为合理，目标值设定符合有关批复文件要求，也有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

（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 68189.99 万元，融资本息合计为 47000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.45，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。

