

2022年山东省滨州市沾化区
高端装备制造产业园区基础设施项目
专项债券项目实施方案



滨州国有资本投资运营集团有限公司

2021年10月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

高端装备制造产业园区基础设施项目

(二) 项目单位

滨州国有资本投资运营集团有限公司。

滨州国有资本投资运营集团有限公司（简称滨州国投集团），成立于2002年，是经滨州市人民政府批准成立并授权市国资委履行出资人职责的市属国有独资集团公司，为市委管理领导班子的八大企业集团之一。公司注册资金1亿元，经营范围主要是：国有资本的投资、运营及管理；企业重组及产业并购整合；资产管理等。

滨州国投集团作为国有资本市场化运作的专业平台，严格按照市委、市政府确定的国有资本布局优化调整要求，通过资本运作、投资引导、产业培育等方式，推动国有资本向优势行业和重点领域集聚。

滨州国投集团始终立足于“资本运作的市场融资主体、重组混改的产业整合主体、战略产业发展和重大项目建设的政府投资主体”的战略定位，深入实施“5+1+4+N”发展战略（即以“党建引领、重组混改、产融结合、战略合作、系统管理”为五项基本措施，以培育投融资规模百亿以上的“一个股权投资中心”为杠杆，撬动工程建设、城市服务、大数据开发、新材料四大板块高速发展，从而带动战略性投资、阶段性持股的N

家企业高效运营),集资本投资与资本运营于一体,通过投资融资、股权运作、产业培育、基金投资、价值管理、有序进退等方式,全面实行资本投入——资产运营——资本增值的新型国有资本运营模式。

(三) 项目规划审批

1、该项目已完成可研报告编制;

2、该项目已在山东省滨州市沾化区发改局完成项目备案,项目代码:2110-371603-04-01-845437;

3、该项目已获得滨州市沾化区发改局可行性研究报告的批复,批复文号沾发改审批(2021)167号;

4、该项目已在山东省滨州市沾化区行政审批服务局完成建设项目用地预审,批复文号:用字第371603202100034号。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目为滨州市高端装备制造产业园区基础设施项目,总占地面积225亩,总建筑面积约120000m²,主要建设标准化厂房3栋(100000m²),配套附属设施20000m²,配套建设园区道路、排水、电力、弱电智能化等相关基础设施。其中园区道路及硬化面积20000m²,园区绿化面积10000m²,铺设园区雨水管网2700m,铺设园区污水管网2700m,铺设园区电力管线2700m,新装设路灯90盏。

项目建成后,由滨州国有资本投资运营集团有限公司通过招商引资整体租赁给相关单位负责运营。

（五）项目建设期限

项目施工期为 2 年,前期准备工作 1 年,具体实施进度为 2022 年 3 月开始施工,2024 年 3 月竣工。

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）国家现行的有关法规和规定；
- （2）山东省建筑工程综合定额；
- （3）山东省安装工程综合定额；
- （4）滨州市及滨州市沾化区材料预算价格。
- （5）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算,项目报批总投资 75800 万元,其中固定资产投资 75773 万元,铺底流动资金 27 万元。固定资产投资中,工程费用 62855.4 万元,工程建设其他费用 7304.79 万元,预备费 5612.81 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

（1）项目投入资本金 30800 万元,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）剩余部分为公司自有资金,保证项目完工。

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 | 75,800.00 | 100% | |
| 一、资本金 | 30,800.00 | 40.63% | |
| 自有资金 | 30,800.00 | | |
| 二、债务资金 | 45,000.00 | 59.37% | |
| 专项债券 | 45,000.00 | | |

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标准化厂房租赁费和物业管理收入。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

| 年份 | 厂房租赁 | 物业费 | 合计 |
|------|----------|--------|----------|
| 2024 | 6,156.00 | 256.50 | 6,412.50 |
| 2025 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2026 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2027 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2028 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2029 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2030 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2031 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2032 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2033 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2034 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2035 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2036 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2037 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2038 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2039 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2040 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |
| 2041 | 8,208.00 | 342.00 | 8,550.00 |

| | | | |
|----|------------|----------|------------|
| 合计 | 145,692.00 | 6,070.50 | 151,762.50 |
|----|------------|----------|------------|

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

本项目建成后，可用于出租的标准化厂房及配套附属设施共计 120,000.00 m²。

2. 单价

(1) 厂房租赁

建筑面积 120000 m²（标准化厂房车间 100000 m²，配套附属设施 20000 m²），收费标准取 720 元/m²/年（约 1.973 元/m²/天），则厂房租赁收入为 12 万 m²×720 元/m²/年×1 年=8640 万元。

(2) 物业管理

当前，滨州市办公物业服务费 0.5 元/天/m²，参照同类工业园区，考虑市场经济和物价上涨等因素，本项目物业管理费按 30 元/m²/年（约 0.082 元/m²/天）收取。本项目总建筑面积为 12 万 m²，收费标准取 30 元/m²/年，则物业管理收入为 12 万 m²×30 元/m²/年×1 年=360 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、折旧及摊销等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

| 年份 | 外购原材料 | 外购动力及燃料 | 工资及福利 | 修理费 | 合计 |
|------|-------|---------|-------|--------|--------|
| 2024 | 20.48 | 29.73 | 43.09 | 285.06 | 378.35 |
| 2025 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2026 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2027 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |

| | | | | | |
|------|--------|--------|----------|----------|----------|
| 2028 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2029 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2030 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2031 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2032 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2033 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2034 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2035 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2036 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2037 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2038 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2039 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2040 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 2041 | 27.30 | 39.64 | 57.46 | 380.08 | 504.47 |
| 合计 | 484.58 | 703.57 | 1,019.84 | 6,746.40 | 8,954.39 |

成本预测方法说明：

1、燃料动力费

本项目自然动力消耗包括水 0.0332 万吨、电 50.2 万 kWh，价格按 3 元/吨、0.75 元/kWh 计算，预计每年投入 37.75 万元。

2、原材料费用

原材料费主要为物管耗材费用，经营期年均外购原材料费约 26 万元。

3、固定资产折旧

在建设总投资中，列入固定资产原值 72395.95 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 1738.57 万元。（其中：房屋建筑物折旧年限 50 年、净残值率为零，年提取折旧额 1253.94 万元；机器设备折旧年限 20 年，净残值率 4%，年提取折旧额 7.6 万元；其他固定资产折旧年限 20 年、净残值率为零，年提取折旧额 477.03 万元）。

4、无形资产及其他资产的摊销

在建设总投资中，摊销为无形资产及其他资产的摊销，无形资产摊销年限为 50 年，年摊销额 67.5 万元，其他资产摊销年限为 5 年，年摊销额 0.4 万元。

5、修理费计算

根据规定，修理费按固定资产原值的 0.5% 计取，每年为 361.98 万元。

6、工资及福利计算

本项目建成后新增劳动定员 10 人，其中：管理人员 2 人，技术人员 2 人，服务人员 6 人，工资分别按 7 万元/年、6 万元/年、5 万元/年计，福利费计提比率按 14%，则年工资及福利费用为 54.72 万元。

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：

表 4：项目税费表

| 税目 | 税率 | 类别 |
|-------|-----|-------|
| 增值税 | 9% | 租赁收入 |
| | 6% | 物业管理费 |
| 城建税 | 7% | |
| 教育费附加 | 5% | |
| 企业所得税 | 25% | |

9. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行专项债券 45,000.00 万元，占比 59.37%，本期拟发行 6,200.00 万元，发行期限 20 年，剩余额度 38,800.00 万元，假定在 2022 年发行完毕。假设债券利率

4. 20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。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）

| 年度 | 债券期初余额 | 本期新增 | 本期减少 | 债券期末余额 | 付息合计 | 还本付息合计 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2022 | - | 45,000.00 | | 45,000.00 | 945.00 | 945.00 |
| 2023 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2024 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2025 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2026 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2027 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2028 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2029 | 45,000.00 | | - | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2030 | 45,000.00 | | - | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2031 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2032 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2033 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2034 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2035 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2036 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2037 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2038 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2039 | 45,000.00 | | - | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2040 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2041 | 45,000.00 | | - | 45,000.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 2042 | 45,000.00 | | 45,000.00 | - | 945.00 | 45,945.00 |
| 合计 | | 45,000.00 | 45,000.00 | | 37,800.00 | 82,800.00 |

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

| 年度 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|------------|--------|--------|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一、收入/成本/税金 | | | | | | | | | | | | |
| 营业收入 | - | - | - | - | 5,889.69 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 |
| 营业成本 | - | - | - | - | 378.35 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 |
| 税金及附加 | - | - | - | - | 730.01 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 |
| 息税折旧及摊销前利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,781.33 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 |
| 二、折旧和摊销 | | | | | | | | | | | | |
| 总折旧和摊销 | - | - | - | - | 1,354.85 | 1,806.47 | 1,806.47 | 1,806.47 | 1,806.47 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 |
| 息税前利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,426.47 | 4,568.63 | 4,568.63 | 4,568.63 | 4,568.63 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 |
| 三、财务费用 | | | | | | | | | | | | |
| 利息支出 | - | - | 945.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 总财务费用 | - | - | 945.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 税前利润 | - | - | -945.00 | -1,890.00 | 1,536.47 | 2,678.63 | 2,678.63 | 2,678.63 | 2,678.63 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 |
| 四、所得税 | | | | | | | | | | | | |
| 所得税费用 | - | - | - | - | 384.12 | 669.66 | 669.66 | 669.66 | 669.66 | 669.76 | 669.76 | 669.76 |
| 五、净利润 | 0.00 | 0.00 | -945.00 | -1,890.00 | 1,152.36 | 2,008.97 | 2,008.97 | 2,008.97 | 2,008.97 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 |

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

| 年度 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 1-5 月 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| 一、收入/成本/税金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | 7,852.92 | - |
| 营业成本 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | - |
| 税金及附加 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | 973.34 | - |
| 息税折旧及摊销前利润 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | 6,375.10 | - |
| 二、折旧和摊销 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 总折旧和摊销 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | 1,806.07 | - |
| 息税前利润 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | 4,569.03 | - |
| 三、财务费用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 利息支出 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 945.00 |
| 总财务费用 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 945.00 |
| 税前利润 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | 2,679.03 | -945.00 |
| 四、所得税 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 所得税费用 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | 669.76 | - |
| 五、净利润 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | 2,009.27 | -945.00 |

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

| 年份 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|----------------|--------|--------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.经营活动产生的现金流 | - | - | - | - | 6,412.50 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 |
| 2.经营活动支付的现金流 | - | - | - | - | 378.35 | 504.47 | 504.47 | 504.47 |
| 3.经营活动支付的各项税金 | - | - | - | - | 1,636.94 | 2,340.08 | 2,340.08 | 2,340.08 |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | - | - | - | - | 4,397.21 | 5,705.44 | 5,705.44 | 5,705.44 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.支付项目建设资金 | - | - | 20,000.00 | 30,000.00 | 23,773.00 | 2,000.00 | - | - |
| 2.支付的铺底资金 | - | - | 27.00 | - | - | - | - | - |
| 3.投资活动产生的现金流小计 | - | - | -20,027.00 | -30,000.00 | -23,773.00 | -2,000.00 | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.项目资本金 | - | - | 30,800.00 | - | - | - | - | - |
| 2.债券及银行借款筹资款 | - | - | 45,000.00 | - | - | - | - | - |
| 3.偿还债券及银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.支付融资利息 | - | - | 945.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | - | - | 74,855.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 |
| 四、现金流总计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.期初现金 | - | - | - | 54,828.00 | 22,938.00 | 1,672.21 | 3,487.65 | 7,303.10 |
| 2.期内现金变动 | - | - | 54,828.00 | -31,890.00 | -21,265.79 | 1,815.44 | 3,815.44 | 3,815.44 |
| 3.期末现金 | - | - | 54,828.00 | 22,938.00 | 1,672.21 | 3,487.65 | 7,303.10 | 11,118.54 |

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年份 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.经营活动产生的现金流 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 |
| 2.经营活动支付的现金流 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 |
| 3.经营活动支付的各项税金 | 2,340.08 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 5,705.44 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.支付项目建设资金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.支付的铺底资金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.投资活动产生的现金流小计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、筹资活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.项目资本金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.债券及银行借款筹资款 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3.偿还债券及银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4.支付融资利息 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 |
| 四、现金流总计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.期初现金 | 11,118.54 | 14,933.99 | 18,749.33 | 22,564.68 | 26,380.02 | 30,195.37 | 34,010.71 | 37,826.06 |
| 2.期内现金变动 | 3,815.44 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 |
| 3.期末现金 | 14,933.99 | 18,749.33 | 22,564.68 | 26,380.02 | 30,195.37 | 34,010.71 | 37,826.06 | 41,641.40 |

(续) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 年份 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 合计 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 一、经营活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.经营活动产生的现金流 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | 8,550.00 | - | 151,762.50 |
| 2.经营活动支付的现金流 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | 504.47 | - | 8,954.39 |
| 3.经营活动支付的各项税金 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | 2,340.18 | - | 41,419.65 |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | 5,705.34 | - | 101,388.47 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.支付项目建设资金 | - | - | - | - | - | - | - | 75,773.00 |
| 2.支付的铺底资金 | - | - | - | - | - | - | - | 27.00 |
| 3.投资活动产生的现金流小计 | - | - | - | - | - | - | - | -75,800.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.项目资本金 | - | - | - | - | - | - | - | 30,800.00 |
| 2.债券及银行借款筹资款 | - | - | - | - | - | - | - | 45,000.00 |
| 3.偿还债券及银行借款本金 | - | - | - | - | - | - | 45,000.00 | 45,000.00 |
| 4.支付融资利息 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 1,890.00 | 945.00 | 37,800.00 |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -1,890.00 | -45,945.00 | -7,000.00 |
| 四、现金流总计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.期初现金 | 41,641.40 | 45,456.74 | 49,272.09 | 53,087.43 | 56,902.78 | 60,718.12 | 64,533.47 | - |
| 2.期内现金变动 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | 3,815.34 | -45,945.00 | 18,588.47 |
| 3.期末现金 | 45,456.74 | 49,272.09 | 53,087.43 | 56,902.78 | 60,718.12 | 64,533.47 | 18,588.47 | 18,588.47 |

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券分别于 2022 年 1 月末成功发行首期 6200 万元，期限均为 20 年，每年付息两次，到期一次偿还本金。

3. 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

本项目收入主要是标准化厂房出租费收入，项目建设资金包含项目资本金、自筹资金及融资资金。通过对租赁收入以及相关运营成本、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 102,066.19 万元，融资本息合计为 82,800.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.23 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-高端装备制造产业园区基础设施项目（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 | 45,000.00 | 37,800.00 | 82,800.00 | |
| 融资合计 | 45,000.00 | 37,800.00 | 82,800.00 | 101,388.47 |
| 覆盖倍数 | | | | 1.22 |

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. 安全事故风险：工程施工作业主要在露天、高空作业，面临建筑施工作业的固有危险，加之技术操作等问题，施工环境存在一定的危险性。

2. 在施工过程中出现的粉尘、噪音和废水等污染情况，可能会对周围环境造成一定的污染，如果防护措施不当，则可能会影响施工人员和周围群众的健康。

（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。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

高端装备制造产业园区基础设施项目，项目主管部门为滨州市发展和改革委员会，实施单位为滨州国有资本投资运营集团有限公司，本次拟申请专项债券 6200 万元用于高端装备制造产业园区基础设施项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

通过实施园区标准厂房建设与优质项目入驻，不断推进高端装备制造产业集群发展。项目的建设将带来清新整洁的城市环境、优良的投资和服务环境，成为开发项目引进、招商引资的重要砝码，对实施产业结构调整，有效地承接产业转移、提升地区综合竞争实力、发展实体经济、加快经济高质量发展、建设“富强滨州”意义重大。

一、符合产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第5款“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的规定。

二、符合国家及地方十四五规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划及2035年远景目标的建议》指出：加快壮大新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等产业。推动互联网、大数据、人工智能等同各产业深度融合，推动先进制造业集群发展。

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划及2035年远景目标的建议》指出：加快推进绿色制造，完善循环经济产业链，大力发展再制造业。坚决培育壮大新动能，以“雁阵形”产业集群为依托，重点培育新一代信息技术、高端装备、新能源新材料、新能源汽车、节能环保、生物医药等产业，培育一批各具特色、优势互补、结构合理的战略性新兴产业增长引擎。加

快布局生命科学、量子信息、空天信息、柔性电子等未来产业。积极培育平台经济、共享经济、体验经济、创意经济。

《中共滨州市委关于制定滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划及 2035 年远景目标的建议》指出：坚持把发展经济着力点放在实体经济上，大力实施产业基础高级化、产业链现代化攻坚行动，推进标志性引领性大项目、大产业、大基地建设，培育现代优势产业集群，加快构建支撑高质量发展的现代产业体系。

三、是促进产业集群发展和产业结构优化升级的需要

实施产业园标准厂房建设，建设标准化厂房，可以使土地利用率达到最高。集约用地和完善基础设施可以促进形成产业集群，促进行业的规模化发展，降低生产的设施成本，吸引外来投资，促进本土创业，将最大限度地提高滨州市经济的增长速度。实施产业园区标准厂房建设，完善园区基础设施，建设标准化厂房，优化土地资源配臵，优化园区内投资环境，实现“筑巢引凤”，增强产业园对外来投资的吸引力。实施产业园区标准厂房建设，将为社会资本打造一核发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引高新企业入驻，使当地加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级。

因此，该项目的建设是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目为产业园基础设施建设项目，主要是通过吸引优质企业入住来提升城市制造业水平。本项目虽然通过对外出租标准厂房获

得一定的租金收益和经营性收入，但仍具有公益性质，属于有收益的公益性项目。

3、项目实施的收益性

项目建成后，本项目年均营业收入 7852.92 万元，年均利润总额 2679.03 万元。财务分析表明，项目财务内部收益率 6.49%，投资回收期 18 年，可达到收支平衡，因此，本项目是可行的。

4、项目建设投资合规性

本项目为滨州市高端装备制造产业园区基础设施项目，总占地面积 225 亩，总建筑面积约 120000m²，主要建设标准化厂房 3 栋（100000m²），配套附属设施 20000m²，配套建设园区道路、排水、电力、弱电智能化等相关基础设施。其中园区道路及硬化面积 20000m²，园区绿化面积 10000m²，铺设园区雨水管网 2700m，铺设园区污水管网 2700m，铺设园区电力管线 2700m，新装设路灯 90 盏。

本项目已获得发改委项目备案和建设项目用地预审，项目为标准化厂房类基础设施建设项目，符合国家产业政策，项目合法合规。

5、项目成熟度

前期，山东展弘绿色低碳科技有限公司已经编制《滨州国有资本投资运营集团有限公司高端装备制造产业园区基础设施项目可行性研究报告》，就项目现状、建设地点、建设条件、建设规模和内容、工程技术方案等内容进行了可行性分析。滨州国有资本投资运营集团有限公司主要功能区域已在“实施内容明确性”进行介绍和分析。

本项目工程技术方案合理、建设条件基本具备。在施工期及营

运期，加强管理，严格采取污染治理措施及安全卫生措施，可以达到环境保护及安全的要求。

滨州市具有良好的产业基础和经济环境，且本项目已完成发改委备案和建设项目用地预审，项目预计将于半年内开工，具有较为成熟的建设和运营模式，产业成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目拟申请专项债资金 45000 万元，公司自筹资金 30800 万元。滨州国有资本投资运营集团有限公司是滨州市重点国有企业，实力雄厚，本项目资金来源可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入

本项目建设完成后，项目运营收入主要来自厂房租赁、物业管理。

1、厂房租赁

建筑面积 120000 m²（标准化厂房车间 100000 m²，配套附属设施 20000 m²），收费标准取 720 元/m²/年（约 1.973 元/m²/天），则厂房租赁收入为 12 万 m²×720 元/m²/年×1 年=8640 万元。

2、物业管理

当前，滨州市办公物业服务费 0.5 元/天/m²，参照同类工业园区，考虑市场经济和物价上涨等因素，本项目物业管理费按 30 元/m²/年（约 0.082 元/m²/天）收取。本项目总建筑面积为 12 万 m²，收费标准取 30 元/m²/年，则物业管理收入为 12 万 m²×30 元/m²/年×1

年=360 万元。

2、成本费用

1、燃料动力费

本项目自然动力消耗包括水 0.0332 万吨、电 50.2 万 kWh，价格按 3 元/吨、0.75 元/kWh 计算，预计每年投入 37.75 万元。

2、原材料费用

原材料费主要为物管耗材费用，经营期年均外购原材料费约 26 万元。

3、固定资产折旧

在建设总投资中，列入固定资产原值 72395.95 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 1738.57 万元。（其中：房屋建筑物折旧年限 50 年、净残值率为零，年提取折旧额 1253.94 万元；机器设备折旧年限 20 年，净残值率 4%，年提取折旧额 7.6 万元；其他固定资产折旧年限 20 年、净残值率为零，年提取折旧额 477.03 万元）。

4、无形资产及其他资产的摊销

在建设总投资中，摊销为无形资产及其他资产的摊销，无形资产摊销年限为 50 年，年摊销额 67.5 万元，其他资产摊销年限为 5 年，年摊销额 0.4 万元。

5、修理费计算

根据规定，修理费按固定资产原值的 0.5% 计取，每年为 361.98 万元。

6、工资及福利计算

本项目建成后新增劳动定员 10 人，其中：管理人员 2 人，技术人员 2 人，服务人员 6 人，工资分别按 7 万元/年、6 万元/年、5 万元/年计，福利费计提比率按 14%，则年工资及福利费用为 54.72 万元。

本项目收入根据滨州市及沾化区价格水平测定收入和成本，定价合理，收益预测基于合理的收入、成本及税费等因素，测算数据合理性。

8、债券资金需求合理性

本项目为滨州市高端装备制造产业园区基础设施项目，总占地面积 225 亩，总建筑面积约 120000m²，主要建设标准化厂房 3 栋（100000m²），配套附属设施 20000m²，配套建设园区道路、排水、电力、弱电智能化等相关基础设施。其中园区道路及硬化面积 20000m²，园区绿化面积 10000m²，铺设园区雨水管网 2700m，铺设园区污水管网 2700m，铺设园区电力管线 2700m，新装设路灯 90 盏。

项目报批总投资 75800 万元，其中固定资产投资 75773 万元，铺底流动资金 27 万元。固定资产投资中，工程费用 62855.4 万元，工程建设其他费用 7304.79 万元，预备费 5612.81 万元。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

（1）项目偿债计划可行性

为保证本期债券的本息按时足额支付，项目单位制定了一系列行之有效的偿债计划：

①本期债券偿债计划

每半年付息一次，到期一次偿还本金。

②付息安排

在本期债券每年付息日的前两周提前做好利息支付准备，将应付利息纳入项目单位的流动性计划安排。

(2) 偿债风险点及应对措施

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 风险防范对策

从上述分析中可以看出资金风险是项目存在的风险。为了合理

有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、建设单位应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备材料供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

10、绩效目标合理性

宁津县城镇环境综合整治项目在预算时，设置和填写了《项目支出绩效目标申报表》。主要从产出质量指标、时效指标、成本指标和经济效益指标、社会效益指标、可持续影响指标进行了相关的设置。设置绩效目标与部门长期规划目标、年度工作目标基本一致；受益群体定位较为准确；绩效目标和指标设置与项目实施内容相关。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

高端装备制造产业园区基础设施项目收益 101,388.47 万元，项目债券本息合计 82,800.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，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，不仅解决原有企业发展壮大面临着资

金与用地的瓶颈问题，同时也解决了中小型和创业型企业因资金不足不能买地自建厂房的问题，促进中小企业集聚壮大，提高滨州市沾化区高端装备制造产业园的项目承载能力，优化产业结构布局，集约节约用地，同时拉动了当地以及附近区域的经济增长，对促进沾化区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。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。