

2022 年山东省淄博市高新区智能微系统产业基地项目

专项债券实施方案

财政部门：淄博高新技术产业开发区财政金融局

主管部门：淄博高新国有资本投资管理有限公司

实施单位：淄博高新城市投资运营集团有限公司

编制时间：2022 年 01 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博高新区智能微系统产业基地项目

（二）项目建设单位

单位名称：淄博高新城市投资运营集团有限公司

统一社会信用代码：9137030326512288XH

法定代表人：槐哲

单位性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：1993 年 08 月 04 日

注册资本：30000.00 万人民币

登记机关：淄博高新区市场监督管理局

住所：山东省淄博高新区鲁泰大道 51 号高分子材料产业创新园 A 座 2303 室

经营范围：政府授权的国有资产管理经营、对外投资及管理、土地整理开发；城市基础设施、社会事业民生工程、科技产业园区建设管理；科研及综合技术服务、企业咨询服务；房地产开发、经营；房屋租赁经营（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）；货物及技术进出口。（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

取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码 2106-370391-89-01-393677。

（四）项目建设规模与主要建设内容

淄博市高新区智能微系统产业基地项目总投资额 670,000.00 万元，建成后可容纳近 100 余家多功能工艺微系统产业公司入驻的规模。项目位于淄博高新技术产业开发区齐风大道以南、柳泉路以西，由淄博高新城市投资运营集团有限公司负责建设。项目占地面积约 339997 平方米（约 510 亩）。规划总建筑面积约 111 万平方米。

其中：一期地块占地 125.16 亩，建筑面积约 41 万平方米，用于办公、

研发及相关基础配套设施建设。二期地块建筑面积约 70 万平方米全部为生产车间，项目建设机动车停车位 6000 个。

项目一期总投资额 290,000.00 万元，其中项目资本金 145,000.00 万元，计划通过发行债券募集 145,000.00 万元。本期拟申请发行政府专项债券 100,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行政府专项债券 45,000.00 万元，假设债券利率为 4.50%，期限 30 年。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2021 年 8 月至 2024 年 8 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

编制依据：

- （1）项目单位提供的基础数据资料和图纸；
- （2）现行有关工程技术经济方面的规范、标准、定额以及国家正式颁布的技术法规和技术标准；
- （3）国家现行投资估算的有关规定；
- （4）鲁建标字〔2003〕2 号发布的《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （5）鲁建标字〔2003〕3 号发布的《山东省安装工程消耗量定额》；
- （6）鲁标定字〔2006〕4 号发布的《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》；
- （7）鲁建标字〔2003〕20 号发布的《山东省建设工程施工机械台班费用计算规则》；
- （8）鲁建标字〔2006〕3 号发布的《山东省建设工程施工机械、仪器仪表台班单价表》；
- （9）鲁建标字〔2003〕4 号发布的《山东省建筑工程量计算规则》、《山东省安装工程量计算规则》；
- （10）鲁建标字〔2006〕2 号发布的《山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则》；

(11) 淄博市材料预算价格;

(12) 淄博市同类工程造价情况。依据国家有关部门关于扩建项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求;

编制原则:

(1) 实事求是的原则。从实际出发,深入开展调查研究,掌握第一手资料,不弄虚作假。

(2) 合理利用资源,效益最高的原则。市场经济环境中,利用有限的经费,有限的资源,尽可能满足需要。

(3) 尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作,加强研究,积累的资料,尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

(4) 适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发,在资料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

2. 估算总额

淄博市高新区智能微系统产业基地项目总投资额 670,000.00 万元,项目一期总投资额 290,000.00 万元。项目一期资本金 145,000.00 万元,计划申请发行专项债券 145,000.00 万元。淄博市高新区智能微系统产业基地项目正在实施中,项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 满足项目建设需要。筹措的资金需满足项目建设需要。

(2) 遵守规章制度。筹措资金必须要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定,认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序,严格履行各类合同条款,并在资金筹措的实践过程中,不断改进和完善各项规章制度。

(3) 讲求经济效益。资金筹措不仅要满足项目建设的需要,而且要讲求经济效益,应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素,提高资金的使用效果。

2. 资金来源

淄博市高新区智能微系统产业基地项目总投资额 670,000.00 万元,项目一期总投资额 290,000.00 万元。项目一期资本金 145,000.00 万元,计划申请发行

专项债券 145,000.00 万元。淄博市高新区智能微系统产业基地项目正在实施中，项目建设中根据资金需求及融资进度、成本等变化进行科学、合理的调整。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目一期预期收入预测

1、综合办公租赁收入

该项目一期综合办公楼面积共计 405539.48 平方米，拟定租赁价格 1.1 元/平方米/天，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 30%的空置率，运营期第 2 年考虑 20%的空置率，自运营期第 3 年起空置率为 10%。

2、车位费收入

该项目一期建成后预计可出租车位 2300 个，拟定租赁价格 300 元/个/月，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 30%的空置率，运营期第 2 年考虑 20%的空置率，自运营期第 3 年起空置率为 10%。

3、物业费收入

该项目一期办公楼面积共计 405539.48 平方米，物业费按照 0.5 元/平方米/月测算，每 5 年增长 5%。在运营期第 1 年考虑 30%的空置率，运营期第 2 年考虑 20%的空置率，自运营期第 3 年起空置率为 10%。

4、预期收入表

单位：万元

年份	综合办公租赁收入	车位费收入	物业费收入	收入合计
2024 年	11,397.69	579.60	170.33	12,147.62
2025 年	13,025.93	662.40	194.66	13,882.99
2026 年	14,654.17	745.20	218.99	15,618.36
2027 年	14,654.17	745.20	218.99	15,618.36
2028 年	14,654.17	745.20	218.99	15,618.36
2029 年	15,453.49	782.46	232.13	16,468.08
2030 年	15,453.49	782.46	232.13	16,468.08
2031 年	15,453.49	782.46	232.13	16,468.08
2032 年	15,453.49	782.46	232.13	16,468.08
2033 年	15,453.49	782.46	232.13	16,468.08
2034 年	16,252.81	821.58	245.27	17,319.66

年份	综合办公租赁收入	车位费收入	物业费收入	收入合计
2035 年	16,252.81	821.58	245.27	17,319.66
2036 年	16,252.81	821.58	245.27	17,319.66
2037 年	16,252.81	821.58	245.27	17,319.66
2038 年	16,252.81	821.58	245.27	17,319.66
2039 年	17,052.12	862.67	258.41	18,173.20
2040 年	17,052.12	862.67	258.41	18,173.20
2041 年	17,052.12	862.67	258.41	18,173.20
2042 年	17,052.12	862.67	258.41	18,173.20
2043 年	17,052.12	862.67	258.41	18,173.20
2044 年	17,851.44	905.79	271.55	19,028.78
2045 年	17,851.44	905.79	271.55	19,028.78
2046 年	17,851.44	905.79	271.55	19,028.78
2047 年	17,851.44	905.79	271.55	19,028.78
2048 年	17,851.44	905.79	271.55	19,028.78
2049 年	18,783.98	951.07	284.69	20,019.74
2050 年	18,783.98	951.07	284.69	20,019.74
2051 年	18,783.98	951.07	284.69	20,019.74
合计	457,787.37	23,193.31	6,912.83	487,893.51

（二）项目一期预期成本预测

1、工资及福利费

项目总劳动定员 30 人，人员工资、工资附加及福利费按 136.8 万元/年计算，每 5 年增长 5%。

2、土地使用税

土地使用税按照 11.2 元/平方米，项目一期建设用地土地面积为 125.16 亩。

3、房产税

房产税按照标准厂房租赁收入（不含税）的 12% 计算。

4、修理费

修理费按照年折旧额的 10% 计算。

5、其他费用

其他费用按照每年 120 万元计算。

6、预期成本表

单位：万元

年度	工资	土地使用税	房产税	修理费	其他	发行费	成本合计
2022 年	-	-	-	-		145.00	145.00
2023 年	-	-	-	-		-	-
2024 年	136.80	93.45	1,254.79	278.00	120.00	-	1,883.04
2025 年	136.80	93.45	1,434.05	278.00	120.00	-	2,062.30
2026 年	136.80	93.45	1,613.30	278.00	120.00	-	2,241.55
2027 年	136.80	93.45	1,613.30	278.00	120.00	-	2,241.55
2028 年	136.80	93.45	1,613.30	278.00	120.00	-	2,241.55
2029 年	143.64	93.45	1,701.30	278.00	120.00	-	2,336.39
2030 年	143.64	93.45	1,701.30	278.00	120.00	-	2,336.39
2031 年	143.64	93.45	1,701.30	278.00	120.00	-	2,336.39
2032 年	143.64	93.45	1,701.30	278.00	120.00	-	2,336.39
2033 年	143.64	93.45	1,701.30	278.00	120.00	-	2,336.39
2034 年	150.82	93.45	1,789.30	278.00	120.00	-	2,431.57
2035 年	150.82	93.45	1,789.30	278.00	120.00	-	2,431.57
2036 年	150.82	93.45	1,789.30	278.00	120.00	-	2,431.57
2037 年	150.82	93.45	1,789.30	278.00	120.00	-	2,431.57
2038 年	150.82	93.45	1,789.30	278.00	120.00	-	2,431.57
2039 年	158.36	93.45	1,877.30	278.00	120.00	-	2,527.11
2040 年	158.36	93.45	1,877.30	278.00	120.00	-	2,527.11
2041 年	158.36	93.45	1,877.30	278.00	120.00	-	2,527.11
2042 年	158.36	93.45	1,877.30	278.00	120.00	-	2,527.11
2043 年	158.36	93.45	1,877.30	278.00	120.00	-	2,527.11
2044 年	166.28	93.45	1,965.30	278.00	120.00	-	2,623.03
2045 年	166.28	93.45	1,965.30	278.00	120.00	-	2,623.03
2046 年	166.28	93.45	1,965.30	278.00	120.00	-	2,623.03
2047 年	166.28	93.45	1,965.30	278.00	120.00	-	2,623.03
2048 年	166.28	93.45	1,965.30	278.00	120.00	-	2,623.03
2049 年	174.59	93.45	2,067.96	278.00	120.00	-	2,734.00
2050 年	174.59	93.45	2,067.96	278.00	120.00	-	2,734.00
2051 年	174.59	93.45	2,067.96	278.00	120.00	-	2,734.00
合计	4,303.27	2,616.60	50,398.62	7,784.00	3,360.00	145.00	68,607.49

4、利息支出

按照专项债券分期发行计划，本项目一期拟申请发行专项债券 145,000.00 万元，其中本期拟申请发行 100,000.00 万元，2022 年拟继续申请发行 45,000.00 万元），期限 30 年，假设债券年利率为 4.50%。预计专项债券利息共计 195,750.00 万元。

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	145,000.00	-	145,000.00	3,262.50	3,262.50
2023	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2024	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2025	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2026	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2027	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2028	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2029	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2030	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2031	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2032	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2033	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2034	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2035	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2036	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2037	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2038	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2039	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2040	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2041	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2042	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2043	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2044	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2045	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2046	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2047	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2048	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2049	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2050	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2051	145,000.00	-	-	145,000.00	6,525.00	6,525.00
2052	145,000.00	-	145,000.00	-	3,262.50	148,262.50
合计		145,000.00	145,000.00		195,750.00	340,750.00

(三) 项目资金测算平衡表

1、平衡方案现金流预测

按照项目产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目一期经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目第 1 年至第 30 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年度	期初余额	现金流入				现金流出				期末余额	
		业务活动 收入	债券融 资金	建设投资	小计	业务活动 支出	偿还债券本金	支付债券 利息	建设支出		小计
2021	-	-	-	100,000.00	100,000.00	-	-	-	68,050.00	68,050.00	31,950.00
2022	31,950.00	-	145,000.00	20,000.00	165,000.00	145.00	-	3,262.50	123,475.00	126,882.50	70,067.50
2023	70,067.50	-	-	25,000.00	25,000.00	-	-	6,525.00	83,475.00	90,000.00	5,067.50
2024	5,067.50	12,147.62	-	-	12,147.62	1,883.04	-	6,525.00	5,000.00	13,408.04	3,807.08
2025	3,807.08	13,882.99	-	-	13,882.99	2,062.30	-	6,525.00	5,000.00	13,587.30	4,102.77
2026	4,102.77	15,618.36	-	-	15,618.36	2,241.55	-	6,525.00	5,000.00	13,766.55	5,954.58
2027	5,954.58	15,618.36	-	-	15,618.36	2,241.55	-	6,525.00	-	8,766.55	12,806.39
2028	12,806.39	15,618.36	-	-	15,618.36	2,241.55	-	6,525.00	-	8,766.55	19,658.20
2029	19,658.20	16,468.08	-	-	16,468.08	2,336.39	-	6,525.00	-	8,861.39	27,264.89

2030	27,264.89	16,468.08	-	-	16,468.08	2,336.39	-	6,525.00	8,861.39	34,871.58
2031	34,871.58	16,468.08	-	-	16,468.08	2,336.39	-	6,525.00	8,861.39	42,478.27
2032	42,478.27	16,468.08	-	-	16,468.08	2,336.39	-	6,525.00	8,861.39	50,084.96
2033	50,084.96	16,468.08	-	-	16,468.08	2,336.39	-	6,525.00	8,861.39	57,691.65
2034	57,691.65	17,319.66	-	-	17,319.66	2,431.57	-	6,525.00	8,956.57	66,054.74
2035	66,054.74	17,319.66	-	-	17,319.66	2,431.57	-	6,525.00	8,956.57	74,417.83
2036	74,417.83	17,319.66	-	-	17,319.66	2,431.57	-	6,525.00	8,956.57	82,780.92
2037	82,780.92	17,319.66	-	-	17,319.66	2,431.57	-	6,525.00	8,956.57	91,144.01
2038	91,144.01	17,319.66	-	-	17,319.66	2,431.57	-	6,525.00	8,956.57	99,507.10
2039	99,507.10	18,173.20	-	-	18,173.20	2,527.11	-	6,525.00	9,052.11	108,628.19
2040	108,628.19	18,173.20	-	-	18,173.20	2,527.11	-	6,525.00	9,052.11	117,749.28
2041	117,749.28	18,173.20	-	-	18,173.20	2,527.11	-	6,525.00	9,052.11	126,870.37
2042	126,870.37	18,173.20	-	-	18,173.20	2,527.11	-	6,525.00	9,052.11	135,991.46
2043	135,991.46	18,173.20	-	-	18,173.20	2,527.11	-	6,525.00	9,052.11	145,112.55
2044	145,112.55	19,028.78	-	-	19,028.78	2,623.03	-	6,525.00	9,148.03	154,993.30
2045	154,993.30	19,028.78	-	-	19,028.78	2,623.03	-	6,525.00	9,148.03	164,874.05
2046	164,874.05	19,028.78	-	-	19,028.78	2,623.03	-	6,525.00	9,148.03	174,754.80
2047	174,754.80	19,028.78	-	-	19,028.78	2,623.03	-	6,525.00	9,148.03	184,635.55
2048	184,635.55	19,028.78	-	-	19,028.78	2,623.03	-	6,525.00	9,148.03	194,516.30
2049	194,516.30	20,019.74	-	-	20,019.74	2,734.00	-	6,525.00	9,259.00	205,277.04

血”功能，促进高新区经济发展，更好的促进淄博产业转型发展、凤凰涅槃、加速崛起，对快速推进高新区工业发展具有十分重要的意义。

本项目的实施完成后，可以引进百余家企业入驻，带动 10000 余个富余人员就业，对于维护社会治安、稳定社会秩序、缓和富余人员安置的矛盾，具有极大的社会意义。同时也有利于企业为地方增加税源，进而促进地方社会经济的健康稳定发展，为构筑和谐社会作出贡献。

综上所述，本项目符合国家产业政策和地方发展规划，符合市场经济发展的要求，符合公司的发展需要，符合经济、社会、环保生态效益三统一的方针，具有较好的基础条件，项目建成投产后，对于拉动市场需求、推进企业壮大，具有极大的带动作用，将进一步体现规模效益，对当地经济的发展也将起到较好的龙头带动作用。因此，本项目的建设是十分必要的。

3. 项目实施的收益性

本项目一期可用于还本付息金额的净现金流入 419,286.02 万元，能够覆盖债券本息金额 340,750.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.23 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目建设符合淄博高新技术产业开发区建设规划要求，功能分区合理，能够满足周边环境对产业园资源的需求，项目建设方案可行。该项目建设对促进当地经济发展、社会建设意义重大。该项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展。

4. 项目投资建设合规性

淄博高新区智能微系统产业基地项目属于公共性项目，具有公益性，属于公共财政支持范围。

5. 项目成熟度

项目的拟实施方案技术路线完整、可行、合理，与绩效目标匹配，进度安排科学有序。各项与项目有关的硬件条件如场地、设备、能源等均能够有效保障。

6. 项目资金来源和到位可行性

淄博高新区智能微系统产业基地项目总投资估算 670,000.00 万元，其中项目一期总投资额 290,000.00 万元，该项目符合国务院印发《中华人民共和国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》、山东省人民政府印发《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》、

淄博市人民政府印发《淄博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》淄政发〔2021〕7 号文。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

按照项目一期未来产生的所有经营活动、投资活动、筹资活动三种资金活动对资金流入流出进行预测。在全部债券存续期内，可产生用于还本付息金额的净现金流入，能够覆盖债券本息金额，债务本息偿付保障倍数 1.23 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

8. 债券资金需求合理性

淄博高新区智能微系统产业基地项目总投资估算 670,000.00 万元，其中项目一期总投资额 290,000.00 万元，本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，用于淄博高新区智能微系统产业基地项目，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2018〕161 号文的相关要求，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。本项目的偿债计划和偿债保障措施符合财预〔2018〕161 号文的相关规定，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

10. 绩效目标合理性

项目建设符合淄博高新技术产业开发区建设规划要求，功能分区合理，能够满足周边环境对产业园资源的需求，项目建设方案可行。该项目建设对促进当地经济发展、社会建设意义重大。该项目建成后，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（三）评估结论

淄博高新区智能微系统产业基地项目收益能够覆盖债券本息金额，债务本息

偿付保障倍数 1.23 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能够满足周边环境对产业园资源的需求，对促进当地经济发展、社会建设意义重大，有利于更好地服务于当地经济社会，从而更好地促进该地域的经济发展；但该项目在绩效目标细化、项目推出清理调整机制、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要求。