

2022年山东省东营市山东河口经济开发区
科技创新产业园基础设施配套项目（智能制造
园）实施方案

东营润升投资管理有限公司

2021年10月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东河口经济开发区科技创新产业园基础设施配套项目（智能制造园）

（二）项目单位

本项目建设单位为东营润升投资管理有限公司。

东营润升投资管理有限公司于 2020 年 8 月成立，注册资本 5 亿元，位于山东省东营市河口区河庆路 175 号，股东为山东河口经济开发区管理委员会，法人代表郭宝峰。主营业务：以自有资金从事投资活动；物业管理；规划设计管理；城市公园管理；供应链管理服务；园区管理服务；土地整治服务；国内货物运输管理；新材料技术研发；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务；园林绿化工程施工等。

（三）项目规划审批

2021 年 10 月 25 日，该项目获得山东省建设项目备案证明，备案文号为：220-370503-04-01-772090。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于河口区海盛路以西，阳河路以北，金河路以南，海河路以东，规划占地面积 213 亩。总建筑面积 6.5 万平方米，建设高标准建设单层标准化厂房 4 万平方米，多层标准化厂房 2.5 万平方米，改造厂房 1 万平方米，配套园区及周边管网、道路、绿化等基础设施，

打造集科技研发、成果转化、高端制造为一体的智能制造园区。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2022 年 5 月至 2025 年 12 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）国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究报告指南》（国家发展计划发展委员会）；

（3）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》；

（4）建设项目经济评价案例（建设部标准定额研究所编著）；

（5）建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省东营市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行东营市的有关取费标准；

（6）安装工程，定额标准以《山东省安装工程消耗量定额》为计算依据，采用类似工程概算指标，并根据当地人工、材料及机械价格水平进行调整计算；

（7）其它费用，其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、报告编制费、勘察设计费等，按东营市人民政府相关文件规定计算；

（8）预备费用，参照国家计委计算〔1985〕352号文件有关规定，按工程费用和其他费用之和的5%左右计算；

（9）山东省东营市材料预算定额价目表；

（10）国家现行投资估算的有关规定；

（11）项目承办单位提供的有关资料；

(12) 同类工程投资情况。

2. 估算总额

本工程估算总投资 63000.00 万元。包括工程费用 53500.00 万元，工程建设其他费用 1294.73 万元，基本预备费 3757.35 万元，铺底流动资金 4447.92 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。

(3) 项目单位自筹。

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	63,000.00	100%	63,000.00
一、资本金	32,000.00	50.79%	32,000.00
自有资金	32,000.00		32,000.000
二、债务资金	31,000.00	49.21%	31,000.00
专项债券	31,000.00		31,000.00
银行借款	0.00		0.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

本项目现金流入主要包括厂房租赁收入、物业收入等。以下费用依据参考《山东河口经济开发区科技创新产业园基础设施配套项目

《（智能制造园）合作框架协议》文件数据。

1、厂房出租收入

项目建成后，建筑面积为 7.5 万平方米，价格为 3.5 元/m²/d 按 360 天计，计算出租收入 9450 万元/年。

2、物业收入

该项目建筑面积 7.5 万平方米，价格为 1.5 元/m²/月，按 12 个月计，估算物业收入 135 万元/年。

综上，本项目建成后年收入（不含税）合计共 9585 万元。

表 12-1 营业收入及现金流入汇总表（单位：万元）

项目	营业收入（不含税）			现金流入（含税）		
	厂房租赁收入	物业收入	合计	厂房租赁收入	物业收入	合计
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2027 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2028 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2029 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2030 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2031 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2032 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2033 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2034 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2035 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2036 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2037 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2038 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2039 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2040 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2041 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2042 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2043 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2044 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2045 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2046 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2047 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2048 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2049 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2050 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2051 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2052 年	9,450.00	135.00	9,585.00	10,300.50	143.10	10,443.60
2053 年	4,725.00	67.50	4,792.50	5,150.25	71.55	5,221.80
合计	259,875.00	3,712.50	263,587.50	283,263.75	3,935.25	287,199.00

三、总成本费用

本项目经营期内的成本费用主要为人员费用、运营维护费（不考虑相关税费）、折旧摊销费、税金及附加、利息支出等。

1、人员费用

本项目建成后需要管理及服务人员，人员费用中包含人员工资、保险费、福利费等相关费用。本项目估算人员数量 150 人，人均年工资 12 万元，工资总额 1800 万元，福利费按照工资总额的 14% 计算总额 252 万元，该项目年人员费用 2052 万元。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.9%、2.5%、0.9%，三年平均涨幅为 2.1%。综合研究后，确定项目运营期内人员费用均在上年基础上上涨 3% 预测。

2、运营维护费

本项目建成后运营维护费主要为固定资产维修费、设施更换费以及其他费用，根据每年含税收入的 24% 进行测算，即建成后每年运营维护费为 $10444 \times 24\% = 2506.56$ 万元。

表 12-2 运营成本现金流出汇总表（单位：万元）

年份	人员费用	运营维护费	合计
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	-	-	-
2025 年	-	-	-
2026 年	2,052.00	2,506.56	4,558.56
2027 年	2,113.56	2,506.56	4,620.12
2028 年	2,176.97	2,506.56	4,683.53
2029 年	2,242.28	2,506.56	4,748.84
2030 年	2,309.54	2,506.56	4,816.10
2031 年	2,378.83	2,506.56	4,885.39
2032 年	2,450.20	2,506.56	4,956.76
2033 年	2,523.70	2,506.56	5,030.26
2034 年	2,599.41	2,506.56	5,105.97
2035 年	2,677.39	2,506.56	5,183.95
2036 年	2,757.72	2,506.56	5,264.28
2037 年	2,840.45	2,506.56	5,347.01

2038年	2,925.66	2,506.56	5,432.22
2039年	3,013.43	2,506.56	5,519.99
2040年	3,103.83	2,506.56	5,610.39
2041年	3,196.95	2,506.56	5,703.51
2042年	3,292.86	2,506.56	5,799.42
2043年	3,391.64	2,506.56	5,898.20
2044年	3,493.39	2,506.56	5,999.95
2045年	3,598.19	2,506.56	6,104.75
2046年	3,706.14	2,506.56	6,212.70
2047年	3,817.32	2,506.56	6,323.88
2048年	3,931.84	2,506.56	6,438.40
2049年	4,049.80	2,506.56	6,556.36
2050年	4,171.29	2,506.56	6,677.85
2051年	4,296.43	2,506.56	6,802.99
2052年	4,425.33	2,506.56	6,931.89
2053年	2,279.04	1,253.28	3,532.32
合计	85,815.21	68,930.40	154,745.61

3、折旧摊销费

折旧按照平均年限法计算，折旧期限按照30年计算，残值率取5%，该项目年折旧费1827.42万元。

4、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 12-3 税金标准

税目	税率	备注
增值税	9%	租赁服务类费用
增值税	6%	物业服务费用
城建税	7%	增值税为基数
教育费附加	3%	增值税为基数
地方教育附加	2%	增值税为基数
水利建设基金	0.50%	增值税为基数
企业所得税	25%	

本项目债券存续期内税费如下：

表 12-4 税金明细（单位：万元）

年份	增值税	城建税及附加	所得税	合计
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-
2026 年	858.60	107.33	424.17	1,390.10
2027 年	858.60	107.33	408.78	1,374.71
2028 年	858.60	107.33	392.93	1,358.86
2029 年	858.60	107.33	376.60	1,342.53
2030 年	858.60	107.33	359.79	1,325.71
2031 年	858.60	107.33	342.47	1,308.39
2032 年	858.60	107.33	324.62	1,290.55
2033 年	858.60	107.33	306.25	1,272.17
2034 年	858.60	107.33	287.32	1,253.25
2035 年	858.60	107.33	267.83	1,233.75
2036 年	858.60	107.33	247.74	1,213.67
2037 年	858.60	107.33	227.06	1,192.99
2038 年	858.60	107.33	205.76	1,171.68
2039 年	858.60	107.33	183.82	1,149.74
2040 年	858.60	107.33	161.22	1,127.14
2041 年	858.60	107.33	137.94	1,103.86
2042 年	858.60	107.33	113.96	1,079.88
2043 年	858.60	107.33	89.26	1,055.19
2044 年	858.60	107.33	63.83	1,029.75
2045 年	858.60	107.33	37.63	1,003.55
2046 年	858.60	107.33	10.64	976.56
2047 年	858.60	107.33		965.93
2048 年	858.60	107.33		965.93
2049 年	858.60	107.33		965.93
2050 年	858.60	107.33		965.93
2051 年	858.60	107.33		965.93
2052 年	858.60	107.33		965.93
2053 年	429.30	53.66		482.96
合计	23,611.50	2,951.44	4,969.61	31,532.55

5、利息费用

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累计 31000 万元，假设年利率 4.5%，期限 30 年，年末付息，到期一次

偿还本金（自 2022 年 7 月 1 日开始计息）。

12-5 专项债券还本付息测算表（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 年		4,000.00		4,000.00	90.00	90.00
2023 年	4,000.00	27,000.00		31,000.00	787.50	787.50
2024 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2025 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2026 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2027 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2028 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2029 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2030 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2031 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2032 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2033 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2034 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2035 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2036 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2037 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2038 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2039 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2040 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2041 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2042 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2043 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2044 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2045 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2046 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2047 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2048 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2049 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2050 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2051 年	31,000.00			31,000.00	1,395.00	1,395.00
2052 年	31,000.00		4,000.00	27,000.00	1,305.00	5,305.00
2053 年	27,000.00		27,000.00	0.00	607.50	27,607.50
合计		31,000.00	31,000.00		41,850.00	72,850.00

（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-1 (单位: 万元)

年度	合计	建设期				生产经营期					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		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											
厂房租赁收入	259,875.00	-	-	-	-	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
物业收入	3,712.50	-	-	-	-	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
运营成本	154,745.61	-	-	-	-	4,558.56	4,620.12	4,683.53	4,748.84	4,816.10	4,885.39
税金及附加	2,951.44	-	-	-	-	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33
息税折旧及摊销前利润	105,890.45	-	-	-	-	4,919.12	4,857.56	4,794.15	4,728.84	4,661.57	4,592.28
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	51,167.76	-	-	-	-	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42
息税前利润	54,722.69	-	-	-	-	3,091.70	3,030.14	2,966.73	2,901.42	2,834.15	2,764.86
三、财务费用											
利息支出	41,850.00	90.00	787.50	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
总财务费用	41,850.00	90.00	787.50	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
税前利润	12,872.69	-90.00	-787.50	-1,395.00	-1,395.00	1,696.70	1,635.14	1,571.73	1,506.42	1,439.15	1,369.86
四、所得税											
所得税费用	4,969.61	-	-	-	-	424.17	408.78	392.93	376.60	359.79	342.47
五、净利润	7,903.08	-90.00	-787.50	-1,395.00	-1,395.00	1,272.52	1,226.35	1,178.80	1,129.81	1,079.36	1,027.40

表 7 项目运营损益表-2 (单位: 万元)

年度	生产经营期										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金											
厂房租赁收入	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
物业收入	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
运营成本	4,956.76	5,030.26	5,105.97	5,183.95	5,264.28	5,347.01	5,432.22	5,519.99	5,610.39	5,703.51	5,799.42
税金及附加	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33
息税折旧及摊销前利润	4,520.92	4,447.41	4,371.70	4,293.72	4,213.40	4,130.67	4,045.45	3,957.68	3,867.28	3,774.17	3,678.26
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42
息税前利润	2,693.50	2,619.99	2,544.28	2,466.30	2,385.98	2,303.25	2,218.03	2,130.26	2,039.86	1,946.75	1,850.84
三、财务费用											
利息支出	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
总财务费用	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
税前利润	1,298.50	1,224.99	1,149.28	1,071.30	990.98	908.25	823.03	735.26	644.86	551.75	455.84
四、所得税											
所得税费用	324.62	306.25	287.32	267.83	247.74	227.06	205.76	183.82	161.22	137.94	113.96
五、净利润	973.87	918.75	861.96	803.48	743.23	681.19	617.28	551.45	483.65	413.81	341.88

表 7 项目运营损益表-3 (单位: 万元)

年度	生产经营期										
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
一、收入/成本/税金											
厂房租赁收入	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	4,725.00
物业收入	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	67.50
运营成本	5,898.20	5,999.95	6,104.75	6,212.70	6,323.88	6,438.40	6,556.36	6,677.85	6,802.99	6,931.89	3,532.32
税金及附加	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	107.33	53.66
息税折旧及摊销前利润	3,579.47	3,477.72	3,372.92	3,264.97	3,153.79	3,039.27	2,921.32	2,799.82	2,674.68	2,545.79	1,206.51
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42	1,827.42
息税前利润	1,752.05	1,650.30	1,545.50	1,437.55	1,326.37	1,211.85	1,093.90	972.40	847.26	718.37	-620.91
三、财务费用											
利息支出	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,305.00	607.50
总财务费用	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,305.00	607.50
税前利润	357.05	255.30	150.50	42.55	-68.63	-183.15	-301.10	-422.60	-547.74	-586.63	-1,228.41
四、所得税											
所得税费用	89.26	63.83	37.63	10.64	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	267.79	191.48	112.88	31.92	-68.63	-183.15	-301.10	-422.60	-547.74	-586.63	-1,228.41

12-8 项目资金测算平衡表-1 (单位: 万元)

年度	合计	建设期				生产经营期					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	287,199.00					10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60
经营活动支出	154,745.61					4,558.56	4,620.12	4,683.53	4,748.84	4,816.10	4,885.39
支付的各项税费	31,532.55					1,390.10	1,374.71	1,358.86	1,342.53	1,325.71	1,308.39
经营活动产生的现金净额	100,920.84	-	-	-	-	4,494.94	4,448.77	4,401.22	4,352.23	4,301.78	4,249.82
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	59,332.50	11,910.00	34,212.50	6,605.00	6,605.00						
流动资金支出	-										
投资活动产生的现金净额	-59,332.50	-11,910.00	-34,212.50	-6,605.00	-6,605.00						
三、融资活动产生的现金											
资本金1	32,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00						
资本金2(专项债券)	31,000.00	4,000.00	27,000.00								
银行借款	-										
偿还债券本金	31,000.00										
偿还银行借款本金	-										
支付债券利息	41,850.00	90.00	787.50	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
支付银行借款利息	-										
融资活动产生的现金净额	-9,850.00	11,910.00	34,212.50	6,605.00	6,605.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00
四、期初现金			-	-	-	-	3,099.94	6,153.71	9,159.93	12,117.16	15,023.95
期内现金变动	31,738.34	-	-	-	-	3,099.94	3,053.77	3,006.22	2,957.23	2,906.78	2,854.82
五、期末现金	31,738.34	-	-	-	-	3,099.94	6,153.71	9,159.93	12,117.16	15,023.95	17,878.76

12-8 项目资金测算平衡表-2 (单位: 万元)

年度	生 产 经 营 期										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60
经营活动支出	4,956.76	5,030.26	5,105.97	5,183.95	5,264.28	5,347.01	5,432.22	5,519.99	5,610.39	5,703.51	5,799.42
支付的各项税费	1,290.55	1,272.17	1,253.25	1,233.75	1,213.67	1,192.99	1,171.68	1,149.74	1,127.14	1,103.86	1,079.88
经营活动产生的现金净额	4,196.29	4,141.17	4,084.38	4,025.90	3,965.65	3,903.61	3,839.70	3,773.87	3,706.07	3,636.23	3,564.30
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金1											
资本金2(专项债券)											
银行借款											
偿还债券本金											
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00
四、期初现金	17,878.76	20,680.06	23,426.22	26,115.61	28,746.50	31,317.16	33,825.76	36,270.46	38,649.32	40,960.39	43,201.62
期内现金变动	2,801.29	2,746.17	2,689.38	2,630.90	2,570.65	2,508.61	2,444.70	2,378.87	2,311.07	2,241.23	2,169.30
五、期末现金	20,680.06	23,426.22	26,115.61	28,746.50	31,317.16	33,825.76	36,270.46	38,649.32	40,960.39	43,201.62	45,370.92

12-8 项目资金测算平衡表-3 (单位: 万元)

年度	生 产 经 营 期										
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	10,443.60	5,221.80
经营活动支出	5,898.20	5,999.95	6,104.75	6,212.70	6,323.88	6,438.40	6,556.36	6,677.85	6,802.99	6,931.89	3,532.32
支付的各项税费	1,055.19	1,029.75	1,003.55	976.56	965.93	965.93	965.93	965.93	965.93	965.93	482.96
经营活动产生的现金净额	3,490.21	3,413.90	3,335.30	3,254.34	3,153.79	3,039.27	2,921.32	2,799.82	2,674.68	2,545.79	1,206.51
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金1											
资本金2(专项债券)											
银行借款											
偿还债券本金										4,000.00	27,000.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,305.00	607.50
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-1,395.00	-5,305.00	-27,607.50
四、期初现金	45,370.92	47,466.13	49,485.02	51,425.32	53,284.65	55,043.45	56,687.72	58,214.03	59,618.85	60,898.54	58,139.33
期内现金变动	2,095.21	2,018.90	1,940.30	1,859.34	1,758.79	1,644.27	1,526.32	1,404.82	1,279.68	-2,759.21	-26,400.99
五、期末现金	47,466.13	49,485.02	51,425.32	53,284.65	55,043.45	56,687.72	58,214.03	59,618.85	60,898.54	58,139.33	31,738.34

（五）其他需要说明的事项

1. 本项目申请专项债券累计 31,000.00 万元，年限 30 年。
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收入和物业收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。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 100,920.84 万元，融资本息合计为 72,850.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 倍，能够满足偿债要求。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目现金流
	本金	利息	本息合计	
专项债券	31,000.00	41,850.00	72,850.00	
融资合计	31,000.00	41,850.00	72,850.00	100,920.84
覆盖倍数	1.39			

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

本项目主要风险因素为工程风险、资金风险等。

(1) 工程风险

工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的损失。

控制措施：继续深入地质勘察工作，将不明朗的因素降到最低。前瞻性规划，精心设计，合理有效地组织施工和管理，使项目的质量、投资、进度控制在计划范围内。

(2) 资金风险

项目存在的资金风险可能主要有以下方面，一是建设资金未能及时落实和到位，致使项目无法按期实施，二是项目建成后，运营效益差，不能如期收回投资。

经分析，建设资金不能及时落实和到位是本项目存在的较大风险，一旦项目开工建设，建设资金不能及时投入，影响工期，目前测算的经济效益指标将会发生变化。

由上可看出，本项目在建设资金方面存在的风险属于较大风险，需要给予足够的重视，应充分考虑项目建设资金筹集的难度和拟解决的各种筹资渠道和方法，并制订具有可操作性的建设资金筹集方案，以保证项目建设的顺利实施，项目运营时存在的效益风险从风险性质来看，属于一般性风险，通过采取适当防范和补救措施，是可以避免和得到及时挽救的。

六、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

项目规划用地面积 213 亩，总建筑面积 6.5 万平方米，拟单层标

准化厂房 4 万平，多层标准化厂房 2.5 万平，改造厂房 1 万平，配套园区及周边管网、道路、绿化等基础设施。项目旨打造集科技研发、成果转化、高端制造为一体的智能制造园区，为智能制造项目快速入驻提供条件。

本项目拟以东营润升投资管理有限公司为实施主体，申请专项债券资金累计 31,000.00 万元，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策要求

本项目建设内容符合《产业结构调整目录（2019 年本）》鼓励类“三十一、科技服务业”中“10、国家级工程（技术）研究中心、国家产业创新中心、国家农业高新技术产业示范、国家农业科技园区、国家认定的企业技术中心、国家实验室、国家重点实验室、国家重大科技基础设施、高新技术企业创业服务中心、绿色技术创新基地平台、新产品开发设计中心、科教基础设施、产业集群综合公共服务平台、中试基地、实验基地建设”的相关内容，该项目属于高新技术企业创业服务中心范畴，为鼓励类建设项目，符合国家产业政策的要求。

（2）符合国家、省、市等相关发展规划的要求

《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和二〇三五年远景目标的建议》指出：加快推动数字产业化。

培育壮大人工智能、大数据、区块链、云计算、网络安全等新兴数字产业，提升通信设备、核心电子元器件、关键软件等产业水平。构建基于 5G 的应用场景和产业生态，在智能交通、智慧物流、智慧

能源、智慧医疗等重点领域开展试点示范。鼓励企业开放搜索、电商、社交等数据，发展第三方大数据服务产业。促进共享经济、平台经济健康发展。

推进产业数字化转型。实施“上云用数赋智”行动，推动数据赋能全产业链协同转型。在重点行业和区域建设若干国际水准的工业互联网平台和数字化转型促进中心，深化研发设计、生产制造、经营管理、市场服务等环节的数字化应用，培育发展个性定制、柔性制造等新模式，加快产业园区数字化改造。深入推进服务业数字化转型，培育众包设计、智慧物流、新零售等新增长点。加快发展智慧农业，推进农业生产经营和管理服务数字化改造。

《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》指出：完善企业创新服务体系。推动企业、高校、科研院所、产业园区资源共享、协同创新，共建产业技术创新联盟、小微企业综合服务中心、科教产教园区和实习实训基地。鼓励发展天使投资、创业投资，支持银行、保险等金融机构设立科技金融专营机构，推出知识产权质押融资、科技保险等创新品种。创新财政投入方式，更多以股权投资方式支持科技项目实施。健全技术经纪人制度、科技成果常态化路演制度，打造有全国影响力的综合性技术成果交易平台、科技中介服务企业集团。建设济青烟国家科技成果转移示范区、国家(青岛)军民融合创新示范区。支持“科创中国”试点城市(园区)建设，打造青岛全球创投风投中心。

《东营市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出：打

造山东高质量发展的增长极。高能级创新平台体系更加健全，产业生态更加优良，高新技术产业产值占比持续提高，石化、橡胶轮胎、石油装备、有色金属产业高端化提升、数字化改造取得重要进展，现代高效农业、文化旅游产业竞争优势更加突出，新材料、生物医药、航空航天等新兴产业进一步壮大，现代海洋产业加快发展，形成一批具有持续竞争力的产业集群、龙头企业和知名品牌，在全省新旧动能转换和高质量发展中走在前列。

《东营市“双招双引”三年行动计划（2019-2021年）》提出：六大任务。一是围绕产业集群，锁定招引重点。科学设计产业链条，开展产业链精准招商，打造富有竞争力的产业集群。大力吸引集聚高层次人才（团队）和高校毕业生，积极引进知名高校院所设立分支机构。二是围绕招引方向，实施精准对接。精准对接重点区域、知名企业、资本市场、智力机构。三是围绕方式创新，拓展招引渠道。开展以企招引、专题招引、乡缘招引。四是围绕产业集聚，加强载体建设。提升园区配套服务、综合承载能力和投融资功能；明确各园区的功能定位和产业定位，推动重点产业向园区集聚；完善体制机制，发展“飞地经济”，实行市场化招商模式，以亩产论英雄。五是围绕专人专事，提升队伍素质。明确市直责任部门“双招双引”职责任务，专班专人专职抓推进。各类园区强化专业招引队伍建设，实施“招商合伙人行动计划”，聘任“投资促进发展顾问”。六是围绕项目落地，优化政务服务。建立重点项目库，实行重点项目市领导包靠制度，重大问题提交“3+N”“1+5”决策机制研究解决。设立市招商引资、招才引智

专门服务机构，优化服务保障。

《东营市新旧动能转换重大工程实施规划》指出：瞄准世界科技前沿，聚焦大数据、云计算、物联网、车联网、空天海洋、生命科学等领域，加速知识、技术、创意向现实生产力转化，着力培育战略性新兴产业、特色产业，推动“筑巢引新风”“无中生有”，实现新兴产业提规模。河口经济开发区：重点发展石油石化装备、新型建筑材料、新能源等主导产业，培育发展高端装备制造、新材料、信息技术、现代金融等新兴产业，建成全省重要的石油石化装备产业承载区、产城融合发展引领区。

《河口区新旧动能转换重大工程实施规划（东河政发[2019]1号）》中指出：坚持“工业强区”战略不动摇，以新技术、新装备、新工艺为核心，聚焦聚力新旧动能转换，做大、做强、做深、做长现有优势主导产业，前瞻培育新兴潜力产业，在发展高端装备制造、新能源、新材料产业中当标兵，在发展现代服务业中当骨干，加快构建特色鲜明、布局合理、节约集约现代产业体系。坚持把重大项目建设作为推动发展第一动力，以项目建设的大突破推动产业高端高质高效发展，培育集聚效应突出、竞争力强劲、产业链条完整的产业集群，在实现经济高质量发展上走在前列，争当全市增量龙头与提质试点，打造全市北部高质量发展增长极。

聚焦新技术，提升产业核心竞争力。坚持需求导向和产业化方向，强化信息技术、智能制造技术、新材料技术等向各行业渗透，以结构创新、集成创新、工艺创新等为路径，促进绿色石油化工、高端装备

制造等产业链条完善，现代农业、现代海洋等产业质效提高，生产性和生活性服务业智慧化水平提升。

2、项目实施的公益性

本项目是现代化的智能制造园，是新时期探索具有中国特色自主创新道路和内生增长路径的一次重要尝试，是培育和发展战略性新兴产业的产业组织抓手，是支持科技型企业快速成长的产业集群运营服务集成，是以市场化手段整合社会资源为产业和企业服务的商业模式创新，是土地资源紧缺条件下集中集约发展的重要手段，是新时期国家高新区创新驱动、战略提升的重要内容。建设科技创业园，对于推动企业自主创新、增强战略性新兴产业竞争力、提升区域创新能力具有极为重要的意义。

小型科技企业的比较优势是拥有具有发展前景的科技项目和强劲的成长趋势，以及实施该项目的技术能力和对市场的敏锐。但是，它们缺乏创业所需的资金、管理经验，社会影响和信用度较小，而且市场能力较弱，开拓市场比较困难，这些是被小企业的比较劣势。智能制造园依托于政府、大学和资金雄厚的大机构，有一支有进取心、服务意识强的管理队伍，具有良好的社会关系、良好的社会形象、良好的孵化环境和丰富的管理经验。根据比较优势原理，两者的结合使创业者集中精力从事产品生产、技术开发和市场营销等活动，从而使智能制造园集中精力营造加速环境和提供优质的基础辅助服务，使各自从事有比较优势的活动，从而促进企业成长，提高初创企业的成活率，共享成果。

同时，本项目可向国家和地方政府上缴税金，对促进区域经济和国民经济的发展具有积极的推动作用。具有较高的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目运营期的收入来源为厂房租赁和物业收入，扣除运营支出后的项目收益能覆盖项目总债务本息。

4、项目投资合规性

本项目已取得可研批复，项目投资合规。

5、项目成熟度

本项目已取得可研批复，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 63000.00 万元，项目资金来源为申请地方政府专项债券累计 31,000.00 万元，剩余部分由项目单位自筹，根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26 号）》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 50.79%，融资比例 49.21%，符合国务院对资本金的规定，资金来源可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源于厂房租赁等收入，成本主要有员工工资、建筑物设备维护费以及其他成本，并根据税法管理的规定扣减了各项税费。

项目的各项收入的预测是根据不同的收入按市场定价或政府定价的原则进行测算，其中办公、厂房租赁收入是根据市场定价的原则进行测算，测算依据以项目所在区域同类型实际收入单价作为本项目的测算单价，并根据本项目前期与入驻、拟入驻产业园企业谈判情况确定项目的负荷率。

本项目的运营成本包括员工工资。建筑物设备维护成本和其他成本。员工工资采用东营市 2020 年社会平均工资与当地类似岗位职工工资水平相结合的原则，按月工资及单位应承担的社会保险费等福利费用确定员工工资成本及福利费用。

本项目涉及的税收有增值税、印花税、城建税及教育费附加、房产税、所得税，在税收和计算上，根据项目的收入来源及损益的确定对涉及的税项严格按照税法及相关规定进行测算。在税收的计算中，未发现税收少计漏计的情况，各项税收计算符合税法的相关规定和要求。

本项目的收益是在收入扣除成本、税收支出后形成收益，还款收益计算合理并体现了谨慎性原则。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 63000.00 万元，债券需求额度 31,000.00 万元，占项目总投资的 49.21%。融资中的专项债券专项用于建设山东河口经济开发区科技创新产业园基础设施配套项目（智能制造园），符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目的建设风险，影响项目投入使用时间，

不能实现预期收益。（2）经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。（3）资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标可细化、量化，绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

山东河口经济开发区科技创新产业园基础设施配套项目（智能制造园）的息前净现金流量为 100,920.84 万元，融资本息合计为 72,850.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.39 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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后将系统链接高新区众多科创平台、产业园区，力争用 3 年左右时间吸引集聚企业总部 30 家以上，引进创新创业企业 50 家以上。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。