

U L

德达益远高端装备制造产业园 建设专项债券项目实施方案

主管部门：德州市陵城区国有资产运营中心

实施单位：德州市德达益远投资有限公司



2021 年 11 月



德达益远高端装备制造产业园 建设专项债券项目实施方案

主管部门：德州市陵城区国有资产运营中心

实施单位：德州市德达益远投资有限公司

2021 年 11 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

德达益远高端装备制造产业园建设项目

（二）项目单位

德州市德达益远投资有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：德州市陵城区新东方商业广场恒盛大厦五楼

法定代表人：李金桥

注册资本：壹拾亿元整

经营范围：城市基础设施和社会公用事业建设；国有资产投资及运营管理；房屋租赁业务的管理；土地收购储备及开发经营；新农村建设开发；现代农业开发；农村土地整理；房地产开发；物业管理；以自有资金对项目投资；企业咨询服务；户外广告经营（不含固定形式印刷品广告）；建筑工程，公路工程，水利、水电设备及设施安装工程，深浅井工程，地质勘探工程，工业给排水工程施工（凭资质证书经营）；施工机械租赁；保障房开发建设及运营。

（三）项目规划审批

（1）德州市陵城区行政审批服务局出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《建设用地规划许可证》

（2）德州市陵城区行政审批服务局出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《建设工程规划许可证》

（3）德州市陵城区行政审批服务局出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《建设工程施工许可证》

(4) 山东省投资项目在线审批监管平台出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《山东省建设项目备案证明》

(5) 德州市陵城区不动产登记中心出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《不动产权证书》

(6) 京延工程咨询有限公司出具《德达益远高端装备制造产业园建设项目可行性研究报告》

(四) 项目规模与主要建设内容

德达益远高端装备制造产业园建设项目建设地点位于德州市陵城区马颊河路以北，汇双商贸以东。项目用地面积为 174,872.00 平方米（约合 260 亩），总建筑面积 94,807.00 平方米。项目计划建设，综合管理服务楼一座 5 层办公楼：3,750.00 平方米，厂房 16 座：75,757.00 平方米；2 层附属厂房 16 座：14,800.00 平方米；配套附属用房 500.00 平方米。

项目建设期限

本项目计划 2019 年 11 月开工建设，2023 年 6 月底竣工验收并交付使用，投入运营，建设周期 43 个月。

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《国家计委、财政部印发关于组织国家高新技术产业发展项目计划实施意见的通知》

(2) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

(3) 中共山东省委山东省人民政府《关于加速高新技术产业化的若干意见》

(4) 《德州市城市总体规划（2005-2020 年）》

(5) 《建筑工程综合概预算定额》（1999）

(6) 《工程建设其它费用定额》（2000 年）

(7) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 8 亿元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 自筹资金。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

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	80,000.00	100%	
一、资本金	64,000.00	80.00%	
自筹资金	64,000.00		
二、债务资金	16,000.00	20.00%	
专项债券	16,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

为便于更直观的了解项目收益、成本及融资平衡测算情况，下文数据采用 2021 年已发行典型案例数据，以供参考。

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于厂房销售与租赁收入。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	销售厂房收入	厂房出租收入	合计
2020	-	-	-
2021	1,336.73	-	1,336.73
2022	1,336.73	-	1,336.73
2023	-	410.06	410.06
2024	-	861.13	861.13
2025	-	904.18	904.18
2026	-	949.39	949.39
2027	-	996.86	996.86
2028	-	1,046.71	1,046.71
2029	-	1,099.04	1,099.04
2030	-	1,153.99	1,153.99
2031	-	1,211.69	1,211.69
2032	-	1,272.28	1,272.28
2033	-	1,335.89	1,335.89
2034	-	1,402.69	1,402.69
2035	-	1,472.82	1,472.82
2036	-	1,546.46	1,546.46
2037	-	1,623.78	1,623.78
2038	-	1,704.97	1,704.97
2039	-	1,790.22	1,790.22
2040	-	1,879.73	1,879.73
2041	-	1,973.72	1,973.72
2042	-	2,072.41	2,072.41
2043	-	2,176.03	2,176.03
2044	-	2,284.83	2,284.83

2045	-	2,399.07	2,399.07
2046	-	2,519.02	2,519.02
2047	-	2,644.97	2,644.97
2048	-	2,777.22	2,777.22
2049	-	2,916.08	2,916.08
2050	-	3,061.89	3,061.89
2051	-	3,214.98	3,214.98
合计	2,673.47	50,702.11	53,375.58

收入预测方法说明：

该项目共有厂房 16 座其中的厂房一区、附属厂房一、厂房二区、附属厂房二区、厂房三区、附属厂房三总出售面积为 13,165.87 m²，总收入为 2,784.86 万元，销售均价为 2,115.21 元/m²。

(2) 出租收入

出租面积为 81,641.13 m²，出租价格为 8.724 元/m²/月，租金单价每年递增 5%。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括维护及日常费、流转土地租金费用、人员费用、利息支出等。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	其他费用	合计
2023	8.12	14.35	46.95	9.88	5.20	84.50
2024	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2025	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2026	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2027	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2028	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2029	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2030	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2031	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2032	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2033	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2034	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2035	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2036	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2037	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2038	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2039	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2040	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2041	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2042	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2043	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2044	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2045	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2046	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2047	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2048	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2049	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2050	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
2051	16.23	28.70	93.90	19.76	10.40	169.00
合计	300.34	818.06	2,676.20	563.16	296.40	4,816.50

成本预测方法说明：

3.2.1 工程外购原辅材料

本项目外购原辅材料费为 15.61 万元。

3.2.2 项目燃料动力费

项目用水用电主要为办公生活用水及办公生活用电。

产品名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)
水	吨	3.8	2	7.6
电	kwh	40 万	0.5	20
合计				27.6

1. 维护及日常费包括日常水电费，以可研报告中水电损耗量计算，新鲜水按 2.13 元/吨，外购电按 0.81 元/度计取；

2. 固定资产折旧年限为 50 年、净残值率为 15%；

3. 根据可研报告，项目建成后职工 20 人，技术、管理共 5 人，福利费为工资总额的 14%，每年人工费用 90.29 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 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

5. 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融资 16,000.00 万元，占比为 20.00%。其中前期 2020 年 5 月发行 500.00 万元，利率为 2.93%，债券发行期限 10 年；前期 2020 年 7 月发行 7,400.00 万元，利率为 3.21%，债券发行期限 10 年；前期 2021 年 11 月发行 2,600.00 万元，利率为 3.54%，债券发行期限 20 年，2041 年到期后续发 10 年；本次拟发行 5,500.00 万元，债券发行期限 20 年，2042 年到期后续发 10 年，假设债券利率 4.50%，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。

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
2020	-	7,900.00		7,900.00	7.33	7.33
2021	7,900.00	2,600.00		10,500.00	252.19	252.19
2022	10,500.00	5,500.00		16,000.00	467.98	467.98
2023	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73
2024	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73
2025	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73
2026	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73

2027	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73
2028	16,000.00			16,000.00	591.73	591.73
2029	16,000.00		-	16,000.00	591.73	591.73
2030	16,000.00		7,900.00	8,100.00	584.41	8,484.41
2031	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2032	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2033	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2034	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2035	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2036	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2037	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2038	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2039	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2040	8,100.00			8,100.00	339.54	339.54
2041	8,100.00	2,600.00	2,600.00	8,100.00	339.54	339.54
2042	8,100.00	5,500.00	5,500.00	8,100.00	339.54	339.54
2043	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2044	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2045	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2046	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2047	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2048	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2049	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2050	8,100.00		-	8,100.00	339.54	339.54
2051	8,100.00		2,600.00	5,500.00	339.54	2,939.54
2052	5,500.00		5,500.00	-	123.75	5,623.75
合计		16,000.00	16,000.00		12,708.10	28,708.10

(三) 项目运营损益表

表 6：项目运营损益表（金额单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	-	1,226.36	1,226.36	376.20	790.02	829.53	871.00	914.55	960.28	1,008.29	1,058.71	1,111.64
增值税	-	110.37	110.37	29.54	62.46	66.02	69.75	73.67	77.79	82.11	86.64	91.41
营业税金及附加	-	11.04	11.04	48.10	101.05	106.14	111.50	117.11	123.01	129.21	135.71	142.54
营业成本	7.33	252.19	467.98	938.99	1,286.24	1,286.24	1,286.24	1,286.24	1,286.24	1,286.24	1,278.92	1,034.05
利润总额	-7.33	963.13	747.34	-610.88	-597.26	-562.86	-526.73	-488.80	-448.97	-407.15	-355.92	-64.94
企业所得税	-	240.78	186.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-7.33	722.35	560.51	-610.88	-597.26	-562.86	-526.73	-488.80	-448.97	-407.15	-355.92	-64.94

续上表：

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	1,167.23	1,225.59	1,286.87	1,351.21	1,418.77	1,489.71	1,564.20	1,642.40	1,724.53	1,810.75
增值税	96.41	101.66	107.18	112.97	119.05	125.43	132.14	139.18	146.57	154.33
营业税金及附加	149.71	157.24	165.14	173.44	182.16	191.31	200.92	211.01	221.60	232.72
营业成本	1,034.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05
利润总额	-16.53	53.30	106.68	162.72	221.56	283.35	348.23	416.35	487.88	562.98
企业所得税	-	13.33	26.67	40.68	55.39	70.84	87.06	104.09	121.97	140.74
净利润	-16.53	39.98	80.01	122.04	166.17	212.51	261.17	312.26	365.91	422.23

续上表：

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	1,901.29	1,996.35	2,096.17	2,200.98	2,311.03	2,426.58	2,547.91	2,675.30	2,809.07	2,949.52	-
增值税	162.48	171.03	180.02	189.45	199.35	209.75	220.67	232.14	244.18	256.82	-
营业税金及附加	244.40	256.67	269.54	283.06	297.26	312.16	327.82	344.25	361.51	379.62	-
营业成本	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	1,015.05	123.75
利润总额	641.84	724.64	811.58	902.87	998.72	1,099.36	1,205.04	1,316.00	1,432.51	1,554.85	-123.75
企业所得税	160.46	181.16	202.89	225.72	249.68	274.84	301.26	329.00	358.13	388.71	-
净利润	481.38	543.48	608.68	677.15	749.04	824.52	903.78	987.00	1,074.39	1,166.14	-123.75

表 7：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

年份	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、经营活动产生的现金流												
1.经营活动产生的现金流	-	1,336.73	1,336.73	410.06	861.13	904.18	949.39	996.86	1,046.71	1,099.04	1,153.99	1,211.69
2.经营活动支付的现金流	-	-	-	84.50	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00
3.经营活动支付的各项税金	-	362.19	308.25	77.64	163.51	172.16	181.25	190.78	200.80	211.31	222.35	233.95
4.经营活动产生的现金流小计	-	974.54	1,028.49	247.92	528.62	563.02	599.15	637.08	676.91	718.73	762.64	808.75
二、投资活动产生的现金流												

2.经营活动支付的现金流	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00
3.经营活动支付的各项税金	246.12	272.23	298.99	327.09	356.60	387.58	420.11	454.27	490.14	527.80							
4.经营活动产生的现金流小计	857.16	894.67	934.70	976.73	1,020.86	1,067.20	1,115.86	1,166.95	1,220.60	1,276.92							
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金																	2,600.00
3.偿还债券及银行借款本金																	2,600.00
4.支付融资利息	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54							339.54
5.筹资活动产生的现金流合计	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54							-339.54
四、现金流总计																	
1.期初现金	-6,147.72	-5,630.10	-5,074.97	-4,479.82	-3,842.63	-3,161.30	-2,433.64	-1,657.32	-829.91	51.15							
2.期内现金变动	517.62	555.13	595.16	637.19	681.32	727.66	776.32	827.41	881.06	937.38							
3.期末现金	-5,630.10	-5,074.97	-4,479.82	-3,842.63	-3,161.30	-2,433.64	-1,657.32	-829.91	51.15	988.53							

续上表：

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 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	2,072.41	2,176.03	2,284.83	2,399.07	2,519.02	2,644.97	2,777.22	2,916.08	3,061.89	3,214.98	-	53,375.58
2.经营活动支付的现金流	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	169.00	-	4,816.50
3.经营活动支付的各项税金	567.34	608.86	652.45	698.23	746.29	796.76	849.75	905.39	963.81	1,025.15	-	13,919.14

4.经营活动产生的现金流小计	1,336.07	1,398.17	1,463.37	1,531.84	1,603.73	1,679.21	1,758.47	1,841.69	1,929.08	2,020.83	-	34,639.94
二、投资活动产生的现金流量												-
1.支付项目建设资金												49,982.65
2.支付的铺底资金												30,017.35
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-80,000.00
三、筹资活动产生的现金流量												-
1.项目资本金												64,000.00
2.债券及银行借款筹资款	5,500.00											24,100.00
3.偿还债券及银行借款本金	5,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600.00	5,500.00	24,100.00
4.支付融资利息	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	339.54	123.75	12,708.10
5.筹资活动产生的现金流小计	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-339.54	-2,939.54	-5,623.75	51,291.90
四、现金流总计												-
1.期初现金	988.53	1,985.06	3,043.69	4,167.52	5,359.82	6,624.01	7,963.68	9,382.62	10,884.77	12,474.30	11,555.59	
2.期内现金变动	996.53	1,058.63	1,123.83	1,192.30	1,264.19	1,339.67	1,418.93	1,502.15	1,589.54	-918.71	-5,623.75	5,931.84
3.期末现金	1,985.06	3,043.69	4,167.52	5,359.82	6,624.01	7,963.68	9,382.62	10,884.77	12,474.30	11,555.59	5,931.84	5,931.84

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，债券发行期限 20 年，2042 年到期后续发 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2051 年仅计算 1 个月。
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销售与租赁收入，项目建设资金包含自筹资金及融资资金。通过对收入的估算，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 34,639.94 万元，融资本息合计为 28,708.10 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	16,000.00	12,708.10	28,708.10	
融资合计	16,000.00	12,708.10	28,708.10	34,639.94
覆盖倍数				1.21

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：建设过程中可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、火灾、第三方破坏等因素引起事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

2. 造成生态环境破坏的风险：项目建设期间对生态环境的污染主要是汽车和施工机械产生的尾气、扬尘和噪声，建筑施工废水和施工人员废水、建筑、生活垃圾等固体废弃物以及局部水土流失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 市场风险

从财务分析中的敏感性分析计算可知，项目收益对厂房出售价格与出租价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，将会对项目的收益带来一定风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查等方面的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

德达益远高端装备制造产业园建设项目，项目主管部门为国有资产管理局，实施单位为德州市德达益远投资有限公司，本次拟申请专项债券 16000 万元用于项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

2、2.1 符合国家产业政策

为了使国民经济有序发展，节约有限的资源，国家和行业制定了某些重要产品的经济规模标准，也制定了鼓励发展、限制发展和禁止发展产业（含规模）目录。该项目主要建设智能电子科技产业园，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中鼓励类、淘汰类及限制类项目，为国家允许类建设项目。

因此，项目建设符合国家产业政策。项目的实施能够推动我国智能电子科技的发展，进而促进陵城区经济建设的发展，是当地经济可持续发展的需要。

3、2.2 符合国家发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“实施创新驱动发展战略。把发展基点放在创新上，以科技创新为核心，以人才发展为支撑，推动科技创新与大众创业万众创新有机结合，塑造更多依靠创新驱动、更多发挥先发优势的引领型发展。强化科技创新引领作用。发挥科技创新在全面创新中的引领作用

用，加强基础研究，强化原始创新、集成创新和引进消化吸收再创新，着力增强自主创新能力，为经济社会发展提供持久动力。”

《中国制造 2025》指出：“坚持把创新摆在制造业发展全局的核心位置，完善有利于创新的制度环境，推动跨领域跨行业协同创新，突破一批重点领域关键共性技术，促进制造业数字化网络化智能化，走创新驱动的发展道路。到 2025 年，制造业整体素质大幅提升，创新能力显著增强，全员劳动生产率明显提高，两化（工业化和信息化）融合迈上新台阶。推进信息化与工业化深度融合。加快发展智能制造装备和产品。组织研发具有深度感知、智慧决策、自动执行功能的高档数控机床、工业机器人、增材制造装备等智能制造装备以及智能化生产线，突破新型传感器、智能测量仪表、工业控制系统、伺服电机及驱动器和减速器等智能核心装置，推进工程化和产业化。加快机械、航空、船舶、汽车、轻工、纺织、食品、电子等行业生产设备的智能化改造，提高精准制造、敏捷制造能力。统筹布局和推动智能交通工具、智能工程机械、服务机器人、智能家电、智能照明电器、可穿戴设备等产品研发和产业化。”

4、2.3 符合地方发展规划

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“创新引领，激发增长潜能。把创新作为引领发展的第一动力，摆在发展全局的核心位置，不断推进理论创新、制度创新、科技创新、文化创新等各方面创新，努力塑造更多依靠创新驱动、更多发挥先发优势的引领型发展，让创新贯穿各领域全过程，让创新在全社会蔚

然成风。促进生产方式创新。以高新技术、高端装备、高级人才、高水平服务等创新要素集聚为重点，推动新技术、新产业、新业态、新机制融合发展，促进创新链和需求链有效衔接。以新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展为路径，拓展区域发展、产业发展、基础设施建设、蓝色经济、民生建设新空间，实现深度融合、跨界融合。大力弘扬创新精神。增强全社会创新自信，弘扬勇于冒险、敢于拔尖、求真务实、理性质疑的科学精神，激发齐鲁人民创新活力和创造潜能。进一步活跃创新主体、创新要素、创新人才，实现科技创新、制度创新、开放创新协同发展。坚持创新驱动正确引导，宣传改革经验，倡导创新文化，引导社会舆论，积极营造勇于探索、鼓励创新、宽容失败、褒奖成功的良好文化氛围和社会环境。”

该项目建设智能电子科技产业园，积极发展电子科技产业，加强陵城区电子科技水平，拓展国际国内市场，以贸易流通龙头带动现代电子产业的科技研发及生产。项目的建设符合我国发展规划的要求。

5、2.4 行业准入分析

分散分布的电子科技企业削弱了企业的竞争力。企业进驻产业园后，由于产业关联度高、资源利用充分等特点，使得企业间建立一种合理的分工和协作关系，改善竞争条件，提高市场效率，成为利益共同体，逐渐成为有话语权的行业群体，也符合当今企业间合作竞争的发展趋势。

该项目可以直接大幅度地增加入园企业的产值和利税，不仅为当地

财政收入做出贡献，还对当地经济的发展起到重要的推动作用。同时可以吸收当地劳动力，一定程度上缓解当地就业压力，社会效益显著。

为了在市场竞争中增强实力，提高抗风险能力，充分利用公司的技术力量和资金实力，积极调整经营结构，寻求经济的发展，德州市陵城区金源产业园管理有限公司提出了德州市陵城区金源产业园建设项目的申请。项目的上马可以提高公司的市场竞争力，增加公司的经济效益，为公司做强做大打下坚实的基础。项目的建设还能够延长产业链，提高综合竞争力，并且有效的推动地方经济快速发展及企业自身发展；同时该项目的建设具有可观的经济效益和显著的社会效益。

在行业准入方面，德州市陵城区金源产业园管理有限公司符合我国有关建设单位注册资本、出资要求、经营范围等方面的准入标准及要求。

综上所述，本项目符合国家产业政策，对于区域发展具有良好的意义，并具有可观的经济和显著的社会效益，其建设是非常必要的、可行的。

2、项目实施的公益性

德达益远高端装备制造产业园建设项目的社会效益是显著的，环境方面，将节能减排与企业发展有机结合起来，减少环境污染；社会方面，推动科技创新与大众创业，万众创新的有机结合，塑造更多依靠创新驱动，更多发挥宪法优势的引领型发展。

3、项目实施的收益性

项目建成后,本项目年均营业收入 2000 万元,年均利润总额 800 万元。财务分析表明,项目财务内部收益率 9.66%,投资回收期 29 年,可达到收支平衡,因此,本项目是可行的。

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出,具备较好的财务生存能力。

经评估论证,本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局求,收益稳定。

4、项目投资合规性

德达益远高端装备制造产业园建设项目建设地点位于德州市陵城区马颊河路以北,汇双商贸以东。项目用地面积为 174,872.00 平方米(约合 260 亩),总建筑面积 94,807.00 平方米。项目计划建设,综合管理服务楼一座 5 层办公楼:3,750.00 平方米,厂房 16 座:75,757.00 平方米;2 层附属厂房 16 座:14,800.00 平方米;配套附属用房 500.00 平方米。经通过专业机构对包含工程费用、工程建设其他费用、预备费和流动资金进行估算,项目总投资 80000 万元,其中:工程费用 38269.15 万元,工程建设其他费用 8884.29 万元,预备费 2829.21 万元、流动资金 30017.35 万元。相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格,国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证,德达益远高端装备制造产业园建设项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

京延工程咨询有限公司出具《德达益远高端装备制造产业园建设项目可行性研究报告》；德州市陵城区行政审批服务局出具德达益远高端装备制造产业园建设项目《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 8,0000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 16,000.00 万元，占项目总投资的 22.38%，满足低于或者等于总投资 50%的需求。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019 年 6 月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019 年 9 月 4 日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。德达益远高端装备制造产业园建设项目符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏

观经济的重要工具。资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 出售收入

该项目共有厂房 16 座其中的厂房一区、附属厂房一、厂房二区、附属厂房二区、厂房三区、附属厂房三总出售面积为 13,165.87 m²，总收入为 2,784.86 万元，销售均价为 2,115.21 元/m²。

(2) 出租收入

出租面积为 81,641.13 m²，出租价格为 8.724 元/m²/月，租金单价每年递增 5%。

成本费用：

3.2.1 工程外购原辅材料

本项目外购原辅材料费为 15.61 万元。

3.2.2 项目燃料动力费

项目用水用电主要为办公生活用水及办公生活用电。

产品名称	单位	数量	单价(元)	总价(万元)
水	吨	3.8	2	7.6
电	kwh	40 万	0.5	20
合计				27.6

1. 维护及日常费包括日常水电费，以可研报告中水电损耗量计算，新鲜水按 2.13 元/吨，外购电按 0.81 元/度计取；

2. 固定资产折旧年限为 50 年、净残值率为 15%；

3. 根据可研报告，项目建成后职工 20 人，技术、管理共 5 人，福利费为工资总额的 14%，每年人工费用 90.29 万元；

本项目收入主要为厂房销售与租赁收入，到 2051 年本项目可实现营业收入共 53,375.58 万元，为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

德达益远高端装备制造产业园建设项目建设地点位于德州市陵城区马颊河路以北，汇双商贸以东。项目用地面积为 174,872.00 平方米（约合 260 亩），总建筑面积 94,807.00 平方米。项目计划建设，综合管理服务楼一座 5 层办公楼：3,750.00 平方米，厂房 16

座：75,757.00 平方米；2 层附属厂房 16 座：14,800.00 平方米；配套附属用房 500.00 平方米。

该工程总投资 80000 万元，其中：工程费用 38269.15 万元，工程建设其他费用 8884.29 万元，预备费 2829.21 万元，流动资金 30017.35 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。

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

本项目符合各级政府颁布的“十四五”规划和相关法律、法规要求。其建设实施对促进德州市经济社会发展，维护社会和谐稳定具有重要意义。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

德达益远高端装备制造产业园建设项目收益 34639.94 万元，债券本息合计 28708.10 万元，本息覆盖倍数为 1.21，基本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。项目建成后能促进当地新材料、新能源、新技术产业发展。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。