

山东省潍坊市潍城区潍州科创产业园基础设施
项目实施方案



潍坊潍州投资控股有限公司

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍州科创产业园基础设施项目

（二）项目单位

潍坊潍州投资控股有限公司，法人代表：张镭；通讯地址：山东省潍坊市潍城区东风西街 408 号；联系电话：2092209；邮政编码：261021。

（三）项目规划审批

2021 年 9 月 28 日，本项目在山东省建设项目备案登记，项目代码 2109-370702-04-01-701270，项目总投资 145,000.00 万元。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目规划用地面积 193713.96 m²，规划总建筑面积 26 万 m²（计容面积 30.3 万 m²），其中生产车间、库房建筑面积 17.2 万 m²，配套科研服务设施建筑面积 5.9 万 m²，地下设施建筑面积 2.9 万 m²；配套建设园区道路 4 条，6 公里，改造提升道路 6 条、10 公里；产业园区内建设排水管道、给水管道、燃气管道、热力管道及相应的电力等设施。

（五）项目建设期限

项目建设期 30 个月，计划于 2022 年 4 月份开工建设，预计 2024 年 9 月工程全部竣工投入使用。

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）《中华人民共和国预算法》；
- （2）《地方政府专项债券预算管理办法》（〔2016〕155号）号
- （3）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- （4）建设单位提供的其他资料。
- （5）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资为 145,000.00 万元，其中固定资产投资 144,495.00 万元，铺底流动资金 505.00 万元。固定资产投资中，建筑工程投资 103,480.00 万元，其他费用 23,431.00 万元，预备费 12,942.80 万元，建设期利息 4,641.20 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）采用银行贷款等其他融资方式。

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	145,000.00	100.00%	
一、资本金	72,500.00	50.00%	
自有资金	72,500.00	50.00%	
二、债务资金	72,500.00	50.00%	
专项债券	72,500.00	50.00%	
银行借款			

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出租收入、物业收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目/年度	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
收入	2,318.19	9,197.18	9,197.18	9,197.18	9,197.18	9,657.03	9,657.03	9,657.03
车间库房收入	1,352.95	5,367.69	5,367.69	5,367.69	5,367.69	5,636.07	5,636.07	5,636.07
租赁面积（m ² ）	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价（元/天/m ² ）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
物业费（元/天/m ² ）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.53	0.53	0.53
365 天=1 年	92.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
研发楼收入	881.78	3,498.36	3,498.36	3,498.36	3,498.36	3,673.28	3,673.28	3,673.28
租赁面积（m ² ）	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价（元/天/m ² ）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.16	1.16	1.16
物业费（元/天/m ² ）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84
365 天=1 年	92.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
地下车库收入	83.46	331.13	331.13	331.13	331.13	347.68	347.68	347.68
出租数量（个）	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价（元/天/个）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50
物业费（元/天/个）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26
365 天=1 年	92.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

(续 1)表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
收入	9,657.03	9,657.03	10,139.89	10,139.89	10,139.89	10,139.89	10,139.89	10,646.88
车间库房收入	5,636.07	5,636.07	5,917.88	5,917.88	5,917.88	5,917.88	5,917.88	6,213.77
租赁面积 (m ²)	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/m ²)	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.58
物业费 (元/天/m ²)	0.53	0.53	0.55	0.55	0.55	0.55	0.55	0.58
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
研发楼收入	3,673.28	3,673.28	3,856.94	3,856.94	3,856.94	3,856.94	3,856.94	4,049.79
租赁面积 (m ²)	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/m ²)	1.16	1.16	1.21	1.21	1.21	1.21	1.21	1.27
物业费 (元/天/m ²)	0.84	0.84	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.93
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
地下车库收入	347.68	347.68	365.07	365.07	365.07	365.07	365.07	383.32
出租数量 (个)	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/个)	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03	11.03	11.58
物业费 (元/天/个)	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32	1.39
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

(续 2)表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

项目/年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
收入	10,646.88	10,646.88	10,646.88	10,646.88	11,179.23	11,179.23	11,179.23	11,179.23
车间库房收入	6,213.77	6,213.77	6,213.77	6,213.77	6,524.46	6,524.46	6,524.46	6,524.46
租赁面积 (m ²)	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/m ²)	0.58	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.61
物业费 (元/天/m ²)	0.58	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.61
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
研发楼收入	4,049.79	4,049.79	4,049.79	4,049.79	4,252.28	4,252.28	4,252.28	4,252.28
租赁面积 (m ²)	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/m ²)	1.27	1.27	1.27	1.27	1.34	1.34	1.34	1.34
物业费 (元/天/m ²)	0.93	0.93	0.93	0.93	0.97	0.97	0.97	0.97
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
地下车库收入	383.32	383.32	383.32	383.32	402.49	402.49	402.49	402.49
出租数量 (个)	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
租赁单价 (元/天/个)	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16
物业费 (元/天/个)	1.39	1.39	1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.46
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00

(续 3)表 2: 运营收入估算表 (单位: 万元)

项目/年度	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年 1-9 月	合计
收入	11,179.23	11,738.18	11,738.18	11,738.18	11,738.18	11,738.18	9,252.26	315,165.22
车间库房收入	6,524.46	6,850.68	6,850.68	6,850.68	6,850.68	6,850.68	5,399.84	183,937.85
租赁面积 (m ²)	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	163,400.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
租赁单价 (元/天/m ²)	0.61	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.67	
物业费 (元/天/m ²)	0.61	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.67	
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	274.00	
研发楼收入	4,252.28	4,464.89	4,464.89	4,464.89	4,464.89	4,464.89	3,519.31	119,880.43
租赁面积 (m ²)	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	56,050.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
租赁单价 (元/天/m ²)	1.34	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.47	
物业费 (元/天/m ²)	0.97	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.07	
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	274.00	
地下车库收入	402.49	422.61	422.61	422.61	422.61	422.61	333.11	11,346.94
出租数量 (个)	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	
租赁单价 (元/天/个)	12.16	12.76	12.76	12.76	12.76	12.76	13.40	
物业费 (元/天/个)	1.46	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53	1.61	
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	274.00	

1、出租收入

根据项目实施单位潍坊潍州投资控股有限公司（甲方）与潍坊鸢控科技有限公司（乙方）签订的《科创产业园租赁意向协议书》车间库房按照 0.50 元/天/m²，面积为 172,000.00 m²，可出租面积为 163,400.00 m²；研发楼出租按照 1.10 元/天/m²，面积为 59,000.00 m²，可出租面积为 56,050.00 m²；地下车库出租按 10 元/天/个，数量为 900 个。遵循谨慎性原则，出租率按 90%计算，单价按每 5 年递增 5%计。

2、物业收入

根据项目实施单位潍坊潍州投资控股有限公司（甲方）与潍坊鸢控科技有限公司（乙方）签订的《科创产业园租赁意向协议书》车间物业按 0.50 元/天/m²，面积为 172,000.00 m²，可出租面积为 163,400.00 m²；研发楼物业按 0.8 元/天/m²，面积为 59,000.00 m²，可出租面积为 56,050.00 m²；地下车库物业按 1.2 元/天/个，数量为 900 个。遵循谨慎性原则，出租率按 90%计算，单价按每 5 年递增 5%计。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括动力费、人员费用、修理费、其他管理费用、折旧摊销费、利息支出、税费等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费用		合计
				其他管理费用	其他营业费用	
2024 年 10-12 月	4.28	42.75	5.92	4.28	2.32	59.55
2025 年	17.00	176.13	23.66	17.61	9.20	243.60
2026 年	17.00	181.41	23.66	18.14	9.20	249.41
2027 年	17.00	186.86	23.66	18.69	9.20	255.41
2028 年	17.00	192.46	23.66	19.25	9.20	261.57
2029 年	17.00	198.24	23.66	19.82	9.66	268.38
2030 年	17.00	204.18	23.66	20.42	9.66	274.92
2031 年	17.00	210.31	23.66	21.03	9.66	281.66
2032 年	17.00	216.62	23.66	21.66	9.66	288.60
2033 年	17.00	223.12	23.66	22.31	9.66	295.75
2034 年	17.00	229.81	23.66	22.98	10.14	303.59
2035 年	17.00	236.70	23.66	23.67	10.14	311.17
2036 年	17.00	243.81	23.66	24.38	10.14	318.99
2037 年	17.00	251.12	23.66	25.11	10.14	327.03
2038 年	17.00	258.65	23.66	25.87	10.14	335.32
2039 年	17.00	266.41	23.66	26.64	10.65	344.36
2040 年	17.00	274.40	23.66	27.44	10.65	353.15
2041 年	17.00	282.64	23.66	28.26	10.65	362.21
2042 年	17.00	291.12	23.66	29.11	10.65	371.54
2043 年	17.00	299.85	23.66	29.99	10.65	381.15
2044 年	17.00	308.85	23.66	30.89	11.18	391.58
2045 年	17.00	318.11	23.66	31.81	11.18	401.76
2046 年	17.00	327.65	23.66	32.77	11.18	412.26
2047 年	17.00	337.48	23.66	33.75	11.18	423.07
2048 年	17.00	347.61	23.66	34.76	11.18	434.21
2049 年	17.00	358.04	23.66	35.80	11.74	446.24
2050 年	17.00	368.78	23.66	36.88	11.74	458.06
2051 年	17.00	379.84	23.66	37.98	11.74	470.22
2052 年	17.00	391.24	23.66	39.12	11.74	482.76
2053 年	17.00	402.97	23.66	40.30	11.74	495.67

年度	外购燃料动力费	工资及福利费	维修费	其他费用		合计
				其他管理费用	其他营业费用	
2054 年 1-9 月	12.76	311.30	17.75	31.13	9.25	382.19
合计	510.04	8,318.46	709.81	831.85	315.22	10,685.38

成本预测方法说明：

1. 燃动力

该项目消耗能源主要为水、电，年耗电量 20.8 万 kWh，单价按 0.75 元/度；年耗水量 3498m³，单价按 4 元/m³。

2. 职工工资及福利

本项目新增工人 30 人，年人均工资及福利费为 5.70 万元，遵循谨慎性原则，逐年递增 3%。

3. 折旧

该项目投资形成的固定资产按分类折旧，其中房屋折旧年限 30 年，残值率为 5%；设备折旧年限为 20 年，残值率为 5%。

每年折旧额=127009×（1-0.5%）÷30=4021.95 万元

4. 摊销

该项目无形资产摊销年限为 50 年，其他资产摊销年限为 5 年。

土地每年摊销额=17436÷50=348.72 万元

其他资产每年摊销额=50÷5=10 万元

5. 维修费

项目维修费按固定资产原值扣除建设期利息后的 0.02%计，固定资产房屋建筑物原值 127,009.00 万元。

6. 其他费用

项目其他费用包括其他营业费用、其他制造费用及其他管理费用。其中其他营业费用按营业收入的 0.1%计取，其他管理费用按照工资及福利总得的 0.1 倍计取。

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：

该项目增值税税率 9%、6%，城市建设维护税为增值税的 7%，教育附加费为 3%，地方教育附加为 2%，房产税为租金收入的 12%，企业所得税率为 25%。

表 4：项目税费表

年度	房产税	增值税	附加税	企业所得税	税费合计
2024 年 10-12 月	138.88				138.88
2025 年	550.99				550.99
2026 年	550.99				550.99
2027 年	550.99				550.99
2028 年	550.99				550.99
2029 年	578.54				578.54
2030 年	578.54			134.72	713.26
2031 年	578.54			242.86	821.40
2032 年	578.54			241.13	819.67
2033 年	578.54			239.36	817.90
2034 年	607.47			342.35	949.82
2035 年	607.47			340.47	947.94
2036 年	607.47			338.52	945.99
2037 年	607.47			336.52	943.99
2038 年	607.47			334.46	941.93
2039 年	637.85			442.41	1,080.26
2040 年	637.85			440.22	1,078.07
2041 年	637.85			437.97	1,075.82
2042 年	637.85	688.35	82.60	415.00	1,823.80
2043 年	637.85	746.11	89.53	410.88	1,884.37
2044 年	669.74	783.68	94.04	522.86	2,070.32
2045 年	669.74	783.63	94.04	520.33	2,067.74
2046 年	669.74	783.57	94.03	517.72	2,065.06
2047 年	669.74	783.52	94.02	515.03	2,062.31

年度	房产税	增值税	附加税	企业所得税	税费合计
2048 年	669.74	783.46	94.02	512.26	2,059.48
2049 年	703.22	822.91	98.75	629.58	2,254.46
2050 年	703.22	822.85	98.74	626.64	2,251.45
2051 年	703.22	822.79	98.73	623.62	2,248.36
2052 年	703.22	822.72	98.73	761.26	2,385.93
2053 年	703.22	822.66	98.72	1,023.81	2,648.41
2054 年 1-9 月	554.29	648.64	77.84	996.33	2,277.10
合计	18,881.23	10,114.89	1,213.79	11,946.31	42,156.22

8. 利息支出

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 72,500.00 万元，其中 2022 年 2 月发行 25,400.00 万元，期限为 30 年，发行利率为 3.52%，2022 年 6 月发行 5,800.00 万元，2023 年上半年计划发行 25,000.00 万元，2024 年上半年计划发行 16,300.00 万元，计划发行期限为 30 年，假定专项债券年利率为 4.00%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。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	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		31,200.00		31,200.00	4.00%	563.04	563.04
2023 年	31,200.00	25,000.00		56,200.00	4.00%	1,626.08	1,626.08
2024 年	56,200.00	16,300.00		72,500.00	4.00%	2,452.08	2,452.08
2025 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2026 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2027 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2028 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2029 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2030 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2031 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2032 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2033 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2034 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2035 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2036 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2037 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2038 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2039 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2040 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2041 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2042 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2043 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2044 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2045 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2046 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2047 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2048 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2049 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2050 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2051 年	72,500.00			72,500.00	4.00%	2,778.08	2,778.08
2052 年	72,500.00		31,200.00	41,300.00	4.00%	2,215.04	33,415.04
2053 年	41,300.00		25,000.00	16,300.00	4.00%	1,152.00	26,152.00
2054 年	16,300.00		16,300.00		4.00%	326.00	16,626.00
合计		72,500.00	72,500.00			83,342.40	155,842.40

（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	2024 年 10-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,154.23	8,546.64	8,546.64	8,546.64	8,546.64	8,973.97	8,973.97	8,973.97	8,973.97	8,973.97	9,422.66
营业成本	58.00	237.40	243.18	249.15	255.28	262.03	268.54	275.25	282.15	289.26	297.04
税金及附加	138.88	550.99	550.99	550.99	550.99	578.54	578.54	578.54	578.54	578.54	607.47
息税折旧及摊销前利润	1,957.35	7,758.25	7,752.47	7,746.50	7,740.37	8,133.40	8,126.89	8,120.18	8,113.28	8,106.17	8,518.15
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,095.17	4,380.67	4,380.67	4,380.67	4,380.67	4,378.17	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67
息税前利润	862.18	3,377.58	3,371.80	3,365.83	3,359.70	3,755.23	3,756.22	3,749.51	3,742.61	3,735.50	4,147.48
三、财务费用											
利息支出	2,452.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
总财务费用	2,452.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
税前利润	-1,589.90	599.50	593.72	587.75	581.62	977.15	978.14	971.43	964.53	957.42	1,369.40
四、所得税											
所得税费用							134.72	242.86	241.13	239.36	342.35
五、净利润	-1,589.90	599.50	593.72	587.75	581.62	977.15	843.42	728.57	723.40	718.06	1,027.05

(续 1) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	9,422.66	9,422.66	9,422.66	9,422.66	9,893.80	9,893.80	9,893.80	9,893.80	9,893.80	10,388.48
营业成本	304.58	312.36	320.36	328.60	337.57	346.32	355.33	364.61	374.17	384.52
税金及附加	607.47	607.47	607.47	607.47	637.85	637.85	637.85	720.45	727.38	763.78
息税折旧及摊销前利润	8,510.61	8,502.83	8,494.83	8,486.59	8,918.38	8,909.63	8,900.62	8,808.74	8,792.25	9,240.18
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67
息税前利润	4,139.94	4,132.16	4,124.16	4,115.92	4,547.71	4,538.96	4,529.95	4,438.07	4,421.58	4,869.51
三、财务费用										
利息支出	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
总财务费用	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
税前利润	1,361.86	1,354.08	1,346.08	1,337.84	1,769.63	1,760.88	1,751.87	1,659.99	1,643.50	2,091.43
四、所得税										
所得税费用	340.47	338.52	336.52	334.46	442.41	440.22	437.97	415.00	410.88	522.86
五、净利润	1,021.39	1,015.56	1,009.56	1,003.38	1,327.22	1,320.66	1,313.90	1,244.99	1,232.62	1,568.57

(续 2) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2050 年	2051 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年 1-9 月
一、收入/成本/税金										
营业收入	10,388.48	10,388.48	10,388.48	10,388.48	10,907.91	10,907.91	10,907.91	10,907.91	10,907.91	8,597.83
营业成本	394.65	405.09	415.85	426.93	438.87	450.63	462.73	475.20	488.05	376.39
税金及附加	763.78	763.77	763.76	763.76	801.97	801.96	801.95	801.95	801.94	632.13
息税折旧及摊销前利润	9,230.05	9,219.62	9,208.87	9,197.79	9,667.07	9,655.32	9,643.23	9,630.76	9,617.92	7,589.31
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	4,370.67	3,278.00
息税前利润	4,859.38	4,848.95	4,838.20	4,827.12	5,296.40	5,284.65	5,272.56	5,260.09	5,247.25	4,311.31
三、财务费用										
利息支出	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,215.04	1,152.00	326.00
总财务费用	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,215.04	1,152.00	326.00
税前利润	2,081.30	2,070.87	2,060.12	2,049.04	2,518.32	2,506.57	2,494.48	3,045.05	4,095.25	3,985.31
四、所得税										
所得税费用	520.33	517.72	515.03	512.26	629.58	626.64	623.62	761.26	1,023.81	996.33
五、净利润	1,560.97	1,553.15	1,545.09	1,536.78	1,888.74	1,879.93	1,870.86	2,283.79	3,071.44	2,988.98

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	315,165.22			2,318.19	9,197.18	9,197.18	9,197.18	9,197.18
经营活动支出	10,685.38			59.55	243.60	249.41	255.41	261.57
支付的各项税费	42,156.22			138.88	550.99	550.99	550.99	550.99
经营活动产生的现金净额	262,323.62			2,119.76	8,402.59	8,396.78	8,390.78	8,384.62
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	139,853.80	42,107.64	56,143.52	41,602.64				
流动资金支出	505.00			505.00				
投资活动产生的现金净额	-140,358.80	-42,107.64	-56,143.52	-42,107.64				
三、融资活动产生的现金								
资本金 1	72,500.00	21,750.00	29,000.00	21,750.00				
资本金 2（专项债券）	72,500.00	31,200.00	25,000.00	16,300.00				
偿还债券本金	72,500.00							
支付债券利息	83,342.40	563.04	1,626.08	2,452.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
融资活动产生的现金净额	-10,842.40	52,386.96	52,373.92	35,597.92	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08
四、期初现金			10,279.32	6,509.72	2,119.76	7,744.27	13,362.97	18,975.67
期内现金变动	111,122.42	10,279.32	-3,769.60	-4,389.96	5,624.51	5,618.70	5,612.70	5,606.54
五、期末现金		10,279.32	6,509.72	2,119.76	7,744.27	13,362.97	18,975.67	24,582.21

(续 1) 表 8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15
	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	9,657.03	9,657.03	9,657.03	9,657.03	9,657.03	10,139.89	10,139.89	10,139.89
经营活动支出	268.38	274.92	281.66	288.60	295.75	303.59	311.17	318.99
支付的各项税费	578.54	713.26	821.40	819.67	817.90	949.82	947.94	945.99
经营活动产生的现金净额	8,810.11	8,668.85	8,553.97	8,548.76	8,543.38	8,886.48	8,880.78	8,874.91
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)								
偿还债券本金								
支付债券利息	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
融资活动产生的现金净额	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08
四、期初现金	24,582.21	30,614.24	36,505.01	42,280.90	48,051.58	53,816.88	59,925.28	66,027.98
期内现金变动	6,032.03	5,890.77	5,775.89	5,770.68	5,765.30	6,108.40	6,102.70	6,096.83
五、期末现金	30,614.24	36,505.01	42,280.90	48,051.58	53,816.88	59,925.28	66,027.98	72,124.81

(续2) 表8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	10,139.89	10,139.89	10,646.88	10,646.88	10,646.88	10,646.88	10,646.88	11,179.23	11,179.23
经营活动支出	327.03	335.32	344.36	353.15	362.21	371.54	381.15	391.58	401.76
支付的各项税费	943.99	941.93	1,080.26	1,078.07	1,075.82	1,823.80	1,884.37	2,070.32	2,067.74
经营活动产生的现金净额	8,868.87	8,862.64	9,222.26	9,215.66	9,208.85	8,451.54	8,381.36	8,717.33	8,709.73
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)									
偿还债券本金									
支付债券利息	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08
融资活动产生的现金净额	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08
四、期初现金	72,124.81	78,215.60	84,300.16	90,744.34	97,181.92	103,612.69	109,286.15	114,889.43	120,828.68
期内现金变动	6,090.79	6,084.56	6,444.18	6,437.58	6,430.77	5,673.46	5,603.28	5,939.25	5,931.65
五、期末现金	78,215.60	84,300.16	90,744.34	97,181.92	103,612.69	109,286.15	114,889.43	120,828.68	126,760.33

(续3) 表8: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	11,179.23	11,179.23	11,179.23	11,738.18	11,738.18	11,738.18	11,738.18	11,738.18	9,252.26
经营活动支出	412.26	423.07	434.21	446.24	458.06	470.22	482.76	495.67	382.19
支付的各项税费	2,065.06	2,062.31	2,059.48	2,254.46	2,251.45	2,248.36	2,385.93	2,648.41	2,277.10
经营活动产生的现金净额	8,701.91	8,693.85	8,685.54	9,037.48	9,028.67	9,019.60	8,869.49	8,594.10	6,592.97
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)									
偿还债券本金							31,200.00	25,000.00	16,300.00
支付债券利息	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,778.08	2,215.04	1,152.00	326.00
融资活动产生的现金净额	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-2,778.08	-33,415.04	-26,152.00	-16,626.00
四、期初现金	126,760.33	132,684.16	138,599.93	144,507.39	150,766.79	157,017.38	163,258.90	138,713.35	121,155.45
期内现金变动	5,923.83	5,915.77	5,907.46	6,259.40	6,250.59	6,241.52	-24,545.55	-17,557.90	-10,033.03
五、期末现金	132,684.16	138,599.93	144,507.39	150,766.79	157,017.38	163,258.90	138,713.35	121,155.45	111,122.42

（五）其他需要说明的事项

1. 假设专项债券于 2022 年 2 月成功发行 25,400.00 万元，2022 年 6 月成功发行 5,800.00 万元，2023 年上半年成功发行 25,000.00 万元，2024 年上半年成功发行 16,300.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金及最后一期利息。

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

本项目收入主要是租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租金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 262,323.78 万元，融资本息合计为 155,842.40 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.68。

表 9：现金流覆盖倍数表-潍州科创产业园基础设施项目

（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	72,500.00	83,342.40	155,842.40	
银行借款				
融资合计	72,500.00	83,342.40	155,842.40	262,323.78
覆盖倍数				1.68

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

技术风险：项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化，导致生产能力利用率降低，生产成本增加，产品质量达不到预期要求。

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。

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。

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。

外部协作条件风险：交通运输、供水等外部配套设施和外购的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

（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。

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、养护、大修和安全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、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

潍州科创产业园基础设施项目实施单位为潍坊潍州投资控股有限公司，本次拟申请专项债券 72,500.00 万元用于潍州科创产业园基础设施项目建设，年限为 2.5 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

产业园区（基地）是在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。产业园区伴随着我国改革开放而诞生、成长与发展，在新形势下产业园区新兴的服务模式、运营思维、融资方式也在逐渐形成，产业园区的内在价值不断提升，其已经成为我国经济发展的重要引擎、产业聚集的重要基地和企业成长的主要平台。

为加快转变经济发展方式，有效引导园区调整产业结构，推动产业园区迈入创新驱动、自主增长的发展轨道，提升产业园区综合

竞争力和可持续发展能力，各级政府相继出台一系列政策措施。2019年，国务院发布《关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》（国发[2019]3号），要求完善政策，拓展功能，创新监管，培育综合保税区产业配套、营商环境等综合竞争新优势；2019年，国务院印发《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），要求提升开放型经济质量、赋予更大改革自主权、打造现代产业体系、完善对内对外合作平台功能、加速要素保障和资源集约利用，打造改革开放新高地；2018年，潍坊市委、市政府发布《关于完善新旧动能转换“十大产业”发展推进机制的意见》（潍发[2018]24号），要求围绕“十大产业”发展，按照专业化、特色化、高端化要求，谋划布局高端特色产业园区，推动现有园区加快转型，科学规划布局新上一批高端特色产业园区，进一步优化产业园区总体布局，到2022年全市打造100个特色产业园区。

产业园区是产业聚集的重要基地和企业成长的主要平台，通过建设产业园基础设施项目，能够提高当地投资环境质量，可以吸引更多的商家来此投资，从而更好地促使当地经济向着良性循环方向发展，为当地的经济繁荣奠定基础。在此背景下，为提升服务企业力度、提升保税区招商引资优势、优化产业布局，潍坊潍州投资控股有限公司拟投资建设“潍州科创产业园基础设施项目”，产业园主要以科创产业为核心，形成集产品研发、产业聚集、推广应用于一体的服务体系，为科创产业发展提供必备的基础设施，推动科创行

业发展。

2、项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

该项目涉及整个产业园的基础设施建造、市政道路等工程，通过建设产业园基础设施项目，提高当地投资环境质量，吸引更多的商家来此投资，从而更好地促使当地经济向着良性循环方向发展，为当地的经济繁荣奠定基础，主要为社会公共利益服务、不以盈利为目的。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）对公益性项目的定义，该工程具有公益性的特征。

3、项目实施的收益性

该项目的建设符合公司的整体发展思路、经营目标及长期发展规划，本项目的建设，对提高企业市场竞争力及其可持续发展能力，将起到有力的推动作用，也是促使企业具有广泛影响力和品牌号召力的重点工程，将为企业的发展培育新的经济增长点，也能为企业

今后的发展壮大积累丰富的企业运作和经营管理经验，促进企业全面发展具有重要作用。

该项目建设不仅为促进工业经济发展作出贡献，而且可增加当地居民就业。项目管理、技术人员需获得大专及以上学历，主要从正规院校毕业生招聘解决；生产工作人员需获得中专及以上学历，主要通过人力资源市场招聘解决，有利于当地居民就业。同时，企业业主通过该项目建设，建成后可取得较好经济效益，还为国家创造新的税收，既有业主个人经济效益，更有社会效益。

4、项目投资合规性

本项目已经在山东省投资项目在线审批监管平台进行建设项目备案登记，项目代码 2109-370702-04-01-701270。

5、项目成熟度

本项目为基础设施建设类项目，公司有丰富的建设运营经验，项目成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

（1）项目资金来源

潍州科创产业园基础设施项目估算总投资 145,000.00 万元，其中项目资本金 72,500.00 万元，占总投资的 50.00%；拟申请专项债券 72,500.00 万元。资本金满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。

（2）到位可行性

项目资金来源为项目资本金及政府专项债券。资金来源渠道符

合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，承受能力科学合理。因此，项目的资金来源具有相对可行性。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据上述三、项目预期收益、成本及融资平衡情况的测算，本项目的收入项较合理、收入内容与项目建设内容相匹配、收入的收费单价较合理且符合实际；本项目成本的测算较合理。项目收益测算综合评估，收益较合理。

8、债券资金需求合理性

激光雷达产业园基础设施项目（二期）项目估算总投资145,000.00万元，其中2022年申请项目专项债券资金5,800.00万元。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

（1）偿债计划可行性

根据上述三、（四）项目资金测算平衡表测算结果，激光雷达产业园基础设施项目（二期）项目收益262,323.78万元，项目融资本息合计155,842.40万元，本息覆盖倍数为1.68，项目偿债能力较强。

（2）偿债风险点

①利率变动的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

②地方政府债务风险

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

③其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

综上所述，基于谨慎参考项目收益情况的原则，本项目偿债计划具有相对可行性，偿债风险基本可控。

（3）风险应对措施

积极落实建设资金，按照基本建设程序办事，认真实行项目法人责任制，招投标制和建设监理制，优化方案，节省投资，提高效益，保证目标的顺利实现。确保资金到位及投入的资金进入良性循环轨道，力求在预定的时间内保质保量完成任务。

10、绩效目标合理性

①绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配

潍州科创产业园基础设施项目主要以科创产业为核心，形成集产品研发、产业聚集、推广应用于一体的服务体系，为科创产业发展提供必备的基础设施，推动科创行业发展。本项目设置的绩效目标与绩效指标基本适用，与预计解决的问题及现实需求基本匹配。

②绩效指标设置较明确

绩效目标中三级指标较明确，指标值及单位可衡量，绩效指标设置语言较标准，且均有指标值确认依据。整体符合标准。

③绩效指标设置能有效反映项目的预期

绩效目标细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，通常设定为三级，二级、三级指标分别是对上一级指标的细化。

综上所述，认为该项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期总体来看，绩效指标基本合理。由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等原因可能造成不可抗拒的意外风险。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（三）评估结论

潍州科创产业园基础设施项目收益 262,323.78 万元，项目融资本息合计 155,842.40 万元，本息覆盖倍数为 1.68，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。项目建成后能提高土地集约利用程度和效益，促进工业园经济持续健康发展，可以从源头上节制园区内的污染源头，将会彻底截断受纳水体污染源，从而改善园区环境，涵养地下水资源，有效遏制环境污染；通过对园区给排水、燃气、电力、热力、通讯等基础设施的建设，有利于招商引资和科创产业园的加速形成，最

终使潍城区成为推进新型工业化进程的主要力量，科创产业的承接地，经济结构调整和跨越式发展的重要支撑点，改革创新和发展循环经济的排头兵。项目建成后，可以增强潍坊市工业特别是科创产业的发展后劲，促进全市工业优化布局和产业结构调整，联动推进工业化和城镇化。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。