

淄博市张店区电子信息科创园
项目实施方案

财政部门：淄博市张店区财政局

主管部门：淄博市张店区财政局

实施单位：山东齐赢产业投资发展有限公司

编制时间：2022年2月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

张店区电子信息科创园项目

(二) 项目建设单位

山东齐赢产业投资发展有限公司。法定代表人：贾木越，注册资本：70000万元，住所：山东省淄博市张店区房镇镇三赢路西首69号淄博科技工业园创业园区研发楼818室，经营范围：以自有资金对外投资（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）；项目运营管理；土地开发及熟化；房地产开发、销售；企业管理咨询服务；工程项目管理咨询；开办市场；为企业提供孵化服务；会议服务；展览展示服务；房产租赁；物业管理；园林绿化工程施工。（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

已通过山东省建设项目备案，项目代码2105-370303-89-01-361458

(四) 项目建设规模与主要建设内容

项目位于青龙山路以西、联通路以北、淄东铁路以东、中润大道以南，总建筑面积约20.3万平米，主要建设多层大型厂房、多层中性厂房、多层小型厂房等，同时建设研发办公中心、生活配套中心、会议会展中心等，并配套建设绿化、道路及其附属设施、给排水设施、35KV变电站、供热中继泵站等工程。

(五) 项目建设期限

2021年-2023年

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)《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2)《中华人民共和国环境影响评价法》；
- (3)《山东省建设用地控制标准（2019年版）》；
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
- (5)《城市用地分类与规划建设用地分类标准》（GB50137-2011）；

- (6)《国家产业结构调整指导目录（2019年版）》；
- (7)《省会城市群经济圈发展规划（2013-2020年）》；
- (8)《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》；
- (9)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (10)《淄博市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (11)《建筑采光设计标准》GB50033-2013；
- (12)《建筑地面设计规范》GB50037-2013；
- (13)《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
- (14)《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010；
- (15)《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012；
- (16)《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；
- (17)《建筑照明设计标准》GB50034-2013；
- (18)《外墙外保温工程技术规范》JGJ144-2008；
- (19)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010；
- (20)《建筑给水排水设计规范（2009版）》GB50015-2019；
- (21)《室外给排水设计规范》GB50015-2018；
- (22)《室外排水设计规范》GB50014-2006；
- (23)《生活饮用水卫生标准》GB5749-2006；
- (24)《中国地震动参数区划图》GB18306-2015；
- (25)《岩土工程勘察规范》GB50021-2001；
- (26)《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2001；
- (27)《建筑结构荷载规范》GB50009-2012；
- (28)《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223-2008；
- (29)《建筑抗震设计规范》GB50011-2010；
- (30)《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011；
- (31)《民用建筑设计通则》GB50352-2019；
- (32)《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019；
- (33)地方有关设计规范及规程和行业标准；

- (34) 省市建设工程收费依据和收费标准;
- (35) 建设单位提供的经济技术资料;
- (36) 其它有关国家政策及信息资料。

编制原则:

- (1) 根据项目规模,本着经济、安全、实用、美观的原则考虑建设方案。
- (2) 择优选择建设方案,尽可能采用新材料、新技术,以降低成本、节约投资。
- (3) 在建设中,应根据实际情况,充分利用各种有利条件,做到节约投资,以及运行管理便利相结合。
- (4) 坚持节地节能和统一规划、合理布局、因地制宜,综合开发配套建设相结合的原则。
- (5) 要做到当前和长远相结合,近期与总体性协调。

2. 估算总额

本项目总投资估算 79,000.00 万元,建设单位自筹资本金 16,000.00 万元,计划通过发行债券募集 63,000.00 万元。其中本期拟申请发行政府专项债券 12,000.00 万元,2022 年拟继续发行 26,000.00 万元,2023 年拟继续发行 25,000.00 万元,假设债券利率为 4.20%,期限 20 年。

(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

本项目总投资估算 79,000.00 万元,其中:项目资本金比例 20.25%,项目自有资金 16,000.00 万元,拟发行债券 63,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券

38,000.00 万元,发行年限 20 年, 年利率 4.20%。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入预测

张店区电子信息科创园项目,未来预期收入来自研发楼租金收入、厂房租金收入和财政补贴收入。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	研发楼租金收入	厂房租金收入	财政补贴收入	收入合计
2024	1,278.41	2,061.12	4,000.00	7,339.53
2025	1,461.04	2,355.57	4,000.00	7,816.61
2026	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2027	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2028	1,643.67	2,650.01	4,000.00	8,293.68
2029	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2030	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2031	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2032	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2033	1,725.87	2,782.52	4,000.00	8,508.39
2034	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2035	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2036	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2037	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2038	1,812.13	2,921.67	4,000.00	8,733.80
2039	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
2040	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
2041	1,902.76	3,067.72	4,000.00	8,970.48
合计	31,068.74	50,090.83	72,000.00	153,159.57

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

收入预测方法说明:

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

1、研发楼租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后,预计研发楼建筑面积 45486.8 平方米,

租赁价格为 1.10 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

2、厂房租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后，预计厂房建筑面积 134450.27 平方米，租赁价格为 0.60 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

3、财政补贴收入

根据张店区人民政府出具的《关于使用财政资金补助张店区电子信息科创园项目批复》，财政补贴资金约 4,000.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2041 年。

(二) 项目预期成本预测

根据张店区人民政府出具的《关于使用财政资金补助张店区电子信息科创园项目批复》，项目所产生的日常运营成本由区财政全额保障。

(三) 项目财务费用预测

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 63,000.00 万元，假设年利率 4.20%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

本项目还本付息预测如下：

表 3：专项债券还本付息测算表（单位：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	-	38,000.00	-	38,000.00	798.00	798.00
2023	38,000.00	25,000.00	-	63,000.00	2,121.00	2,121.00
2024	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2025	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2026	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00

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
2027	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2028	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2029	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2030	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2031	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2032	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2033	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2034	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2035	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2036	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2037	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2038	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2039	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2040	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2041	63,000.00	-	-	63,000.00	2,646.00	2,646.00
2042	63,000.00	-	38,000.00	25,000.00	1,848.00	39,848.00
2043	25,000.00	-	25,000.00	-	525.00	25,525.00
合计		63,000.00	63,000.00		52,920.00	115,920.00

（四）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。

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行测算，项目 2021 年至 2041 年现金流量情况如下表：

表 4：项目现金流量表（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	债券融资款	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	-	-	-		-	-	-	-		-	-
2022	-	-	38,000.00	400.00	38,400.00	38.00	-	798.00	500.00	1,336.00	37,064.00
2023	37,064.00	-	25,000.00	15,600.00	40,600.00	25.00	-	2,121.00	500.00	2,646.00	75,018.00
2024	75,018.00	7,339.53	-		7,339.53	-	-	2,646.00	78,000.00	80,646.00	1,711.53
2025	1,711.53	7,816.61	-		7,816.61	-	-	2,646.00		2,646.00	6,882.14
2026	6,882.14	8,293.68	-		8,293.68	-	-	2,646.00		2,646.00	12,529.82
2027	12,529.82	8,293.68	-		8,293.68	-	-	2,646.00		2,646.00	18,177.50
2028	18,177.50	8,293.68	-		8,293.68	-	-	2,646.00		2,646.00	23,825.18
2029	23,825.18	8,508.39	-		8,508.39	-	-	2,646.00		2,646.00	29,687.57
2030	29,687.57	8,508.39	-		8,508.39	-	-	2,646.00		2,646.00	35,549.96
2031	35,549.96	8,508.39	-		8,508.39	-	-	2,646.00		2,646.00	41,412.35
2032	41,412.35	8,508.39	-		8,508.39	-	-	2,646.00		2,646.00	47,274.74
2033	47,274.74	8,508.39	-		8,508.39	-	-	2,646.00		2,646.00	53,137.13
2034	53,137.13	8,733.80	-		8,733.80	-	-	2,646.00		2,646.00	59,224.93
2035	59,224.93	8,733.80	-		8,733.80	-	-	2,646.00		2,646.00	65,312.73
2036	65,312.73	8,733.80	-		8,733.80	-	-	2,646.00		2,646.00	71,400.53
2037	71,400.53	8,733.80	-		8,733.80	-	-	2,646.00		2,646.00	77,488.33

2038	77,488.33	8,733.80	-		8,733.80	-	-	-	2,646.00		2,646.00	83,576.13
2039	83,576.13	8,970.48	-		8,970.48	-	-	-	2,646.00		2,646.00	89,900.61
2040	89,900.61	8,970.48	-		8,970.48	-	-	-	2,646.00		2,646.00	96,225.09
2041	96,225.09	8,970.48	-		8,970.48	-	-	-	2,646.00		2,646.00	102,549.57
2042	102,549.57	-	-		-	-	-	38,000.00	1,848.00		39,848.00	62,701.57
2043	62,701.57	-	-		-	-	-	25,000.00	525.00		25,525.00	37,176.57
合计		153,159.57	63,000.00	16,000.00	232,159.57	63.00	63,000.00	52,920.00	79,000.00	194,983.00		

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。
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

按照项目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，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 153,096.57 万元，能够覆盖债券本息金额 115,920.00 万元，债务本息偿付保障倍数 1.32 倍。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。

（一）与项目建设相关的风险

1.项目建设风险:如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险:如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）与项目收益相关的风险

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券

的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

张店区电子信息科创园项目，项目主管部门为张店区财政局，实施单位为山东齐赢产业投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 12,000.00 万元用于本项目建设，发行年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

本项目符合《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》中提出发展战略性新兴产业。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，构建一批各具特色、优势互补、结构合理的战略性新兴产业增长引擎，培育新技术、新产品、新业态、新模式。促进平台经济、共享经济健康发展。鼓励企业兼并重组，防止低水平重复建设。

本项目符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出发展壮大高端产业。加大新兴产业领军企业引导力度，以攻克关键技术、扩大产业规模、提高核心竞争力为主攻方向，集中力量发展新一代信息技术设备、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、现代农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等高端产业，形成“山东制造”向“山东创造”转变的骨干支撑。推动产业集约集聚发展。加快园区升级，推动要素整合，建设一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业聚集区。

2、项目实施的公益性

通过实施张店电子信息科创园建设项目，实现产业集聚、产业链条延伸，着力培育优势突出、错位发展、竞争力强的新能源电子设备零部件产业集群，把传统产业打造出新的经济转型亮点。

项目建设既是拓展经济发展空间、推动需求的重要推动力。山东齐赢园区运

营管理有限公司新能电子创新园依托优越的地理位置、资源、产业、商贸服务等优势，能助推项目顺利实施和高效运营。

项目以创建国内一流的新能源电子设备零部产业园为目标，通过统筹规划、集约化经营形成产业集聚，并从新能源电子电气设备、动力控制系统、储能系统、工业互联网以及设备传感等细分领域的自主创新等角度来规划产业布局。推动传统工业转型升级，积极培育新动能，在大力提升淄博综合竞争力的同时把传统产业打造出新的经济转型亮点，实现城市和园区经济的可持续发展。

3、项目实施的收益性

张店区电子信息科创园项目，未来预期收入来自研发楼租金收入、厂房租金收入和财政补贴收入。

参考项目周边收费标准按以下进行测算。

1、研发楼租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后，预计研发楼建筑面积 45486.8 平方米，租赁价格为 1.10 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

2、厂房租金收入

张店区电子信息科创园项目建成后，预计厂房建筑面积 134450.27 平方米，租赁价格为 0.60 元/平方米/天，运营期第一年考虑 30%的空置率，运营期第二年考虑 20%的空置率，以后年份考虑 10%的空置率，运营期开始租赁单价每五年增长 5%。

3、财政补贴收入

根据张店区人民政府出具的《关于使用财政资金补助张店区电子信息科创园项目批复》，财政补贴资金约 4,000.00 万元/年，补贴时间为 2024 年至 2041 年。

4、项目投资合规性

张店区电子信息科创园项目属于公共性项目，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

本项目总投资估算 79,000.00 万元，其中：项目资本金比例 20.25%，项目自有资金 16,000.00 万元，拟发行债券 63,000.00 万元。本年拟发行政府地方债券 38,000.00 万元，发行年限 20 年，年利率 4.20%。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，本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。按照项目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，共可产生用于还本付息金额的净现金流入 153,096.57 万元，债券本金与利息合计为 115,920.00 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.32。用于还本付息资金的充足性能够得到保障。项目投入资源与预期产出及效果相匹配，成本投入合理，成本测算依据充分。

8、债券资金需求合理性

本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，符合财预[2016]155 号文、财预[2018]28 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。本项目的偿债计划和偿债保障措施符合相关规定，满足项目收益与融资平衡的要求。

项目资金风险分析：

(1) 本项目对资金的需求较大，项目建设对金融业有较高程度的依赖。若金融企业进行业务调整，改变对项目及关联行业的银行贷款政策，将会极大影响项目进度。

(2) 项目投资资金供应能否到位将对该项目产生重大影响，该项目的财务及融资风险主要是指资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖延或被迫中止，从而形成资金风险。由于企业已经完成了资金前期自筹，因此，项目投资风险很

小。

(3) 本项目资金来源主要由建设单位自筹解决。若公司自有资金不能按时到位,将极大影响项目建设;若发现债务融资增加,将增加融资成本,增加项目的风险。因此,项目存在资金筹措风险。

针对项目资金风险,本项目可采取如下措施:

(1) 项目在规划预算时充分考虑各种费用以保证资金的供应充足。全面落实项目建设资金来源,加强投资管理严格控制造价。

(2) 密切关注汇率变化,利用各种金融工具防范汇率风险。签订产品外贸合同时尽量选择人民币作为支付货币,或者选择币值相对稳定的外币作为支付货币。

(3) 积极筹措资金,确保建设资金足额及时到位,与项目的建设进度协调一致。进一步确保项目建设进度,如期发挥项目效益。

(4) 选择多种筹集建设资金的渠道,紧紧抓住国家鼓励和支持该信息产业发展的良好机遇,积极争取政府资金的支持和吸收社会其他资金投入,尽可能的降低债务投资的比例,从而从根本上降低偿债压力和风险。

(5) 采用招标方式选择工程设计承包商,在保证建设质量的同时,努力降低建设投资和材料采购成本。项目建设按照国家有关规定,招标选择项目监理,确保项目的建设质量、建设工期和降低项目造价。建成投入运营后,加强管理降低生产成本,构成较大的价格变动空间,以增强企业的市场竞争能力。

10、绩效目标合理性

通过实施新能电子创新产业园项目,实现产业集聚、产业链条延伸,着力培育优势突出、错位发展、竞争力强的电子设备产业集群,必将有效推动当地产业结构优化升级,建立起“稳增长、促发展”的长效经济发展模式。园区建成后将容纳新能电子创新技术企业,对提高城市整体效益与竞争力具有积极意义。园区的建设与发展可创造更多的就业岗位,解决社会就业问题,进一步推动当地社会经济的发展。

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

项目收益 153,096.57 万元，债券本金与利息合计为 115,920.00 万元，经营净现金流覆盖倍数 1.32，符合专项债发行要求。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。项目的实施符合我国相关产业发展政策，是推动张店区新能电子创新园建设的重要举措，符合我国国民经济可持续发展的战略目标。项目将带动当地就业，增加当地利税，带动当地经济发展。本项目立足张店区自然条件和特色资源，建设新能电子创新园，实现高效、智能、高端产业集聚。本项目的建设不仅会给项目带来更好的经济效益，还具有很强的社会效益。但该项目在项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设等方面存在不足。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。