

2022 年山东省滨州市沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目实施方案

滨州市沾化区拓宇综合开发集团有限公司

2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目

（二）项目单位

滨州市沾化区拓宇综合开发集团有限公司

项目单位简介：滨州市沾化区拓宇综合开发集团有限公司于2017年7月经沾化区人民政府批准成立，注册资本人民币15000万元，属于国有控股有限责任公司。公司充分利用沾化区丰富土地资源，加强土地调控、优化土地资源配置，进行投、融资和资本运作，加快城镇化建设进程，为经济社会发展提供资金支持和土地保障。公司财务稳健，整体资产负债结构合理。

（三）项目规划审批

2020年10月京延工程咨询有限公司对该项目出具了《沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目可行性研究报告》；

2020年11月10日滨州市沾化区发展和改革局出具编号为（沾发改审批〔2020〕266号）《关于沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目代码2020-371603-78-01-126769。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目由滨州市沾化区拓宇综合开发集团有限公司（国有企业）投资建设。项目总占地面积200亩，建设多层标准厂房15万平方米、孵化研发中心3万平方米及配套基础设施。项目建成后，可容纳智能制造、电子科技、研发创新、千级万级无尘实验室等小微企业入

驻。项目建成后，可容纳智能制造、电子科技、研发创新、千级万级无尘实验室等小微企业入驻。项目建成后不仅为智能制造、电子科技、研发创新、千级万级无尘实验室等小微企业入驻提供标准化生产车间、办公室。还为各生产企业提供更大发展空间，有利于各生产企业引进先进技术设备和管理人才，扩大生产，提高产品质量，提高企业的竞争力，同时可为社会提供就业机会，促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用。

(五) 项目建设期限

项目 2020 年 10 月开始进行前期准备工作，具体建设期限为 2022 年 1 月~2024 年 5 月，2024 年 5 月竣工验收。

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) 建筑工程，国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省滨州市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行滨州市的有关取费标准；

(2) 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；

(3) 滨州地区材料预算价格；

(4) 滨州地区类似工程造价；

(5) 现行投资估算的有关规定；

(6) 同类工程投资情况。

2. 估算总额

本项目建设投资为 70000 万元，其中土地费用 7000.00 万元，前期工程费 2743.62 万元，基础设施建设费及建筑安装工程费 52692.74 万元，其他费用 4370.55 万元，财务费用 1320.00 万元，流动资金 1873.09 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	70000.00	100%	
一、资本金	37000.00	52.9%	
自有资金	37000.00		
二、债务资金	33000.00	47.1%	
专项债券	33000.00		
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

参考《沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，项目收入主要为标准厂房、孵化器类厂房出租收入、物业服务收入、污水处理收入。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	厂房收入	孵化中心	物业服务费收入	其他收入	合计
2022 年					
2023 年					0.00
2024 年	2,214.33	1,703.33	307.44	9.33	4,234.44
2025 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2026 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2027 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2028 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2029 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2030 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2031 年	3,796.00	2,920.00	527.04	16.00	7,259.04
2032 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2033 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2034 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2035 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2036 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2037 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2038 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2039 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2040 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2041 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
2042 年	5,396.00	3,304.00	527.04	16.00	9,243.04
合计	88,142.33	58,487.33	9,794.16	297.33	156,721.16

收入预测方法说明：

（1）标准厂房出租、出售收入

本项目位于银河六路以西，北外环以北。距离沾化区城市主中

心仅为 2 公里，项目区南为北外环，东为银合六路，西为国际足球小镇，北临荣乌高速西出口。项目将打造高标准、高规格地规划建设厂房。

经调查，滨州市高级厂房出租 0.9 元/m²/d~1.7 元/m²/d，本项目区内全部为高标准高规格的标准厂房，年出租价格定为 1.3 元/m²/d，年出租面积 10 万 m²。项目区周边的开发区新建厂房市场价格为 3000 元/m²~5000 元/m²，经综合考虑项目所在地的经济及市场情况，本项目出售厂房的售价定为 4000 元/m²，项目第十年起每年出售 5000 m²。

（2）孵化器类厂房出租、出售收入

经调查，滨州市孵化器类厂房出租价格约 4 元/m²/d~6 元/m²/d，本项目年出租价格定为 5 元/m²/d，年出租面积 2 万 m²。项目区周边的孵化器市场价格为 4500 元/m²~5000 元/m²，经综合考虑项目所在地的经济及市场情况，本项目出售高端孵化器的售价定为 4800 元/m²，项目第十年起每年出售 1000 m²。

（3）物业服务费

本项目建成后将对园区内的企业提供物业服务，结合沾化区主城区物业服务费价格，物业服务收入为 658.8 万元/年。

（4）污水处理收入

为满足入园企业的办公生产需要，项目区内建设小型污水处理厂为入园企业处理污水，结合沾化区主城区污水处理收费标准，本项目产业园污水处理收费标准按 1.4 元/m³，经测算处理量为 14.8

万 m³，污水处理收入 20 万元/年。

考虑到租赁情况及收费的不确定性，对项目计算期内整体运营收入下浮 20.00%进行项目净现金流入测算。

(二) 运营成本预测

本项目运营成本主要包括材料费、动力费、工资及福利费、修理费、其他费用及折旧费和摊销费。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	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022 年						
2023 年						
2024 年	44.28	1.53	448.76	88.94	128.76	712.26
2025 年	75.90	2.63	769.30	152.47	220.73	1,221.02
2026 年	75.90	2.63	846.23	152.47	220.73	1,297.95
2027 年	75.90	2.63	846.23	152.47	220.73	1,297.95
2028 年	75.90	2.63	930.85	152.47	220.73	1,382.57
2029 年	75.90	2.63	930.85	152.47	220.73	1,382.57
2030 年	75.90	2.63	1,023.93	152.47	220.73	1,475.66
2031 年	75.90	2.63	1,023.93	152.47	220.73	1,475.66
2032 年	75.90	2.63	1,023.93	152.47	220.73	1,475.66
2033 年	75.90	2.63	1,126.33	152.47	220.73	1,578.05
2034 年	75.90	2.63	1,126.33	152.47	220.73	1,578.05
2035 年	75.90	2.63	1,126.33	152.47	220.73	1,578.05
2036 年	75.90	2.63	1,238.96	152.47	220.73	1,690.68
2037 年	75.90	2.63	1,238.96	152.47	220.73	1,690.68
2038 年	75.90	2.63	1,238.96	152.47	220.73	1,690.68
2039 年	75.90	2.63	1,238.96	152.47	220.73	1,690.68
2040 年	75.90	2.63	769.30	152.47	220.73	1,221.02
2041 年	75.90	2.63	769.30	152.47	220.73	1,221.02
2042 年	75.90	2.63	769.30	152.47	220.73	1,221.02
合计	1,410.48	48.86	18,486.70	2,833.42	4,101.82	26,881.28

成本预测方法说明：

(1) 原材料

本项目原材料采购费用 69.00 万元/年。

（2）燃料动力费

项目用电量预估 2.02 万度/年，单价 0.5 元/度。电费 1.01 万元/年；用水量预估 0.46 万立方米/年，单价 3 元/方。水费 1.38 万元/年。合计 2.39 万元/年。

（3）工资及福利费

本项目建成后需要管理及服务人员，本项目定员 80 人，其中管理人员 15 人，员工 65 人。人均工资 6 万元/年，年工资总额 480 万元，福利费按工资总额的 14%计，本项目年平均工资及福利费总额约 699.36 万元。

（4）修理费

项目修理费按设备固定资产原值的 0.2%计取，每年 138.61 万元。

（5）其他费用

项目管理费用按营业收入的 1%计取，每年 200.66 万元/年。

（6）折旧摊销

折旧按平均年限法计算。折旧期限按 20 年，残值率均取 10%，项目折旧费 277.22 万元/年。

无形及其它资产按 15 年平均摊销，摊销费用约 100.00 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 10.00%进行项目净现金流出测算。

（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：

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%	厂房租赁收入
	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%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

(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 33,000.00 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 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

项目	年初债券余额	本年债券发行额	本年债券本金偿还额	债券余额	本年应付利息	本年本息偿还总额
2022 年		33,000.00		33,000.00	693.00	693.00
2023 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2024 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2025 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2026 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2027 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2028 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2029 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2030 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2031 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2032 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2033 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2034 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2035 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2036 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2037 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2038 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00

2039 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2040 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2041 年	33,000.00			33,000.00	1,386.00	1,386.00
2042 年	33,000.00		33,000.00		693.00	33,693.00
合计		33,000.00	33,000.00		27,720.00	60,720.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	2,548.68	4,369.16	7,507.99
增值税	-	-	193.73	332.12	606.46
税金及附加	-	-	302.42	518.43	892.44
营业成本	693.00	1,386.00	2,287.99	2,932.27	2,932.27
利润总额	-693.00	-1,386.00	-41.73	918.46	3,683.27
企业所得税				183.69	736.65
净利润	-693.00	-1,386.00	-41.73	734.77	2,946.62

续表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业收入	7,507.99	7,507.99	7,507.99	7,507.99	7,507.99
增值税	606.46	606.46	606.46	606.46	606.46
税金及附加	892.44	892.44	892.44	892.44	892.44
营业成本	3,009.20	3,009.20	3,093.83	3,093.83	3,186.91
利润总额	3,606.34	3,606.34	3,521.72	3,521.72	3,428.64
企业所得税	721.27	721.27	704.34	704.34	685.73
净利润	2,885.07	2,885.07	2,817.38	2,817.38	2,742.91

续表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	7,507.99	9,555.70	9,555.70	9,555.70	9,555.70
增值税	606.46	790.75	790.75	790.75	790.75
税金及附加	892.44	1,156.60	1,156.60	1,156.60	1,156.60
营业成本	3,186.91	3,186.91	3,289.30	3,289.30	3,289.30
利润总额	3,428.64	5,212.19	5,109.80	5,109.80	5,109.80
企业所得税	685.73	1,042.44	1,021.96	1,021.96	1,021.96
净利润	2,742.91	4,169.75	4,087.84	4,087.84	4,087.84

续表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	9,555.70	9,555.70	9,555.70	9,555.70	9,555.70	9,555.70
增值税	790.75	790.75	790.75	790.75	790.75	790.75

税金及附加	1,156.60	1,156.60	1,156.60	1,156.60	1,156.60	1,156.60
营业成本	3,401.94	3,401.94	3,343.60	3,301.94	2,832.27	2,139.27
利润总额	4,997.16	4,997.16	5,055.50	5,097.16	5,566.83	6,259.83
企业所得税	999.43	999.43	1,011.10	1,019.43	1,113.37	1,251.97
净利润	3,997.73	3,997.73	4,044.40	4,077.73	4,453.46	5,007.86

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	4,234.44	7,259.04	7,259.04
2. 经营活动支付的现金流	-	-	712.26	1,221.02	1,221.02
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	496.15	1,034.23	2,235.56
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	3,026.03	5,003.78	3,802.46
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	27,000.00	28,000.00	11,806.91		
2. 支付的铺底资金			1,873.09		
3. 投资活动产生的现金流小计	-27,000.00	-28,000.00	-13,680.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金		26,000.00	11,000.00		
2. 债券及银行借款筹资款	33,000.00				-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-			-
4. 支付融资利息	693.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	32,307.00	24,614.00	9,614.00	-1,386.00	-1,386.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	5,307.00	1,921.00	881.03	4,498.81
2. 期内现金变动	5,307.00	-3,386.00	-1,039.97	3,617.78	2,416.46
3. 期末现金	5,307.00	1,921.00	881.03	4,498.81	6,915.27

续上表

年份	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	7,259.04	7,259.04	7,259.04	7,259.04	7,259.04
2. 经营活动支付的现金流	1,297.95	1,297.95	1,382.57	1,382.57	1,475.66
3. 经营活动支付的各项税金	2,220.17	2,220.17	2,203.25	2,203.25	2,184.63
4. 经营活动产生的现金流小计	3,740.91	3,740.91	3,673.22	3,673.22	3,598.75
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款					
3. 偿还债券及银行借款本金	-				
4. 支付融资利息	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	6,915.27	9,270.18	11,625.10	13,912.32	16,199.53
2. 期内现金变动	2,354.91	2,354.91	2,287.22	2,287.22	2,212.75
3. 期末现金	9,270.18	11,625.10	13,912.32	16,199.53	18,412.28

续上表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	9,243.04	9,243.04	9,243.04	9,243.04	9,243.04
2. 经营活动支付的现金流	1,475.66	1,475.66	1,578.05	1,578.05	1,578.05
3. 经营活动支付的各项税金	2,184.63	2,989.79	2,969.31	2,969.31	2,969.31
4. 经营活动产生的现金流小计	5,582.75	4,777.59	4,695.68	4,695.68	4,695.68
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款					
3. 偿还债券及银行借款本金					
4. 支付融资利息	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	18,412.28	22,609.03	26,000.62	29,310.30	32,619.97
2. 期内现金变动	4,196.75	3,391.59	3,309.68	3,309.68	3,309.68
3. 期末现金	22,609.03	26,000.62	29,310.30	32,619.97	35,929.65

续上表

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	9,243.04	9,243.04	9,243.04	9,243.04	9,243.04
2. 经营活动支付的现金流	1,690.68	1,690.68	1,690.68	1,690.68	1,221.02
3. 经营活动支付的各项税金	2,946.78	2,946.78	2,958.45	2,966.78	3,060.72
4. 经营活动产生的现金流小计	4,605.57	4,605.57	4,593.90	4,585.57	4,961.30
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款					
3. 偿还债券及银行借款本金	33,000.00				
4. 支付融资利息	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00	1,386.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-34,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00	-1,386.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	35,929.65	6,149.22	9,368.79	12,576.69	15,776.26
2. 期内现金变动	-29,780.43	3,219.57	3,207.90	3,199.57	3,575.30
3. 期末现金	6,149.22	9,368.79	12,576.69	15,776.26	19,351.57

续上表

年份	2042 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	9,243.04	156,721.16
2. 经营活动支付的现金流	1,221.02	26,881.28
3. 经营活动支付的各项税金	3,199.32	46,958.62
4. 经营活动产生的现金流小计	4,822.70	82,881.27
二、投资活动产生的现金流量		-
1. 支付项目建设资金		66,806.91
2. 支付的铺底资金		1,873.09
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-68,680.00
三、筹资活动产生的现金流		-
1. 项目资本金		37,000.00
2. 债券及银行借款筹资款		33,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金		33,000.00
4. 支付融资利息	693.00	27,720.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-693.00	9,280.00
四、现金流总计		
1. 期初现金	19,351.57	-
2. 期内现金变动	4,129.70	23,481.27
3. 期末现金	23,481.27	23,481.27

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，剩余额度 2022 年发行完毕，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

本项目收入主要是标准厂房、孵化器类厂房出租收入、物业服务收入、污水处理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。

通过对项目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 82,881.27 万元，融资本息合计为 60,720.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：20 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目	33,000.00	82,881.27	60,720.00	1.36

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、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。

5、安全事故风险

天然气供应中无论是处于气态还是液态都是易燃易爆品，在输送和储存中一旦出事故都会造成严重后果。管道可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起埋地天然气管道泄漏或断裂，遇到点火源发生火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（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

滨州市沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目，实施单位为滨州市沾化区拓宇综合开发集团有限公司，本次拟申请专项债券3,500.00万元用于滨州市沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目项目建设，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

标准厂房建设属于国家《产业结构调整指导目录》（2019年本）“三十七、其他服务业8、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，为鼓励类的范畴，符合国家产业政策。项目亦与国家、省、市发展规划相适应，是解决发展问题、拓展发展空间的有效途径；标准厂房建设是发展中小企业、推动产业集聚的有效途径；标准厂房建设是加快城镇建设、统筹城乡发展的有效途径；建立标准化厂房，对推进沾化区的城市化发展具有战略意义，是沾化区加快城市化进程的必然要求。

总之，随着我国改革开放的深入，国民经济的不断发展壮大，整体工业化水平的逐步提高，生产规模扩大化、技术及装备水平的提高，建设一批为现代化企业服务的标准现代厂房是十分必要和可行的。

2、项目实施的公益性

随着我国经济的飞速发展，愈来愈少的土地资源已成为制约经济发展及城市建设的重要瓶颈之一，而标准厂房在一定程度上能很大的节约土地资源。因此在当前情况下，大力建设标准厂房已成为提升产业层次，提高单位面积产出，促进经济增长的重要途径之一。

本项目是环保高科技企业为主的集众创空间—孵化器—加速器—产业园为一体的产业集聚区，可为入驻企业提供办公、研发、实验、生产、展览、交流等共享物理场所和企业孵化、投资基金、产业升级、上市辅导等专业化服务。

产业园区标准厂房符合规划，具有通用性、配套性、集约性和节能省地的特征，企业入驻率较高，投资效果较好。建立标准化厂房，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使标准化厂房成为沾化区招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

3、项目实施的收益性

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。

4、项目投资建设合规性

经过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算，项目总投资 70000 万元，其中土地

费用 7000.00 万元，前期工程费 2743.62 万元，基础设施建设费及建筑安装工程费 52692.74 万元，其他费用 4370.55 万元，财务费用 1320.00 万元，流动资金 1873.09 万元。相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额(2018 版)》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、滨州市最新一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以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，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

2020 年 10 月京延工程咨询有限公司对该项目出具了《沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目可行性研究报告》；

2020 年 11 月 10 日滨州市沾化区发展和改革局出具编号为（沾发改审批〔2020〕266 号）《关于沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目代码 2020-371603-78-01-126769。项目手续完备，已较好完成前期准备工作，具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 70,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 33,000.00 万元，余由项目单位自筹解决。

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。项目资金筹措方案周密，资金来源有保障，预计能及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目积极创新发展模式，以发展电子产业为指引，围绕电子生产、新技术研究与运用、技术示范与培训为主体，结合新技术展示等设置相应建设内容，打造一个区域领先的集科研、孵化、示范、培训、推广、展览和服务为一体的现代电子环保产业园，无论从落实科学发展观、构建和谐社会的高度，还是从发展循环经济、实施可持续发展、保护生态环境、促进经济发展的角度来看，都具有重要的现实意义。

项目收入主要为标准厂房、孵化器类厂房出租收入及后期出售收入、物业服务收入、污水处理收入。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

本项目总投资为 70,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 33,000.00 万元，约占项目总投资的 47.14%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。

10、绩效目标合理性

项目确定 2020 年 10 月开始进行前期准备工作，具体建设期限为 2022 年 1 月~2024 年 5 月，2024 年 5 月竣工验收。建设计划安排周详，各项筹备周密，可以保证项目顺利完成。运营期规划目标明确，具有相应的人员储备及技术能力。

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

滨州市沾化区渤海电子产业园二期及基础设施建设项目收益 82,881.27 万元，融资本息合计为 60,720.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.36 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。项目建成后能有效改善当地农田状况。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。