

2022 年山东省潍坊市高新区
潍柴国际配套产业园新钢园区

专项债券项目实施方案

山东高创动力科技园建设运营有限公司

2022 年 2 月



目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目单位.....	1
(三) 项目规划审批.....	1
(四) 项目规模与主要建设内容.....	4
(五) 项目建设期限.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	4
(一) 投资估算.....	4
(二) 资金筹措方案.....	5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	5
(一) 运营收入预测.....	5
(二) 运营成本预测.....	8
(三) 项目相关税费预测.....	9
(四) 利息支出.....	10
(五) 项目净现金流量.....	11
(六) 项目现金流分析表.....	12
(七) 小结.....	14
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	15

（一）与项目建设相关的风险.....	15
（二）与项目收益相关的风险.....	16
六、事前项目绩效评估报告.....	17
（一）项目概况.....	17
（二）评估内容.....	17
（三）评估结论.....	27
附表.....	28

一、项目基本情况

（一）项目名称

潍柴国际配套产业园新钢园区

（二）项目单位

1、项目单位名称：山东高创动力科技园建设运营有限公司

2、项目单位简介：山东高创动力科技园建设运营有限公司，统一社会信用代码为 91370700MA3Q02X60M；法定代表人：刘华善；注册资本：51700 万元；类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；住所：山东省潍坊高新区清池街道府东社区高二路 517 号潍坊智慧产业园 1 号科研楼 403；经营范围：园区管理服务；软件开发、销售；新能源技术推广服务；新材料技术推广服务；氢能新兴能源技术研发；研发、制造、销售：机械设备、氢能新兴能源装备、新能源汽车储能装置、新能源汽车（不含低速电动车）及相关设备（制造地址为：山东省潍坊高新区汶泉发展区樱前街与高七路交叉口东北角潍柴配套产业园）；销售：电子产品、计算机、计算机软件及辅助设备。（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

2020 年 6 月 10 日，潍柴国际配套产业园新钢园区已在山东省投资项目在线审批监管平台登记备案，项目代码：2020-370791-47-03-053036。经审核，该项目符合国家产业政策，符合全市经济和社会发展的要求。

2020 年 6 月 25 日，山东高创动力科技园建设运营有限公司已出

具《关于潍柴国际配套产业园新钢园区的节能承诺》。

2021 年 1 月 29 日，潍坊市规划局高新区分局出具潍高规发(2021)17 号《关于“潍柴国际配套产业园新钢园区项目”规划情况说明》，项目已纳入正在编制的国土空间规划。

2021 年 2 月 5 日，潍坊市国土资源局高新技术产业开发区分局出具潍高国土资函(2021)18 号《关于“潍柴国际配套产业园新钢园区项目”用地情况说明》，项目用地面积约为 763289 平方米，该地块已经山东省人民政府批复，为国有土地。

2021 年 3 月 24 日，潍坊市自然资源和规划局与山东高创动力科技园建设运营有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 2021-G06，宗地面积为 133881 平方米，宗地坐落于高新区崇文街以北、钢城二路以西。

2021 年 3 月 24 日，潍坊市自然资源和规划局与山东高创动力科技园建设运营有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为 2021-G07，宗地面积为 175253 平方米，宗地坐落于高新区崇文街以南、钢城二路以西。

2021 年 4 月 22 日，项目取得潍坊市行政审批服务局核发的编号为地字第 3707002021G0012《建设用地规划许可证》，用地项目名称为潍柴国际配套产业园新钢园区项目一期，用地位置为崇文街以北、钢城二路以西，净用地 133881 平方米，用地性质为工业用地。

2021 年 4 月 22 日，项目取得潍坊市行政审批服务局核发的编号为地字第 3707002021G0013《建设用地规划许可证》，用地项目名称为潍柴国际配套产业园新钢园区项目二期，用地位置为崇文街以

南、钢城二路以西，净用地 175253 平方米，用地性质为工业用地。

2021 年 4 月 30 日，项目取得潍坊市自然资源和规划局核发的编号为鲁(2021)潍坊市奎文区不动产权第 0027186 号《不动产权证书》，土地坐落于高新区崇文街以北、钢城二路以西，用途为工业用地，面积为 133881.00 平方米。

2021 年 4 月 30 日，项目取得潍坊市自然资源和规划局核发的编号为鲁(2021)潍坊市奎文区不动产权第 0027180 号《不动产权证书》，土地坐落于高新区崇文街以南、钢城二路以西，用途为工业用地，面积为 175253.00 平方米。

2021 年 5 月 6 日，潍坊市生态环境局高新分局出具《关于潍柴国际配套产业园新钢园区项目环境影响评价手续的情况说明》，该项目不纳入建设项目环境影响评价管理，无需进行环境影响评价手续的审批、备案办理。

2021 年 5 月 28 日，项目取得潍坊市自然资源和规划局核发的编号建字第 3707002021G0058 号《建设工程规划许可证》，项目名称潍柴国际配套产业园新钢园区 1#厂房、1#配套楼、2#配套楼、3#配套楼、4#配套楼，建设位置崇文街以北、新钢二路以西。

2021 年 9 月 15 日，项目取得潍坊市自然资源和规划局核发的编号建字第 3707002021G0080 号《建设工程规划许可证》，项目名称潍柴国际配套产业园新钢园区 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#配套楼，建设位置崇文街以、新钢二路以西。

2021 年 7 月 19 日，项目取得潍坊高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发的编号为 370706202107190101 《建筑工程施工许可

证》，工程名称潍柴国际配套产业园新钢园区 1#配套楼、2#配套楼、3#配套楼、4#配套楼，建设规模 21034.83 平方米。

（四）项目规模与主要建设内容

项目用地面积 768649 m²，计容建筑面积 785600 m²，建设车间厂房，立体停车库和相应配套用房等，整合优质资源，打造生产研发一体、配套设施一流、生态环境优美的绿色高端园区。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 2 年，于 2021 年 7 月份开工建设，到 2023 年 6 月竣工。

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）国家发展改革委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

（6）本期发债利率按 4.2%计。

2、估算总额

该项目总投资为 453,500.00 万元。

（二）资金筹措方案

项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 226,700.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 49.99%；发行地方政府专项债券 226,800.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目主要经营收入来源于厂房租赁收入、配套楼租赁收入、车位租赁收入以及物业管理费。

1、厂房租赁收入

车间建筑面积为 432172 m²，运营期第一年出租单价按 1.8 元/m²·日计，之后每年上涨 5%，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

2、配套楼租赁收入

配套楼建筑面积为 76255 m²，运营期第一年出租单价按 1.2 元/m²·日计，之后每年上涨 5%，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

3、车位租赁收入

该项目共设置停车位 2107 处，停车位出租价格按 300 元/月/处计算，谨慎起见，不考虑增长，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

4、物业管理费

物业管理费按 1.0 元/m²·月计，谨慎起见，不考虑增长，出租率

第一年 75%，第二年 85%，第三年及以后 95%。

运营期各年收入预测如下：

表 1：运营收入估算表（单位：万元）

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
厂房租赁收入（万元/年）			10,676.81	24,134.65	28,322.72
租赁单价（元/平方米/日）			1.80	1.80	1.89
建筑面积（平方米）			432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=365 日			183.00	365.00	365.00
出租率			75%	85%	95%
配套楼租赁收入（万元/年）			1,255.92	2,838.97	3,331.62
租赁单价（元/平方米/日）			1.20	1.20	1.26
建筑面积（平方米）			76,255.00	76,255.00	76,255.00
1 年=365 日			183.00	365.00	365.00
出租率			75%	85%	95%
车位租赁收入（万元/年）			284.45	644.74	720.59
租赁单价（元/处/月）			300.00	300.00	300.00
数量（处）			2,107.00	2,107.00	2,107.00
1 年=12 个月			6.00	12.00	12.00
出租率			75%	85%	95%
物业管理费（万元/年）			194.48	440.82	492.68
单价（元/平方米/月）			1.00	1.00	1.00
建筑面积（平方米）			432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=12 个月			6.00	12.00	12.00
出租率			75%	85%	95%
现金流入合计			12,411.66	28,059.18	32,867.61

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
厂房租赁收入（万元/年）	29,738.85	31,225.79	32,787.08	34,426.44	36,147.76
租赁单价（元/平方米/日）	1.98	2.08	2.19	2.30	2.41
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
配套楼租赁收入（万元/年）	3,498.20	3,673.11	3,856.77	4,049.60	4,252.08
租赁单价（元/平方米/日）	1.32	1.39	1.46	1.53	1.61
建筑面积（平方米）	76,255.00	76,255.00	76,255.00	76,255.00	76,255.00
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
车位租赁收入（万元/年）	720.59	720.59	720.59	720.59	720.59
租赁单价（元/处/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
数量（处）	2,107.00	2,107.00	2,107.00	2,107.00	2,107.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
物业管理费（万元/年）	492.68	492.68	492.68	492.68	492.68
单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
现金流入合计	34,450.32	36,112.17	37,857.12	39,689.31	41,613.11

（续表）

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
厂房租赁收入（万元/年）	37,955.15	39,852.91	41,845.55	43,937.83	46,134.72
租赁单价（元/平方米/日）	2.53	2.66	2.79	2.93	3.08
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
配套楼租赁收入（万元/年）	4,464.69	4,687.92	4,922.32	5,168.43	5,426.86
租赁单价（元/平方米/日）	1.69	1.77	1.86	1.95	2.05
建筑面积（平方米）	76,255.00	76,255.00	76,255.00	76,255.00	76,255.00
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
车位租赁收入（万元/年）	720.59	720.59	720.59	720.59	720.59
租赁单价（元/处/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
数量（处）	2,107.00	2,107.00	2,107.00	2,107.00	2,107.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
物业管理费（万元/年）	492.68	492.68	492.68	492.68	492.68
单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00	432,172.00
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
出租率	95%	95%	95%	95%	95%
现金流入合计	43,633.11	45,754.10	47,981.14	50,319.53	52,774.85

（续表）

年份	2036 年	2037 年	2038 年	合计
厂房租赁收入（万元/年）	48,441.46	50,863.53	53,406.71	589,897.96
租赁单价（元/平方米/日）	3.23	3.39	3.56	
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	
出租率	95%	95%	95%	

年份	2036 年	2037 年	2038 年	合计
配套楼租赁收入（万元/年）	5,698.20	5,983.11	6,282.26	69,390.06
租赁单价（元/平方米/日）	2.16	2.26	2.38	
建筑面积（平方米）	76,255.00	76,255.00	76,255.00	
1 年=365 日	365.00	365.00	365.00	
出租率	95%	95%	95%	
车位租赁收入（万元/年）	720.59	720.59	720.59	11,017.45
租赁单价（元/处/月）	300.00	300.00	300.00	
数量（处）	2,107.00	2,107.00	2,107.00	
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	
出租率	95%	95%	95%	
物业管理费（万元/年）	492.68	492.68	492.68	7,532.82
单价（元/平方米/月）	1.00	1.00	1.00	
建筑面积（平方米）	432,172.00	432,172.00	432,172.00	
1 年=12 个月	12.00	12.00	12.00	
出租率	95%	95%	95%	
现金流入合计	55,352.93	58,059.91	60,902.24	677,838.29

（二）运营成本预测

1、燃动力

本项目年用电量 274.5 万 kWh，电价 0.8 元/kWh，项目年均燃动力费用为 220 万元。

2、员工工资及福利

本项目所配备日常管理及维护人员 10 人，人均工资及福利按 5 万元/年计，则项目年工资及福利费用 50 万元，每年 3%递增。

3、修理费

本项目修理费用主要指在经营期内进行必要的修理所发生的费用，按折旧费用的 5%计，年修理费用 1040 万元。

4、其他费用

其他费用按收入的 6%计取。

年度运营支出预测如下：

表 2：运营支出估算表（单位：万元）

年份	人员工资与福利费	燃料和动力费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年					
2022 年					
2023 年	25.00	110.00	520.00	744.70	1,399.70
2024 年	50.00	220.00	1,040.00	1,683.55	2,993.55
2025 年	51.50	220.00	1,040.00	1,972.06	3,283.56
2026 年	53.05	220.00	1,040.00	2,067.02	3,380.06
2027 年	54.64	220.00	1,040.00	2,166.73	3,481.37
2028 年	56.28	220.00	1,040.00	2,271.43	3,587.70
2029 年	57.96	220.00	1,040.00	2,381.36	3,699.32
2030 年	59.70	220.00	1,040.00	2,496.79	3,816.49
2031 年	61.49	220.00	1,040.00	2,617.99	3,939.48
2032 年	63.34	220.00	1,040.00	2,745.25	4,068.58
2033 年	65.24	220.00	1,040.00	2,878.87	4,204.11
2034 年	67.20	220.00	1,040.00	3,019.17	4,346.37
2035 年	69.21	220.00	1,040.00	3,166.49	4,495.70
2036 年	71.29	220.00	1,040.00	3,321.18	4,652.46
2037 年	73.43	220.00	1,040.00	3,483.59	4,817.02
2038 年	75.63	220.00	1,040.00	3,654.13	4,989.76
合计	954.95	3,410.00	16,120.00	40,670.30	61,155.24

（三）项目相关税费预测

1、增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），本项目增值税税率按照 9% 计算。

2、营业税金及附加

城市维护建设税率为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加税为增值税的 2%。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

本项目税费现金流出如下：

表 3：相关税费估算表（单位：万元）

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	1,313.70	0.00	1,313.70
2024 年	0.00	0.00	2,969.57	0.00	2,969.57
2025 年	0.00	0.00	3,484.88	0.00	3,484.88
2026 年	0.00	0.00	3,659.12	0.00	3,659.12
2027 年	0.00	0.00	3,842.08	0.00	3,842.08
2028 年	0.00	0.00	4,034.19	0.00	4,034.19
2029 年	0.00	0.00	4,235.89	0.00	4,235.89
2030 年	0.00	0.00	4,447.69	0.00	4,447.69
2031 年	0.00	0.00	4,670.07	0.00	4,670.07
2032 年	0.00	0.00	4,903.58	0.00	4,903.58
2033 年	0.00	0.00	5,148.76	0.00	5,148.76
2034 年	0.00	0.00	5,406.19	0.00	5,406.19
2035 年	0.00	451.12	5,676.50	54.13	6,181.76
2036 年	0.00	4,224.69	5,960.33	506.96	10,691.98
2037 年	0.00	4,439.00	6,258.35	532.68	11,230.03
2038 年	4,077.40	4,664.04	6,571.26	559.68	15,872.39
合计	4,077.40	13,778.85	72,582.17	1,653.46	92,091.88

（四）利息支出

项目计划发行地方专项债券 226,800.00 万元，其中 2021 年 5 月已发行 16,000.00 万元，发行利率 3.71%，发行期限为 15 年；2021 年 10 月已发行 12,000.00 万元，发行利率为 3.59%，发行期限为 15 年，2022 年 2 月本期发行 17,400.00 万元，2022 年下半年拟发行金额 72,600.00 万元，发行期限为 15 年，2023 年拟发行金额 108,750.00，发行期限为 15 年，从审慎角度出发，本期及后续年份按照 4.20% 估算，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，

最后一期利息随本金一起支付。

本项目还本付息预测如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	已发行				计划发行		
	债券增加	债券归还	利息支付 (实际)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.2%)	合计
2021 年	28,000.00		296.80			-	296.80
2022 年			1,024.40	90,000.00		365.40	1,389.80
2023 年			1,024.40	108,800.00		6,064.80	7,089.20
2024 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2025 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2026 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2027 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2028 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2029 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2030 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2031 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2032 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2033 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2034 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2035 年			1,024.40			8,349.60	9,374.00
2036 年		28,000.00	727.60		-	8,349.60	37,077.20
2037 年			-		90,000.00	7,984.20	97,984.20
2038 年			-		108,800.00	2,284.80	111,084.80
合计	28,000.00	28,000.00	15,366.00	198,800.00	198,800.00	125,244.00	367,410.00

（五）项目净现金流量

经营期现金流入 677,838.29 万元，扣除相关运营成本现金流出 61,155.24 万元，税费现金流出 92,091.88 万元，项目净现金流量为 524,591.17 万元。

净现金流量如下表：

表5：项目净现金流量（单位：万元）

年份	现金流入	现金流出-成本	现金流出-税费	净现金流量
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00

2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	12,411.66	1,399.70	1,313.70	9,698.27
2024 年	28,059.18	2,993.55	2,969.57	22,096.06
2025 年	32,867.61	3,283.56	3,484.88	26,099.17
2026 年	34,450.32	3,380.06	3,659.12	27,411.13
2027 年	36,112.17	3,481.37	3,842.08	28,788.72
2028 年	37,857.12	3,587.70	4,034.19	30,235.23
2029 年	39,689.31	3,699.32	4,235.89	31,754.09
2030 年	41,613.11	3,816.49	4,447.69	33,348.93
2031 年	43,633.11	3,939.48	4,670.07	35,023.56
2032 年	45,754.10	4,068.58	4,903.58	36,781.94
2033 年	47,981.14	4,204.11	5,148.76	38,628.28
2034 年	50,319.53	4,346.37	5,406.19	40,566.97
2035 年	52,774.85	4,495.70	6,181.76	42,097.39
2036 年	55,352.93	4,652.46	10,691.98	40,008.49
2037 年	58,059.91	4,817.02	11,230.03	42,012.86
2038 年	60,902.24	4,989.76	15,872.39	40,040.09
合计	677,838.29	61,155.24	92,091.88	524,591.17

（六）项目现金流分析表

根据现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 524,591.17 万元，对应本项目融资到期本息总计 367,410.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.43，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表如下：

表6：项目现金流分析表（单位：万元）

现金流模拟测算表	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	56,675.00	113,350.00	56,675.00		
债券资金流入	28,000.00	90,000.00	108,800.00		
自有资金流入					
运营期现金流入			12,411.66	28,059.18	32,867.61
现金流入总额	84,675.00	203,350.00	177,886.66	28,059.18	32,867.61
现金流出					

建设期资金流出	72,351.50	200,813.00	162,195.50		
运营期现金流出			2,713.39	5,963.12	6,768.44
债券还本付息及发行费	296.80	1,389.80	7,089.20	9,374.00	9,374.00
自有资金收回					
现金流出总额	72,648.30	202,202.80	171,998.09	15,337.12	16,142.44
现金净流量					
当年项目现金净流入	12,026.70	1,147.20	5,888.57	12,722.06	16,725.17
期末项目累计现金结存额	12,026.70	13,173.90	19,062.47	31,784.52	48,509.69

(续表)

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入	34,450.32	36,112.17	37,857.12	39,689.31	41,613.11
现金流入总额	34,450.32	36,112.17	37,857.12	39,689.31	41,613.11
现金流出					
建设期资金流出					
运营期现金流出	7,039.19	7,323.45	7,621.89	7,935.22	8,264.18
债券还本付息及发行费	9,374.00	9,374.00	9,374.00	9,374.00	9,374.00
自有资金收回					
现金流出总额	16,413.19	16,697.45	16,995.89	17,309.22	17,638.18
现金净流量					
当年项目现金净流入	18,037.13	19,414.72	20,861.23	22,380.09	23,974.93
期末项目累计现金结存额	66,546.82	85,961.55	106,822.78	129,202.87	153,177.80

(续表)

现金流模拟测算表	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	43,633.11	45,754.10	47,981.14	50,319.53
现金流入总额	43,633.11	45,754.10	47,981.14	50,319.53
现金流出				
建设期资金流出				

运营期现金流出	8,609.55	8,972.16	9,352.86	9,752.56
债券还本付息及发行费	9,374.00	9,374.00	9,374.00	9,374.00
自有资金收回				
现金流出总额	17,983.55	18,346.16	18,726.86	19,126.56
现金净流量				
当年项目现金净流入	25,649.56	27,407.94	29,254.28	31,192.97
期末项目累计现金结存额	178,827.36	206,235.30	235,489.57	266,682.54

(续表)

现金流模拟测算表	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					226,700.00
债券资金流入					226,800.00
自有资金流入					
运营期现金流入	52,774.85	55,352.93	58,059.91	60,902.24	677,838.29
现金流入总额	52,774.85	55,352.93	58,059.91	60,902.24	1,131,338.29
现金流出					-
建设期资金流出					435,360.00
运营期现金流出	10,677.46	15,344.44	16,047.05	20,862.15	153,247.12
债券还本付息及发行费	9,374.00	37,077.20	97,984.20	111,084.80	367,410.00
自有资金收回					-
现金流出总额	20,051.46	52,421.64	114,031.25	131,946.95	956,017.12
现金净流量					
当年项目现金净流入	32,723.39	2,931.29	-55,971.34	-71,044.71	175,321.17
期末项目累计现金结存额	299,405.93	302,337.22	246,365.88	175,321.17	

(七) 小结

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

总体评价结果如下：

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍柴国际配套产业园新钢园区项目	226,800.00	524,591.17	367,410.00	1.43

综上，我们认为本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

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、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，导致对外租赁率降低，运营成本增加，市场状况达不到预期要求。

2、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。

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、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件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。

6、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）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，项目需求用量减少，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

潍柴国际配套产业园新钢园区，项目主管部门为潍坊市高新区住房和城乡建设局，实施单位为山东高创动力科技园建设运营有限公司。项目计划发行地方专项债券 226,800.00 万元，其中 2021 年 5 月已发行 16,000.00 万元，发行利率 3.71%，发行期限为 15 年；2021 年 10 月已发行 12,000.00 万元，发行利率为 3.59%，发行期限为 15 年，2022 年 2 月本期发行 17,400.00 万元，2022 年下半年拟发行金额 72,600.00 万元，发行期限为 15 年，2023 年拟发行金额 108,750.00，发行期限为 15 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性（3分）

《山东省高端装备制造业发展规划(2018-2025 年)》提到，构建以新技术、新产品、新业态、新模式主导发展的现代产业体系，打造一批代表中国高端装备形象 and 水平的企业、产品及品牌，建设全国一流、世界知名的高端装备制造基地。以首台(套)技术装备培育和保险补偿为抓手，积极支持高端装备研发创新和市场推广。推广智能制造新模式，建立智能制造推进体系，争取国家智能制造专项和国家示范项目均居全国首位。

根据中华人民共和国发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，本项目不属于国家鼓励类、限制类和淘汰类，

属于允许建设项目。因此该项目的建设符合国家相关的产业政策。

项目与国家及省、市、区相关行业宏观政策和发展规划相关。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

(2) 职能相关性 (3 分)

作为山东六大高新技术开发区之一的潍坊高新区，虽然其动力装备产业已初具规模，但仍然存在部分高端零部件生产占比少、部分依赖进口、产业链不完善等制约因素。尽快完善高新区潍柴国际配套产业园的建设，减轻区域动力产业对外界的依赖，满足高新区当地动力产业“补链”“强链”的需求有重大意义。为加快推动潍坊市高端动力装备产业快速发展，打造动力装备产业集群，按照潍坊高新区政府的相关要求，山东高创动力科技园建设运营有限公司拟规划建设潍柴国际配套产业园。该园区建设是潍坊市委、市政府确定的 10 大重点项目之一。园区按照高端定位、创新引领的发展要求，规划建设成为世界一流的万亿级动力产业园。园区重点布局潍柴集团汽车装备制造业，形成绿色动力、整车制造、传动系统、核心零部件、智能装备五大板块，吸引产业链上下游企业集群发展，加速推动形成万亿级高端装备产业集群，囊括了从原材料到终端生产制造的产业链的上下游环节，拥有较为完整的产业链、供应链和价值链。不仅包括加工生产制造环节，而且还包括价值链上下游的生产性服务环节。

同时，潍柴国际配套产业园应与潍柴动力基地呼应，按照生产、生活、生态“三生融合”理念，规划建设现代厂房，蓝领公寓，科研办公、综合服务中心，打造生产研发一体、配套设施一流、生态环境优

美的绿色高端园区，促进产业发展与城市建设同步推进，协调融合，打造成为具有特色的区域性总部基地、高新技术产业服务基地和现代化产城融合发展区，推动城市空间结构和经济地理格局优化调整，开辟城市永续发展新空间和新引擎。

该项目为潍柴国际配套产业园区的新钢园区，主要为标准化厂房、配套中心等建设。助力打造成为以动力装备为引领的“制造+服务”融合发展示范园区，打造配套工业园示范样板。项目建成后，将有助于解决高新区动力产业发展的短板，优化高新区动力装备产业结构，加速高新区新旧动能转换。

此项分值 3 分，实际得分 3 分。

（3）需求相关性（4分）

该项目的建设具有以下几点必要性：

加快新旧动能转换，关键是产业、核心是项目，而园区是承接项目、集聚产业的主要载体。潍柴在“以我为主，链合创新”理念指引下，实现了从引进消化吸收再创新，到自主创新超越引领的历史性跨越，成功推出了 WP13、H 系列、M 系列、N 系列等发动机，打造了具有完全自主知识产权的中国“动力心”，也彻底破解了我国缺少重型动力总成核心技术的困局。潍柴动力“重型商用车动力总成关键技术及应用项目”荣获国家科技进步一等奖。规划建设中的潍柴国际配套产业园新钢园区，做大做强动力装备配套关联产业，将建设成世界一流的万亿级动力产业园，有利于改变以往粗放经营、高耗能高排放的传统模式，有利于提高专业化协作水平、形成聚集

效应、共享发展资源，引导配套产业向特定优势区域集中，有利于聚集生产要素和资源，扩充市场容量，推动配套服务业发展，促进产业化分工，延伸产业链，不断增强产业实力，释放传统产业增长新活力，育强产业发展新动能，保障新旧动能顺利接续，为山东省加快新旧动能转换探索新路径。

综上所述，本项目的实施是非常必要和十分迫切的，不具有替代性，社会公众是直接的受益对象。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目实施的必要性指标分值 10 分，实际得分 10 分。

2、项目实施的公益性

（1）实施的外部公益性

潍柴国际配套产业园新钢园区产业立足于庞大的市场需求规模和结构优势，聚焦全球核心技术和高端制造产业，吸引全球人力资本、技术资本和知识资本，是典型的先进制造业。园区重点布局潍柴集团汽车装备制造业，吸引产业链上下游企业集群发展，囊括从原材料到终端生产制造的产业链的上下游环节，拥有较为完整的产业链、供应链和价值链。不仅包括加工生产制造环节，而且还包括价值链上下游的生产性服务环节。因此，潍柴国际配套产业园新钢园区不再是传统意义上的某些特定产品的“生产加工基地”，而是具有自主核心技术、自主知识产权和自主品牌的“服务型制造基地”。潍柴国际配套产业园新钢园区以国际合作为基础，主导组建合资公

司，掌控关键核心技术，不断形成和壮大新的竞争优势，在全球价值链和创新链中占据主导地位，在产业价值分配中具有较大的话语权，产品具有较高的附加值，在国际市场上具有较强的市场优势，对于突破技术封锁和贸易保护主义、打造世界级先进制造业集群有重要意义。

通过工作组以上评估，项目实施的公益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

3、项目实施的收益性

（1）实施的自身收益性

根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，项目建成后，将按照高端定位、创新引领的发展要求，主要布局氢燃料电池和发动机关键零部件、智能装备、汽车电子等项目，在动力装备、氢能源、新能源汽车等领域集聚创新资源、增强创新能力，打造具有国内外影响力的绿色动力创新高地，推动产业技术迈向中高端、释放创新增长潜力。项目通过主要收益来源为厂房租赁收入、配套楼租赁收入、车位租赁收入以及物业管理费，可实现计算期总收入约 677,838.29 万元。

通过工作组以上评估，项目实施的收益性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

4、项目投资建设合规性

（1）投入成本合理性（6分）

根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，该项目

依据以下几个方面来进行投资估算；

国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；设备生产厂家的近期报价资料，并考虑运输费用和一定程度的上浮因素；项目建设单位提供的总体规划资料等。结合当地建材市场价格，参考建筑工程预算测定。项目投入成本合理，成本测算依据充分。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

（2）成本控制措施有效性（6分）

为严格控制项目前期的成本投入，主要制定了以下措施：

①人工成本控制

加强项目部管理水平，选用劳务水平较高的队伍，确保有效用工；

制定科学、合理的施工方案，减少无效用工；

尽量采用新材料、新技术、新工艺，提高劳动效率。

②机械成本控制

对于机械费用的支出，应“确保不赔，稍有盈余”，积极地进行机械成本的控制。具体如下：

在机械台班定额的标准上，结合市场行情，确定合理的机械租赁价格，可通过招标竞争形式，择优选择；

根据合理的施工方案，最大限度地缩短机械的使用周期，最大限度地发挥机械地使用率，防止机械闲置或机械工作任务不饱满，降低机械租赁的成本支出；

保管、维护好租赁来的机械，防止损毁，避免赔偿；

③材料成本控制

在工程制造过程中，材料的消耗占了整个工程成本的 65%左右，因此，加强材料成本的控制是提高工程施工利润最有效、最直接的方法。

材料采购成本控制主要通过对材料的价格、质量、数量三个方面进行控制。第一，按照工程的实际需用量，制定详细、准确的材料采购计划，最大限度地控制材料采购费用的支出；第二，材料的采购尽可能从厂家或厂家代理商手里直接采；第四，材料保管人员在材料进场时，一定要认真核实实际进场材料的质量和数量是否与所要采购的材料相一致，特别是大体积的灰、砂、石之类的材料，质量和数量均不易核准，这就要求材料保管人员必须具备一定的专业素质，熟练掌握相关的材料知识。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目投资合规性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

5、项目成熟度

（1）项目实施成熟度

根据高新区行政审批服务局《关于对潍柴国际配套产业园新钢园区潍柴国际配套产业园新钢园区的批复》文件，项目建设期限为 2021 年 7 月—2023 年 6 月，项目设立期限明确。项目立项、节能等前期相关手续齐全。

此项分值 10 分，实际得分 10 分。

通过工作组以上评估，项目成熟度指标分值 10 分，实际得分 10 分

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 453500.00 万元，所需建设资金由建设单位解决，资金来源渠道符合相关规定；根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，资金筹措程序较科学规范，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，项目资金来源和到位可行性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入合理性（4 分）

根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，项目建成后，将按照高端定位、创新引领的发展要求，主要布局氢燃料电池和发动机关键零部件、智能装备、汽车电子等项目，在动力装备、氢能源、新能源汽车等领域集聚创新资源、增强创新能力，打造具有国内外影响力的绿色动力创新高地，推动产业技术迈向中高端、释放创新增长潜力。项目通过主要收益来源为厂房租赁收入、配套楼租赁收入、车位租赁收入以及物业管理费，可实现计算期总收入约 677,838.29 万元。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

（2）项目成本合理性（4 分）

根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，该项目的成本构成主要包括：燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。其中，动力费取值单价为参照国家相关能源收费标准计取；工资及福

利为参照高新区服务行业人员的现行平均工资及福利拟定的；修理费按建筑物折旧费用进行取值；其他费用为参照相关行业经验数据进行计取。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

（3）项目收益合理性（4 分）

根据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，该项目收益情况在相关行业收益测算的合理范围内。

此项分值 4 分，实际得分 4 分。

通过工作组以上评估，项目收入、成本、收益预测合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

8、债券资金需求合理性

依据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，本项目总投资金额为 453500.00 万元，根据项目前期相关规划，从实际出发，拟定发债额度为 226,800.00 万元，符合国家及山东省对于政府专项债申报的相关要求；《可行性研究报告》对债券资金需求，相关论证程序较完善。

此项分值 8 分，实际得分 8 分。

通过工作组以上评估，债券资金需求合理性指标分值 8 分，实际得分 8 分。

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（6 分）

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专

项债券。其中，项目资本金 226,700.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 49.99%；发行地方政府专项债券 226,800.00 万元，期限 15 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息，还本付息资金来源为项目中的厂房租赁收入、配套楼租赁收入、车位租赁收入以及物业管理费。

项目偿债计划明确，偿债资金来源有保障，因此偿债计划可行。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 偿债风险可控性（6 分）

依据《潍柴国际配套产业园新钢园区可行性研究报告》，本项目的
主要风险点为现金流不稳定导致的不能按时还本付息；为及时应对
相关偿债风险的发生，聘用专业的财务团队对项目运营过程中的财务
情况进行全面把控，降低成本，将收益最大化。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对
措施指标分值 12 分，实际得分 12 分。

10、绩效目标合理性

(1) 目标明确性（6 分）

该项目绩效目标设定明确，基本覆盖了预期的产出及效益情况，
与高新区长期规划目标、年度工作目标相一致；受益群体为国内外智
能制造企业及社会公众，定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度
相关。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

(2) 目标合理性（6 分）

该项目绩效目标与项目预计解决的问题及现实需求相匹配；绩效指标分别从产出、效益和满意度三个方面进行细化、量化，指标值设置合理。

此项分值 6 分，实际得分 6 分。

通过工作组以上评估，绩效目标合理性指标分值 12 分，实际得分 12 分。

综上，本项目事前项目绩效评估成绩为 100 分。

（三）评估结论

潍柴国际配套产业园新钢园区净现金流入 524,591.17 万元，项目债券本息合计 367,410.00 万元，本息覆盖倍数为 1.43，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。

潍柴国际配套产业园新钢园区以潍柴集团为龙头主导建设配套产业园，依托潍柴集团强大的产业辐射力和影响力，集聚上游配套企业，实现动力产业本地化的建链、补链、强链，降低供应链成本，增强上下游协作水平，实现动力产业竞争力的提升。该园区建成后，将助力于打造潍坊高新区对外合作高地和产业协调发展样板，推动潍坊市动力装备制造产业迈向中高端，努力打造国际动力城。

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。

附表

事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	指标分值	评估分值
项目实施的必要性(10分)	政策相关性	是否与国家及本省、本市、本区相关行业宏观政策相关。	3	3
	职能相关性	是否与主管部门职能、规划及当年重点工作相关。	3	3
	需求相关性	①是否具有现实需求，需求是否迫切； ②是否有可替代性； ③是否有确定的服务对象或受益对象。	4	4
实施的公益性(8分)	实施的外部公益性	①对当地的经济发展是否有带动作用； ②是否能协调带动相关行业进一步发展； ③是否有利于完善推动社会公共服务事业的发展；	8	8
实施的收益性(8分)	实施的自身收益性	①是否有合理的收益来源； ②是否能形成稳定的现金流。	8	8
建设投资合规性(12分)	投入成本合理性	①项目投入资源及成本是否与预期产出及效果相匹配； ②投入成本是否合理，成本测算依据是否充分； ③其他渠道是否有充分投入。	6	6
	成本控制措施有效性	项目是否采取相关成本控制措施，成本控制措施是否有效。	6	6
项目成熟度(10分)	项目实施成熟度	①项目前期立项、环评等相关手续是否合法、合规。 ②项目技术路线是否完整、先进、可行、合理； ③项目组织、进度安排是否合理； ④与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障。	10	10
资金来源和到位可行性(8分)	资金来源和到位可行性	①资金来源渠道是否明确； ②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证； ③是否针对预期风险设定应对措施；	8	8
项目收入、成本、收益预测合	项目收入合理性	是否对收入单价进行合理性论证，相关税收及计算标准是否科学规范；	4	4
	项目成本合理性	①成本构成是否齐全； ②对收入单价进行合理性论证，相关计算标准	4	4

理性(12分)		是否科学规范。		
	项目收益合理性	项目收益是否合理。	4	4
债券资金需求合理性(8分)	债券资金需求合理性	①申报额度是否符合政府专项债相关支持性文件中的需求比例； ②结合项目的建设资金实际需求，分析债券资金需求合理性。	8	8
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施(12分)	项目偿债计划可行性	项目收益是否能覆盖偿债计划期内的还本付息金额的相关倍数要求。	6	6
	偿债风险可控性	①是否对偿债的风险点进行了逐一地识别； ②是否制定了有效、可控的防范化解措施。	6	6
绩效目标合理性(12分)	目标明确性	①是否有明确的受益范围和受益对象； ②绩效目标是否明确，是否设定总体性目标和阶段性目标，内容是否具体； ③绩效目标是否清晰，能否反映政策的主要内容； ④是否将绩效目标及指标细化分解到具体工作任务。	6	6
	目标合理性	①是否具有前瞻性、系统性及引导性； ②政策目标是否体现了政策的稳定性和持续性，如，政策总体执行期限、政策当前所处阶段以及政策后期逐步退出等； ③预期绩效是否显著，能否体现政策所需解决问题的明显改善； ④是否选取最能体现总体目标实现程度的关键指标并明确了指标值，指标值是否符合行业正常水平或事业发展规律； ⑤与其他地市同类项目对比，是否存在预期绩效较大差异等。	6	6
合计			100	100