

2022 年滨州市经济技术开发区高端装备制造产 业园标准化厂房项目实施方案



2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目

（二）项目单位

滨州中海城市投资开发集团有限公司

营业执照代码：91371600059046249P

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：韩承国

注册资本：13563.93 万人民币

登记机关：滨州经济技术开发区市场监督管理局

登记状态：在营（开业）企业

地址：滨州市渤海十八路 667 号

经营范围：城市基础设施建设融资、投资；政府授权范围内的国有资产运营管理；政府授权土地开发整理；保障性住房及其他房地产开发经营；资产重组和经营；固定资产租赁经营；国内贸易。（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

山东展弘绿色低碳科技有限公司 2020 年 2 月出具了《滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目可行性研究报告》，并于 2020 年 2 月 27 日取得滨州经济技术开发区经济发展局滨开经投资（2020）4 号批复。

（四）项目规模与主要建设内容

滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目，分为A、B、C三个区域建设，A区位于滨州经济技术开发区黄河三路以南、渤海三十路以东；B区位于滨州经济技术开发区长江六路以南、渤海二十五路以东；C区位于滨州经济技术开发区黄河二路以北、渤海二十七路以西。项目总占地面积439.67亩，本次建设用地面积352.17亩，总建筑面积311241 m²，其中标准厂房281123 m²，配套设施24000 m²，地下停车场6118 m²。其中：A区占地面积206.29亩，建设标准厂房建筑面积181383 m²，配套设施建筑面积24000 m²，地下停车场建筑面积6118 m²等；B区占地面积64.88亩，建设标准厂房建筑面积43253 m²等；C区占地面积168.5亩，其中北部片区占地81亩，本项目只对北部片区进行规划建设，建设标准厂房建筑面积56487 m²等。

（五）项目建设期限

该项目建设期为28个月：自2020年2月至2022年5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、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》

（第三版）；

2、《山东省建筑工程综合定额》和《山东省安装工程综合定额》等有关费用定额；

3、滨州市本地材料预算价格和类似工程造价；

4、现行投资估算的有关规定和政策。

2. 估算总额

项目报批总投资 106000 万元，其中固定资产投资 105938.24 万元，铺底流动资金 61.76 万元。固定资产投资中，工程费用 72965.13 万元，工程建设其他费用 18993.89 万元，预备费 7356.72 万元，建设期利息 6622.5 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	106,000.00	100.00%	
一、资本金	21,287.00	20.08%	
自有资金	21,287.00	20.08%	
二、债务资金	78,900.00	74.43%	
专项债券	78,900.00	74.43%	
银行借款	5,813.00	5.48%	抗疫国债

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厂房租赁收入和物业管理收入。出于谨慎性考虑,对项目计算期内整体运营收入下调 5.00%进行项目净现金流入测算。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	租赁收入	物业费收入	其他收入	合计
2020	-	-	-	-
2021	-	-	-	-
2022	9,011.10	300.37	-	9,311.47
2023	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2024	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2025	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2026	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2027	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2028	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2029	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2030	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2031	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2032	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2033	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2034	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2035	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2036	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2037	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2038	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2039	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2040	15,447.61	514.92	-	15,962.53
2041	15,447.61	514.92	-	15,962.53
合计	302,515.66	10,083.83	-	312,599.49

收入情况说明:

可供租赁面积 301123 m², 单位面积租赁费 540 元/m²/年, 单位面积物业管理费 18 元/m²/年。

（二）运营成本预测

（1）本项目总成本费用包括外购原材料成本、动力及燃料费、工资及福利、修理费、折旧摊销费、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	合计
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	8.41	223.05	282.09	256.53	770.09
2023	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2024	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2025	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2026	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2027	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2028	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2029	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2030	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2031	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2032	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2033	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2034	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2035	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2036	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2037	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2038	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2039	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2040	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
2041	14.42	382.38	483.59	439.77	1,320.15
合计	282.32	7,488.25	9,470.27	8,612.19	25,853.03

成本预测方法说明：

（1）原材料费用

原材料费经营期年均约 13.73 万元，主要为物管耗材。

原材料费计算表

序号	名称	厂房建筑面积 (万 m ²)	单价 (元/m ² ·年)	合计 (万元)
1	标准厂房	281123	0.45	12.65
2	配套建筑	24000	0.45	1.08
3	合计	305123	0.45	13.73

(2) 燃料及动力费

燃动力费包括水、电，根据项目单位提供的资料，燃料动力费均采用以现行市场价格为基础的预测价格，正常年后外购燃料及动力费用合计 364.17 万元。

(3) 工资及福利费

该项目劳动定员 60 人，其中工人 44 人，人均年工资为 6 万元；技术人员 10 人，人均年工资为 8 万元；管理人员 6 人，人均年工资为 10 万元。福利按工资总额的 14% 计。经计算，年工资福利总额为 460.56 万元。

(4) 修理费

修理费计提比率为 0.5%，费用为 418.83 万元。

(5) 固定资产折旧费

在总投资中，固定资产原值为 90,387.79 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 2,834.41 万元。(其中：房屋、建筑物折旧年限 40 年、净残值率为零，年提取折旧额 1,672.88 万元；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 4%，年提取折旧额 290.4 万元；其他固定资产折旧年限 20 年，净残值率为零，年提取折旧额 871.14 万元)。

(6) 无形资产及其他资产摊销费

项目总投资中，摊销为无形资产及其他资产的摊销，无形资产摊销年限为 50 年，年摊销额 310.77 万元，其他资产摊销年限为 5

年，年摊销额 2.4 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)上浮 5.00%进行项目净现金流出测算。

6、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	9%	不动产租赁
	6%	物业费收入
	13%	采购原材料、修理费等
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

7、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 78,900.00 万元，其中 2020 年 5 月已发行 10000.00 万元，利率 2.93%，期限 10 年期；2020 年 7 月发行 9,000.00 万元，利率 3.21%，期限 10 年期；2021 年 4 月发行 14,000.00 万元，利率 3.89%，期限 20 年；2021 年 8 月发行 3,000.00 万元，利率 3.47%，期限 20 年期；本期拟发行 22,200.00 万元，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%；剩余额度 20,700.00 万元假设于 2022 年内发行完毕，假设债券利率为 4.20%，期限为 20 年，利息按半年支付，最后一次还本付息，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	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		19,000.00		19,000.00	146.50	146.50
2021	19,000.00	17,000.00		36,000.00	854.20	854.20

2022	36,000.00	42,900.00		78,900.00	2,131.50	2,131.50
2023	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2024	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2025	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2026	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2027	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2028	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2029	78,900.00			78,900.00	3,032.40	3,032.40
2030	78,900.00		19,000.00	59,900.00	2,885.90	21,885.90
2031	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2032	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2033	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2034	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2035	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2036	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2037	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2038	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2039	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2040	59,900.00			59,900.00	2,450.50	2,450.50
2041	59,900.00		17,000.00	42,900.00	2,178.20	19,178.20
2042	42,900.00		42,900.00	-	900.90	43,800.90
合计		78,900.00	78,900.00		54,829.00	133,729.00

(三) 项目运营损益表

表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	-	8,550.44	14,657.89	14,657.89	14,657.89
税金及附加	-	-	1,076.64	1,845.66	1,845.66	1,845.66
营业成本	146.50	854.20	4,156.94	7,403.89	7,403.89	7,403.89
利润总额	-146.50	-854.20	3,316.86	5,408.34	5,408.34	5,408.34
企业所得税	-	-	829.21	1,352.08	1,352.08	1,352.08
净利润	-146.50	-854.20	2,487.64	4,056.25	4,056.25	4,056.25

续

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89
税金及附加	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66
营业成本	7,403.89	7,403.89	7,403.89	7,403.89	7,257.39
利润总额	5,408.34	5,408.34	5,408.34	5,408.34	5,554.84

企业所得税	1,352.08	1,352.08	1,352.08	1,352.08	1,388.71
净利润	4,056.25	4,056.25	4,056.25	4,056.25	4,166.13

续

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89
税金及附加	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66
营业成本	6,821.99	6,821.99	6,821.99	6,821.99	6,821.99
利润总额	5,990.24	5,990.24	5,990.24	5,990.24	5,990.24
企业所得税	1,497.56	1,497.56	1,497.56	1,497.56	1,497.56
净利润	4,492.68	4,492.68	4,492.68	4,492.68	4,492.68

续

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89	14,657.89
税金及附加	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,845.66	1,998.72
营业成本	6,821.99	6,821.99	6,821.99	6,821.99	6,821.99	5,238.20
利润总额	5,990.24	5,990.24	5,990.24	5,990.24	5,990.24	7,420.97
企业所得税	1,497.56	1,497.56	1,497.56	1,497.56	1,497.56	1,855.24
净利润	4,492.68	4,492.68	4,492.68	4,492.68	4,492.68	5,565.73

(四) 项目资金测算平衡表

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	9,311.47	15,962.53	15,962.53
2. 经营活动支付的现金流	-	-	770.09	1,320.15	1,320.15
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	2,610.75	4,406.14	4,406.14
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	5,930.64	10,236.23	10,236.23
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	39,657.87	17,000.00	42,657.87	-	-
2. 支付的铺底资金	-	61.76	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-39,657.87	-17,061.76	-42,657.87	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	21,287.00	-	-	-	-

2. 债券及银行借款筹资款	24,813.00	17,000.00	42,900.00	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	146.50	854.20	2,131.50	3,032.40	3,032.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	45,953.50	16,145.80	40,768.50	-3,032.40	-3,032.40
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	6,295.63	5,379.67	9,420.94	16,624.77
2. 期内现金变动	6,295.63	-915.96	4,041.27	7,203.83	7,203.83
3. 期末现金	6,295.63	5,379.67	9,420.94	16,624.77	23,828.60

续

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53
2. 经营活动支付的现金流	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15
3. 经营活动支付的各项税金	4,406.14	4,406.14	4,406.14	4,406.14	4,406.14
4. 经营活动产生的现金流小计	10,236.23	10,236.23	10,236.23	10,236.23	10,236.23
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	-	1,162.60	1,162.60	1,162.60	1,162.60
4. 支付融资利息	3,032.40	3,032.40	3,032.40	3,032.40	3,032.40
5. 筹资活动产生的现金流合计	-3,032.40	-4,195.00	-4,195.00	-4,195.00	-4,195.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	23,828.60	31,032.43	37,073.67	43,114.90	49,156.13

2. 期内现金变动	7,203.83	6,041.23	6,041.23	6,041.23	6,041.23
3. 期末现金	31,032.43	37,073.67	43,114.90	49,156.13	55,197.36

续

年份	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流		-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53
2. 经营活动支付的现金流	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15
3. 经营活动支付的各项税金	4,442.77	4,551.62	4,551.62	4,551.62	4,551.62
4. 经营活动产生的现金流小计	10,199.61	10,090.76	10,090.76	10,090.76	10,090.76
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	20,162.60	-	-	-	-
4. 支付融资利息	2,885.90	2,450.50	2,450.50	2,450.50	2,450.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	-23,048.50	-2,450.50	-2,450.50	-2,450.50	-2,450.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	55,197.36	42,348.47	49,988.73	57,628.98	65,269.24
2. 期内现金变动	-12,848.89	7,640.26	7,640.26	7,640.26	7,640.26
3. 期末现金	42,348.47	49,988.73	57,628.98	65,269.24	72,909.50

续

	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53	15,962.53

2. 经营活动支付的现金流	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15	1,320.15
3. 经营活动支付的各项税金	4,551.62	4,551.62	4,551.62	4,551.62	4,551.62
4. 经营活动产生的现金流小计	10,090.76	10,090.76	10,090.76	10,090.76	10,090.76
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	2,450.50	2,450.50	2,450.50	2,450.50	2,450.50
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,450.50	-2,450.50	-2,450.50	-2,450.50	-2,450.50
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	72,909.50	80,549.75	88,190.01	95,830.27	103,470.53
2. 期内现金变动	7,640.26	7,640.26	7,640.26	7,640.26	7,640.26
3. 期末现金	80,549.75	88,190.01	95,830.27	103,470.53	111,110.78

续

	2040 年	2041 年	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	15,962.53	15,962.53	-	312,599.49
2. 经营活动支付的现金流	1,320.15	1,320.15	-	25,853.03
3. 经营活动支付的各项税金	4,551.62	5,062.36	-	88,475.01
4. 经营活动产生的现金流小计	10,090.76	9,580.02	-	198,271.46
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	99,315.74

2. 支付的铺底资金	-	-	-	61.76
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-99,377.50
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	21,287.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	84,713.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	17,000.00	42,900.00	84,713.00
4. 支付融资利息	2,450.50	2,178.20	900.90	54,829.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,450.50	-19,178.20	-43,800.90	-33,542.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	111,110.78	118,751.04	109,152.86	-
2. 期内现金变动	7,640.26	-9,598.18	-43,800.90	65,351.96
3. 期末现金	118,751.04	109,152.86	65,351.96	65,351.96

（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，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，假设测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年不考虑收入、成本。

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租赁收入和物业管理收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对厂房租赁收入和物业管理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 198,271.46 万元，融资本息合计为 139,542.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.42 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-滨州经济技术开发区高端装备制造

造产业园标准化厂房项目（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	78,900.00	54,829.00	133,729.00	
银行借款	5,813.00		5,813.00	
融资合计	84,713.00	54,829.00	139,542.00	198,271.46
覆盖倍数				1.42

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）与项目收益相关的风险

本项目资金筹措渠道为企业自筹及政府专项债。财务制度健全，在工程建设资金按时足额到位后，能够做到专款专储、专账、专管、专用。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目，项

目实施单位为滨州中海城市投资开发集团有限公司，本次拟申请专项债券2.22亿元用于滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目使用，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第5款“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的规定。

（2）符合国家及地方十三五规划

a、符合《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》

《纲要》第五篇“优化现代产业体系”一第二十二章“实施制造强国战略”一第二节“加快发展新型制造业”指出：实施高端装备创新发展工程，推进制造业集聚区改造提升，建设一批新型工业化产业示范基地，培育若干先进制造业中心；第三节“推动传统产业改造升级”指出：实施制造业重大技术改造升级工程，完善政策体系，支持企业瞄准国际同行业标杆全面提高产品技术、工艺装备、能效环保等水平，实现重点领域向中高端的群体性突破。开展改善消费品供给专项行动。鼓励企业并购，形成以大企业集团为核心，集中度高、分工细化、协作高效的产业组织形态。支持专业化中小企业发展。

b、符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《纲要》第五篇“优化结构加快转型升级”一第二十章“促进

制造业提质增效”指出：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、特色优势强的产业集聚区。深化开发区体制机制创新试点，支持现有国家级园区，创建国家生态工业示范园区。优化行业结构、技术结构、产品结构、组织结构和布局结构，培育创新型产业集群，构建良好产业生态系统。支持企业间战略合作和跨行业、跨区域兼并重组、提高规模化、集约化经营水平，培育一批具有全球影响力的企业集团。激发中小企业创新创造活力，发展一批特色化、专业化、精细化的“小巨人”企业，鼓励大企业与中小企业通过专业分工、服务外包、订单生产等多种方式，形成一批协同创新、合作共赢的产业集群。

c、符合《滨州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

《纲要》第二章“总体思路及发展目标”指出：依托滨州区位优势、资源优势、产业优势，进一步完善城市功能，提升城市品位，加快推进“两区一圈”开发建设，主动对接“一带一路”，承接京津冀产业转移，紧跟环渤海地区合作发展步伐，全力打造“两城四集群一基地”。高端铝产业集群。依托魏桥集团、创新金属、立中集团等铝产业龙头企业，以铝材深加工、铝合金新材料和高端装备制造零部件为方向，提高产业集中度和配套关联度，打造 5000 亿级高端铝产业集群；第十节“加快工业转型升级”中指出：战略性新兴产业集聚发展。加大领军企业引导力度，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，集中力量发展新材料、节能环保、新一代信息技术、生物产业、新能源、高端装备制造等产业，培养一批以高技术企业为骨干的创新型产业集群和新兴产业的领军

企业，形成“滨州制造”向“滨州创造”的转变。

d、符合《滨州经济技术开发区国民经济和社会发展第十三个五年规划》

《规划》第三章构建“4321”新型产业体系—第一节“加快发展4大战略性新兴产业”指出：针对新材料作为高新技术的基础和先导，应用范围极其广泛的产业特点，继续凝聚新材料产业产品及技术水平的特色与优势，强化新材料产业支柱产业地位。做好新材料产业的创新链和创新联盟培育，增强新材料产业的竞争力。加大技术创新力度，努力在新型轻合金材料产业实现突破，开发生产高性能铝合金、镁合金和钛合金等新材料，满足航空航天和现代轨道交通对新材料的需求。“十三五”期间，聚焦铝箔、航空铝材等新材料产业细分领域，依托山东滨州政通铝材有限公司、山东创丰金属科技有限公司、中信戴卡有限公司、滨州盟威联信新材料有限公司、中航集团投资的汽车、航空航天用高性能锻造铝合金项目等龙头企业，打造世界级轻质高强合金新材料产业基地。发挥铝产业资源优势，加强关键技术研发和创新成果产业化，重点搞好高端铝合金材料研发和汽车、航空航天零部件产业链，提高产业层次，做大产业规模，建成全国铝行业新型工业化产业示范基地，打造世界著名的铝产业孵化基地。

(3) 符合《山东省高端装备制造业发展规划（2018-2025 年）》

《规划》第五条“主要任务”指出：围绕“走在前列”目标定位，加快培育高端装备领军企业和特色产业集群。建立领军企业培育机制，每年遴选 10 家左右配套链条长、生产规模大、带动能力强的企业进行重点培育，引导龙头骨干企业积极兼并重组联合，加

快纵向延伸、横向联合、跨越发展。鼓励以龙头骨干企业为核心，规划建设特色产业集群，搭建公共服务平台，开发共性关键技术，吸引产业链上下游企业进区入园，集聚发展。每年遴选若干“雁阵形”产业集群进行重点扶持，在全省打造一批特色鲜明、优势突出、运营高效的高端装备产业集群。

(4)项目的建设是滨州经济技术开发区高端装备制造产业园建设的必然要求

《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发〔2015〕32号）提出：发展创业创新区域平台。推动实施小微企业创业基地城市示范。鼓励有条件的地方出台各具特色的支持政策，积极利用工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所。

滨州经济技术开发区依托山东魏桥创业集团有限公司铝资源优势，形成了以北汽海纳川、渤海活塞、盟威戴卡、戴森车轮等一大批规模大、实力强的企业为支撑的汽车轻量化产业集群，逐渐成长为全区工业经济中优势主导产业，构筑了全区工业经济基石，带动了周边地区汽车轻量化产业。标准化厂房建设是开发区优化营商环境、提升产业集聚功能的重要载体。开发区建设标准化厂房，不仅提高了产业集聚程度，更让企业实现了“拎包入驻”，达到了招商引资项目快落地、快投产、快收益的目的，是帮助企业快速达产见效的必然要求。

2、项目实施的收益性

本项目可实现正常年运营收益 16,802.66 万元，利润总额 7717.81 万元，净利润 5788.35 万元，所得税前财务内部收益率

11.84%，所得税后财务内部收益率 9.27%，均高于设定 8%的基准收益率，项目总投资收益率为 7.27%，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、项目投资合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费、其他费用和预备费等进行估算，项目总投资 106,000.00 万元，包括建筑工程费 72,965.13 万元，工程建设其他费用 18,993.89 万元，基本预备费用 7,356.72 万元，建设期利息 6,622.50 万元，铺底流动资金 61.76 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)、《山东省建设项目概算其他费用定额》、当地类似工程技术经济指标，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，滨州市经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目投资估算依据、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

山东展弘绿色低碳科技有限公司 2020 年 2 月出具了《滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目可行性研究报告》，并于 2020 年 2 月 27 日取得滨州经济技术开发区经济发展局滨开经投资〔2020〕4 号批复。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 106,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 78,900.00 万元，约占项目总投资的 74.43%，申请中央抗疫国债 5,813.00 万元，其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。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。中医院医养结合建设项目属于为民生服务范畴，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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要是厂房租赁收入和物业管理收入，根据市场调查的市场价格，同时考虑价格变动因素，该项目运营期年可实现营业收入 16,802.66 万元，主要为：厂房租赁收入 16,260.64 万元/年；

物业管理收入 542.02 万元/年。

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中以及未来节约成本方面，作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

本项目总投资为 106,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 78,900.00 万元，约占项目总投资的 74.43%，申请中央抗疫国债 5,813.00 万元，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 20.08%，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。项目收益 198,271.46 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 139,542.00 万元，本息覆盖倍数为 1.42，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

本项目建成后，不仅解决原有企业发展壮大面临着资金与用地的瓶颈问题，同时也解决了中小型和创业型企业因资金不足不能购地自建厂房的问题，促进中小企业集聚壮大，提高滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目的承载能力，优化滨州经济技术开发区的产业结构布局，集约节约用地，同时拉动了滨州经济技术开发区以及附近区域的经济增长，对促进开发区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

（三）评估结论

滨州经济技术开发区高端装备制造产业园标准化厂房项目收益 19.83 亿元，项目债券本息合计 13.95 亿元，本息覆盖倍数为 1.42，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。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。

