

2022 年山东省潍坊市寿光市高新技术产业园区基础设施项
目专项债券项目实施方案

山东省寿光高新区投资开发集团有限公司

(高新技术产业园区基础设施项目)

2022 年 01 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

高新技术产业园区基础设施项目

（二）项目单位

寿光高新区投资开发集团有限公司

项目单位简介：寿光高新区投资开发集团有限公司，位于“黄河三角洲高效经济区”“山东半岛蓝色经济区”“环渤海经济区”三区叠加的位置，于2020年11月经寿光市行政管理局登记注册批准成立，注册资金壹亿元整，公司现任股东为山东寿光金鑫投资发展控股集团有限公司，法定代表人为王晨光。

（三）项目规划审批

2021年1月27日山东省建设项目备案证明

2021年2月，山东亦安咨询有限公司《可行性研究报告》

2021年5月6日建设工程规划许可证

2021年6月18日建设工程施工许可证

2021年5月7日土地证

2021年5月7日建设用地规划许可证

（四）项目规模与主要建设内容

本项目建设规划为立足于促进寿光市高新区工业发展和招商引资高标准的建设高新技术产业园区基础设施项目，建设创业孵化、研发创新、技术转化及产业化等标准厂房、园区内敷设的道路、给水、电力、排水、热力、电信、燃气

等基础配套设施。主要功能为人才科研办公服务中心、培训中心、园区配套的公共服务设施。一期项目（南地块项目）用地面积 53176.0 平方米，地上建筑面积 93589.76 平方米，地上可售总建筑面积 68640.80 平方米，其中 2 层厂房面积 15418.84 平方米，3 层厂房面积 45965.46 平方米，配套中心面积 7038.0 平方米，仓库面积 218.5 平方米，建筑占地面积 25270.74 平方米，绿地率 10.4%，建筑系数 47.52，容积率 1.76，机动车停车位 296 个。

二期项目（北地块项目）用地面积 75740.79 平方米，总建筑面积 94053.32 平方米，其中 2 层厂房面积 17927.36 平方米，3 层厂房面积 67485.96 平方米，配套中心面积 8640 平方米，建筑占地面积 33379 平方米，绿地率 10%，建筑系数 44.24，容积率 1.66，机动车停车位 705 个。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2021 年 6 月至 2024 年 6 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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(2) 原国家计委发布的《投资项目可行性研究报告指南(试用版)》;

(3) 国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准;

(4) 项目各有关专业提供的估算编制条件;

(5) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 投资估算编制和方法

(1) 建筑工程

项目建筑工程费用包括土建工程和装修工程费用,参照当地同类结构建筑的单位造价,并结合本项目各建筑物实际情况估算。

(2) 设备购置及安装费

项目设备购置及安装费主要为给排水、消防、电气、采暖等公用配套工程。业务设备及附属设备不包含在本项目投资估算范围之内。

(3) 其他费用

①征地补偿费:是指土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的总和。

②建设单位管理费:项目建设单位管理费按照财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)并结合项目实际估算。

③勘测、设计、咨询费:参照按照《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10号文)计取,并结合本项目实际情况计取。

④施工监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）的通知执行，并结合本项目实际情况计取。

⑤招标代理费：按国家发展改革委办公厅发布的计价格[2002]1980号文印发了《招标代理服务收费管理暂行办法》计取。

⑥场地准备及临时设施费：参考国家计委中华人民共和国建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》（计标（85）352号）的相关内容，本项目场地准备及临时设施费按照工程费的0.3%计取。

（4）预备费用

基本预备费按第一部分“工程费用”总值和第二部分“工程建设其他费用”总值之和为基数，预备费率考虑该阶段的特点，按8%计取。

2. 估算总额

本项目估算总投资50000万元，其中工程费用45739.08万元，工程建设其他费用1782.83万元，预备费用2376.10万元，铺底流动资金101.98万元。

（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：

表一：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	50,000.00	100%	
一、资本金	25,000.00	50.00%	
自有资金	25000.00		
二、债务资金	25,000.00	50.00%	
专项债券	25,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目建成收入来源主要为建筑对外租赁收入。

收入来源主要为建筑对外租赁，一期建筑面积 68640.8 m²，每平方米租金为 292.00 元/年，每年上调 3%。第 3 年起，一期项目投入使用，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。二期第 4 年初完成建设，建筑面积为 94053.32 m²，每平方米租金为 292 元/年，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。

（二）营业税金及附加

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率

2%，地方水利建设基金税率 0.5%)，房产税税率 12%，所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。营业收入、营业税金及附加和增值税估算表详见附表。

表二：营业收入、营业税金及附加估算表



序号	项目	年份											
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
1	营业收入	5457.13	5620.84	5789.46	5963.15	6142.04	6326.31	6516.10	6711.58	6912.93	3560.16		
1.1	一期项目收入	2341.80	2412.05	2484.41	2558.95	2635.71	2714.79	2796.23	2880.12	2966.52	1527.76		
	建筑面积 (m²)	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80	68640.80		
	租金 (元/m²/年)	359.12	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93	468.57		
	租用率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
1.2	二期项目收入	3115.33	3208.79	3305.05	3404.20	3506.33	3611.52	3719.87	3831.46	3946.41	2032.40		
	建筑面积 (m²)	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32	94053.32		
	租金 (元/m²/年)	348.66	359.12	369.90	380.99	392.42	404.20	416.32	428.81	441.68	454.93		
	租用率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
2	营业税金及附加	600.78	618.81	637.37	656.49	676.19	791.41	924.43	1062.27	1557.67	612.34		
2.1	所得税						94.94	207.06	303.60	367.59	0.00		
2.2	增值税								17.58	381.35	195.91		
2.3	房产税	600.78	618.81	637.37	656.49	676.19	696.47	717.37	738.89	761.06	391.94		
2.4	附加税								2.20	47.67	24.49		

（二）运营成本预测

1. 原辅材料费

参考同类项目并结合实际情况，预计年采购办公用品 20 万元，辅助材料 600 万元，合计 620 万元。

2. 燃料及动力费

水 2 万立方米，水价 3 元，电 100.55 万 kwh，电价 0.73 元。合计 79.40 万元。本项目为建设高新技术产业园区基础设施项目，主要对建筑对外租赁，参照类似项目并结合实际情况估算。燃料及动力费用由租赁方承担，因此，本项目正常年仅承担公共部分燃料及动力费用，约为 79.40 万元，每年考虑 3% 增长。

3. 工资及福利费

设施维护保洁人员计 10 人，工资为 30000 元/人/年，电工 13 人，60000 元每年，管理人员 5 人，工资 50000 元每年，年工资总额 133 万元，福利费为工资总额的 14%，年工资及福利费总计 151.62 万元，考虑每年递增 3%。

4. 维修费

年度修理费为年折旧费的 20%，年折旧费为 1763.85 万元。折旧费的计算是房屋折旧（1133.44 万元）加机器折旧（630.42 万元），房屋折旧 30 年折完，残值率 5%，机器折旧 20 年折完，无残值率，修理费为 352.77 万元，考虑每年 3% 增长。

5. 其他费用

其他费用为折旧与营业收入的 1%。

根据以上说明，本项目现金流出如下：

表三：

单位：万元

年份	人员工资与福利费	原材料费	燃料动力费	维修费用	其他费用	合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	151.62	614.00	26.93	352.77	15.03	1,160.35
2024 年	156.17	620.00	66.35	363.35	38.14	1,244.01
2025 年	160.85	638.60	79.40	374.25	61.88	1,314.99
2026 年	165.68	657.76	81.78	385.48	66.12	1,356.83
2027 年	170.65	677.49	84.24	397.05	67.58	1,397.00
2028 年	175.77	697.82	86.76	408.96	69.08	1,438.38
2029 年	181.04	718.75	89.37	421.23	70.62	1,481.00
2030 年	186.47	740.31	92.05	433.86	72.21	1,524.91
2031 年	192.07	762.52	94.81	446.88	73.85	1,570.12
2032 年	197.83	785.40	97.65	460.29	75.53	1,616.70
2033 年	203.76	808.96	100.58	474.09	77.27	1,664.67
2034 年	209.88	833.23	103.60	488.32	79.06	1,714.08
2035 年	216.17	858.22	106.71	502.97	80.90	1,764.97
2036 年	222.66	883.97	109.91	518.06	82.80	1,817.39
2037 年	229.34	910.49	113.21	533.60	84.75	1,871.39
2038 年	236.22	937.81	116.60	549.61	86.77	1,927.00
2039 年	121.65	482.97	60.05	283.05	53.24	1,000.96
合计	3,177.84	12,628.30	1,509.98	7,393.81	1,154.84	25,864.76

(三) 利息支出

项目计划发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，其中 2021 年 5 月已发行额度为 3,000.00 万元，发行利率 3.71%，发行期限 15 年，2021 年 8 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 3.44%，发行期限 15 年；2021 年 10 月已发行 1,500.00 万元，发行利率为 3.59%，发行期限为 15 年；2021 年 12 月已发行 2,000.00 万元，发行利率 3.47% 发行年限 15 年；2022 年 1 月发行 1,500.00 万元（本期发行），2023 年计划发行 7,500.00 万元，2024 年计划发行 7,500.00 万元，拟发行专项债券期限为 15 年，从审慎角度出发，本期债券年利率按照 4.2% 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。

表四：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			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付 (实际利率)	债券增加	债券归还	利息支付 (4.20%)	合计
2021 年	8,500.00		55.65	-		-	55.65
2022 年			303.35	1,500.00		31.50	334.85
2023 年			303.35	7,500.00		220.50	523.85
2024 年			303.35	7,500.00		535.50	838.85
2025 年			303.35			693.00	996.35
2026 年			303.35			693.00	996.35
2027 年			303.35			693.00	996.35
2028 年			303.35			693.00	996.35
2029 年			303.35			693.00	996.35
2030 年			303.35			693.00	996.35
2031 年			303.35			693.00	996.35
2032 年			303.35			693.00	996.35
2033 年			303.35			693.00	996.35

2034 年			303.35			693.00	996.35
2035 年			303.35			693.00	996.35
2036 年		8,500.00	247.70		-	693.00	9,440.70
2037 年			-		1,500.00	661.50	2,161.50
2038 年			-		7,500.00	472.50	7,972.50
2039 年			-		7,500.00	157.50	7,657.50
合计	8,500.00	8,500.00	4,550.25	16,500.00	16,500.00	10,395.00	39,945.25

(三) 项目运营损益表



表五：项目运营损益表（单位：万元）

年度	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、收入/成本/税金										
营业收入	87,996.75	0.00	0.00	1,503.23	2,784.65	4,424.50	4,848.59	4,994.05	5,143.87	5,298.18
营业成本	25,864.76	0.00	0.00	1,160.35	1,244.01	1,314.99	1,356.83	1,397.00	1,438.38	1,481.00
税金及附加	10,356.91	0.00	0.00	165.49	306.57	487.10	533.79	549.80	566.30	583.29
总财务费用	14,945.25	55.65	334.85	523.85	838.85	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35
税前利润	36,829.83	-55.65	-334.85	-346.46	395.22	1,626.06	1,961.62	2,050.90	2,142.84	2,237.54
所得税费用	972.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	35,857.55	-55.65	-334.85	-346.46	395.22	1,626.06	1,961.62	2,050.90	2,142.84	2,237.54
营业收入	87,996.75	0.00	0.00	1,503.23	2,784.65	4,424.50	4,848.59	4,994.05	5,143.87	5,298.18
营业成本	25,864.76	0.00	0.00	1,160.35	1,244.01	1,314.99	1,356.83	1,397.00	1,438.38	1,481.00
税金及附加	10,356.91	0.00	0.00	165.49	306.57	487.10	533.79	549.80	566.30	583.29
所得税费用	19,203.79	-729.26	274.01	631.36	574.60	593.67	612.73	631.79	650.86	660.39
五、净利润	57,611.37	-2187.78	822.02	1894.09	1723.80	1781.00	1838.19	1895.38	1952.57	1981.17

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	5457.13	5620.84	5789.46	5963.15	6142.04	6326.31	6516.10	6711.58	6912.93	3560.16
营业成本	1524.91	1570.12	1616.70	1664.67	1714.08	1764.97	1817.39	1871.39	1927.00	1000.96
税金及附加	600.78	618.81	637.37	656.49	676.19	696.47	717.37	758.67	1190.08	612.34
息税折旧及摊销前利润	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	940.70	661.50	472.50	157.50
二、折旧和摊销	2335.09	2435.56	2539.04	2645.64	2755.42	2868.52	3040.64	3420.02	3323.35	1789.36
总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94.94	207.06	303.60	367.59	0.00
息税前利润	2335.09	2435.56	2539.04	2645.64	2755.42	2773.58	2833.58	3116.42	2955.76	1789.36
三、财务费用	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
利息支出										
总财务费用	5457.13	5620.84	5789.46	5963.15	6142.04	6326.31	6516.10	6711.58	6912.93	3560.16
税前利润	1524.91	1570.12	1616.70	1664.67	1714.08	1764.97	1817.39	1871.39	1927.00	1000.96
四、所得税	600.78	618.81	637.37	656.49	676.19	696.47	717.37	758.67	1190.08	612.34
所得税费用	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	940.70	661.50	472.50	157.50
五、净利润	2335.09	2435.56	2539.04	2645.64	2755.42	2868.52	3040.64	3420.02	3323.35	1789.36

(四) 表六：项目资金测算平衡表

项目		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	合计									
经营活动收入	87996.75			1503.23	2784.65	4424.50	4848.59	4994.05	5143.87	5298.18
经营活动支出	25864.76			1160.35	1244.01	1314.99	1356.83	1397.00	1438.38	1481.00
支付的各项税费	11329.19			165.49	306.57	487.10	533.79	549.80	566.30	583.29
经营活动产生的现金净额	50802.81			177.39	1234.07	2622.41	2957.97	3047.25	3139.19	3233.89
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	48144.82	9,666.57	12,746.88	14,963.02	10,768.35					
流动资金支出	101.98				101.98					
投资活动产生的现金净额	-48246.80	-9666.57	-12746.88	-14963.02	-10870.33					
三、融资活动产生的现金										
资本金 1	25000.00	25000.00								
资本金 2 (专项债券)	25000.00	8500.00	1500.00	7500.00	7500.00					
偿还债券本金	25000.00									
支付债券利息	14945.25	55.65	334.85	523.85	838.85	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35
融资活动产生的现金净额	10054.75	33444.35	1165.15	6976.15	6661.15	-996.35	-996.35	-996.35	-996.35	-996.35
四、期初现金			23777.78	12196.05	4386.57	1411.46	3037.52	4999.14	7050.04	9192.88
期内现金变动	12609.87	23777.78	-11581.73	-7809.48	-2975.11	1626.06	1961.62	2050.90	2142.84	2237.54
五、期末现金		23777.78	12196.05	4386.57	1411.46	3037.52	4999.14	7050.04	9192.88	11430.42

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	5457.13	5620.84	5789.46	5963.15	6142.04	6326.31	6516.10	6711.58	6912.93	3560.16
经营活动支出	1524.91	1570.12	1616.70	1664.67	1714.08	1764.97	1817.39	1871.39	1927.00	1000.96
支付的各项税费	600.78	618.81	637.37	656.49	676.19	791.41	924.43	1062.27	1557.67	612.34
经营活动产生的现金净额	3331.44	3431.91	3535.39	3641.99	3751.77	3769.93	3774.28	3777.92	3428.26	1946.86
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							8500.00	1500.00	7500.00	7500.00
支付债券利息	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	996.35	940.70	661.50	472.50	157.50
融资活动产生的现金净额	-996.35	-996.35	-996.35	-996.35	-996.35	-996.35	-9440.70	-2161.50	-7972.50	-7657.50
四、期初现金	11430.42	13765.51	16201.07	18740.11	21385.75	24141.17	26914.75	21248.33	22864.75	18320.51
期内现金变动	2335.09	2435.56	2539.04	2645.64	2755.42	2773.58	-5666.42	1616.42	-4544.24	-5710.64
五、期末现金	13765.51	16201.07	18740.11	21385.75	24141.17	26914.75	21248.33	22864.75	18320.51	12609.87

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设、运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1. 市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。本项目的市场风险主要来源于三个方面:一是市场供需实际情况与预测值发生偏离;二是项目市场竞争力发生重大变化;三是项目各项服务价格和预测价格发生较大偏离。

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. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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、运营带来困难。

7. 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。

8. 风险评估

按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小，我们把风险分为一般风险、较大风险、严重风险和灾

难性风险四个等级。 根据前面章节的分析；结合项目实际情况，本项目的各项风险的风险程度见下表：

表八：

序号	风险因素名称	灾难性	严重	较大	一般
1	市场风险				
2	市场需求量				√
3	竞争能力				√
4	销售价格				√
5	工程风险				√
6	工程水文、地质				√
7	工程量				√
8	资金风险				√
9	设备、材料价				√
10	资金来源中断			√	
11	资金供应不足			√	
12	组织管理风险				√
13	组织结构、管理机制				√
14	主要管理人能力				√
15	政策风险				√
16	外部协作条件风险				√
17	外部配套设施				√
18	上下游协作、配套关系				√
19	社会风险				√

(三) 风险防范对策

从上述分析中可以看出技术风险和资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1. 公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

2. 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制； 3、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

高新技术产业园区基础设施项目，实施单位为寿光高新区投资开发集团有限公司，本次拟申请专项债券 2.5 亿元用于高新技术产业园区基础设施项目建设，年限 3 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

1.1 政策相关性

1.1.1 符合国家产业政策

本项目不属于《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中的“鼓励类”、“淘汰类”“限制类”项目，因此，本项目属于国家允许类发展的项目，所以符合国家产业政策。

1.1.2 符合山东省及当地发展规划

1.1.2.1 符合《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划 纲要》（以下简称《纲要》）的要求。《纲要》中指出：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。

1.1.2.2 符合《山东省新旧动能转换重大工程实施规划》（以下简称《规划》）的需要。《规划》中指出：寿光：实施北跨东延、携河发展，在黄河沿岸高起点、高标准、高水平规划建设国家新旧动能转换先行区，集聚集约创新要素资源，发展高端高效新兴产业，打造开放合作新平台，创新城市管理模式，综合提升基础设施和公共服务水平，建设现代绿色智慧新城。以新旧动能转换先行区为引领，以东部高端产业集聚区、省级开发区转换提升区、泉城优化升级区为支撑，以寿光中央商务区、寿光国际医学科学中心为重点，构建“一先三区两高地”的核心布局。重点发展大数据与新一代信息技术、智能制造与高端装备、量子科技、生物医药、先进材料、产业金融、现代物流、医养健康、文化旅游、科

技服务等产业，提高省会城市首位度，建设“大、强、美、富、通”的现代化省会城市，

构建京沪之间创新创业新高地和总部经济新高地，打造全国重要的区域性经济中心、金融中心、物流中心和科技创新中心。

2.2.2.3 符合《寿光市高新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称《纲要》）的需要《纲要》明确了高新区未来五年的发展思路。提出了：充分发挥科技创新的引领作用，强化科技同经济对接、创新成果同产业对接、创新项目同现实生产力对接，增强科技进步对经济发展的贡献度。到 2020 年，基本形成与全区经济社会发展相适应的区域创新体系，全社会研发投入占 GDP 的比重达到 1.8%以上，高新技术产业产值占规模以上工业总产值的比重达到 50%以上，创新型经济发展取得显著成效。

强化企业创新主体作用。始终坚持企业主体作用，激发企业创新内生动力。鼓励和引导企业加大研发投入，落实研发费用税前加计扣除、研发设备加速折旧等优惠政策，对研发投入占比高、取得重大科技成果或购买科技成果后落地生产的企业给予奖励，大力培育创新型企业。引导企业围绕市场需求和长远发展，建立研发机构，健全完善技术研发、产品创新、科技成果转化等机制，着力提高企业的核心竞争力和自我发展能力。实施骨干企业膨胀升级计划，鼓励企业围绕牡丹产业、新医药、新材料等优势产业攀登科技“精尖”高

峰，研发具有自主知识产权的产品。引导企业积极采取人才引进、技术引入、合作研发、委托研发、参股并购、专利交叉许可等方式，开展国际国内创新合作。构建科技创新平台。加强科技创新资源整合，优化电子压延铜箔工程实验室等各级各类实验室、工程（技术）研发中心布局，按功能定位分类整合，构建开放共享互动的创新网络。加强校企地多方合作，推动重大科研基础设施、大型科研仪器和专利基础信息资源等向社会开放。加快科技孵化器建设，完善科技企业孵化器功能，引导科技企业孵化器、中小企业孵化园向专业化、特色化、市场化和规模化方向发展。支持睿鹰、广源、尧舜等行业骨干企业与高校、科研院所合作，共建产业技术研发中心、重点实验室、产业技术创新联盟等研发平台。加快建设以中科院韩布兴院士牵头的院士工作站、中国工程院孙宝国院士牵头的中国牡丹应用研究所、山东省牡丹精深加工工程技术研究中心、寿光牡丹研究所，积极建设牡丹国家农业高新技术产业园区。面向行业技术创新需求，促进科技资源整合和优势互补，推动形成一批专业领域技术创新服务平台，培育一批专业化、社会化、网络化的示范性科技中介服务机构。到 2020 年，建设省级以上工程技术研究中心 5 家、省级重点实验室 2 家、驻企院士工作站 5 家。打造众创空间。积极发展投资培训型、共享办公型、融资服务型、专业服务型、媒体平台型、创客孵化型等各类众创空间园区，打造综合型创业生态体系，示范推进各类创客空间建设。建设发展

一批智能化创客空间，持续培养以学生和教师群体为主的创客群体，为创新创业活动和项目孵化提供空间。鼓励行业领军企业、创业投资机构、社会组织等社会力量和民营资本积极参与或自主建设众创空间，引入社会资本和专业团队参与运营管理，着力发展一批适应大众创新创业需求和特点的专业服务型、创客孵化型、投资促进型、培训辅导型、媒体延伸型众创空间。

2.2.2.4 高新技术产业园区基础设施项目建设是区域经济发展的需要目前，从国家到地方都开始把培育新产业集群参与国际竞争作为重要的战略加以实施。在寿光市高新区的经济发展中，高新技术产业园区基础设施项目正好可以为绿色食品、轻工业产业集群需要而集群的大量中小企业提供良好的空间载体和创业环境。高新技术产业园区基础设施项目建设，是构筑承接外引内联企业的平台，是促进企业向高新技术产业园集中形成“聚集效应”，提高工业总量，加快工业化进程，实现区域经济跨越式发展的重要途径。充分发挥高新技术产业园先导、示范、辐射作用，实行高新技术产业园与区域联动发展模式。围绕重点产业，扩大招商引资，按照利益共享、风险共担，共同发展的原则，联合建设特色工业集聚区，拓展发展空间，形成集聚化发展，建立具有特色的高新技术产业园区基础设施项目，成为寿光市高新区工业经济重要的新的增长点

2.2.2.5 高新技术产业园区基础设施项目建设是高新

区建设发展的需要按照寿光市的整体发展规划，在未来发展中，将承担着建设高新区新型工业集中区。以产业化为支撑，以高新技术产业化为龙头，建设高新技术产业园区基础设施项目，是调整产业结构，提高行业效率、增强市场竞争力，加快产业发展的必要方法；也是吸引新兴产业走向产业集群，促进区内企业互相协作和沟通的关键途径。

2.2.2.5 高新技术产业园区基础设施项目建设带动当地就业增加居民收入

a 可以更多的为当地居民提供就业岗位。

高新技术产业园建成后，项目区内企业可提供较多就业岗位。可以很好的解决当地剩余劳动力的就业问题，为当地居民就近做工创造了便利条件，增加工资性收入。

b 可以更多的提高居民的收入。

高新技术产业园建成后，将会需要大量的相关配套服务，比如出租房屋、餐饮、商贸等，这也为居民提供了新的从业机会，增加收入。

1.2 职能相关性

该项目的建设符合国家产业政策和地区发展规划，不仅对寿光市蔬菜产业转型升级、实现现代化、品牌化经营具有重大意义，同时项目建设实施也是响应政府号召，实现我国农业现代化发展有益尝试。与寿光市高新区投资开发集团有限公司职能、规划和 2022 年工作安排密切相关。

1.3 需求相关性

寿光市作为中国的蔬菜之乡经过 20 多年的发展，该市蔬菜产业已成为其特色支柱产业，整体发展处于全省乃至全国的领先水平，对山东省蔬菜产业发展起到较大的引领和示范作用，虽有了长足的发展，但是仍然存在着一些制约因素，目前寿光市蔬菜产业发展存住的主要问题包括产业链与产品品牌有待提升问题、自主创新能力不够强、蔬菜产品食品安全问题等等，项目建成后，推动整体发展处于全省乃至全国的领先水平。

1.4 投入相关性

高新技术产业园的建设，对吸引外资和发展经济起到重要作用。在经济快速发展的同时，以科学化理念规划高新技术产业园区基础设施项目，有序推进高新技术产业园建设，全力打造经济繁荣、群众富裕、管理有序、安定和谐的现代化城镇。坚持高标准建设。大力发展寿光市高新区新产业，依托特色产业，建设高标准高新技术产业园区基础设施项目与寿光市高新区投资开发集团有限公司职能、规划和 2022 年工作安排密切相关，是维持寿光市高新区投资开发集团有限公司的正常履职的投入，项目属于公司支持范围。

2. 项目实施的公益性

2.1 增加经济收入、创造就业机会

高新技术产业园区基础设施项目能大力促进高新技术产业的发展，拉动高新区经济增长。充分发挥高新技术产业园的政策和聚集效应、辐射带动效应，进一步加快高新产业

的发展。这不仅有利于促进经济增长、增加税收、创造新的就业机会，而且能够调整优化所有制结构，形成有效竞争的格局。在工业区内进一步降低门槛，放宽限制，完善政策，优越的位置，宽松的环境，配套的设施，良好的服务吸引众多论业，激发各类主体发展高新技术产业的积极性，千方百计地发展增加高新技术产业的总量，从而加快经济的迅速增长。

2.2 增强招商引资的竞争力

建立高新技术产业园区基础设施项目，搭建平台，能增强招商引资的竞争力，推进项目引进工作，促进经济发展。“十三五”时期高新区经济社会发展以科学发展观统领经济社会发展全局，坚持把发展作为第一要务、把改善人民生活作为出发点和落脚点，牢牢把握保持经济平稳较快健康发展总原则，紧紧抓住加快经济结构调整的主线，立足增强自主创新能力，着力解决好转变经济增长方式这关键题；坚持统筹发展，大力实施科教兴济、开放带动和可持续发展战略，进一步解放思想、更新观念、深化改革、扩大开放，加快新型工业化，努力提高人民群众的物质、文化生活水平，实现经济社会快速健康发展，把寿光高新区建设成为以新型工业基地和文化旅游产业为支撑，城市功能完善、科技教育发达、交通运输便捷、生态环境优良、人民生活富裕、社会和谐进步的新寿光市高新区。

2.3 改善农民生活，提高人口素质

项目的建设,可以吸引大量外商,使得外界先进思想、文化、观念和源源不断的输入,有效促进本地文化与外来文化的交流和融合,从而加速其社会经济的现代化进程,提高人民生活水平和质量。也有利于改善投资环境,扩大对外开放,提高地方的知名度。同时高新技术产业园的发展,还将促进社会稳定,有利于本地生态环境资源的保护和传统文化的弘扬。

2.4 带动周边地区的经济、促进农村经济增长的多元化

高新技术产业园区基础设施项目的发展具有极大的乘数效应。高新技术产业园的开发不仅为周边地区剩余劳动力创造了就业的岗位,带动了周边地区经济的发展。发展工业极大地促进了社会就业,带动了与之相关的餐饮、娱乐、交通、商业等行业的飞速发展,改变了以农业生产方式为主的经济发展途径,促进了农村经济发展的多元化。高新技术产业园区基础设施项目的发展挖掘了农业增收潜力和开拓了非农增收渠道,有效地利用了各种农业资源和农村自然、人文资源,人力资源潜力得到了较好的发挥。

2.5 推进科技进步

随着科技重点项目的实施和建设,将有利于科技的引进、推广、普及和应用,全民的科技素质将进一步提高,科技进步的全面推进,将使各业的科技含量不断加大,并将有力促进镇域经济和社会事业的快速发展。

因此该项目具有公益性。

3. 项目实施的收益性

3.1 营业收入和税金

3.1.1 营业收入

项目建成收入来源主要为建筑对外租赁收入。

收入来源主要为建筑对外租赁，一期建筑面积为 68640.8 m²，每平方米租金为 292.00 元/年，每年上调 3%。第 3 年起，一期项目投入使用，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。二期第 4 年初完成建设，建筑面积为 94053.32 m²，每平方米租金为 292 元/年，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。

3.1.2 营业税金及附加

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），房产税税率 12%，所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

3.2 偿债能力分析

本项目收入主要是建筑对外租赁，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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 50802.81 万元，融资本息合计为 39945.25 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.27 倍。

表九：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益 (EBIT)
	本金	利息	本息合计	
专项债券	25,000.00	14,945.25	39,945.25	
融资合计	25,000.00	14,945.25	39,945.25	50,802.81
覆盖倍数				1.27

因此，无论从项目资本金投入可获得的收益水平，还是从投资方获得的投资收益上看，项目都是可以被接受的，经济效益显著。

4. 项目投资建设合规性

经估算，项目总投资为 50000 万元，其中工程费用 45739.08 万元，工程建设其他费用 1782.83 万元，预备费用 2376.10 万元，铺底流动资金 101.98 万元。本项目符合国家产业政策、行业发展规划及地方的发展需要，项目效益显著；公司管理规范，资金实力和筹措能力较强，能够保证本项目的顺利实施。所以，本项目技术上可行，经济上合理，财权与事权匹配，筹资风险可控，项目投资建设合规。

5. 项目成熟度

本项目建设规划为立足于促进寿光市高新区工业发展和招商引资高标准的建设高新技术产业园区基础设施项目，建设创业孵化、研发创新、技术转化及产业化等标准厂房、园区内敷设的道路、给水、电力、排水、热力、电信、燃气等基础配套设施。主要功能为人才科研办公服务中心、培训中心、园区配套的公共服务设施。

本项目符合寿光市及寿光市高新区发展规划，符合国家的产业政策和行业规划。项目建成后，产生的污染主要为少量废水和生活垃圾，在全面采取各项污染防治措施和加强项目环境管理的前提下，对产生的各类污染物都采取了切实可行的治理措施，严格控制在国家规定的排放标准内，所以本项目的建设不会对区域的生态环境产生明显的影响。

高新技术产业园的建设，对吸引外资和发展经济起到重要作用。在经济快速发展的同时，以科学化理念规划高新技术产业园区基础设施项目，有序推进高新技术产业园建设，全力打造经济繁荣、群众富裕、管理有序、安定和谐的现代化城镇。坚持高标准建设。大力发展寿光市高新区新产业，依托特色产业，建设高标准高新技术产业园区基础设施项目。

项目已完成可行性研究报告，项目成熟度高。

6. 项目资金来源和到位可行性

6.1 总投资

经估算，项目总投资为 50000 万元，其中工程费用 45739.08 万元，工程建设其他费用 1782.83 万元，预备费用 2376.10 万元，铺底流动资金 101.98 万元。

6.2 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。

6.3 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：

表十：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	50,000.00	100%	
一、资本金	25,000.00	50.00%	
自有资金	25000.00		
二、债务资金	25,000.00	50.00%	
专项债券	25,000.00		

项目资金来源明确，通过政府专项债方式，资金到位可行。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

收入来源主要为建筑对外租赁，一期建筑面积为 68640.8 m²，每平方米租金为 292.00 元/年，每年上调 3%。第 3 年起，一期项目投入使用，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。二期第 4 年初完成建设，建筑面积为 94053.32 m²，每平方米租金为 292 元/年，当年租用率为 75%，第 4 年，租用率为 85%，第 5 年起，租用率为 95%。投资项目的经济效益与投资大小密切

相关，因此，投资方面的风险因素对项目至关重要。这方面的风险因素往往是由于工程量预计不足、设备材料价格上升、计划不周或外部因素导致建设工期拖延导致投资增加等。目前我国政局稳定、市场繁荣，物价和外汇汇率基本稳定，加之该项目投资估算中已按规定考虑了预备费，故投资方面的风险不大，收益预测合理。

本项目参照类似项目并结合实际情况，采用生产要素估算法估算各项成本费用，人员工资及福利费共计 3177.84 万元，原材料费共计 12628.30 万元，燃料动力费 1509.98 万元，维修费用 7393.81 万元，其他费用 1154.84 万元。

8. 债券资金需求合理性

本息覆盖倍数为 1.27，符合专项债发行要求，能保障该项目有较强的偿债能力，具有较强的抗风险能力，该项目在经济效益上可行，债券资金需求是合理的。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设、运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下几种：

9.1 市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。本项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目市场竞争力发生重大变化；三是项目各项服务价格和预测价格发生较大偏离。

9.2 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。

9.3 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。

9.4 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。

9.5 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。

9.6 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、运营带来困难。

9.7 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。

9.8 风险评估

按风险因素对投资项目影响程度和风险发生的可能性大小，我们把风险分为一般风险、较大风险、严重风险和灾难性风险四个等级。根据前面章节的分析；结合项目实际情况，本项目的各项风险的风险程度见下表：

序号	风险因素名称	灾难性	严重	较大	一般
1	市场风险				
2	市场需求量				√
3	竞争能力				√
4	销售价格				√
5	工程风险				√
6	工程水文、地质				√
7	工程量				√
8	资金风险				√
9	设备、材料价				√
10	资金来源中断			√	
11	资金供应不足			√	
12	组织管理风险				√
13	组织结构、管理机制				√
14	主要管理人能力				√
15	政策风险				√
16	外部协作条件风险				√

17	外部配套设施				√
18	上下游协作、配套关系				√
19	社会风险				√

风险防范对策

从上述分析中可以看出技术风险和资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

a 公司应根据项目建设投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

b 项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

c 做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

本项目建设规划为立足于促进寿光市高新区工业发展和招商引资高标准的建设高新技术产业园区基础设施项目，建设创业孵化、研发创新、技术转化及产业化等标准厂房、园区内敷设的道路、给水、电力、排水、热力、电信、燃气等基础配套设施。主要功能为人才科研办公服务中心、培训中心、园区配套的公共服务设施。一期项目（南地块项目）用地面积 53176.0 平方米，地上建筑面积 93589.76 平方米，

地上可售总建筑面积 68640.80 平方米，其中 2 层厂房面积 15418.84 平方米，3 层厂房面积 45965.46 平方米，配套中心面积 7038.0 平方米，仓库面积 218.5 平方米，建筑占地面积 25270.74 平方米，绿地率 10.4%，建筑系数 47.52，容积率 1.76，机动车停车位 296 个。

二期项目（北地块项目）用地面积 75740.79 平方米，总建筑面积 94053.32 平方米，其中 2 层厂房面积 17927.36 平方米，3 层厂房面积 67485.96 平方米，配套中心面积 8640 平方米，建筑占地面积 33379 平方米，绿地率 10%，建筑系数 44.24，容积率 1.66，机动车停车位 705 个。

项目建成后绩效目标明确清晰，通过细化量化可衡量的绩效指标充分体现了预期产出和效果，通过项目建设有效促进社会的和谐稳定，优化城市产业结构，促进经济发展，受益群众满意度高。绩效目标设置合理

（三）评估结论

高新技术产业园区基础设施项目收益 50802.81 万元，项目债券本息合计 39945.25 元，本息覆盖倍数为 1.27，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。项目建设符合寿光市的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后经济效益、社会效益显著。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。

