

# 2022 年滨州市经济技术开发区国际标准地招商 产业园基础设施建设项目实施方案



滨州市中海创业投资集团有限公司

2022 年 1 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

国际标准地招商产业园基础设施建设项目

### （二）项目单位

滨州市中海创业投资集团有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：王英鹏

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：滨州经济开发区中海大厦

经营范围：土地一级开发整理、国有资产运营、投资经营、管理与服务；汽车及零配件营销；工程承包；土方工程；物业管理；基础工程建设；水利工程施工。（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

山东展弘绿色低碳科技有限公司 2019 年 12 月出具了《国际标准地招商产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，并于 2020 年 2 月 28 日取得滨州市经济技术开发区发展与改革局的批复（滨开经投资〔2020〕2 号）。

### （四）项目规模与主要建设内容

本项目建设地点位于滨州经济技术开发区辖区内。本项目总建筑面积 195677 平方米，主要建设标准化厂房、数字化技术服务中心、

创意设计中心、大数据共享中心、产品检验检测中心及配套道路、管网等相关基础设施。具体建设内容如下：

1、建设标准化厂房。项目位于滨州市渤海二十四路以西、长江八路以南，总占地面积 946.8 亩。其中：一期占地 139 亩，总建筑面积 15 万平方米，主要建设标准化厂房。

2、建设数字化技术服务中心、创意设计中心、大数据共享中心、产品检验检测中心等。项目位于滨州市渤海二十路以西，马堡路以东，长江三路以南，长江四路以北，总占地面积为 21683 m<sup>2</sup>（约合 32.52 亩），总建筑面积为 45677 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积约 31699 m<sup>2</sup>（数字研发建筑面积 28830 m<sup>2</sup>，综合服务中心建筑面积 2869 m<sup>2</sup>）；地下车库 13978 m<sup>2</sup>。

3、建设配套道路、管网等相关基础设施。

#### （五）项目建设期限

该项目建设期为 36 个月：自 2019 年 12 月至 2022 年 11 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、滨州市材料预算价格和本地类似工程造价；

4、现行投资估算的有关规定和政策。

## 2. 估算总额

该项目总投资 122100 万元,其中固定资产投资 122049.43 万元,铺底流动资金 50.57 万元。固定资产投资中,工程费用 100579.5 万元(建筑工程费 74049.5 万元,设备购置及安装工程费 26530 万元),工程建设其他费用 12429.23 万元,基本预备费 9040.7 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  | 122,100.00 | 100.00% |    |
| 一、资本金  | 32,100.00  | 26.29%  |    |
| 自有资金   | 32,100.00  | 26.29%  |    |
| 二、债务资金 | 90,000.00  | 73.71%  |    |
| 专项债券   | 90,000.00  | 73.71%  |    |
| 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

本项目预期收入主要来源于厂房及数字研发工程建筑物租赁收入、物业管理费收入、管网租赁收入以及项目指定出让国有土地使用权收入。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    | 土地出让收入    | 合计         |
|------|------------|----------|-----------|------------|
| 2020 | -          | -        | -         | -          |
| 2021 | -          | -        | -         | -          |
| 2022 | -          | -        | -         | -          |
| 2023 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2024 | 7,242.49   | 178.48   | 88,191.47 | 95,612.43  |
| 2025 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2026 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2027 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2028 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2029 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2030 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2031 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2032 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2033 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2034 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2035 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2036 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2037 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2038 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2039 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2040 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 2041 | 7,242.49   | 178.48   | -         | 7,420.96   |
| 合计   | 137,607.24 | 3,391.05 | 88,191.47 | 229,189.77 |

收入情况说明：

#### (1) 建筑物租赁及物业管理费收入

建筑物租赁及物业管理费收入计算表

| 序号 | 名称      | 数量 (万 m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ·年) | 年收入 (万元) |
|----|---------|------------------------|--------------------------|----------|
| 1  | 建筑物租赁收入 | 19.57                  | 316.27                   | 6,189.41 |
| 2  | 物业管理费   | 19.57                  | 9.6                      | 187.87   |
| 合计 |         |                        |                          | 6,377.28 |

(2) 管网租赁收入

管网租赁收入一览表

| 序号 | 类别        | 数量 (万 m) | 单价 (元/(m·a)) | 总价 (万元/a) |
|----|-----------|----------|--------------|-----------|
| 1  | 雨污水管网租赁收入 | 7.37     | 117.65       | 867.32    |
| 2  | 供水管网租赁收入  | 2.35     | 29.48        | 69.35     |
| 3  | 供热管网租赁收入  | 2.36     | 170.06       | 400.59    |
| 4  | 供气管网租赁收入  | 2.35     | 41.23        | 97        |
| 合计 |           |          |              | 1,434.26  |

(3) 国有土地使用权出让收入

根据滨州经济技术开发区管委会出具的滨开管函〔2020〕21号文《滨州经济技术开发区关于用指定土地偿还政府债券批复》，用于偿还专项债券指定地块共4处，总面积222943 m<sup>2</sup>，地块位置、面积如下：

项目用于偿还专项债券土地明细

| 序号 | 地块位置                  | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 批复文号            | 土地性质等级 |
|----|-----------------------|----------------------|-----------------|--------|
| 1  | 黄河十二路以南、滨杜路以东         | 26,705.00            | 鲁政土字〔2012〕1953号 | 住宅     |
| 2  | 长江九路以北、渤海十八路以西（相公庙旧村） | 47,114.00            | 鲁政土字〔2012〕1952号 | 住宅     |
| 3  | 长江一路以南、渤海二十四路以西       | 70,497.00            | 鲁政土字〔2020〕27号   | 住宅     |
| 4  | 黄河十五路以南、渤海二十一         | 78,627.00            | 鲁政土字〔2007〕      | 住宅     |

|  |     |            |       |  |
|--|-----|------------|-------|--|
|  | 路以东 |            | 951 号 |  |
|  | 合计  | 222,943.00 |       |  |

注：以上地块已由国土部门出具相关证明文件。

通过查询相关资料及国土提供近年来土地成交价格，测算序号 1-2 号属于住宅用地，预测目前平均成交价格 5,947.36 元/m<sup>2</sup>。

滨州经济技术开发区近一年土地出让价格统计

| 序号 | 地块位置           | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 成本 (万元)  | 成交价格 (万元) | 地块单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 出让时间       |
|----|----------------|------------------------|----------|-----------|--------------------------|------------|
| 1  | 黄河十二路以南, 阜盛路以东 | 43223                  | 3,630.00 | 18150     | 4,199.15                 | 2021.10.22 |
| 2  | 黄河一路以南、渤海十六路以西 | 39634                  | 6076.06  | 31128     | 7,853.86                 | 2020.1.19  |
|    | 平均地价           |                        |          |           | 5,947.36                 |            |

备注：以上地块属于住宅用地，对应作为土地参考基准价格。

项目指定地块用于资金平衡土地相关收益（按预期增长率 80%）测算表

| 序号 | 预计出让时间 | 宗地号（或文件批号、名称）                                                             | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 用于资金平衡土地相关收入（万元） | 用地性质 |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------|
| 1  | 第五年度   | 鲁政土字（2012）1953 号<br>鲁政土字（2012）1952 号<br>鲁政土字（2020）27 号<br>鲁政土字（2007）951 号 | 179,620.00             | 76,676.51        | 住宅用地 |
| 2  | 已出让    | 鲁政土字（2007）951 号部分                                                         | 43,223.00              | 11,514.96        | 住宅用地 |
|    | 合计     |                                                                           | 222,943.00             | 88,191.47        |      |

备注：其中储备地块鲁政土字（2007）951 号已出让 43,223.00 m<sup>2</sup>，土地出让净收益 11,514.96 万元。

滨州市经济技术开发区计算土地价格的增速，按两个增速（即：

2018-2020 年滨州市 GDP 最近三年平均增速 (3.10%)、滨州市 2021 年预期增速 (6.00%) 孰低确定目标增长率。

按预期增长率 3.1% 的 80% 实现率预测国际标准地招商产业园基础设施建设项目土地出让收益如下 (已出让地块按实际收入测算):

国际标准地招商产业园基础设施建设项目已出让地块土地出让收益测算表

| 序号 | 项目           | 国际标准地招商产业园基础设施建设项目 |
|----|--------------|--------------------|
| 一  | 出让土地回款       | 18,150.00          |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益 | 11,514.96          |
| 1  | 土地出让收入       | 18,150.00          |
| 2  | 基本政策成本及政府基金  | 6,635.04           |
| 3  | 用于资金平衡土地相关收益 | 11,514.96          |

国际标准地招商产业园基础设施建设项目第五年土地出让收益测算表

| 序号 | 项目           | 国际标准地招商产业园基础设施建设项目 |
|----|--------------|--------------------|
| 一  | 出让土地回款       | 120,746.39         |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益 | 76,676.51          |
| 1  | 土地出让收入       | 120,746.39         |
| 2  | 基本政策成本及政府基金  | 44,069.88          |
| 3  | 用于资金平衡土地相关收益 | 76,676.51          |

## (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、其他费用、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 | 动力及燃料 | 工资及福利 | 修理费 | 其他费用 | 合计 |
|------|-------|-------|-------|-----|------|----|
| 2020 | -     | -     | -     | -   | -    | -  |
| 2021 | -     | -     | -     | -   | -    | -  |
| 2022 | -     | -     | -     | -   | -    | -  |



|      |        |        |          |           |        |           |
|------|--------|--------|----------|-----------|--------|-----------|
| 2023 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2024 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2025 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2026 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2027 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2028 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2029 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2030 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2031 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2032 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2033 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2034 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2035 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2036 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2037 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2038 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2039 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2040 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 2041 | 10.50  | 9.95   | 326.78   | 1,207.55  | 16.34  | 1,571.13  |
| 合计   | 199.50 | 189.13 | 6,208.84 | 22,943.50 | 310.42 | 29,851.38 |

成本预测方法说明：

#### （1）原材料费用

本项目原材料主要为物业管理耗材，年均 10 万元。

#### （2）燃料动力费

燃动力费包括项目正常运营所耗水、电，根据项目单位提供的资料，经营期年用水 0.16 万 m<sup>3</sup>，单价 3.00 元；年用电 12 万 kWh，单价 0.75 元，燃料动力费均采用以现行市场价格为基础的预测价格，年均燃动力费为 9.48 万元。

#### （3）工资及福利费

根据劳动定员情况，职工人数为 90 人，其中：工人 64 人，技术人员 20 人，管理人员 6 人，人均年工资分别按 2.5 万元、4 万元、

5.5 万元计，福利计提比率 14%，年工资和福利费总额 311.22 万元。

#### （4）修理费

根据规定，修理费按固定资产原值的 1%计取，每年为 1150.05 万元。

#### （5）折旧及摊销费

在建设投资中，固定资产原值 115004.73 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 4687.74 万元。（其中：房屋、建筑物折旧年限 30 年、净残值率为零，年提取折旧额 2468.32 万元；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 4%，年提取折旧额 2546.88 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 721.26 万元）。

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 140.71 万元，其他资产摊销年限为 5 年，年摊销额 1.8 万元。

#### （6）其他费用

其他管理费用按工资福利费的 5%计提，则年均其他管理费用为 15.56 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 90,000.00 万元，其中 2020 年 5 月已发行 37,000.00 万元，利率 2.93%，期限 10 年期；2020 年 7 月已发行 12,100.00 万元，利率 3.21%，期限 10 年期；2021 年 9 月已发行 1,500.00 万元，利率 3.53%，期限 20 年期；本期拟发行 30,700.00 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 8,700.00 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 |           | 49,100.00 |           | 49,100.00 | 542.05   | 542.05    |
| 2021 | 49,100.00 | 1,500.00  |           | 50,600.00 | 1,472.51 | 1,472.51  |
| 2022 | 50,600.00 | 39,400.00 |           | 90,000.00 | 2,352.86 | 2,352.86  |
| 2023 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2024 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2025 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2026 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2027 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2028 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2029 | 90,000.00 |           |           | 90,000.00 | 3,180.26 | 3,180.26  |
| 2030 | 90,000.00 |           | 49,100.00 | 40,900.00 | 2,638.21 | 51,738.21 |
| 2031 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75 | 1,707.75  |
| 2032 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75 | 1,707.75  |

|      |           |           |           |           |           |            |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2033 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2034 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2035 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2036 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2037 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2038 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2039 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2040 | 40,900.00 |           |           | 40,900.00 | 1,707.75  | 1,707.75   |
| 2041 | 40,900.00 |           | 1,500.00  | 39,400.00 | 1,707.75  | 3,207.75   |
| 2042 | 39,400.00 |           | 39,400.00 | -         | 827.40    | 40,227.40  |
| 合计   |           | 90,000.00 | 90,000.00 |           | 48,880.10 | 138,880.10 |

### (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  | -       | -         | -         | 6,812.86  | 6,812.86  | 95,004.36 |
| 税金及附加 | -       | -         | -         | 853.13    | 853.13    | 853.13    |
| 营业成本  | 542.05  | 1,472.51  | 2,352.86  | 9,652.23  | 9,652.23  | 9,652.23  |
| 利润总额  | -542.05 | -1,472.51 | -2,352.86 | -3,692.51 | -3,692.51 | 84,499.00 |
| 企业所得税 | -       | -         | -         | -         | -         | -         |
| 净利润   | -542.05 | -1,472.51 | -2,352.86 | -3,692.51 | -3,692.51 | 84,499.00 |

续

| 年份    | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    | 2031 年    |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  |
| 税金及附加 | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    |
| 营业成本  | 9,438.48  | 9,438.48  | 9,436.68  | 9,436.68  | 8,894.63  | 7,964.17  |
| 利润总额  | -3,478.76 | -3,478.76 | -3,476.96 | -3,476.96 | -2,934.91 | -2,004.45 |
| 企业所得税 | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 净利润   | -3,478.76 | -3,478.76 | -3,476.96 | -3,476.96 | -2,934.91 | -2,004.45 |

续

| 年份    | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    | 2037 年    |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  | 6,812.86  |
| 税金及附加 | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    |
| 营业成本  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  |
| 利润总额  | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 |
| 企业所得税 | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| 净利润   | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 |

续

| 年份   | 2038 年   | 2039 年   | 2040 年   | 2041 年   |
|------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入 | 6,812.86 | 6,812.86 | 6,812.86 | 6,812.86 |

|       |           |           |           |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 税金及附加 | 853.13    | 853.13    | 853.13    | 853.13    |
| 营业成本  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  | 7,964.17  |
| 利润总额  | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 |
| 企业所得税 | -         | -         | -         | -         |
| 净利润   | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 | -2,004.45 |

#### （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   | -          | -          | -          | 7,420.96  | 7,420.96  |
| 2.经营活动支付的现金流   | -          | -          | -          | 1,571.13  | 1,571.13  |
| 3.经营活动支付的各项税金  | -          | -          | -          | 1,318.08  | 1,318.08  |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | -          | -          | -          | 4,531.75  | 4,531.75  |
| 二、投资活动产生的现金流量  | -          | -          | -          | -         | -         |
| 1.支付项目建设资金     | 36,614.83  | 20,000.00  | 65,434.60  | -         | -         |
| 2.支付的铺底资金      | -          | -          | -          | 50.57     | -         |
| 3.投资活动产生的现金流小计 | -36,614.83 | -20,000.00 | -65,434.60 | -50.57    | -         |
| 三、筹资活动产生的现金流   | -          | -          | -          | -         | -         |
| 1.项目资本金        | 32,100.00  | -          | -          | -         | -         |
| 2.债券及银行借款筹资款   | 49,100.00  | 1,500.00   | 43,900.00  | -         | -         |
| 3.偿还债券及银行借款本金  | -          | -          | -          | -         | -         |
| 4.支付融资利息       | 542.05     | 1,472.51   | 2,352.86   | 3,394.01  | 3,394.01  |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | 80,657.95  | 27.49      | 41,547.14  | -3,394.01 | -3,394.01 |
| 四、现金流总计        | -          | -          | -          | -         | -         |
| 1.期初现金         | -          | 44,043.12  | 24,070.61  | 183.15    | 1,270.32  |
| 2.期内现金变动       | 44,043.12  | -19,972.51 | -23,887.46 | 1,087.17  | 1,137.74  |
| 3.期末现金         | 44,043.12  | 24,070.61  | 183.15     | 1,270.32  | 2,408.07  |

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  | 95,612.43 | 7,420.96 | 7,420.96 | 7,420.96 | 7,420.96 |
| 2.经营活动支付的现金流  | 1,571.13  | 1,571.13 | 1,571.13 | 1,571.13 | 1,571.13 |
| 3.经营活动支付的各项税金 | 1,318.05  | 1,318.08 | 1,318.08 | 1,318.08 | 1,318.08 |

|                |           |           |           |           |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 92,723.26 | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  |
| 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  | 4,500.00  | -         | -         | -         | -         |
| 4.支付融资利息       | 3,394.01  | 3,180.26  | 3,180.26  | 3,180.26  | 3,180.26  |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -7,894.01 | -3,180.26 | -3,180.26 | -3,180.26 | -3,180.26 |
| 四、现金流总计        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 1.期初现金         | 2,408.07  | 87,237.31 | 88,588.81 | 89,940.30 | 91,291.80 |
| 2.期内现金变动       | 84,829.25 | 1,351.49  | 1,351.49  | 1,351.49  | 1,351.49  |
| 3.期末现金         | 87,237.31 | 88,588.81 | 89,940.30 | 91,291.80 | 92,643.29 |

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   | 7,420.96   | 7,420.96  | 7,420.96  | 7,420.96  | 7,420.96  |
| 2.经营活动支付的现金流   | 1,571.13   | 1,571.13  | 1,571.13  | 1,571.13  | 1,571.13  |
| 3.经营活动支付的各项税金  | 1,318.08   | 1,318.08  | 1,318.08  | 1,318.08  | 1,318.08  |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 4,531.75   | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  |
| 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  | 49,100.00  | -         | -         | -         | -         |
| 4.支付融资利息       | 2,638.21   | 1,707.75  | 1,707.75  | 1,707.75  | 1,707.75  |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -51,738.21 | -1,707.75 | -1,707.75 | -1,707.75 | -1,707.75 |

|          |            |           |           |           |           |
|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 四、现金流总计  | -          | -         | -         | -         | -         |
| 1.期初现金   | 92,643.29  | 45,436.83 | 48,260.84 | 51,084.84 | 53,908.85 |
| 2.期内现金变动 | -47,206.46 | 2,824.00  | 2,824.00  | 2,824.00  | 2,824.00  |
| 3.期末现金   | 45,436.83  | 48,260.84 | 51,084.84 | 53,908.85 | 56,732.85 |

续

| 年份             | 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   | 7,420.96  | 7,420.96  | 7,420.96  | 7,420.96  | 7,420.96  |
| 2.经营活动支付的现金流   | 1,571.13  | 1,571.13  | 1,571.13  | 1,571.13  | 1,571.13  |
| 3.经营活动支付的各项税金  | 1,318.08  | 1,318.08  | 1,318.08  | 1,318.08  | 1,318.08  |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  | 4,531.75  |
| 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       | 1,707.75  | 1,707.75  | 1,707.75  | 1,707.75  | 1,707.75  |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -1,707.75 | -1,707.75 | -1,707.75 | -1,707.75 | -1,707.75 |
| 四、现金流总计        | -         | -         | -         | -         | -         |
| 1.期初现金         | 56,732.85 | 59,556.86 | 62,380.86 | 65,204.86 | 68,028.87 |
| 2.期内现金变动       | 2,824.00  | 2,824.00  | 2,824.00  | 2,824.00  | 2,824.00  |
| 3.期末现金         | 59,556.86 | 62,380.86 | 65,204.86 | 68,028.87 | 70,852.87 |

续

| 年份             | 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   | 7,420.96 | 7,420.96 | -      | 229,189.77  |
| 2.经营活动支付的现金流   | 1,571.13 | 1,571.13 | -      | 29,851.38   |
| 3.经营活动支付的各项税金  | 1,318.08 | 1,318.08 | -      | 25,043.55   |
| 4.经营活动产生的现金流小计 | 4,531.75 | 4,531.75 | -      | 174,294.83  |
| 二、投资活动产生的现金流量  | -        | -        | -      | -           |
| 1.支付项目建设资金     | -        | -        | -      | 122,049.43  |
| 2.支付的铺底资金      | -        | -        | -      | 50.57       |
| 3.投资活动产生的现金流小  | -        | -        | -      | -122,100.00 |

|                |           |           |            |            |
|----------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 计              |           |           |            |            |
| 三、筹资活动产生的现金流   | -         | -         | -          | -          |
| 1.项目资本金        | -         | -         | -          | 32,100.00  |
| 2.债券及银行借款筹资款   | -         | -         | -          | 94,500.00  |
| 3.偿还债券及银行借款本金  | -         | 1,500.00  | 39,400.00  | 94,500.00  |
| 4.支付融资利息       | 1,707.75  | 1,707.75  | 827.40     | 49,521.35  |
| 5.筹资活动产生的现金流合计 | -1,707.75 | -3,207.75 | -40,227.40 | -17,421.35 |
| 四、现金流总计        | -         | -         | -          | -          |
| 1.期初现金         | 70,852.87 | 73,676.88 | 75,000.88  | -          |
| 2.期内现金变动       | 2,824.00  | 1,324.00  | -40,227.40 | 34,773.48  |
| 3.期末现金         | 73,676.88 | 75,000.88 | 34,773.48  | 34,773.48  |

#### （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及数字研发工程建筑物租赁收入、物业管理费收入、管网租赁收入以及项目指定出让国有土地使用权收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对厂房及数字研发工程建筑物租赁收入、物业管理费收入、管网租赁收入以及项目指定出让国有土地使用权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 174,294.83 万元，融资本息合计为 138,880.10 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。



表 9：现金流覆盖倍数表-国际标准地招商产业园基础设施  
建设项目（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 | 90,000.00 | 48,880.10 | 138,880.10 |            |
| 银行借款 |           |           |            |            |
| 融资合计 | 90,000.00 | 48,880.10 | 138,880.10 | 174,294.83 |
| 覆盖倍数 |           |           |            | 1.21       |

#### 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

国际标准地招商产业园基础设施建设项目，项目实施单位为滨州市中海创业投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 3.07 亿元用于国际标准地招商产业园基础设施建设项目使用，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

##### A、符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》

按照国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 年本）》的相关规定，本项目符合第一类“鼓励类”第二条“水利”第 3 款“城乡供水水源工程”，第二十二条“城镇基础设施”第 7 款“城镇安全饮水工程、供水水源及净水厂工程”、第 10 款“城市燃气工程”、第 12 款“城市雨水收集利用工程”，第三十一条“科技服务业”第 2 款“在线数据与交易处理、IT 设施管理和数据中心服务，移动互联网服务，因特网会议电视及图像等电信增值服务”及第 7 款“数据恢复和灾备服务，信息安全防护、网络安全应急支援服务，云计算安全服务、信息安全风险评估与咨询服务，信息装备和软件安全评测服务，密码技术产品测试服务，信息系统等级保护安全方案设计服务”，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，属于国家鼓励建设的项目。

##### B、符合《山东省人民政府关于贯彻落实国发〔2013〕36 号文

件进一步加强城市基础设施建设的实施意见》(鲁政发(2014)13 号)的要求

《意见》指出，加强供水设施提标改造和供水行业运行监管，深入开展饮用水水质提升行动计划。加快对现有水厂传统工艺改造，更换老旧供水管网，确保 2020 年年底完成使用年限超过 50 年的老旧供水管网以及石棉水泥管的改造。

加快城区防涝设施建设，解决城市积水内涝问题。积极推行低影响开发建设模式，将建筑、小区可渗透面积、雨水收集利用等要求作为城市规划许可和项目建设的前置条件，因地制宜配套建设雨水滞渗、收集利用等削峰调蓄设施。城区高差变化较大的城市，要加快洪水拦截、分流设施建设，形成截、滞、蓄、渗相结合的综合排水防涝系统，全面提高城市防涝、防洪减灾能力。到 2018 年年底，基本完成排水管网雨污分流改造；到 2020 年年底，城市建成区排水管道密度达到 13 公里/平方公里，基本形成排蓄结合、运行高效、安全可靠的城市排水防涝工程体系。加强城市河湖水系保护和管理，维护其生态、排水防涝和防洪功能，坚决制止因城市建设非法侵占河湖水系的行为。

加大雨污分流排水管网改造力度，新建城区必须建设雨污分流排水管网，旧城区改造、小区连片开发、老旧管网改造等建设项目的雨污分流管网系统要与主体项目同步设计、同步施工、同步验收。认真实施国务院《城镇排水与污水处理条例》，加强污水处理设施建设和运行保障，加快形成“厂网并举、泥水并重、再生利用”格局。

优先升级改造落后设施，加强污水处理运行检查监督，确保城市污水处理厂出水达到国家新的环保排放标准。按照“无害化、资源化”要求，加快污泥处置设施建设，将污泥处置费用纳入污水处理成本，相应提高污水处理费标准。推动建筑中水和污水再生利用设施建设，再生水用户免征水资源费和污水处理费。要以补偿成本和合理收益为原则，结合再生水水质、用途等，按低于同期城市公共供水非居民用水价格的一定比例制定再生水价格。到 2020 年年底，城市污水集中处理率、污泥无害化处置率、再生水利用率分别达到 98%、80%、30%。

## （2）符合国家、省、市相关规划

### A、符合国民经济十三五规划

《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》指出：积极推进云计算和物联网发展。鼓励互联网骨干企业开放平台资源，加强行业云服务平台建设，支持行业信息系统向云平台迁移。推进物联网感知设施规划布局，发展物联网开环应用。推进信息物理系统关键技术研发和应用。建立“互联网+”标准体系，加快互联网及其融合应用的基础共性标准和关键技术标准研制推广，增强国际标准制定中的话语权。

加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。

加快城镇垃圾处理设施建设，完善收运系统，提高垃圾焚烧处理率，做好垃圾渗滤液处理处置；加快城镇污水处理设施和管网建

设改造，推进污泥无害化处理和资源化利用，实现城镇生活污水、垃圾处理设施全覆盖和稳定达标运行，城市、县城污水集中处理率分别达到 95%和 85%。

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：加快完善供水保障体系。加快推进流域和区域河湖水系连通工程，优化水资源配置格局，构建布局合理、余缺互补、优化配置、高效利用的现代生态水网。加强雨洪资源利用，加快大中型水库增容、新建水库和河道拦蓄、跨流域雨洪资源调配等工程建设。

实施城市供水、污水、雨水、燃气、供热、通信等地下管网改造。

提升城镇污水垃圾处理能力，鼓励有条件的相邻县（市）共同规划建设污水垃圾处理及再生利用设施。推进海绵城市建设，推广透水地面、雨水回用等绿色低碳技术，实施雨污分流工程，提升汇聚雨水、蓄洪排涝、净化生态等功能。

《滨州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：推进网络信息安全建设。坚持网络安全与信息化发展并重，按照国家网络安全标准体系建设，应用物联网、云计算、大数据、“互联网+”等技术，切实提高网络安全防护能力，预防网络安全事件发生。完善信息安全灾难备份恢复，确保信息化进程中重要数据的安全性，建立网络安全信息收集、分析和通报制度，健全网络安全监测预警机制，提高应急处置能力。本项目的建设实施，可以促进滨州市网络安全标准体系建设，建立完善的物联网、云计算、大数据。

完善城市公用设施。构建城市低影响开发雨水系统，积极推进海绵城市建设。建设环绕秦皇河、新立河两个风景区的城市绿道，贯通城区“三海（北海、中海和南海）四河（秦皇河、新立河、秦台河以及主城区外环河）”水系，保护、涵养和提升城市生态水系，搞好给排水、公厕、污水处理、中水回用、垃圾收集处理、供电、供气、供热设施建设和管理，全市城市日供水能力达到 96 万立方米，城市排水实现雨污分流，燃气普及率达到 99%，市城区集中供热面积达到 2000 万平方米。

#### B、符合《商务发展第十三个五年规划纲要》的要求

《商务发展第十三个五年规划纲要》中指出：深入实施“互联网+流通”行动计划，加快云计算、大数据、互联网和物联网等技术在流通领域的应用，加强流通技术研发，推动流通方式创新，加快流通网络化、数字化、智能化建设。推进电子商务示范产业园建设，引导电子商务企业拓展服务领域和功能，鼓励发展生活消费品、生产资料、生活服务等各类专业电子商务平台，培育中小电子商务企业孵化器、众创空间等公共服务平台。促进电子商务进社区，鼓励电子商务企业整合社区现有便民服务设施，开展电子商务相关配套服务。推进城市商业智能化，培育一批具有地方特色、线上线下互动的智慧商圈。促进电子商务进农村，支持农村商业网点信息化改造、农村物流体系建设，引导电子商务企业、物流快递企业下乡，大力推广农村商务信息服务，完善农村电子商务配送服务网络。促进农产品电子商务发展，引导更多农民和涉农企业参与农产品电子

商务，支持各地打造各具特色的农产品电子商务产业链，开辟农产品流通新渠道。鼓励流通企业

加强信息系统改造，扩大射频识别、传感器、卫星导航、智能投递等先进技术应用，推广应用大数据分析、供应链管理、企业资源计划、客户关系管理等现代管理技术。该项目集“互联网+、云计算、大数据”于一体，发展模式先进，并且符合滨州市的商业发展现状。项目的发展模式和思路，符合商务发展第十三个五年规划要求。

C、符合《山东省“十三五”战略性新兴产业发展规划》的要求  
《规划》指出：促进大数据产业发展。实施大数据战略，突破大数据关键技术和产品，培育大数据服务业态，完善大数据产业生态体系。重点围绕数据采集、整理和分析，实现数据集聚增值，形成适应不同类型的主体数据库，打造大数据资源平台。培育一批能够提供互联网、物联网、服务外包、电子商务、移动应用程序（APP）等大数据增值应用和衍生服务骨干企业。加快推进大数据创新应用，深化大数据在政务、工业、农业、民政、旅游、交通、质监、警务、教育、健康医疗、就业及社会保障等重点领域的应用。加快推动云计算应用。引导推动传统电信运营商和数据中心向云计算模式转型升级，探索按云服务付费的新型商业模式，提升资源利用率和辐射服务范围。加强云计算技术与物联网、下一代互联网、三网融合、移动计算的融合，运用云计算技术进行产品和服务模式再创新。

D、符合《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》的要求

《规划》指出：推进供水设施改造与建设，满足城市新增人口的用水需求。建立从“源头到龙头”的全流程饮用水安全保障体系，加快对水源污染、设施老化落后等导致的供水水质不能稳定达标的水厂、管网和二次供水设施的更新改造。开展供水管网分区计量管理，加强供水管网漏损检查和改造，降低供水管网漏损率。

要通过雨污分流、污水管网的建设与改造提高污水管网质量，逐步使污水处理厂的进水浓度达到设计要求。

加大供热系统老旧基础设施改造力度，加强对供热一次网系统中存在事故隐患的基础设施进行维修、更换和升级改造的同时，对供热二次网系统和用户户内系统中使用年限超过 15 年、材质落后并存在漏损隐患的管网与设施进行改造，加快新建供热管网工程建设力度。

### （3）项目的建设是滨州经济技术开发区建设的必然要求

《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。

(4) 建设基础设施工程是国际标准地招商产业园发展的必然要求

基础设施完备度是衡量投资环境优劣的重要尺度，为确保重点项目顺利推进，加快标准地招商产业园建设，进一步完善基础设施的建设，搞好服务配套，积极推动园区膨胀发展，提升园区的发展地位和形象，有利于进一步提升园区对入园企业的承载力，加快园区的扩展，改善投资环境，助推园区“筑巢引凤”，吸引更多企业前来，带动园区以及滨州经济技术开发区发展。

## 2、项目实施的收益性

本项目可实现正常年运营收益 23514.57 万元，利润总额 15017.21 万元，净利润 11262.9 万元，所得税前财务内部收益率 18.42%，所得税后财务内部收益率 14.06%，均高于设定 8% 的基准收益率，项目总投资收益率为 12.29%，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 122,100.00 万元，包括建筑工程费 74,049.50 万元，设备购置费 26,530.00 万元，工程建设其他费用 12,429.23 万元，基本预备费用 9,040.70 万元，铺底流动资金 50.57 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，国际标准地招商产业园基础设施建设项目投资估算依据、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 2019 年 12 月出具了《国际标准地招商产业园基础设施建设项目可行性研究报告》，并于 2020 年 2 月 28 日取得滨州市经济技术开发区发展与改革局的批复（滨开经投资〔2020〕2 号）。

## **6、项目资金来源和到位可行性**

本项目总投资 122,100.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 90,000.00 万元，约占项目总投资的 73.71%，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及数字研发工程建筑物租赁收入、物业管理费收入、管网租赁收入以及项目指定出让国有土地使用权收入，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 7,811.54 万元，主要为：厂房租赁收入 6,189.41

万元/年；管网租赁收入 1,434.26 万元/年，物业管理收入 187.87 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 122,100.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 90,000.00 万元，约占项目总投资的 73.71%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 26.29%，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 174,294.83 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 138,880.10 万元，本息覆盖倍数为 1.21，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

针对滨州目前产业电商化不足的问题，京东云将充分利用其丰富的电商运营管理经验和科技实力，结合京东商学院、京东大学等资源优势，为滨州企业提供专业、多层面的电商教育及培训工作，培养电商人才。依托京东集团在物流方面的优势，京东云还将向滨州市开放京东仓储物流、京东金融（供应链金融、消费金融）等相关服务资源，加速滨州市传统产业升级和区域电商生态发展。

为了更好地完成滨州云计算和大数据等领域建设及运营服务，京东云将在滨州市设立独立的本地技术服务输出实体，保障合作有效落地。合作完成后，滨州将作为京东云全国云数据中心节点，承接北京、山东区域乃至整个环渤海经济圈相关业务，成为云服务业务承接中心。此外，为更好地发挥平台价值，滨州市人民政府将设立互联网+新经济产业发展基金，并积极引导政府业务优先上云，优先购买云服务。项目建成后，京东将发挥在云计算、大数据、智能制造、万物互联等领域的实力，助力滨州等地区开拓新型生产力，

重塑新型生产关系，驱动区域经济发展。此外，京东云将继续扩展“有核心、无边界、开放共享”的数据生态商业模式，发展大数据产业应用，扩大数字经济规模，打造新经济业态，帮助企业升级转型，并提升民生和政务水平。

项目建设将实现滨州的云计算大数据产业的飞跃式发展，整体发展水平和竞争能力明显提升，新基础设施和新经济生态落地，城市新动能将得到充分释放。预计到 2020 年，滨州市现代服务业发展格局基本形成，保守估计可带来数百亿以上的产值。

### （三）评估结论

国际标准地招商产业园基础设施建设项目收益 17.43 亿元，项目债券本息合计 14.40 亿元，本息覆盖倍数为 1.21，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。